



# WVI INFO ° 4

Driemaandelijke nieuwsbrief | 25ste jaargang | oktober 2024



WVI maakt bermbeheerplannen  
**Fleurig, ecologisch,  
biodivers**

**3** GEMEENTELIJK  
BELEIDSPLAN RUIMTE

een kompas voor  
je ruimtelijk beleid

**8** GEBIEDS-  
ONTWIKKELING

kan ook kleinschalig

**9** ENERGIEHUIS  
WVI

gaat mobiel

**10** COÖPERATIEF  
WONEN

heeft veel troeven



## Vooraf



**WVI pakt niet alleen  
grootschalige  
reconversieprojecten  
aan, maar doet ook  
aan kleinschalige  
gebiedsontwikkeling**

Als deze WVI-info in de bus valt, hebben de kiezers de kaarten geschud en wordt overal de nieuwe bestuursperiode voorbereid. Voor bestuursploegen die alvast een samenhangend ruimtelijk beleid willen uittekenen, is het Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte (GRB) een nuttig instrument. We leggen uit waarom dat zo is en hoe WVI kan helpen met de opmaak. En we herinneren er even aan dat WVI niet alleen grootschalige reconversieprojecten aanpakt, maar ook aan kleinschalige gebiedsontwikkeling doet. Ook kleinere projecten geven we een multifunctionele en financieel haalbare invulling mee, waar de gemeente beter van wordt.

In deze WVI-info leest u ook waarom coöperatief wonen een aantrekkelijk alternatief woonmodel kan worden, en hoe de klimaatverandering de bermbeheerplannen beïnvloedt. We stellen ook het mobiel energiehuis voor waarmee we naar de gemeenten trekken – en we zetten in de kijker dat elke gemeente in het werkingsgebied van het Energiehuis WVI voortaan een eigen renovatieadviseur heeft.

Veel leesplezier

**Geert Sanders**  
Algemeen directeur





In Staden begeleidt WWI - onder de noemer De Grote Dorpsswitch - de opmaak van het gemeentelijk beleidsplan ruimte. We organiseerden ook participatiemomenten over de conceptnota.

## Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte (GBR)

# Een kompas voor je ruimtelijk beleid

Veel nieuwe bestuursploegen zullen straks de opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimte (GBR) overwegen. WWI staat klaar om de gemeente bij de opmaak te begeleiden, in nauwe samenwerking en cocreatie.

**V**ooral in de periode 2000-2010 hebben veel gemeenten een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) opgemaakt. Dat biedt een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, helpt om beleidslijnen uit te zetten en vormt de basis voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP) en andere uitvoeringsgerichte plannen. Intussen is vooral de eerste generatie structuurplannen verouderd – ze blijken bovendien te rigide om soepel in te spelen op veranderende noden en uitdagingen.

### DE BOUWSHIFT ALS FILOSOFIE

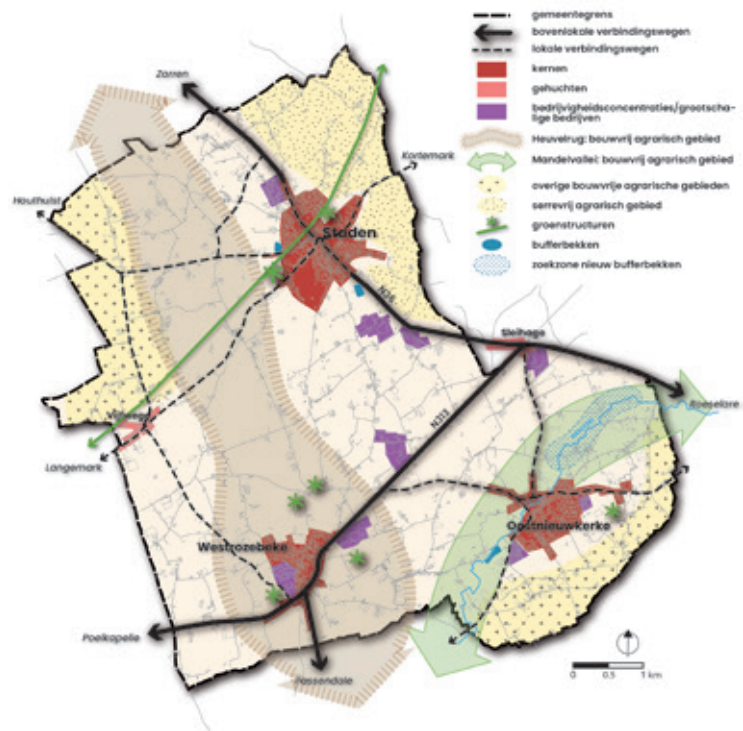
In 2018 kwam de Vlaamse overheid met een nieuw planningsinstrument op de proppen: het beleidsplan ruimte. Dat wordt opgemaakt op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Anders dan het GRS is het gemeentelijk beleidsplan ruimte (GBR) niet verplicht. Ook de onderliggende filosofie verschilt. Het GRS was overwegend uitbreidingsgericht: de gemeente kon het gebruiken om extra ruimte te zoeken voor wonen, ondernemen enz. Het GBR gaat daarentegen uit van de bouwshift, waarmee

de Vlaamse overheid beoogt om tegen 2040 geen nieuwe open ruimte aan te snijden. Meer doen met minder ruimte, dat is meteen ook de filosofie achter het GBR. Het is inbreidingsgericht en zet in op kernversterking en reconversie.

Nog een verschil: het GBR houdt meer rekening met uitdagingen op het gebied van klimaat, energie en biodiversiteit – vandaar de focus op bijvoorbeeld groenblauwe dooradering. Net zoals de bouwshift zorgen die uitdagingen voor extra urgentie om werk te maken van een GBR.

### COCREATIE EN PARTICIPATIE

Het GBR kun je beschouwen als een kompas voor het ruimtelijk beleid: waar willen we als gemeente verder ontwikkelen en waar niet, en binnen welke randvoorwaarden? Ook het GBR >



> is de basis voor uitvoeringsplannen. Het zet de grote lijnen uit en biedt houvast om complexe ruimtelijke uitdagingen proactief aan te pakken. De gemeente kan haar GBR ook gebruiken om haar beleidskeuzes te rechtvaardigen in onderhandelingen met andere besturen en private actoren.

Als verlengstuk van de gemeente kan WVI het Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte helpen opmaken. Dat doen we

nadrukkelijk in nauwe samenwerking en zelfs cocreatie met de gemeente. Dat we de gemeente doorgaans al goed kennen en met veel gemeentelijke diensten vertrouwd zijn, helpt ons om de ruimtelijke uitdagingen scherp in het vizier te krijgen en breed gedragen ambities uit te werken.

Naast onze gedegen terreinkennis heeft WVI nog een troef: onze expertise op het gebied van inspraak en partici-

patie. In de opmaak van het GBR speelt participatie immers een cruciale rol. Dat is nodig om de betrokkenheid van inwoners en andere stakeholders te waarborgen en zo een breed draagvlak te creëren. WVI heeft diverse formules in de vingers, van infomarkten tot gesprekstafels en stadsateliers.

### MAATWERK

Momenteel is WVI – in diverse fases van de opmaak – betrokken bij het gemeentelijk beleidsplan ruimte van Knokke-Heist, Staden en Zonnebeke. Wat opvalt, is dat de aanpak overal anders is: het GBR is maatwerk.

## Flexibel en modulair

Het gemeentelijk beleidsplan ruimte (GBR) is flexibeler dan het GRS. Het bestaat uit een strategische visie, met een toekomstbeeld en langetermijndoelen, en minstens één beleidskader. De strategische visie geeft de beleidsdoelstellingen op langere termijn weer. In de beleidskaders worden specifieke thema's verder uitgewerkt. Ze zijn gericht op concrete acties die al op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. Ze zijn modulair: de gemeente kan beginnen met één beleidskader – bijvoorbeeld kernversterking of groenblauwe netwerken – en dat later aanvullen met andere beleidskaders, zonder dat de strategische visie hoeft te veranderen.

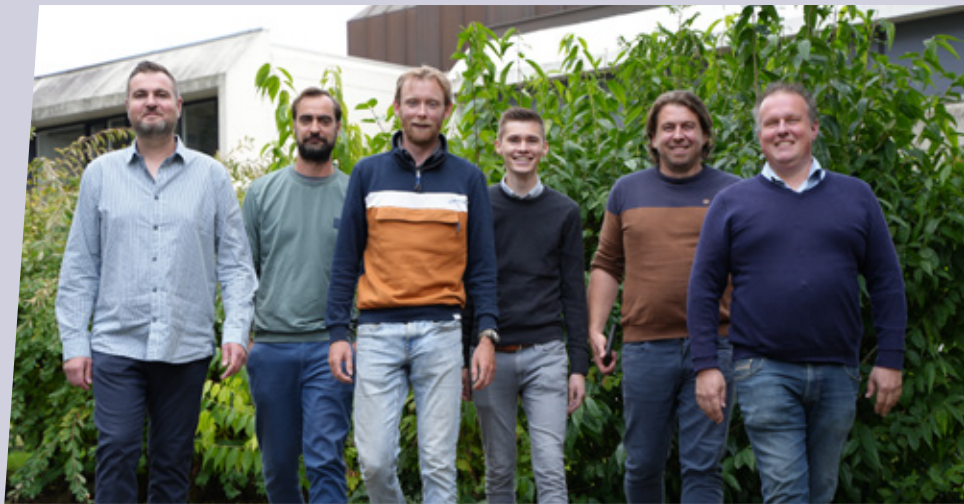
Voor de opmaak zijn decretaal vier stappen vastgelegd:

1. **de conceptnota**, met de hoofdlijnen van het beleidsplan. De conceptnota wordt onderworpen aan een publieke consultatie, met ruimte voor informatie en discussie.
2. **het voorontwerp**, nadat de gemeenteraad de conceptnota heeft goedgekeurd. Dit voorontwerp omvat de strategische visie en een of meer beleidskaders.
3. **het ontwerp**, dat voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Hier is een tweede participatiemoment aan gekoppeld: tijdens een openbaar onderzoek kunnen bezwaren en opmerkingen worden ingediend.
4. **de definitieve vaststelling** door de gemeenteraad.

In Staden begonnen we bijvoorbeeld met een screening van het GRS: wat werd al dan niet gerealiseerd, welke thema's blijven actueel, welke lacunes zijn er? Een kerngroep met de burgemeester, de omgevingsambtenaar en de ruimtelijk planner van WVI werkte embryonale teksten uit, die werden voorgelegd aan een interne klankbordgroep met diverse gemeentelijke diensten en aan de Gecoro.

Een startnota en de screening van het GRS mondden uit in een conceptnota, de eerste officiële stap. Daarin werd ook al een beleidskader naar voren geschoven: het ruimtelijk rendement binnen de kernen Staden, Oostnieuwkerke en Westzonnebeke. Aan de conceptnota werd ook een participatiemoment gekoppeld. WVI organiseerde in elk van de drie kernen een infomoment over uitdagingen en beleidskeuzes.





Lieven Longueville, Thijs Verhaeghe, Guillaume De Coninck, Thomas Hemeryck, Arvid Vandenberghen en Jeroen Verbeke.

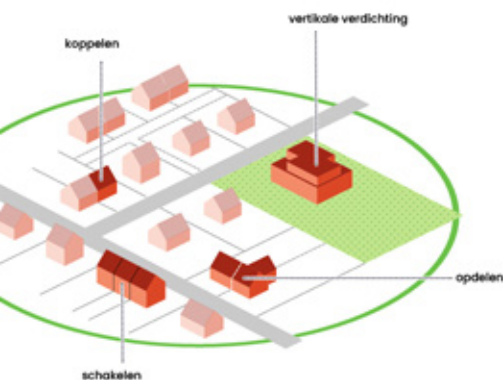
### GEDIFFERENTIEERD BELEID

Voor het beleidskader 'ruimtelijk rendement' hebben we, op basis van een uitgebreide ruimtelijke analyse per kern, de kernen onderverdeeld in samenhangende ruimtelijke gehelen. Voor elk van die entiteiten kozen we uit een toolbox specifieke bouwstenen voor een kwalitatief kernversterkend beleid – denk aan verdichting, woonkwaliteit, levendige gevels, groenblauwe dooradering in de kern enz. Dat maakt een gedifferentieerd beleid mogelijk: het instrument verticale verdichting – 'appartementisering' – wordt bijvoorbeeld slechts in enkele ruimtelijke gehelen toegestaan.

Intussen is de opmaak van het GBR in Staden al zo ver gevorderd dat de nieuwe gemeenteraad het ontwerp voorlopig zal kunnen vaststellen. Daarna volgt een openbaar onderzoek, als decretaal opgelegde stap op weg naar de definitieve vaststelling.

**i** David Vandecasteele  
**✉** d.vandecasteele@wvi.be  
**☎** 050 36 71 71

**i** Jan Waumans  
**✉** j.waumans@wvi.be  
**☎** 050 36 71 71



## Een vaste renovatieadviseur voor elke gemeente

**V**oortaan krijgt elke gemeente in het werkingsgebied van het Energiehuis WVI een vaste renovatieadviseur. Dat moet de herkenbaarheid bij gemeente en inwoners verhogen.

### VIJF RENOVATIEADVISEURS

Het Energiehuis WVI heeft momenteel vijf renovatieadviseurs, voor een werkingsgebied van 27 gemeenten. Voortaan krijgt elke renovatieadviseur een vaste groep gemeenten toegewezen, min of meer op basis van de referentieregio's Brugge, Middenkust en Roeselare-Tielt. Dat moet van de renovatieadviseur een bekend gezicht in de gemeente maken – wat ook vertrouwen wekt bij inwoners bij wie de renovatieadviseur aan huis of in de wijk komt.

De Vlaamse overheid heeft alle bestaande ontzorgende renovatiebegeleidingstrajecten gegroepeerd in één instrument: de Mijn VerbouwBegeleiding. Die vormt vanaf 1 januari de blauwdruk van de dienstverlening die de Energiehuizen en dus ook de renovatieadviseurs aanbieden.

### DIENSTVERLENING

De renovatieadviseurs zullen in elke gemeente per jaar één wijkrenovatie aanpakken. Daarnaast zetten ze extra in op sleutelmomenten. Als een woning van eigenaar verandert, door

verkoop, erfenis of schenking, geldt de renovatieverplichting en wordt renoveren urgent. Omdat begeleiding en ontzorging bij zulke sleutelmomenten zeer intensief is, wordt deze dienstverlening per gemeente gelimiteerd tot 1 op 1500 huishoudens. De renovatieadviseurs nemen ook contact op met wie een Mijn Verbouwlening aanvraagt om de leningaanvraag te optimaliseren en de renovatie te begeleiden.

Het is uiteraard de bedoeling dat gemeente en renovatieadviseurs nauw samenwerken. Zo bakent de gemeente het gebied af dat voor wijkrenovatie in aanmerking komt en informeren ze de inwoners dat ze een huisbezoek van de renovatieadviseur kunnen krijgen. Ze geven ook door welke woningen in aanmerking komen voor begeleiding bij sleutelmomenten.

### INZETTEN OP COMMUNICATIE

We vragen ook dat de gemeenten hun renovatieadviseur bij de inwoners bekend zouden maken – via de website, sociale media, het infoblad enz. Nog dit najaar zal het Energiehuis WVI de gemeenten communicatiemateriaal aanleveren dat ze daarvoor kunnen gebruiken.

**i** Energiehuis WVI  
**✉** energiehuis@wvi.be  
**☎** 050 64 16 06



Zedelgem voerde al langer een ecologisch bermbeheer, wat een grote soortenrijkdom heeft opgeleverd.

WVI maakt bermbeheerplan voor Zedelgem

# Anders maaien door de klimaatverandering

Fleurige en kleurige bermen zijn niet alleen een lust voor het oog, ze vormen ook een geschikte habitat voor dieren en planten. Voor Zedelgem maakte WVI een bermbeheerplan op, zodat de gemeente haar wegbermen optimaal kan beheren en meteen ook de biodiversiteit kan versterken.

**E**en bermbeheerplan bevat een ecologische typering en beheeradvies per wegberm, met aandacht voor fauna en flora. Eerst worden alle wegbermen – in de vier deelgemeenten die Zedelgem omvat ging het om 221 km – te voet bemonsterd, zodat we ze kunnen inventariseren en ecologisch kunnen typeren. Op basis van die typering kennen we de berm een ecologisch beheeradvies toe. Dat verwerken we in een overzichtelijk rapport met kaarten en tabellen, zodat de bermen vlot kunnen worden beheerd.

## ECOLOGISCH BERMBEHEER WERKT

Zedelgem voert al jarenlang een bermbeheer gebaseerd op het Bermbesluit

(1984), dat richtlijnen bevat om de biodiversiteit op bermen te vrijwaren of te verhogen. Zo omvat het bermbeheer in Zedelgem twee maai beurten per jaar en wordt het maaisel ook consequent afgevoerd. Het nieuwe bermbeheerplan dat WVI heeft opgemaakt betekende dus zeker geen tabula rasa voor de gemeentelijke beheerpraktijk: het ging veeleer over een bijsturing, op basis van knelpunten die tijdens een monitoring werden vastgesteld.

Het consequente ecologische bermbeheer heeft veel positieve resultaten opgeleverd: een hoge soortenrijkdom, met in de bermen die de gemeente beheert nog 11 soorten die op de Rode Lijst van met uitsterven bedreigde

soorten staan. Bijna 60 procent van de bermen is beplant met bomen – grotendeels inheemse soorten, wat positief is voor de ermee samenhangende biodiversiteit van de fauna. Ook de variatie in vegetatietypes is aanzienlijk. De zeldzame schrale bodems verdienen een voorkeursbehandeling, omdat Rode Lijstsoorten vaak daar voorkomen. Tijdens de planteninventarisatie werden ook 194 verschillende diersoorten genoteerd – het reële aantal soorten ligt ongetwijfeld veel hoger. Opvallend is ook dat veel plantensoorten die aantrekkelijk zijn voor de fauna geen twee keer per jaar worden gemaaid, zodat ze langer kunnen bloeien. Dat geldt met name voor oeverplanten.

## TE VROEG MAAIEN IS NEFAST

Er werden ook knelpunten vastgesteld. Zo blijken de bestekken voor het beheer geen differentiatie in maaitijdstippen te bevatten. In sommige bermen werden ook ingezaaide – voor een groot deel niet streekeigen – soorten aangetroffen. Met staalafnames hebben we de invloed van de klimaatverandering op het bloeitijdstip van de bermflora nagegaan. De klassieke tweede maaibeurt half








september, zo blijkt, komt eigenlijk een maand te vroeg: zowat een derde van de planten is op dat moment nog niet uitgebloeid. Te vroeg maaien is dan nefast voor de fauna die van de bloeiende planten afhangt. Het nieuwe bermbeheer moet daarop inspelen.

Andere knelpunten hebben te maken met de aangelanden. Zo blijken ze heel wat bermen na de eerste maaibeurt lokaal nog een keertje te maaien. Ze laten het maaisel dan vaak liggen, zodat het als onnodige bemesting werkt. Ook gebruiken ze weleens herbiciden of ploegen bermen om. Sommigen onderhouden bermen als gazon, verharden ze, bedekken ze met kiezel of lozen vuil water in de gracht.

### VERSCHUIVINGEN IN MAAI- DATA

Het nieuwe maai-beheer speelt op die knelpunten in. De belangrijkste wijzigingen zijn verschuivingen in maai-data. Die zijn enerzijds gericht op specifieke soortensamenstellingen, anderzijds hangen ze samen met het veranderend klimaat. We reiken ook adviezen aan die het best worden opgenomen in de bestekken voor het bermbeheer en geven mogelijkheden aan om bermen verder te monitoren. Ten slotte geven we aan hoe de gemeente aangelanden kan sensibiliseren om zorgvuldiger met bermen om te gaan.

 Arnout Zwaenepoel  
 a.zwaenepoel@wvi.be  
 050 36 71 71



## Eerste fase De Lange Thuy n in Blankenberge in verkoop

**D**e eerste fase van woonproject De Lange Thuy n in Blankenberge is in verkoop gegaan. Ze omvat 30 kavels, waarop de kopers een woning kunnen bouwen met een eigen architect. Als ze dat wensen, kunnen ze die kiezen uit een architectenpool die WVI heeft geselecteerd.

### 30 BOUWKAVELS

Op de 9,2 hectare grote verkaveling in het zuidoosten van Blankenberge brengt WVI in verschillende fasen 133 bouwkavels op de markt. Woonmaatschappij Zetus bv zal er in vijf projectzones nog 106 duplex- en meergezinswoningen bouwen. Met het woonproject wil de Stad Blankenberge zorgen voor een gezonde mix van huurders en kopers en inwoners of mensen die in de stad werken de kans geven om in Blankenberge te blijven wonen.

De eerste fase omvat 30 bouwkavels waarvan 7 bestemd voor open bebouwing, 11 voor gesloten bebouwing en 12 voor halfoopen bebouwing. De oppervlakte varieert van 167 tot 442 vierkante meter. Zodra de eerste fase is uitverkocht, gaat de volgende in verkoop.

### TROEVEN





De Lange Thuy n bevindt zich op fietsafstand van het centrum en beschikt over heel wat troeven: een mix tussen huizen en appartementen die uitgeven op een publieke ruimte met veel groen, spelelementen en waterpartijen. Voor de verkaveling werd ook een slim waterbeheer uitgewerkt: het regenwater wordt

via beekjes en grachten vertrapd afgevoerd naar een bufferbekken.

De verkavelingsvoorschriften bevatten richtlijnen voor het uitzicht en de uitstraling, met bouwhoogtes, daktypes en kleurcodes per blok. Sommige woningen krijgen eigen parkeerplaatsen, maar bewoners van rijwoningen kunnen hun auto kwijt op collectieve parkeerterreinen, waar ook laadpalen kunnen worden gerealiseerd.

Kopers van de WVI-bouwkavels kunnen aan de slag met een eigen architect en aannemer. Om hen maximaal te ontzorgen biedt WVI hen ook een architectenpool met 12 ontwerpers aan, waaruit ze vrij kunnen kiezen. De architecten werden geselecteerd op basis van criteria zoals kwaliteit van referentieprojecten, duurzaamheid en prijsbewustzijn.



 Lynn Staelens  
 l.staelens@wvi.be  
 050 36 71 71  
 [www.wvi.be/burger/bouwgrond-kopen/de-lange-thuy-n](http://www.wvi.be/burger/bouwgrond-kopen/de-lange-thuy-n)



In Kortemark begeleidde WVI als projectregisseur de omvorming van een oude brouwerijsite in een kernversterkend woonproject.

Ook in kleine projecten realiseren we win-win's

## Gebiedsontwikkeling kan ook kleinschalig

Wie WVI en gebiedsontwikkeling zegt, denkt meteen aan grote reconversieprojecten zoals de Suikerfabrieksite in Veurne of de kazerne in Damme (Sijsele). Maar het kan ook kleinschalig. Met dezelfde methodiek en dezelfde expertise realiseren we kleinere projecten waar ook de gemeente beter van wordt.

**E**en oud schooltje, een in onbruik geraakte loods, een vervallen gebouw van de kerkfabriek – voor veel gemeenten is het een uitdaging om daar iets zinvol mee aan te vangen. Er het zoveelste banale appartementsblok laten neerpoten, zonder verdere meerwaarde voor de gemeenschap, is geen aantrekkelijke optie, maar wat kan er dan wel? En hoe wordt zo'n alternatieve invulling financieel haalbaar?

### INTELLIGENT MULTIFUNCTIONEEL

WVI pakt ook zulke kleinschalige projecten aan met de methodiek van gebiedsontwikkeling. We zetten een multidisciplinair team van experts in om ze geïntegreerd, ambitieus en duurzaam




aan te pakken en ze zoveel mogelijk multifunctioneel in te vullen, aangestuurd door het lokale bestuur en vaak in een publiek-private samenwerking (PPS) met marktpartijen.

Met een doordachte multifunctionele aanpak proberen we aantrekkelijke win-win's te creëren. Daar betrekken we alle belanghebbenden bij, die vooraf breed worden geconsulteerd. Een intelligente wooninvulling – al dan niet met appartementen, maar dan wel aangepast aan de schaal van de omgeving – kunnen we bijvoorbeeld verweven met kleinschalige ambachtelijke activiteiten en combineren met (semi-)publieke

functies zoals een bibliotheek of een ontmoetingsruimte, maar ook met open groene plekken en connecties met de omgeving – trage assen, aangename doorgangen voor voetgangers en fietsers enz.

### FINANCIËEL HAALBAAR

WVI pakt zulke projecten aan vanuit een grondpositie of als projectregisseur, en we onderzoeken of de ambities voor de site ook financieel haalbaar zijn. Intussen hebben we brede expertise opgebouwd met bijvoorbeeld de formule van publiek-private samenwerking. Die stelt ons in staat om gebiedsontwikkelingsprojecten rendabel te houden voor de betrokken marktpartijen, zonder de gewenste (semi-)publieke opgaven voor de gemeenschap in gedrang te brengen. Ook voor projecten die een zogenoemde onrendabele top zouden hebben, beschikt WVI over een plan van aanpak dat we samen met onze gemeenten kunnen uitrollen.

 Johan Proot  
 [j.proot@wvi.be](mailto:j.proot@wvi.be)  
 050 36 71 71



## Mobiel energiehuis en thermodrone

# Het Energiehuis WVI komt naar je toe

Om de dienstverlening nog dichterbij de burger te brengen, zet het Energiehuis WVI voortaan een 'mobiel energiehuis' in. Dat kan op vraag van de gemeenten een wijk aandoen – eventueel in synergie met een thermodrone, die inwoners sensibiliseert voor warmteverliezen.

**H**et mobiel energiehuis is een lichte vrachtwagen, die ter plaatse kan worden omgetoverd in een info- en adviesloket. Inwoners kunnen er terecht met vragen over energie en renovatie. Het blijft een week lang ter plaatse, van maandag tot vrijdag. Het loket wordt drie halve dagen bemand door een medewerker van het Energiehuis WVI. Als de gemeente dat zinvol vindt, kan ze die week ook een medewerker van de lokale woondienst afvaardigen – het mobiel energiehuis wordt dan een heus geïntegreerd woon- en energieloket.

We hebben een online boekingsmodule ontwikkeld waarmee de gemeente het mobiel energiehuis een week kan reserveren. De gemeente selecteert daarvoor dan een geschikte wijk – WVI kan daarbij adviseren. Het mobiel energiehuis kan bijvoorbeeld langskomen voor de wijkrenovatie die we elke gemeente jaarlijks aanbieden en die wordt uitgevoerd door een van onze renovatieadviseurs, maar dat hoeft niet. Belangrijk is ook dat de gemeente een geschikte locatie uitkiest waar de vrachtwagen een week lang kan staan, met sanitair in de buurt. De gemeente moet ook zelf de inwoners op de hoogte brengen – wij reiken daarvoor communicatiemateriaal aan.

### SENSIBILISEREN MET DRONE

WVI maakt al langer gebruik van de thermocar – een auto uitgerust met een thermografische camera. Op vraag van de gemeente rijdt die door de straten om de gevels van woningen te scannen op warmteverliezen. De bewoners zien op de gevelscans meteen de probleemzones van hun woning, wat hen extra motiveert om werk te maken van energierenovatie.



Voor die sensibilisering zetten we voortaan ook een drone in die is uitgerust met een camera die warmtebronnen opspoorst en visualiseert. De thermodrone kan daken en gevels inspecteren, ook bij hoge appartementsgebouwen. Waar dat kan, willen we het mobiele energiehuis en de thermodrone in synergie inzetten, in dezelfde wijk en in dezelfde week.



### EUROPEES PROJECT

Het mobiel energiehuis en de thermodrone passen in het project SCEPA, Scaling up the Energy Poverty Approach in Interreg Noordwest-Europa. Met 7 partners uit België, Nederland, Frankrijk en Ierland wil WVI daarin de energiearmoede aanpakken door oplossingen

uit te werken om kwetsbare groepen te sensibiliseren, te begeleiden en te begeleiden bij energiebesparende ingrepen en renovaties. Bij die kwetsbare groepen horen ook de mensen die net niet in aanmerking komen voor sociale initiatieven. Bij de selectie van de wijk die het mobiele energiehuis zal aandoen, kunnen de gemeenten daar extra op inspelen.

**Interreg**  Co-funded by the European Union  
North-West Europe  
**SCEPA**

 Eveline Huyghe  
 e.huyghe@wvi.be  
 050 36 71 71

 Jeroen Verbeke  
 j.verbeke@wvi.be  
 050 36 71 71



Wil je het mobiel energiehuis een week reserveren? Scan de QR-code of bezoek [www.wvi.be/boek-hier-het-mobiel-energiehuis](http://www.wvi.be/boek-hier-het-mobiel-energiehuis)



## Proefproject in Zedelgem (Aartrijke)

# De troeven van coöperatief wonen

Een veelbelovend alternatief woonmodel is coöperatief wonen. In Zedelgem (Aartrijke) begeleidt WVI mee een proefproject. Wat is coöperatief wonen eigenlijk en wat is het verschil met huren of kopen?

**A**lternatieve – doorgaans collectieve – woonvormen zitten in de lift. Ze kunnen de woningmarkt voor meer mensen toegankelijk helpen houden en zijn vaak ook ruimteruiniger en energie-efficiënter. Ook demografische evoluties spelen een rol: het aantal alleenstaanden, met of zonder kinderen, neemt snel toe. Met anderen samenwonen is dan vaak goedkoper, en speelt tegelijk in op de nood aan meer gemeenschapsgevoel en een hechter sociaal weefsel.

### TWEE PETJES

WVI wil alternatieve woonvormen verkennen en stimuleren en staat klaar om gemeenten bij te staan met

expertise, maatwerk en deskundig personeel. Een van die alternatieve woonvormen is de wooncoöperatie. Het agentschap Wonen-Vlaanderen en departement Omgeving lanceerden in 2022 een oproep voor een leertraject rond coöperatief wonen, onder meer om uit te zoeken of de bestaande regelgeving geen obstakels opwerpt (zie [www.zedelgem.be/cooperatief-wonen-aartrijke](http://www.zedelgem.be/cooperatief-wonen-aartrijke)). Vijf 'proeftuinen' krijgen ondersteuning op maat. Een ervan is een project in Zedelgem (Aartrijke), dat WVI mee begeleidt (zie kaderstuk).

Bij coöperatief wonen kopen bewoners aandelen in een wooncoöperatie. Met hun inbreng leggen ze samen de

financiële basis voor hun project. Ze worden dan mede-eigenaar van de coöperatie en het vastgoed dat die beheert. In ruil voor hun investering krijgen ze een levenslang woonrecht. Ze worden geen directe en volledige eigenaar van de woning, maar betalen een maandelijkse huur. Coöperanten hebben dus twee petjes op. Ze betrekken een woning waarvoor ze huur betalen aan de coöperatie waarvan ze zelf aandeelhouder zijn.

### INSPRAAK

Anders dan gewone huurders hebben coöperanten-bewoners inspraak in beslissingen over alles wat er met hun woonproject gebeurt. Ze zijn niet afhankelijk van de verhuurder voor onderhoud en reparaties: de coöperatie ontzorgt hen en de coöperanten-bewoners delen de kosten. Zo blijft het vastgoed in goede staat, zonder onverwachte kosten voor de individuele bewoners. Die samenwerking kan tegelijk ook het gemeenschapsgevoel van de bewoners bevorderen.

Anders dan wie een woning koopt, betalen coöperanten geen notaris-kosten, registratierechten enz. en hebben ze ook geen hypotheeklasten. Ze krijgen woonzekerheid, maar worden geen directe eigenaar. Anders dan wie huurt, betalen ze geen huurwaarborg. Ze moeten initieel natuurlijk wel investeren in aandelen van de coöperatie.

### GEEN WINSTMAXIMALISATIE

De huur die coöperanten betalen, ligt doorgaans lager en is stabiel dan wat gewone huurders moeten betalen: de wooncoöperatie is immers niet uit op winstmaximalisatie, maar op betaalbaar wonen. Meestal is de huurprijs net iets hoger dan nodig is om de operationele kosten te dekken. Met de extra inkomsten kan de coöperatie bijvoorbeeld een reserve aanleggen voor groot onderhoud.

Wooncoöperaties sluiten meestal leningen af om het door de coöperanten ingebrachte kapitaal aan te vullen. Zodra de lening is afbetaald, komt geld vrij. Dat kan de coöperatie gebruiken om de maandelijkse huur fors te verlagen, maar bijvoorbeeld ook om te investeren





in renovatie of in nieuwe projecten, of in extra's zoals elektrische deelauto's.

#### WVI FACILITEERT

Coöperatief wonen kan een aantrekkelijke oplossing zijn voor mensen die willen wonen op een manier die voor ieder apart niet haalbaar is. Als de gemeente graag wil inspelen op de vraag van bewonersgroepen staat WVI klaar om projecten te faciliteren. Voor alle facetten van een project beschikken we over deskundige medewerkers. We denken met de gemeente mee en leveren maatwerk, al dan niet in projectregie.

 Mathias Delrue  
 m.delrue@wvi.be  
 050 36 71 71

## Wonen aan de kerktuin in Aartrijke

Toen de Vlaamse overheid in 2022 een proefproject rond coöperatief wonen lanceerde, schoof Zedelgem een project naar voren in de deelgemeente Aartrijke. De gemeente wil graag uitzoeken of op de site van het voormalig sociaal huis een coöperatief woonproject haalbaar is – geen log appartementsgebouw, maar een project op maat van de dorpskern. Meteen kan zo ook de herbestemming van de kerk, enkele woningen en het marktplein van Aartrijke worden onderzocht, met een groener marktplein en functionele zachte verbindingen om de omgeving 'doorwaadbaar' te maken. Als grondeigenaar heeft de gemeente Zedelgem het project gelanceerd. WVI en de Provincie West-Vlaanderen volgen dit project mee op en voorzien in de nodige ondersteuning.

Op 24 juni 2024 nodigde het gemeentebestuur alvast de inwoners van Aartrijke en andere geïnteresseerden uit voor een infomoment. Dat was meteen een kans om te polsen naar potentiële interesse voor coöperatief wonen. De deelnemers kregen toelichting over deze alternatieve woonformule. Ook werden de eerste – nog zeer voorlopige – ruimtelijke schetsen getoond. Daarin streven de ontwerpers naar een project op maat van de buurt en in relatie tot het marktplein, de kerk, het parkje en de naburige woningen.



# Regionaal overleg over stikstof en omgevingsvergunning


**D**e stikstofproblematiek blijft brandend actueel. Ze stond op 23 september ook op de agenda van het regionaal overleg milieu dat WVI, Leiedal en de Provincie West-Vlaanderen samen organiseren.

Nadat het Vlaams Parlement het stikstofdecreet had goedgekeurd, bleef vooral over de gevolgen voor veeteelt-dossiers lang onduidelijkheid bestaan. In juli 2024 verscheen het decreet ammoniakreducerende maatregelen dan in het Staatsblad, in augustus gevolgd door het besluit over dier-categorieën. Experts van de Vlaamse overheid, de Provincie West-Vlaanderen en onderzoekscentrum Inagro kwamen de nieuwe regeling verduidelijken: hoe wordt het stikstofdecreet toegepast bij vergunningsaanvragen voor veehouderijen en mestverwerkingsinstallaties, waar hou je – ook voor andere sectoren dan de landbouw – rekening mee bij de impact-berekening, de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets, met welke technieken kunnen landbouwers aan de stikstofeisen voldoen?

#### OMGEVINGSAMBTENAAR KNELPUNTBEROEP?

Daarnaast besteedde het overleg ook aandacht aan recente beslissingen van de Vlaamse Regering die gevolgen hebben voor het lokale beleid omgevingsvergunningen: de modulaire omgevingsvergunning, de aanpassing van de MER-regelgeving enz. Medewerkers van de VVSG kwamen ze toelichten. Ze hadden het ook over een recent rapport van het Departement Omgeving waaruit blijkt dat de gemeentelijke omgevingsambtenaar een knelpuntberoep is geworden en vertelden hoe dat kan worden verholpen.

Gezien de agenda was het overleg relevant voor medewerkers van zowel de dienst milieu als de dienst stedenbouw. In de voormiddag vond het overleg plaats in Torhout, na de middag – met hetzelfde programma – in Wielsbeke. In Torhout konden de deelnemers aansluitend een bezoek brengen aan een lokaal project. Het stadsbestuur wil het Park De Brouckere opwaarderen en uitbreiden en heeft daarvoor de oude site FOD Financiën opgekocht. De bedoeling is om het park te verbinden met de naastgelegen tuin 's Gravenwinkel, om zo een groene zone te creëren in het hart van de stad.

 Ann Van Ackere  
 a.vanackere@wvi.be  
 050 36 71 71



# Najaarsprogramma Get Smart LIVE

Ook dit najaar organiseert WVI weer drie inspirerende Get Smart LIVE webinars. Eén uur lang praat een expert je bij over een actueel thema in verband met digitale innovatie, data-gedreven oplossingen of AI. De sessies staan liefst dicht bij de dagelijkse praktijk van onze gemeenten en er is volop ruimte voor interactie.

**15 OKTOBER**

## **Datagedreven mobiliteitsoplossingen**

Datagedreven werken kan je onder meer helpen om meer grip te krijgen op mobiliteitsproblemen. Waar vind je betrouwbare data en hoe kun je ze aanboren en aan elkaar koppelen? Koenraad Verduyn, Smart Mobility Expert bij Movias, legt uit hoe je met data spaces gegevens veilig en decentraal kunt delen, dankzij gemeenschappelijke standaarden, bouwblokken en spelregels.

**19 NOVEMBER**

## **'Regenplus'-sensoren voor meer kennis over regenwater**

Slimme oplossingen helpen gemeenten om werk te maken van meer klimaatadaptatie. In dit webinar gaat dr. ir. Evelyn De Meyer (De Watergroep) dieper in op het project 'RegenPlus', waarmee De Watergroep kennis verzamelde over het regenwaterverbruik in Vlaams-Brabant en de vullingsgraad

van regenwaterputten. De bedoeling: aantonen hoe meer kennis ons helpt om regenwaterputten efficiënter te benutten en zo onze weerbaarheid tegen extreem weer te verhogen.

**17 DECEMBER**

## **AI-evoluties en hun impact op lokale besturen**

Steeds meer lokale besturen zetten tools zoals Chat GPT en andere generatieve AI in. Stilaan groeit er ook een juridisch kader, met de zogenoemde AI Act, de Verordening Kunstmatige Intelligentie van de EU, als eerste stap naar een veilige, transparante en innovatieve toekomst op het gebied van AI. Hans Arents en Tessa Acar leggen uit wat lokale besturen kunnen doen om zich aan dit juridisch kader aan te passen. We belichten ook de voorlopige resultaten van een test met Copilot bij de Vlaamse overheid: kan die slimme assistent in Microsoft 365 inderdaad helpen om efficiënter te werken? Is dat gelinkt aan specifieke rollen? En hoe kun je de assistent optimaal integreren?

**i** Inschrijven voor de webinars doe je via het formulier op [www.wvi.be/getsmartlive](http://www.wvi.be/getsmartlive)  
**➔** [GetSmart@wvi.be](mailto:GetSmart@wvi.be)




**RETORADRES**  
WVI – Raissa Calleeuw  
Baron Ruzettelaan 35  
B-8310 Brugge

Ariftekantoor Gent X  
PS09470

02140

  
**PB-PP**  
BELGIË(N) - BELGIQUE

**WVI**

 Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge  
 050 36 71 71  
 [info@wvi.be](mailto:info@wvi.be)  
 [www.wvi.be](http://www.wvi.be)