**Thematafel wonen - Middenveld**

Dinsdag 23 november 2021 – 15u

*Heb je aanvullingen of toevoegingen voor dit verslag? Klik dan* [***hier***](https://jandenoo453703.typeform.com/to/StlBgcXW)

**Thema’s in de stad**

*Aangenaam wonen, werken en bewegen in Herentals vraagt om een doordachte visie op wonen, mobiliteit en open ruimte. Daarom werken we aan een beleidsplan dat onze gemeente zal voorzien van een langetermijnvisie. Een gevarieerd team van experten maakt het beleidsplan op. Daarbij is de inbreng van inwoners zoals jij van groot belang. We horen graag jouw ideeën en bezorgdheden en zullen je daarom in elke fase van de opmaak van het beleidsplan betrekken. Jij tekende alvast present op de kick-off van het participatietraject. Je volgde het infomoment en/of de thematafels. We willen je nogmaals bedanken voor je interesse en je suggesties.*

## Wonen:

<https://www.dropbox.com/s/tqld3al51hklivv/20211122_workshopcanvassen3.jpg?dl=0>

**Wat is een Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit?**

Het ruimtelijk beleidsplan vervangt de oude structuurplannen en maakt met haar strategische visie de gemeente klaar voor hedendaagse uitdagingen zoals wateroverlast, hittestress en nieuwe vormen van mobiliteit. Een beleidsplan is dus een gelaagd plan dat vooral kaderstellend zal zijn voor het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente. Beleidsplannen zijn dus steeds strategisch van aard, maar anders dan de structuurplannen hebben ze tegelijk ook een sterke uitvoeringsgerichte insteek.

Het beleidsplan maakt dus een onderscheid tussen een visie met de ambities en strategieën op lange termijn (met een horizon op 2050) en beleidskaders met concrete acties en projecten op kortere, meer uitvoeringsgerichte termijn (+/- 15 jaar). Deze beleidskaders zijn flexibeler van aard en omvatten een uitgewerkte en duidelijke transitie-agenda waarmee de gemeente de komende jaren gericht aan de slag kan gaan. Beleidskaders zijn ook sneller vervangbaar door nieuwe beleidskaders, eens de acties erin bijvoorbeeld uitgevoerd zijn of wanneer deze niet langer aan de orde zijn.

## Wat is een beleidsplan niet?

Tegelijk wil dit ook zeggen dat een beleidsplan **geen kant-en-klaar uitvoeringsplan of masterplan** is. Het omvat geen gedetailleerde ontwerpen die een finale eindtoestand weergeven. Een beleidsplan bevat **wél ontwerpend onderzoek**, zeker binnen de individuele beleidskaders, maar dit onderzoek is erop gericht om de beleidsaanbevelingen, instrumenten, strategische projecten en kortetermijnacties te **testen** en te **verfijnen**. De finaliteit van dit ontwerpend onderzoek ligt dus niet in het produceren van een definitief plan, maar in het **formuleren van de juiste stappen** en hun onderlinge volgorde.

## Waarom participatie?

Omdat een beleidsplan zoveel verschillende thema’s en uitdagingen bevat hebben de gemeente en het studieteam nood aan bijkomende **terreinkennis** en **inzichten in het gebruik van de ruimte**. Het is immers onmogelijk om als onderzoeksteam op korte tijd voldoende eigen kennis te verzamelen over het reilen en zeilen in de gemeente. Hiervoor berusten we op de inzichten en ervaringen van de bewoners, stakeholders en lokale experts. Hun kennis over de eigen gemeente, waarin ze vaak al decennialang woonachtig zijn, is onmisbaar. Het organiseren van participatiemomenten is geen schoonheids- of verkoopsoefening, maar een manier om samen de beste aanpak te onderzoeken.

## Participatie en inspraak? Hoe en wat?

Zowel de gemeente als het ontwerpteam hecht bijzonder belang aan de **input van de lokale inwoners en middenveldorganisaties** en wil deze input ook actief verwerken in het beleidsplan. Daarom wordt doorheen het hele onderzoekstraject **in elke fase** ingezet op brede participatie.

Participatiemomenten hebben dus **verschillende doelen**. Vroeg in het traject zijn het uitstekende opportuniteiten om aan **draagvlakonderzoek** te doen. Door mensen vanaf het begin te informeren over de stand van zaken binnen het onderzoek en hun feedback hierop te verwerken in het onderzoek, zien mensen het plan inhoudelijke evolueren en groeien. Tijdens deze eerste verkenningsfase werden nog geen verregaande projecten of ideeën voorgesteld maar ligt de focus sterker op de eerste analyse en zetten we deze sessies in om extra lokale informatie over de verschillende kernen te verzamelen. Tegelijk dienen er in een proces soms **moeilijke knopen** doorgehakt te worden. In dat geval moet het team voldoende op de hoogte te zijn van de **verschillende zijden en standpunten van een verhaal**. Ook hiervoor zetten we brede participatie in.

Een laatste doelstelling van participatie bestaat erin om actief op zoek te gaan naar **partners voor de realisatie** van het plan. Dit is breed te begrijpen.

## Eigen co-creatief traject

1. Binnen deze eerste verkenningsfase ging de participatie in de vorm van een Kick-Off door. Deze bestaat uit een webinar waarop de eerste analyses worden voorgesteld en een dialoogmoment de week erop.
2. In de opvolgende onderzoeksfase organiseert het team debattafels, dit zijn kleine werksessies in waarbij intensief rond een wijk of een woonmilieu wordt gewerkt. In de context van een wijk (of woonmilieu) kan ver in de toekomst gedroomd worden en geïntegreerd over de verschillende beleidskaders heen gesproken worden.
3. De interactieve infomarkt in de daaropvolgende synthesefase kijkt dan weer opnieuw breder naar de volledige gemeente en is sterk actiegericht. Doorheen deze infomarkt komt vooral de onderlinge samenhang tussen de transitie-agenda’s naar voren en hebben we het over rol- en taakverdeling.
4. Tenslotte volgen we in de laatste fase de officiële procedures en organiseren we het openbaar onderzoek met een informatie- en inspraakvergadering. Dit finale moment zien we als het sluitstuk van het co-creatietraject. Hier willen we vooral de laatste onduidelijkheden wegwerken, reacties opvangen en evalueren.
5. Daarnaast omvat dit traject ook regelmatige overleg- en participatiemomenten met de ambtelijke diensten, moeilijker te bereiken doelgroepen, experten, de strategische raden, politieke organen (zowel het College als de Gemeenteraad), ...

**Uitgebreid verslag**

*Algemeen*: Herentals heeft een sterke woningmarkt wat resulteert in een **hoge ontwikkelingsdruk**. De druk is het grootst tussen de Nete en de E313. Wat in de praktijk wordt gebouwd, is echter niet altijd het meest wenselijke voor de stad. De uitdaging van het beleidsplan zit erin om de ontwikkelingsdruk te kanaliseren naar wat ruimtelijk/demografisch wenselijk is.

## Nood aan diverse typologieën

*Algemeen*: De nood aan woningen in Herentals moet binnen een ruime regionale context bekeken worden. Er loopt momenteel een studie van de provincie over “**regionale woonmarkten**” waarin de verhuisbewegingen rond Herentals worden onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zullen meer inzicht geven in welke rol Herentals kan opnemen. Kan de woningnood in Olen bijvoorbeeld niet beter opgevangen worden in Herentals of vice versa?

*Algemeen*: Moet er wel veel bijgebouwd worden? De GECORO maakte enkele jaren geleden de oefening waaruit blijkt dat er enorm veel **onderbenut en leegstaand potentieel** is (de leegstaande slaapkamers in woningen bedragen bijvoorbeeld gemiddeld 60%). De uitdaging bestaat eruit het bestaande aanbod beter te benutten.

*Algemeen*: Het afstemmen van het woningaanbod op toekomstige noden is een belangrijk issue. Herentals zoekt naar een ruimer aanbod van typologiën:

* **Gezinsuitdunning:** statische woonprojecten kunnen moeilijk beantwoorden aan veranderende gezinssamenstellingen. Er is nood aan tussenvormen en verschillende types co-housing of samenwonen, waar binnen eenzelfde project verschillende wooneenheden worden samengebracht. Deze woningen moeten groot genoeg zijn om fluctuerende gezinssituaties op te vangen.
* Het aanbod voor mensen met een **fysieke of mentale beperking** is nog te beperkt of niet goed afgestemd met de noden. De chocoladefabriek TWERK in de Collegestraat stelt mensen met een beperking tewerk. Het zou goed zijn als er in de buurt voor hen aangepaste woningen worden voorzien.
* **Vergrijzing:** er is momenteel een groot aanbod aan vrijstaande woningen in Herentals, waar oudere generaties in wonen. Sommige senioren verkommeren in hun woningen wegens gebrek aan een goed alternatief. Het rusthuis aan de rand van Herentals staat bijvoorbeeld grotendeels leeg. Er is nood aan een gepast alternatief en een mentaliteits- en gedragswijziging van deze bewoners. Een kleinschalig aanbod in de eigen kern, dat niet aanvoelt als een seniorenwoning, kan daarbij een belangrijke stap vormen.

*Algemeen:* de voorkeur bij nieuwe ontwikkelingen gaat uit naar een **mix van verschillende woontypologieën en voorzieningen**. Elke bijkomende woning zou ook aanpasbaar moeten zijn aan toekomstige noden van de bewoners.

* De oude gassite aan de **Boerenkrijglaan** wordt aangehaald als een voorbeeld van gemixte woontypologie waar woningen en appartementen worden gecombineerd.

*Algemeen:* **kamerwonen** wordt op dit moment niet toegelaten door de stad. Deze woningvorm vraagt om een sterke vorm van controle door de stadsdiensten, omdat het risico voor uitbuiting (minimumnormen) groot is.

## Sturen van de woonmarkt

*Centrum*: Herentals kent **hoge vastgoedprijzen**. Omdat zowel kopen als huren duurder is ten opzichte van de buurgemeenten, wordt er vaak uitgeweken naar Olen of naar de Herentalse deelgemeenten ten zuiden van de autosnelweg.

*Centrum*: In Herentals werden de laatste tijd heel wat compacte wooneenheden gebouwd, die ook snel verkocht werden. Deze worden echter massaal opgekocht door medioren met een spaarpot als investering, die deze vervolgens doorverhuren. Dat blokkeert de woningmarkt.

*Algemeen:* Er is een grote nood aan **betaalbaar wonen** in Herentals. Het sociaal woonaanbod is ontoereikend. De wachtlijst bestaat voor 50% uit alleenstaanden met kinderen. Het aanbod aan huizen met meer dan 2 slaapkamers is te beperkt en van lage kwaliteit.

*Algemeen:* Er worden verschillende acties voorgesteld waarmee de stad de oververhitte bouwmarkt beter zou kunnen sturen en kanaliseren.

**Eigendom**

* Als stad kan je beter sturen en een concurrerende rol opnemen. Strategische **grondposities** spelen hier een belangrijke rol. Eigendom kan in erfpacht worden aangeboden.
* Een **grondenbank** zorgt voor een helder overzicht.
* Door **perceeloverschrijdend** te denken en handelen kunnen vaak grotere maatschappelijke winsten worden gemaakt. Om de kwaliteit bij zo’n ontwikkelingen te garanderen is er wel nood aan capaciteit binnen de stadsdiensten.
* De **ABO-**as als exemplarisch voorbeeld. De abo-as bestaat uit verschillende types en kanten. Hoe geven we de verschillende achterkanten en zijkanten een eigen gezicht, binnen een samenhangend geheel? Door de verschillende eigendomsstructuren is een perceeloverschrijdende strategie een belangrijke sleutel tot succes.

**Sensibiliseren en onderhandelen**

* Het beleidsplan moet in samenspraak met de verschillende partijen worden opgemaakt. Zo kan inzicht worden bekomen in het denken en handelen van de verschillende actoren.
	+ Praten met **ontwikkelaars** om duurzame en kwaliteitsvolle woningen te bekomen
	+ Samenzitten met **middenveldorganisaties** om de belangen en noden goed begrijpen
	+ Betrekken van **private actoren** om te onderzoeken welke incentives nodig zijn om tot kwaliteitsvolle ontwikkelingen te komen

**Kwaliteitsbewaking**

* Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende aandacht gaan naar (de relatie met) het **openbaar domein**
* Een **kwaliteitskamer** kan als onafhankelijk orgaan advies verlenen en ontwikkelingen tot een hoger niveau tillen
* De stad kan een **pro-actieve rol** opnemen. **Dienstoverschrijdend** werken zorgt ervoor dat verschillende issues goed op elkaar kunnen worden afgestemd en invullingen of inrichtingen goed op elkaar inspelen (mobiliteit, groen, cultuur, wonen...)
* Duurzaam ontwikkelen houdt niet enkel aanpasbaarheid en flexibiliteit van nieuwe woningen in, er moet ook aandacht gaan naar bijvoorbeeld **energietransitie.**

**Alternatief ontwikkelen**

* Nieuwe systemen kunnen particulieren en organisaties ondersteunen. Het alternatief ontwikkelen speelt vooral in op de betaalbaarheid op de woningmarkt en kan het (kopen van) wonen mee sturen of begeleiden. De oprichting of ondersteuning van **wooncoöperaties** of **Community Land Trust** (**CLT’s)** kunnen hier een rol in spelen.
	+ Voetnoot: voornamelijk alleenstaanden met kinderen hebben het vandaag moeilijkst om een degelijke woning te vinden in Herentals. Wooncoöperatieve modellen zijn ook voor deze doelgroep vaak nog te duur. Of en hoe de stad hier een financiële rol kan spelen, is onduidelijk.

## Voorzieningen op maat

*Algemeen:* Het gevoel bestaat dat in bepaalde kernen het **voorzieningenapparaat** niet meer afgestemd is op de **demografische profiel**. In bepaalde wijken en kernen ontbreken bijvoorbeeld de dagelijkse voorzieningen. De toekomstige groei en vergrijzing vraagt om een voorzieningenapparaat op maat. Het is belangrijk dat deze op elkaar worden afgestemd.

*Noorderwijk en Morkhoven*: De laatste jaren is nauwelijks geïnvesteerd in de publieke voorzieningen van Noorderwijk en Morkhoven.

- ***Noorderwijk***: door nieuwe, jonge gezinnen aan te trekken kan Noorderwijk terug bloeien. Dan moet er echter ook geïnvesteerd worden in scholen, open ruimte, gemeenschapsvoorzieningen...

- ***Morkhoven***: *h*oe moet hier omgegaan worden met voorzieningen? Omdat er bijna geen openbaar vervoer is en het centrum van Herentals op een halfuur fietsen ligt, grijpen veel inwoners naar de wagen. Het gebrek aan goede voorzieningen op vlak van winkels en mobiliteit werkt duurzaamheid tegen.

*Algemeen:* In het woonweefsel is nood aan meer **ruimte voor ontmoeting**om de sociale cohesie te versterken: zitruimte, ontwerp van de gevel, geclusterd parkeren, kwaliteitsvol openbaar domein…

## Kwaliteitsvol verdichten

*Algemeen:* het **beleidsplan ruimte van de Provincie** bevat onder andere een strategie rond levendige kernen. Het bundelen van wonen en voorzieningen gebeurt in de kern en niet erbuiten.

*Algemeen:* er worden vragen gesteld bij de huidige **snelheid van het verdichten** in de kern. Momenteel heerst het gevoel dat veel kansen over het hoofd worden gezien en het verdichten de woonkwaliteit zelfs verlaagt (groen, mobiliteit…).

*Algemeen:* Het **verdichten** moet steeds afgestemd worden op de **schaal en identiteit** van de wijk. Een goed evenwicht is hierbij cruciaal. Zo bestaat er in Herentals een gevoelig kleinschalig weefsel, waar verdichten heel moeilijk is.

*Algemeen:* Herentals is niet de plaats voor **hoogbouw**. Er wordt geopperd de bovengrens in te stellen op 4 a 5 bouwlagen, om onnodige discussies te vermijden.

*Algemeen:* een levendige kern houdt **gemengde ontwikkeling** in. Wonen moet dus steeds worden aangevuld met werken, groen, winkels, mobiliteit… Dat gaat monofunctionele woonwijken tegen en zorgt voor aangename (woon)omgeving.

* Nieuwe ontwikkelingen/verdichting moet steeds gekoppeld worden aan het op peil brengen van de **voorzieningen**.
* Om de (be)leefbaarheid te verhogen is het noodzakelijk **meer groen en blauw** tot in de kern te brengen. Open ruimte vormt dan ook een belangrijke parameter bij verdichting.

## Sensibilisering

*Algemeen:* de focus mag niet enkel op (verdichten in) de kernen komen. Ook het **buitengebied** moet onder de loep genomen worden. Wat met de residentiële villawijken? Waarom blijft het wonen langs de hoofdwegen populair?

*Algemeen*: verdichting wordt door velen nog geassocieerd met slechte kwaliteit. Het is van belang deze negatieve perceptie te wijzigen door de voordelen van geclusterd wonen in de verf te zetten. Deze **mental shift** is niet enkel een zaak bij de bevolking, maar moet ook plaatsvinden bij ontwikkelaars.

- Het boek “**toolbox dorpse architectuur**” kan hierbij een leidraad vormen. In het boek worden tal van goede praktijkvoorbeelden uitgelegd: verdichting die bijdraagt aan de verblijfskwaliteit, leefbaarheid en klimaatrobuustheid.

* **GeWOONtebreker** is een participatief proces dat zoekt naar een duurzame gedragsverandering op vlak van wonen. Ze biedt het model en de handvaten voor een duurzaam en toekomstgericht lokaal woonbeleid.

- De **gemeente Nijlen** werkt actief rond co-housing en bewustmaking. Het project in haar deelgemeente Bevel wordt als voorbeeld aangehaald, waarbij de oude langgevelhoeve aan de Kiezelweg werd omgevormd tot een cohousingsproject met sociale huurwoningen voor alleenstaande senioren.

- De vrijwilligerswerkingen **Translab K en Avansa Kempen** worden aangehaald als te betrekken partijen om mee te werken aan de omslag naar duurzame transitie binnen de Kempen.

*Algemeen:* het **ontharden van wegen** om meer groen te voorzien en aangenamere fiets- of wandelroutes te creëren, moet bij voorkeur per wijk worden bekeken. Door het betrekken van de lokale inwoners kan het potentieel het snelst in kaart worden gebracht.