



WOONBELEIDSPLAN VORSELAAR

2011-2013

colofon

gemeente:

Vorselaar

project:

Woonplan 2011-2013

fase:

Definitieve goedkeuring gemeenteraad

datum:

6 juni 2011

projectteam:

IOK Kempens Woonplatform
Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel
www.kempenswoonplatform.be – www.iok.be

met steun van:

Wonen-Vlaanderen

foto's coverbeeld:

Gemeente Vorselaar

WOONBELEIDSPLAN VORSELAAR.....	1
1	Inleiding..... 5
2	Overzicht van de lokale woonactoren 8
2.1	Gemeente..... 8
2.1.1	Beleidsniveau 8
2.1.2	Dienstverlening 8
2.2	OCMW Vorselaar 9
2.2.1	Beleidsniveau 9
2.2.2	Dienstverlening 9
2.3	Sociale huisvestingsmaatschappijen 10
2.3.1	Zonnige Kempen 10
2.3.2	KLE Zuiderkempen 10
2.4	Sociaal verhuurkantoor..... 11
2.5	IOK 11
2.5.1	Ontwikkelaar betaalbare verkavelingen 11
2.5.2	Duurzaam wonen 11
2.5.3	Kempens Woonplatform 12
2.6	Wonen-Vlaanderen..... 12
2.7	Overige woonactoren 13
3	Omgevingsanalyse 15
3.1	Vraagzijde: Demografische en socio-economische ontwikkelingen..... 15
3.1.1	Bevolkingsevolutie..... 15
3.1.2	Leeftijdsopbouw..... 20
3.1.3	Huishoudens..... 23
3.1.4	Inkomensniveau binnen de gemeente 26
3.1.5	Welzijnsindicatoren..... 30
3.1.6	Besluit..... 32
3.2	Aanbod: Ontwikkelingen in het woningbestand 33
3.2.1	Aantallen 34
3.2.2	Aard van de woningen 35
3.2.3	Ouderdom van de woningen..... 36
3.2.4	Kwaliteit van de woningen 36
3.2.5	Beheersvorm 40
3.2.6	Perceelsoppervlakte voor bewoning 41
3.2.7	Sociale en bescheiden huisvesting 42
3.2.8	Opvang specifieke doelgroepen 46
3.2.9	Besluit..... 48
3.3	Vraag versus aanbod 50
3.3.1	Evolutie van de vastgoedprijzen 50
3.3.2	Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod..... 55
3.3.3	Besluit..... 56
4	Bestaand beleid in Vorselaar 57
4.1	Meerjarenplan gemeente en/of OCMW 57
4.2	Lokaal sociaal beleidsplan..... 57
4.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan..... 58
4.3.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 58
4.3.2	Relevante ruimtelijke uitvoeringsplannen – stedenbouwkundige verordeningen..... 58
4.4	Aan het wonen gerelateerde reglementen..... 58
4.5	Adviesraden..... 59
4.6	Specifieke woonproblematiek in Vorselaar 59
5	Instrumenten van het lokaal woonbeleid..... 60
5.1	Huisvestingstegemoetkomingen..... 60
5.1.1	Premies 60

5.1.2	Sociale leningen	62
5.1.3	FRGE	62
5.2	Instrumenten van de Vlaamse Wooncode	63
5.3	Instrumenten grond- en pandenbeleid	64
5.3.1	Register onbebouwde percelen	64
5.3.2	Leegstandsregister	66
5.3.3	Sociaal en bescheiden wonen (zie 3.2.7)	66
5.4	Instrumenten van het Kempens Woonplatform	67
5.5	Energie en armoede	68
5.6	Specifieke initiatieven in Vorselaar	69
5.7	Besluit	69
6	SWOT-analyse	70
6.1	SWOT-analyse	71
6.2	Besluit	72
7	Actieplan	73
7.1	Visie	73
7.2	Strategische en operationele doelstellingen 2011-2013	73
7.3	Actieplan 2011-2013	74

1 Inleiding

Aanleiding opmaak woonplan

De gemeente Vorselaar maakt sinds 1 november 2009, samen met 24 andere Kempense gemeenten, deel uit van het Kempens Woonplatform. Dit Kempens Woonplatform is vanuit IOK opgestart ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid in elk van de 25 aangesloten gemeenten. De werking van het Kempens Woonplatform concentreert zich rond een aantal pijlers, onder meer het ontwikkelen van een gemeentelijke woonbeleidsvisie. In dit kader werd er gestart met de opmaak van een woonplan.

Een woonplan brengt, aan de hand van een objectieve beschrijving, de kansen en/of problemen in kaart. Op basis hiervan worden dan doelstellingen geformuleerd, welke vertaald worden in concrete acties om het woonbeleid in de gemeente meer vorm te geven. Op die manier neemt de gemeente haar regisseursrol op, die ze vanuit de Vlaamse Wooncode krijgt toebedeeld.

Opbouw van het woonplan

Het 1^{ste} luik van het woonplan (hoofdstukken 2 tot en met 5) bestaat uit een objectieve beschrijving van de huidige woonsituatie. Hiertoe wordt in het 2^{de} hoofdstuk een overzicht gegeven van de diverse woonactoren, actief op het grondgebied van Vorselaar.

Het 3^{de} hoofdstuk omvat een uitgebreide omgevingsanalyse, waarbij volgende elementen geanalyseerd werden:

- Demografische en socio-economische ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen in het woningbestand;
- Afstemming tussen vraag en aanbod aan woonegelegenheden.

Hierbij werden telkens de meest recent beschikbare gegevens¹ aangewend, doorgaans voor het jaar 2008. Om bepaalde trends weer te geven werd een evolutie geschetst voor de periode van 10 jaar, met name van 1999 tot en met 2008. Deze periode werd soms aangepast in functie van de beschikbaarheid van de gegevens. De jaartallen in het woonplan hebben steeds betrekking op 1 januari van het beschouwde jaar, tenzij anders vermeld. Om een juiste interpretatie van de gemeentelijke data mogelijk te maken, werden deze steeds gepositioneerd ten opzichte van de buurgemeenten en de hogere administratieve niveaus (arrondissement Turnhout, provincie Antwerpen en het Vlaamse Gewest). Onderstaande figuur toont een cartografische weergave van Vorselaar ten opzichte van de aangrenzende gemeenten.

Woonbeleid is verweven met diverse andere beleidsdomeinen. Vandaar dat de bestaande beleidsdocumenten van zowel gemeente als OCMW gescreend werden op beleidselementen inzake woonbeleid. Dit wordt weergegeven in een 4^{de} hoofdstuk.

Een laatste beschrijvend hoofdstuk geeft een overzicht van de beschikbare beleidsinstrumenten inzake lokaal woonbeleid. Hierbij wordt telkens aangegeven op welke wijze deze momenteel in Vorselaar worden aangewend en dus uitvoering geven aan het uitgezette beleid in de gemeente.

Deze beschrijvende analyse vormde de basis voor de SWOT-analyse. Hoofdstuk 6 brengt de sterkten, de zwakten, de kansen en de bedreigingen met betrekking tot wonen voor de gemeente Vorselaar in beeld.

Tot slot werd deze SWOT-analyse vertaald in een concreet actieplan waar de gemeente de volgende jaren kan rond werken om het wonen in Vorselaar nog aangenamer te maken. Hoofdstuk 7 beschrijft de doelstellingen en acties die in de periode 2011-2013 nagestreefd zullen worden.

¹ Vermits deze data uit diverse databanken werden verzameld, werd telkens een gedetailleerde bronvermelding opgenomen in dit hoofdstuk.

Figuur: Situering van Vorselaar ten opzichte van de buurgemeenten



Proces om tot het woonplan te komen

Tijdens het uitwerken van het voorliggende document werd op regelmatige tijdstippen overleg gepleegd. Dit proces waarbij de verschillende betrokken actoren werden samengebracht, is op zich al een belangrijke meerwaarde om tot een gedegen woonbeleid in de gemeente te komen. Zo werd de SWOT-analyse evenals de doelstellingen en acties kritisch doorsproken met de betrokkenen van de gemeente en het OCMW (schepenen van huisvesting en ruimtelijke ordening, stedenbouwkundig ambtenaar, voorzitter en secretaris OCMW). Daarnaast werd het proces nauwgezet opgevolgd door het lokaal woonoverleg. Om tot een gedragen document te komen, werd de inhoud eveneens toegelicht aan de adviesraden en de gemeenteraad. Het Kempens Woonplatform nam de pen in de hand om het woonplan uit te schrijven.

Het woonplan zet de krachtlijnen en keuzes uit voor het lokaal woonbeleid en zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Op die manier geeft het lokaal bestuur aan dat ze achter het woonplan staat en ook de volle medewerking verleent aan de uitvoering ervan. Het woonplan en meer bepaald het actieplan zal jaarlijks ter evaluatie aan het lokaal woonoverleg worden voorgelegd.

Looptijd en opvolging

Er werd geopteerd om een woonplan op te maken voor de periode 2011-2013, zonder hierbij uit te sluiten dat er eventueel reeds acties op langere termijn worden meegenomen. De planningsperiode loopt op die manier 1 jaar legislatuuroverschrijdend. Dit biedt het volgende bestuur de gelegenheid om het huidige woonplan te evalueren en een nieuw woonplan op te maken voor de volgende legislatuur.

De jaarlijkse evaluatie tijdens het lokaal woonoverleg laat toe dat de uitvoering van de opgenomen acties nauwgezet wordt opgevolgd. Bovendien kan een dergelijke evaluatie ook aanleiding geven tot de bijsturing van bepaalde acties of tot het opnemen van eventuele nieuwe acties indien dit nodig blijkt.

2 Overzicht van de lokale woonactoren

In Vorselaar zijn verschillende instanties actief op het vlak van wonen. Een aantal zullen nauw betrokken zijn bij de uitvoering van het woonactieplan. In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van de woonactoren die actief zijn in de gemeente, evenals de specifieke rol die ze opnemen.

2.1 Gemeente

2.1.1 Beleidsniveau

Schepen Luc Lauwereys is in Vorselaar bevoegd voor ruimtelijke ordening, landbouw, woon- en huisvestingsbeleid & afval, openbare werken riolering/waterzuivering. Het gemeentebestuur stimuleert de verbetering van het patrimonium, onder meer door het voorzien van een aantal premies. De gemeente onderhoudt de nodige bilaterale contacten met de overige woonactoren, actief op haar grondgebied. Daarnaast is er ook het lokaal woonoverleg waar de woonactoren rond tafel gebracht worden.

De voornaamste beleidselementen inzake huisvesting vanuit de gemeente komen verder aan bod onder '4 Bestaand beleid in Vorselaar'.

2.1.2 Dienstverlening

De taken met betrekking tot huisvesting zijn in Vorselaar verdeeld over verschillende diensten.

Dienst burgerzaken

De dienst burgerzaken omvat de dienst bevolking, de dienst burgerlijke stand en vreemdelingenzaken. De dienst bevolking zorgt voor de registratie van al de personen die in de gemeente verblijven via het bevolkings- en vreemdelingenregister. Hierdoor kunnen tal van officiële documenten afgeleverd worden, zoals:

- Identiteitskaart;
- Rijbewijs;
- Geboorte;
- Huwelijk;
- Overlijden;
- Attest van goed gedrag en zeden;
- Reispas.

Met zijn elektronische identiteitskaart kan de burger via de website van de gemeente Vorselaar zijn gegevens in het Rijksregister raadplegen, zien wie de gegevens geraadpleegd heeft gedurende de voorbije zes maanden en een aantal volwaardige uittreksels uit het bevolkingsregister afhalen (bewijs van leven, nationaliteit, gezinssamenstelling, getuigschrift van verblijf, inschrijving, inlichtingsbulletin).

Ruimtelijke ordening, milieu en technische dienst

Op de dienst ruimtelijke ordening kan de burger terecht met vragen in verband met bouwen, wonen en milieu.

- Vergunningen;
- Attesten;
- Subsidiemogelijkheden bij projecten;
- Verkavelingsaanvraag;
- Ingebruikname van de openbare weg;
- Milieuvergunningen;

- Huisvestingspremies.
- Duurzaamheid en energiebesparing;
- Premies in verband met duurzaam bouwen.

Via het digitaal loket kunnen ook enkele attesten aangevraagd of afgeprint worden zoals bijvoorbeeld het stedenbouwkundig attest.

2.2 OCMW Vorselaar

De voornaamste opdracht van het OCMW bestaat er in om een antwoord te bieden op elke vraag inzake welzijn, met als kernactiviteiten sociale dienstverlening en thuiszorg.

2.2.1 Beleidsniveau

De huisvesting en woonsituatie van de inwoners van Vorselaar, vormt ook voor het OCMW een belangrijk beleidsdomein. Onder meer in het lokaal sociaal beleidsplan wordt dit verder uitgewerkt. De voornaamste beleidselementen inzake huisvesting vanuit het OCMW komen verder aan bod onder '4.1 Lokaal sociaal beleidsplan'.

2.2.2 Dienstverlening

De sociale dienst vormt de kern van het OCMW inzake hulp- en dienstverlening aan de Vorselaarse bevolking. Deze dienst is werkzaam op verschillende domeinen, waarvan de voornaamste zijn:

Financiële hulpverlening

- Schuldhulpverlening, budgetbeheer;
- Leefloon en financiële steun aan asielzoekers;
- Huurtoelagen, huurwaarborgen;
- Tussenkosten voor energie;
- Medische kosten.

Administratieve hulpverlening

- Aanvragen pensioen;
- Tegemoetkomingen voor mindervaliden.

Juridische dienstverlening

- Informatieve en administratieve hulp aangaande juridische kwesties;
- Wekelijkse zitdag jurist.

Gezinszorg

- Gezinszorg;
- Poetshulp;
- Bedeling van maaltijden.

Huisvesting

- Bejaardenwoningen;
- Transitwoningen;
- Serviceflats.

Tewerkstelling

- Tewerkstelling in het kader van artikel 60 OCMW-wet;
- Begeleiding naar tewerkstelling;
- Voortrajecten tewerkstelling.

Diverse projecten

- Seniorencomputer;
- Digidak;
- Strijkatelier;
- Welzijnsplatform;
- 't Kiertje (ontmoeting kansarmen).

Dienstverlening met betrekking tot huisvesting

Met betrekking tot huisvesting beschikt het OCMW over bejaardenwoningen, serviceflats (in opbouw), crisisopvang, een lokaal opvanginitiatief en een aantal sociale woningen.

Het OCMW kan de inschrijvingen verzorgen bij een sociale huisvestingsmaatschappij en kan de sociale huisvestingsmaatschappijen vragen om voorrang te verlenen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, doch hebben zij geen inspraak bij de toewijzingen van de huisvestingsmaatschappijen. Het OCMW kan voorzien in een installatiepremie voor daklozen, huurtoelagen, huurwaarborgen en garantstellingen, juridisch advies en in financiële tussenkomst (voor huur(achterstal)). Daarnaast neemt het OCMW contact op met de mensen die een uithuiszetting krijgen.

De opvangmogelijkheden die het OCMW aanbiedt voor specifieke doelgroepen, worden verder besproken onder '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen'.

2.3 Sociale huisvestingsmaatschappijen

De sociale huisvestingsmaatschappijen realiseren betaalbare en kwaliteitsvolle woonprojecten en trachten deze in stand te houden. De maatschappijen verstrekken kwaliteitsvolle, gezonde en betaalbare huur- of koopwoningen aan gezinnen met een kleinere financiële draagkracht.

Hierbij wordt steeds gewaakt over de woonkwaliteit en de woonzekerheid. Bovendien worden de sociale huur- of koopwoningen aan een gunstig tarief aangeboden. Kandidaat-huurders of -kopers dienen wel aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen.

In Vorselaar zijn er 2 sociale huisvestingsmaatschappijen actief, met name Zonnige Kempen en Kleine Landeigendom (KLE) Zuiderkempen.

2.3.1 Zonnige Kempen

Zonnige Kempen is de jongste sociale bouwmaatschappij binnen de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), opgericht in 1963. Sociale bouwmaatschappijen helpen mensen met een laag inkomen door ze een goede en betaalbare woning aan te bieden, zowel in de koop- als huur sector. Hierbij komt dat Zonnige Kempen reeds lang een extra element tracht te integreren, namelijk duurzaam bouwen. Door duurzame woningen te bouwen, creëert men meerwaarden, enerzijds voor de huurders want zij krijgen een comfortabele woning met een lage energierekening, anderzijds voor de gemeenschap door minder natuurlijke bronnen te verbruiken en minder schadelijke stoffen uit te stoten.

Patrimonium

De bespreking van het patrimonium van de Zonnige Kempen komt aan bod onder '3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting'.

2.3.2 KLE Zuiderkempen

Kleine Landeigendom Zuiderkempen werd opgericht in 1937 en is werkzaam vanuit Westerlo. De maatschappij realiseert sociale woonprojecten (koopwoningen) in samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en op initiatief van de betrokken gemeenten. De woningen en appartementen worden verkocht aan voorwaarden zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering. De verkoopprijzen worden berekend op basis van de werkelijke kostprijzen en liggen daardoor opmerkelijk lager dan de marktprijzen van vergelijkbare woningen.

De gemeenten Geel, Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Olen, Vorselaar en Westerlo behoren tot het werkingsgebied van de maatschappij.

Patrimonium

De bespreking van het patrimonium van Kleine Landeigendom Zuiderkempen komt aan bod onder '3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting'.

2.4 Sociaal verhuurkantoor

Sociaal verhuurkantoren (SVK) zijn opgericht met een drievoudig doel: het verhogen van het aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor kansarme woningzoekers, het bestrijden van verkrotting en leegstand en het bieden van woonbegeleiding.

De laatste jaren wordt namelijk vastgesteld dat meer en meer mensen het moeilijk hebben een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te huren. Vooral kansarmen vinden op de particuliere woningmarkt geen oplossing. Het sociaal verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private markt en verhuurt ze verder aan mensen met een laag inkomen.

Vorselaar heeft zich aangesloten bij het recentelijk opgerichte (voorjaar 2011) sociaal verhuurkantoor 'ISOM'. SVK 'ISOM' is momenteel nog in opstartfase en is werkzaam in 4 gemeenten, namelijk Lille, Herentals, Olen en Vorselaar.

2.5 IOK

De Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) werd opgericht in 1962. IOK is actief op verschillende domeinen: industrieel beleid, sociaal grondbeleid, ruimtelijke ordening, technische dienstverlening, juridische dienstverlening, milieu, preventie en bescherming op het werk ...

2.5.1 Ontwikkelaar betaalbare verkavelingen

Sinds de beginjaren bouwt IOK een actief grondbeleid uit in de sector van de betaalbare verkavelingen op vraag van de betrokken gemeenten. In de mate van het mogelijke wordt er steeds gestreefd naar kernversterkende, inbreidingsgerichte en gemengde projecten. De verkoopprijs ligt ongeveer 20 % onder de heersende marktwaarde. Door deze sociale correctie zijn de verkavelingsprojecten van IOK vaak gekend als 'sociale verkavelingen'.

IOK hanteert als toewijzingsvoorwaarden dat de kandidaat-koper minimum 18 jaar moet zijn en geen bouwgrond of woning in eigendom mag bezitten. Bovendien geldt er een bouw- en woonverplichting (binnen 5 jaar bouwen en gedurende 10 jaar zelf bewonen). Daarnaast worden er in overleg met de betrokken gemeente voorrangregels opgenomen in functie van de behoeften in de gemeente (bv. voorrang voor eigen inwoners, gezinnen met kinderen, mindervaliden ...).

Patrimonium

De bespreking van de realisaties van IOK komt aan bod onder '3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting'.

2.5.2 Duurzaam wonen

Vanuit de Intercommunale Milieudienst wordt nu al verschillende jaren de energie info-toer georganiseerd, in samenwerking met Kamp C. De rode draad van deze jaarlijkse infoavonden in de deelnemende gemeenten betreft energiezuinig bouwen en verbouwen.

Daarnaast werd er de voorbij 2 jaar in 20 gemeenten van het werkingsgebied van IOK een samenaankoop van zonne-energie georganiseerd voor de inwoners. IOK stond hierbij in voor de inhoudelijke en administratieve ondersteuning van de actie (organiseren infoavonden, contacten firma's, contacten pers ...).

IOK (en Welzijnzorg Kempen) is ook lid van de stuurgroepvergadering van de 'Energiesnoeiers'. De energiesnoeiers voeren een korte energiescan uit van particuliere woningen en zorgen voor het

uitvoeren van een aantal kleine energiebesparende maatregelen (bv. plaatsen van reflecterende folie, plaatsen van spaardouchekop ...). Sinds 2009 voeren zij ook eenvoudige isolatiewerken uit.

Nieuwe ontwikkelingen

In dit licht kan ook verwezen worden naar een bijzonder innovatieve aanpak op vlak van wonen en verkavelen: IOK Plangroep werkt momenteel in samenwerking met het duurzaamheidsteam alternatieve bouwprofielen uit waarbij duurzaamheid en hedendaags wonen de uitgangspunten zijn. Dit zogenaamde ITI profiel kan vertaald worden in zowel verkavelingen als ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Daarnaast is IOK in het voorjaar van 2011 gestart als lokale entiteit in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE). Het maatschappelijke doel van het FRGE is het verstrekken van goedkope leningen aan particulieren (in de praktijk wordt er een intrestvoet van 2 % gebruikt) voor het uitvoeren van structurele energiebesparende ingrepen in woningen. Het FRGE doet hiervoor een beroep op 'lokale entiteiten', zoals IOK. Intussen zijn 25 gemeenten (overeenkomstig het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform) toegetreden tot deze dienstverlening. Als sociale pijler binnen het project zal voor de deelnemende gemeenten jaarlijks minstens 8,84 % van de leningen aan de meest behoeftige doelgroep uitbetaald worden.

2.5.3 Kempens Woonplatform

Naar aanleiding van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (d.d. 21 september 2007), diende IOK een subsidiedossier in voor 25 gemeenten van haar werkingsgebied. Op 29 mei 2009 werd IOK op de hoogte gebracht van de goedkeuring van het subsidieproject.

IOK zal via het Kempens Woonplatform elk van de aangesloten gemeenten ondersteunen bij het uitbouwen van een lokaal woonbeleid. Deze ondersteuning zal vorm krijgen in 5 grote clusters:

- Op basis van bestaande gemeentelijke beleidsdocumenten en overleg met de betrokken actoren zal een lokale woonbeleidsvisie worden uitgewerkt. Deze visie wordt vervolgens vertaald in een concreet actieplan;
- In het lokaal woonoverleg kunnen alle woongerelateerde thema's aan bod komen: uitwerken woonvisie, opvolgen van het actieplan, programmering sociale woonprojecten, lokaal toewijzingsreglement, kwaliteitsbewaking ... ;
- Een website zal alle recente informatie inzake wonen bundelen. Dit vormt dan een uitgelezen instrument voor de gemeentelijke ambtenaren en de medewerkers van het OCMW om de burgers aan het loket efficiënt te informeren;
- Er zullen acties worden uitgewerkt rond duurzaam en levenslang wonen (meegroeiwonen). Dit zal onder meer gebeuren in samenwerking met de Intercommunale Milieudienst (IMD), Kamp C ...;
- De keuzeactiviteit van Vorselaar: de positie van de zwakke huurder op de private huurmarkt verbeteren.

2.6 Wonen-Vlaanderen

De gemeente kan ook steeds rekenen op de ondersteuning van Wonen Antwerpen, de buitendienst van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het agentschap heeft 3 basisopdrachten:

- Het verstrekken van tegemoetkomingen aan particulieren (renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie en huursubsidie), wat moet leiden tot een betere huisvesting (zie '5.1.1 Premies');
- Het nemen van initiatieven met betrekking tot woonkwaliteitsbewaking, zijnde het onderzoek naar ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en verwaarlozing van een woning (zie '5.2 Instrumenten van de Vlaamse Wooncode'). Dergelijke woningen worden opgenomen in een inventaris, wat aanleiding kan geven tot het betalen van een heffing;
- Het ondersteunen van de gemeenten bij de uitbouw van het lokaal woonbeleid. Met het subsidiebesluit voor intergemeentelijke samenwerking wenst Wonen-Vlaanderen een financiële impuls te geven om volop werk te maken van dit beleid.

2.7 Overige woonactoren

In het onderstaande wordt een opsomming gegeven van andere woonactoren die actief zijn op het grondgebied van Vorselaar, maar niet vertegenwoordigd zijn in het lokaal woonoverleg. Dit neemt niet weg dat voor bepaalde thema's zij occasioneel toch betrokken kunnen worden bij de besprekingen van het lokaal woonoverleg.

Vlaamse en provinciale instanties

Naast het agentschap Wonen-Vlaanderen, zullen ook de onderstaande Vlaamse administraties invloed hebben op het lokaal woonbeleid:

- Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed:
Het departement staat in voor de beleidsvoorbereiding van de beslissingen van de Vlaamse minister.
- Agentschap Ruimte en Erfgoed:
Dit agentschap staat in voor de beleidsuitvoering en ondersteuning van lokale besturen op het vlak van ruimtelijke ordening (vergunningdossiers, ruimtelijke plannen ...) en onroerend erfgoed (monumenten en stads- en dorpsgezichten, landschappen ...).
- Agentschap Inspectie RWO:
Dit agentschap voert het handhavingbeleid uit. Het ziet toe op de naleving van de reglementering inzake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen wat de woonkwaliteitsnormen betreft
- Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE):
Het VIOE is een wetenschappelijk instituut dat onderzoek verricht naar het onroerend erfgoed.

Daarnaast voert ook de provincie Antwerpen een provinciaal woonbeleid dat uiteraard doorwerkt op gemeentelijk niveau:

- Betaalbaar bouwen en wonen: provinciale premies;
- Sensibiliseren en ondersteunen lokale besturen;
- Sensibiliseren burgers (bv. via Kamp C);
- Planningsdocumenten: provinciaal ruimtelijk structuurplan, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen ...;
- Permanente bewoning weekendverblijven;
-

Veiligheid en preventie

De burgemeester ziet toe op de toepassing van de wettelijke voorschriften inzake brandvoorkoming en vraagt hiervoor advies aan de brandweer.

De wijkagent onderhoudt contact met de inwoners van de wijk, bemiddelt bij ruzies en conflicten, houdt basistoezicht gericht op wets- en ordehandhaving, controleert adreswijzigingen De politie kan ook betrokken worden bij vaststellingen van onveilige woningen, bij leefbaarheidsproblemen

Residentiële zorginstellingen

De term 'Woonzorgcentrum' staat voor de vroeger gebruikte termen 'rusthuis' en/of 'verzorgingstehuis'.

Vorselaar heeft 1 woonzorgcentrum, met name Hof Ter Lande, dat 26 erkende plaatsen telt.

Dagcentrum 't Margrietje biedt aan volwassen personen met een handicap een zinvolle dagbesteding gedurende 8 uren per dag en dit op alle werkdagen van het jaar.

De Troon is een tehuis voor personen met een handicap. Het is een tehuis enerzijds voor niet-werkenden en anderzijds voor werkenden. Het gaat hier telkens om levenslange opvang.

De Waaiburg biedt opvang en integrale begeleiding aan kinderen en/of jongeren en hun gezin met een problematische opvoedingssituatie. De Waaiburg is voornamelijk werkzaam vanuit Geel en richt zich tot het arrondissement Turnhout.

De kernopdracht van Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) De Kempen bestaat er in om het welzijn van de inwoners van het arrondissement Turnhout te versterken, met een bijzondere aandacht voor kwetsbare bevolkingsgroepen. CAW De Kempen heeft vestigingen in Geel, Herentals, Hoogstraten, Mol, Turnhout en Westerlo. De organisatie heeft diverse afdelingen, waarvan enkele huisvestingsinitiatieven.

De zorginstellingen worden komen meer in detail aan bod onder '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen'.

Sociale kredietinstellingen

Voor de financiering van de nieuwbouw, de aankoop en/of verbouwing van een woning kunnen particulieren onder bepaalde voorwaarden beroep doen op een sociale lening. Inwoners van Vorselaar kunnen hiervoor terecht bij:

- Vlaams Woningfonds;
- KLE Zuiderkempen;
- Kempens Woonkrediet.

Onder '5.1.2 Sociale leningen' wordt deze dienstverlening verder beschreven.

Huurdersbond

De huurdersbond verdedigt de belangen van de huurders. De huurdersbond geeft juridisch huuradvies aan alle private en sociale huurders, vertelt welke rechten en plichten de huurder heeft, helpt bij het opstellen van aangetekende brieven

De Huurdersbond Antwerpen – steunpunt Turnhout is de regionale huurdersbond die actief is in het arrondissement Turnhout. Huurders kunnen hiervoor terecht bij het centraal secretariaat in Turnhout, maar ook in het adviespunt te Mol en Malle.

Eigenaarsvereniging

Net als de huurders hebben ook de eigenaars zich verenigd. De 4 belangrijkste Vlaamse eigenaarsverenigingen zijn Eigenaarsbond vzw, Eigenaarsbelang, Algemeen Eigenaars Syndicaat en Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw. De laatste 2 verenigingen hebben sinds 1 april 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten onder de naam AES - KAEV. De instanties geven hun leden de gewenste informatie in verband met verhuren, mede-eigendom

Private actoren

Tot slot zijn er ook nog diverse private actoren actief op het grondgebied van Vorselaar, zoals makelaars, notarissen, architecten, projectontwikkelaars

3 Omgevingsanalyse

3.1 Vraagzijde: Demografische en socio-economische ontwikkelingen

In dit deel van de omgevingsanalyse worden een aantal demografische en socio-economische kenmerken geanalyseerd.

Bij het analyseren van de gegevens is het belangrijk om te weten dat de resultaten onderhevig zijn aan een vertekening. Er is immers gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van het Rijksregister, gebaseerd op domicilie: heel wat huishoudens en personen zijn niet geregistreerd (illegalen), anderen verblijven niet noodzakelijk op de plaats waar ze geregistreerd zijn (studenten), sommigen blijven ook na hun studies thuis geregistreerd maar verblijven de facto elders².

3.1.1 Bevolkingsevolutie

Totale bevolkingsgroei

Tabel 1: Evolutie van het aantal inwoners, 1999-2008

	Evolutie 1999-2008			
	1999	2008	groei	index
Vorselaar	7.353	7.399	46	100,6
Grobbendonk	10.424	10.815	391	103,8
Herentals	25.427	26.268	841	103,3
Lille	14.913	15.805	892	106,0
Malle	13.885	14.225	340	102,5
Zandhoven	11.982	12.341	359	103,0
Zoersel	20.062	21.003	941	104,7
Arr. Turnhout	404.441	427.037	22.596	105,6
Provincie Antwerpen	1.640.966	1.715.707	74.741	104,6
Vlaams Gewest	5.926.838	6.161.600	234.762	104,0

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 1 vergelijkt de evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. Op 1 januari 2008 wonen er 7.399 inwoners in Vorselaar. Het inwonersaantal van Vorselaar ligt lager dan in de omliggende gemeenten.

De afgelopen 10 jaar is de bevolking in Vorselaar toegenomen met 46 personen of 0,6 %. Ten opzichte van de buurgemeenten is Vorselaar tijdens deze periode het minst aangegroeid. De groei-index van Vorselaar ligt eveneens lager dan deze van de referentieregio's.

Deze zwakke bevolkingsgroei in de periode onder beschouwing is in het verleden daarentegen niet merkbaar. Van 1979 tot 2004 kende Vorselaar een groei van 24%, zijnde ongeveer 10% per decennium. (Bijlagen van het GRS, p. 27).

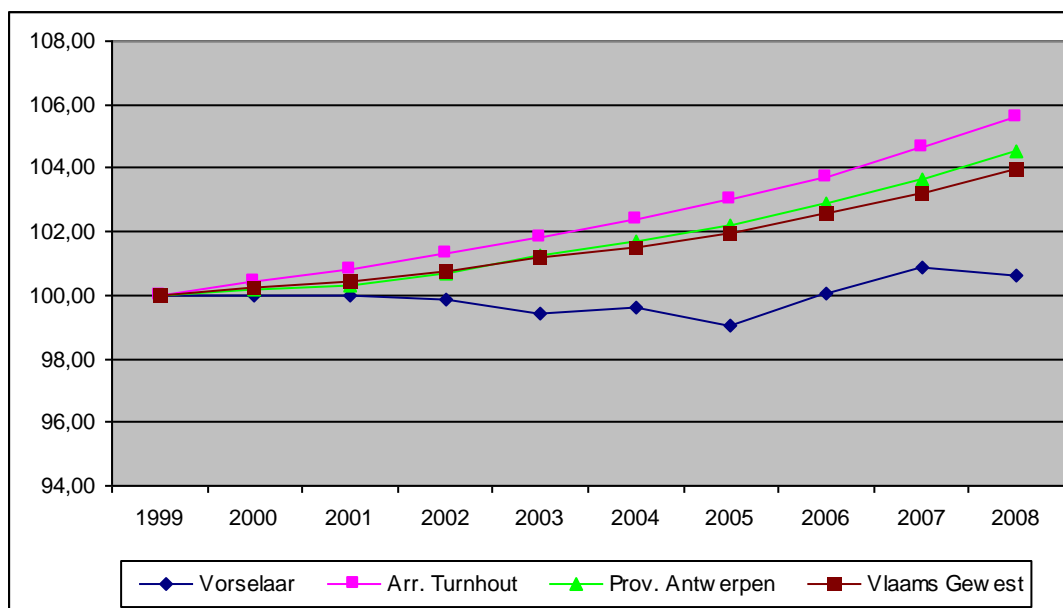
Recente cijfers laten zien dat de bevolking de laatste jaren opnieuw sterker aangroeit. Op 1 januari 2009 en op 1 januari 2010 wonen er respectievelijk 7.466 en 7.526 inwoners in Vorselaar. Ten opzichte van 1999 betekent dit een stijging van 2,4 % in 2010. Op 14 september 2010 woonden er 7.541 inwoners in Vorselaar.

Figuur 1 toont de evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar ten opzichte van de referentieregio's. Het groeitempo in Vorselaar kent een ander verloop dan in de referentieregio's. In het begin van de beschouwde periode (1999-2002) stagneert de bevolkingsgroei. Daarna daalt deze tot 2005, met

² Bron: De Decker e.a. (2010) 'Ruimte voor Wonen: Trends en uitdagingen', p. 64, zie reeds De Decker, 'De stad is vol', in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 1, katern 3, Kluwer, Zaventem, p.63-82.

een kleine uitschieter in 2004. Vanaf 2005 stijgt het aantal inwoners tot 2007, om daarna terug lichtjes te dalen. In 2008 ligt de groei-index iets hoger dan in 1999, maar opmerkelijk lager dan de hogere referentieregio's die zich kenmerken door een geleidelijke stijging van de bevolking.

Figuur 1: Relatieve evolutie van het aantal inwoners, 1999-2008



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Natuurlijke en migratoire groei

De totale bevolkingsgroei wordt verklaard door enerzijds de natuurlijke groei en anderzijds de migratoire groei. In onderstaande tabel wordt de bevolkingsgroei weergegeven aan de hand van het jaarlijkse aantal geboorten, overlijdens, in- en uitwijkelingen tussen 1 januari 1999 en 31 december 2007.

Tabel 2 toont de natuurlijke en migratoire bevolkingsgroei van Vorselaar ten opzichte van de referentiegebieden.

Tabel 2: Regionale bevolkingsgroei van 1 januari 1999 tot 31 december 2007³

	natuurlijke groei		migratoire groei	
	abs.	rel.	abs.	rel.
Vorselaar	103	312,1	-70	-212,1
Grobbendonk	136	36,6	236	63,4
Herentals	173	24,6	531	75,4
Lille	408	46,1	478	54,0
Malle	165	53,9	141	46,1
Zandhoven	-83	-25,2	413	125,2
Zoersel	-137	-16,9	950	116,9
Arr. Turnhout	7.128	33,9	13.906	66,1
Provincie Antwerpen	17.975	30,8	40.463	69,2
Vlaams Gewest	48.845	25,2	144.805	74,8

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

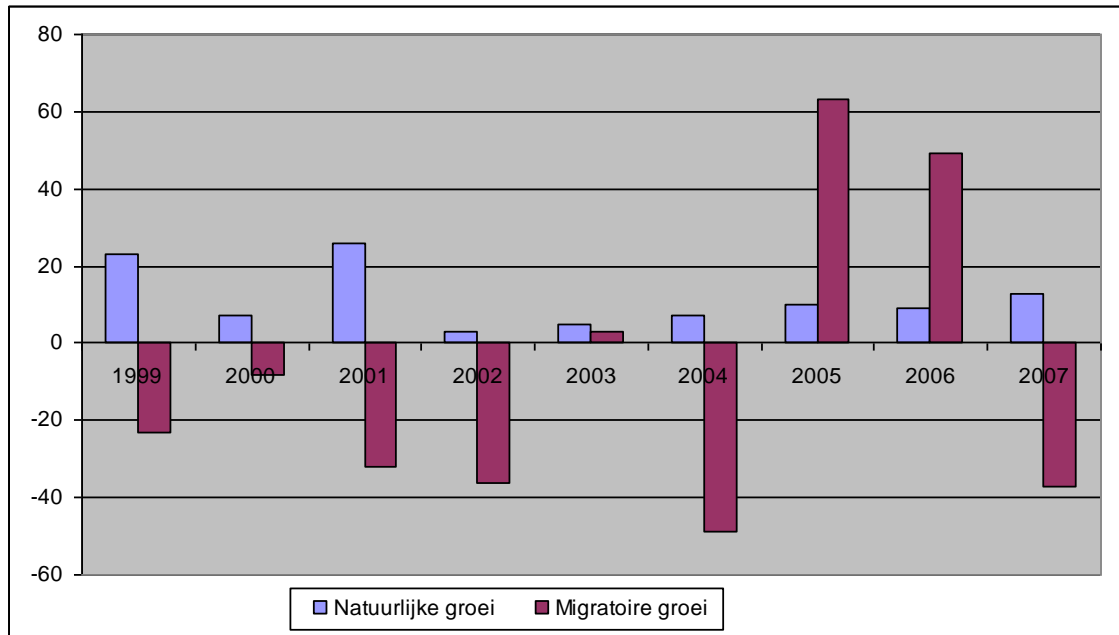
³ De som van de natuurlijke groei en de migratoire groei (tabel 3) wijkt af van de totale bevolkingsgroei (tabel 1), omwille van:

- Veranderingen in het register: het betreft personen die al aanwezig waren in België maar nog niet in het bevolkingsregister opgenomen waren. In concreto betreft het asielzoekers ingeschreven in het wachtregister die erkend werden als vluchteling en bijgevolg ingeschreven worden in de bevolkingsregisters. Er is dus geen sprake van natuurlijke loop of van een immigratie.
- Statistische aanpassing: dit betreft aanpassingen die het mogelijk maken om laattijdig overgemaakte gegevens op te nemen, zonder de officiële gegevens te moeten aanpassen.

Vorselaar groeit tijdens het beschouwde decennium enkel op natuurlijke wijze aan (103 personen). Er werden namelijk meer personen geboren dan dat er overleden zijn. Vorselaar is de enige gemeente in de directe omgeving met een negatieve migratoire groei, dit aangezien er meer personen uitwijken dan inwijken. In de omliggende gemeenten en in de hogere referentieregio's is de migratoire groei daarentegen positief en groeit de bevolking ook op natuurlijke wijze aan.

In de bijlagen van het GRS (p. 28) kan tijdens de periode 1994-2003 eveneens een sterkere natuurlijke groei worden waargenomen, maar was de migratoire groei eveneens positief.

Figuur 2: Jaarlijkse bevolkingsgroei in Vorselaar, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistieke en Economische Informatie, Dienst Demografie

Figuur 2 toont de jaarlijkse bevolkingsgroei in absolute cijfers. Op deze manier wordt het duidelijk dat de bevolkingsaantallen in Vorselaar tijdens de beschouwde periode eerder stabiel bleven. Opvallend is dat de migratoire groei regelmatig sterk negatief is en er bijgevolg sprake is van netto-uitwijking. In verschillende jaren is de totale bevolkingsgroei dan ook negatief omwille van een kleine natuurlijke aangroei en een grotere negatieve migratoire groei. Dit verklaart de bevolkingsdaling in figuur 1. In 2005 en 2006 is de migratoire groei daarentegen opmerkelijk hoger dan de natuurlijke aangroei.

Tabel 3: Migratiebewegingen van en naar Vorselaar, naar leeftijdsklasse, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratiesaldo	gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners	migratiebewegingen	
					absoluut	relatief
< 20 jaar	608	565	43	3,0	1.173	22,7
20-34 jaar	1.175	1.230	-55	-4,3	2.405	46,5
35-49 jaar	526	524	2	0,1	1.050	20,3
50-64 jaar	142	144	-2	-0,2	286	5,5
> 64 jaar	99	157	-58	-5,4	256	5,0
Totaal	2.550	2.620	-70	-1,0	5.170	100,0

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Indien de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse worden bekeken, valt op dat niet enkel de 50-plussers, maar ook de starters (20 tot 34 jarigen) een negatief migratiesaldo⁴ kennen. De grootste aangroei kan genoteerd worden voor de jongeren (< 20 jaar). Deze leeftijdscategorie kenmerkt zich ook door een hoog gemiddeld jaarlijks saldo van 3,0 personen per 1.000 jongeren. Zij vinden dus duidelijk hun weg naar Vorselaar.

In de categorie '20-34 jaar' is de uitwijking uit Vorselaar duidelijk merkbaar. Bovendien valt op dat deze categorie ongeveer de helft van de totale migratiebewegingen (in- en uitstroom) (46,5 %) in Vorselaar voor hun rekening nemen. Zoals verwacht kan worden, is dit de meeste mobiele generatie op zoek naar een definitieve stek om zich te vestigen.

Om een beter zicht te krijgen op de in- en uitstroom doorheen de beschouwde periode wordt in navolging van het migratiesaldo per leeftijdsgroep eveneens de migratiebewegingen naar herkomst en bestemming geanalyseerd.

Tabel 4: Migratiebewegingen van en naar Vorselaar, naar herkomst en bestemming, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratiesaldo	migratiebewegingen	
				absoluut	relatief
Antwerpen	301	197	104	498	9,6
Herentals	334	441	-107	775	15,0
Lille	290	239	51	529	10,2
Grobbendonk	282	317	-35	599	11,6
Zandhoven	164	134	30	298	5,8
Olen	64	59	5	123	2,4
Kasterlee	63	58	5	121	2,3
Herenthout	60	54	6	114	2,2
Nijlen	56	61	-5	117	2,3
Lier	49	56	-7	105	2,0
Turnhout	41	71	-30	112	2,2
Geel	39	75	-36	114	2,2
Beerse	37	23	14	60	1,2
Westerlo	37	61	-24	98	1,9
Malle	35	34	1	69	1,3
Heist-op-den-Berg	25	38	-13	63	1,2
Overige gemeenten					
arr. Turnhout	146	177	-31	323	6,2
Vlaams gewest	359	349	10	708	13,7
buiten Vlaams gewest	24	18	6	42	0,8
Buitenland	144	158	-14	302	5,8
Totaal	2.550	2.620	-70	5.170	100,0

Bron: www.lokaalstatistieken.be, opgevraagd bij Dirk Moons en Paul Willems

Het grootste aandeel van Vlaamse migratiebewegingen doet zich voor van en naar Herentals (15 %), Grobbendonk (11,6 %) en Lille (10,2 %). De grootste Vlaamse netto-inwijking wordt verklaard door inwijking vanuit Antwerpen en Lille (respectievelijk 104 en 51 personen). De grootste netto-uitwijking doet zich voor in Herentals (107 personen) en Geel (36 personen). 44,8 % van de migratiebewegingen situeren zich tussen de buurgemeenten.

Tabel 4 toont aan dat het totale migratiesaldo negatief is, wat wijst op een netto-uitwijking uit Vorselaar. Deze netto-uitwijking is vooral te wijten aan uitwijking naar overige Belgische gemeenten (56 personen in de beschouwde periode), maar ook naar het buitenland (14 personen).

⁴ Het migratiesaldo wordt bepaald door het aantal immigraties/inwijkingen verminderd met het aantal emigraties/uitwijkingen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen interne (binnenlandse) en externe (buitenlandse) migraties, met aansluitend het onderscheid tussen het interne en externe migratiesaldo. De som van beide saldi geeft het totale migratiesaldo.

Gedetailleerde informatie⁵ inzake de categorie 'buitenland' toont aan dat 26 % van de netto-uitwijking kan verklaard worden door de migratie naar Nederland.

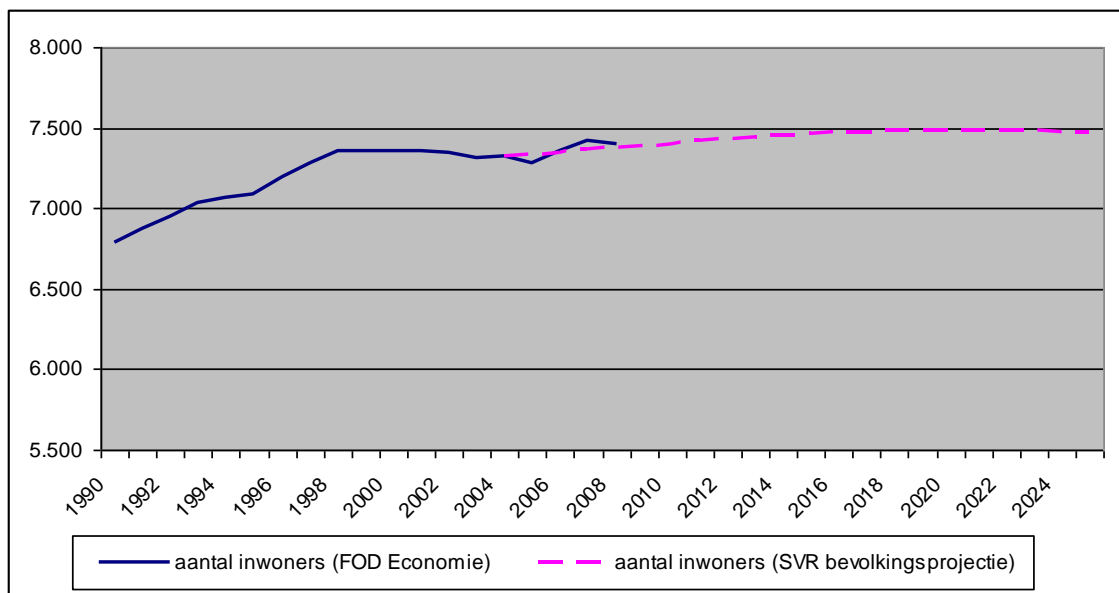
SVR-2005 bevolkingsprojectie

In 2004 heeft het toenmalige Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies van het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, thans de studiedienst van de Vlaamse Regering, bevolkingsprojecties voor de 308 gemeenten van het Vlaams gewest uitgevoerd voor de periode 2005 tot 2025. In deze studie zou de bevolking tussen 2008 en 2025 in Vorselaar aangroeien met 1,3 %, wat duidelijk zwakker is dan de voorspelde evolutie voor het Vlaams gewest (2,3 %), de provincie Antwerpen (3,7 %) en het arrondissement Turnhout (3,9%).

Figuur 3 toont de evolutie van de bevolking in de periode 1990-2025. Indien het effectieve aantal inwoners in Vorselaar op 1 januari 2008 (7.399 inwoners, zie tabel 1) wordt vergeleken met het voorspelde aantal inwoners op die datum (7.376 inwoners), wordt duidelijk dat de gehanteerde projectiemethode een lichte onderschatting is van de werkelijkheid.

Op 1 januari 2010 is de discrepantie tussen het effectieve aantal inwoners (7.526) ten opzichte van het voorspelde aantal (7.404) nog iets groter. Figuur 3 visualiseert deze onderschatting. Volgens de gehanteerde projectiemethode zal het aantal inwoners blijven toenemen in Vorselaar. Anno 2025 zal Vorselaar 7.469 inwoners tellen.

Figuur 3: Evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar, 1990-2025



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

Bevolkingsdichtheid, anno 2008

Tabel 5 bespreekt de bevolkingsdichtheid in Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten en de administratief hogere regio's. Met een bevolkingsdichtheid van 268 inwoners per km² in 2008, is Vorselaar een dun bevolkte gemeente in vergelijking met de meeste buurgemeenten. Enkel Lille kenmerkt zich door een lagere bevolkingsdichtheid. Vorselaar blijft ver onder de dichtheden van de hogere referentieregio's.

Ten opzichte van de totale oppervlakte, is het aandeel bebouwbare oppervlakte klein in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. Indien het aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte wordt berekend, komt de dichtheid in Vorselaar in een ander perspectief te staan. Naar aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte is Vorselaar eerder een dicht bevolkte gemeente ten opzichte van de buurgemeenten. Op basis van deze criteria is Herentals ook dicht bevolkt.

⁵ De gegevens zijn enkel ter indicatie. Gegevens inzake herinschrijvingen en schrappingen werden niet opgenomen. Daarnaast zijn er in de meeste gevallen geen gegevens voorhanden inzake het land van herkomst. Bij benadering is daarom gebruik gemaakt van de nationaliteit, in de hypothese dat mensen met bijvoorbeeld een Nederlandse nationaliteit ook uit Nederland komen.

Tabel 5: Bevolkingsdichtheid, anno 2008

	Bevolkingsdichtheid (totale oppervlakte), (inwoners / km ²)	Oppervlakte (ha) in WG of WUG ⁶ (bebouwbare opp.)	Aandeel bebouwbare opp. t.o.v. totale oppervlakte	Aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte (ha)
Vorselaar	268	339	12,3	21,8
Grobbendonk	381	631	22,2	17,1
Herentals	541	1.069	22,3	24,6
Lille	266	834	14,0	19,0
Malle	274	900	17,3	15,8
Zandhoven	319	660	16,5	18,7
Zoersel	524	1.445	37,5	14,5
arr. Turnhout	315	23.609	15,9	18,1
prov. Antwerpen	598	56.950	19,8	30,1
Vlaams gewest	456	227.500	16,8	27,1

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en Digitaal gewestplan, GIS-Vlaanderen

3.1.2 Leeftijdsopbouw

Elke levensfase houdt andere verwachtingen en behoeften in ten aanzien van de woning en de woonplaats. Het kan daarom belangrijk zijn om de verschillende evoluties per leeftijdscategorie in kaart te brengen. Hierbij gaat een speciale aandacht uit naar de starters (20-34 jaar) en de senioren (64- tot 79-jarigen en 80-plussers).

Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio

Tabel 6: Leeftijdsopbouw op regionaal niveau, anno 2008

	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		totaal
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.
Vorselaar	1.576	21,3	4.653	62,9	1.170	15,8	7.399
Grobbendonk	2.436	22,5	6.678	61,8	1.701	15,7	10.815
Herentals	5.314	20,2	16.299	62,1	4.655	17,7	26.268
Lille	3.643	23,1	9.939	62,9	2.223	14,1	15.805
Malle	3.448	24,2	8.508	59,8	2.269	16,0	14.225
Zandhoven	2.733	22,2	7.672	62,2	1.936	15,7	12.341
Zoersel	4.792	22,8	12.832	61,1	3.379	16,1	21.003
Arr. Turnhout	92.761	21,7	265.262	62,1	69.014	16,2	427.037
Provincie Antwerpen	383.552	22,4	1.030.440	60,1	301.715	17,6	1.715.707
Vlaams Gewest	1.360.229	22,1	3.701.177	60,1	1.100.194	17,9	6.161.600

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

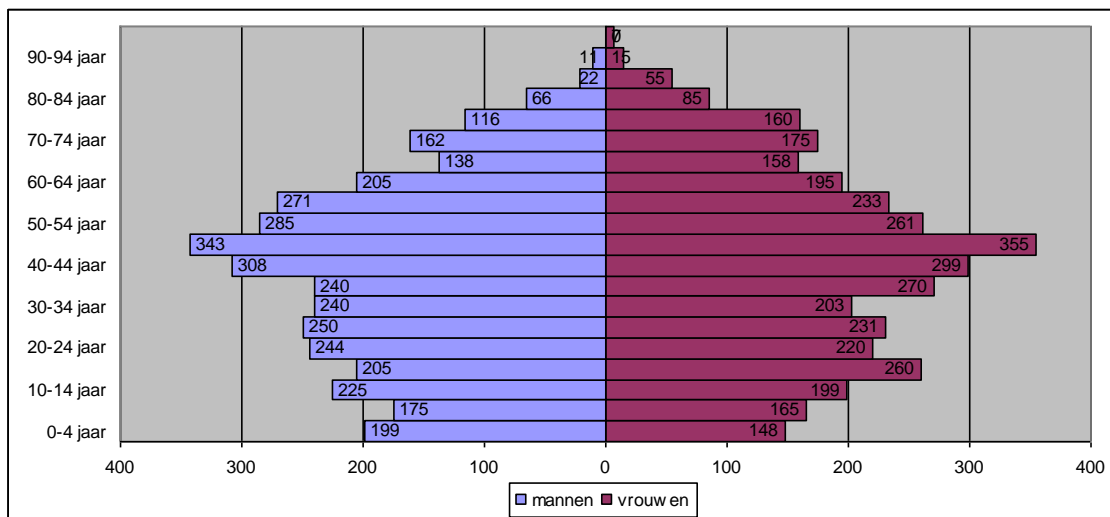
Vorselaar vertoont een enigszins afwijkende leeftijdsopbouw in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. Het aandeel jongeren '< 20 jaar' is telkens kleiner in Vorselaar dan in de buurgemeenten en de referentieregio's, met uitzondering van Herentals. De middengroep is daarentegen groter in Vorselaar dan in de buurgemeenten en de referentieregio's. Het aandeel ouderen '> 64 jaar' is eerder gemiddeld in vergelijking met de buurgemeenten, maar is nog laag in vergelijking met de referentieregio's.

⁶ Deze oppervlakte werd bepaald op basis van het digitaal gewestplan, GIS Vlaanderen. Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat:
- er ook zonevreemde woningen voorkomen in elke gemeente;
- BPA's, RUP's bestemmingswijzigingen hebben doorgevoerd waardoor de werkelijke bebouwbare oppervlakte op dit moment kan afwijken van de weergegeven oppervlakte op basis van het gewestplan (deze bestemmingswijzigingen in rekening brengen zou hier te ver leiden).

Ontgroening en vergrijzing

De bevolkingspiramide is een manier om inzicht te krijgen in de structuur van de bevolking in Vorselaar. Een gezonde bevolkingsstructuur impliceert dat de piramide werkelijk de vorm heeft van een piramide, met een brede basis en spitse punt. De filosofie hierachter is dat een ruime groep actieven mee zorg draagt voor een kleinere groep inactieven. Momenteel verouderd de bevolking en ontstaat er stilaan een topzware piramide.

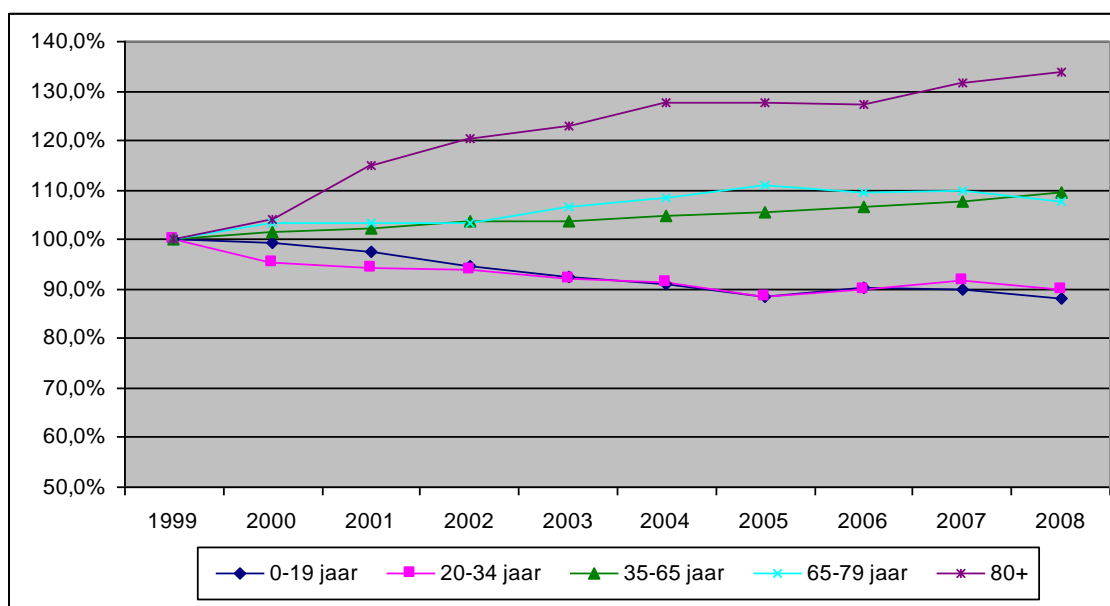
Figuur 4: Bevolkingspiramide Vorselaar, anno 2008



Bron: www.lokaalstatistieken.be

De piramide van Vorselaar, anno 2008, vertoont het typische profiel van een verouderende bevolking. De meeste inwoners zijn 40 tot 54 jaar. De piramide loopt dus niet langer spits uit naar boven, maar blijft vrij breed door de ouder wordende bevolking. Het aantal inwoners in de jongste leeftijdscategorie blijft afnemen. Vooral de categorie van kinderen '0-4 jaar' en deze van '5-9 jaar' zijn opvallend kleiner dan de andere leeftijdscategorieën van jongeren jonger dan 20 jaar.

Figuur 5: Relatieve evolutie van de leeftijdsopbouw, Vorselaar, 1999-2008 (1999=100)



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Figuur 5 visualiseert de relatieve leeftijdsopbouw in Vorselaar in de periode 1999-2008. In Vorselaar kan voor de jongste leeftijdscategorieën een dalende trend worden waargenomen. Zowel voor de

starters (20-34 jaar) als voor de jongeren (< 20 jaar) kan een afname ten opzichte van 1999 worden vastgesteld. Daarnaast toont figuur 5 duidelijk de opmars van de 80-plussers⁷ vanaf 2000.

Tabel 7 vergelijkt de evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen in Vorselaar ten opzichte van de hogere referentieregio's in de periode 1999-2008. De afname van het aandeel jongeren (- 11,9 %) en starters (- 10,1 %) is in Vorselaar sterker uitgesproken dan voor de referentieregio's. Het aandeel jongeren ligt eveneens lager in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's. De toename van het aandeel 65- tot 79-jarigen in Vorselaar (+ 7,7 %) overschrijdt de evolutie van de provincie en het gewest, maar ligt lager dan deze van het arrondissement Turnhout. Bij de 80-plussers doet zich een stijging voor van 33,8 % in de beschouwde periode, zij het dat deze stijging minder uitgesproken is in vergelijking met de hogere administratieve niveau's. Anno 2008 is het aandeel 80-plussers in Vorselaar (3,5 %) kleiner dan dit van het arrondissement (3,7 %), de provincie (4,7 %) en het gewest (4,7 %).

Ten gevolge van de afname van het aandeel jongeren en de toename van het aandeel ouderen, kunnen de evoluties van ontgroening en vergrijzing eveneens in Vorselaar worden vastgesteld.

Deze evoluties in de ontgroening en vergrijzing van de bevolking, gekoppeld aan een gewijzigde maatschappelijke context, hebben ook hun impact op de woningmarkt. De daling van het aantal jongeren en starters impliceert dat er minder mensen voor de 1^{ste} maal op zoek gaan naar een woning. De vergrijzing zal op termijn zijn weerslag kunnen hebben op de bouwtechnische kwaliteit van het woningbestand omdat deze bevolkingsgroep minder aandacht besteedt aan het onderhoud of de renovatie van de woning. Veel ouderen blijven ook langer zelfstandig wonen, waardoor hun woning minder vlug op de woningmarkt komt. Deze evoluties resulteren in een grotere vraag naar kleinere, aangepaste wooneenheden.

Tabel 7: Evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen, 1999-2008

		1999		2008		index (1999=100)
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	
Vorselaar	< 20 jaar	1.789	24,3	1.576	21,3	88,1
	20-34 jaar	1.544	21,0	1.388	18,8	89,9
	35-64 jaar	2.981	40,5	3.265	44,1	109,5
	65-79 jaar	844	11,5	909	12,3	107,7
	> 79 jaar	195	2,7	261	3,5	133,8
Arr. Turnhout	< 20 jaar	96.725	23,9	92.761	21,7	95,9
	20-34 jaar	86.245	21,3	77.888	18,2	90,3
	35-64 jaar	165.062	40,8	187.374	43,9	113,5
	65-79 jaar	45.973	11,4	53.241	12,5	115,8
	> 79 jaar	10.436	2,6	15.773	3,7	151,1
Prov. Antwerpen	< 20 jaar	382.945	23,3	383.552	22,4	100,2
	20-34 jaar	332.600	20,3	317.927	18,5	95,6
	35-64 jaar	651.033	39,7	712.513	41,5	109,4
	65-79 jaar	216.902	13,2	221.051	12,9	101,9
	> 79 jaar	57.486	3,5	80.664	4,7	140,3
Vlaams gewest	< 20 jaar	1.377.870	23,2	1.360.229	22,1	98,7
	20-34 jaar	1.216.435	20,5	1.122.664	18,2	92,3
	35-64 jaar	2.355.080	39,7	2.578.513	41,8	109,5
	65-79 jaar	777.781	13,1	811.256	13,2	104,3
	> 79 jaar	199.672	3,4	288.938	4,7	144,7

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

SVR-2005 bevolkingsprojectie

In overeenstemming met de bevolkingsprojecties naar aantal inwoners (zie figuur 3) maakte de Studiedienst van de Vlaamse Regering eveneens bevolkingsprojecties naar leeftijd.

⁷ De 80-plussers stemmen overeen met de leeftijdscategorie '> 79 jaar'. Zo wordt met 65-plussers ook de leeftijdscategorie '> 64 jaar' bedoeld.

Tabel 8: Vergelijking van de effectieve t.o.v. de voorspelde leeftijdsopbouw, Vorselaar, 2008-2025

	2008		SVR 2008		verschil 2008 t.o.v. SVR 2008	SVR 2025		index	
	abs.	rel.	abs.	rel.		abs.	rel.	abs.	rel.
< 20 jaar	1.576	21,3	1.571	21,3	-5	1.491	20	-80	94,9
20-34 jaar	1.388	18,8	1.366	18,5	-22	1.156	15,5	-210	84,6
35-64 jaar	3.265	44,1	3.258	44,2	-7	2.971	39,8	-287	91,2
65-79 jaar	909	12,3	910	12,3	1	1.419	19	509	155,9
> 79 jaar	261	3,5	272	3,7	11	433	5,8	161	159,2
totaal	7.399	100	7.377	100	-22	7.470	100	93	101,3

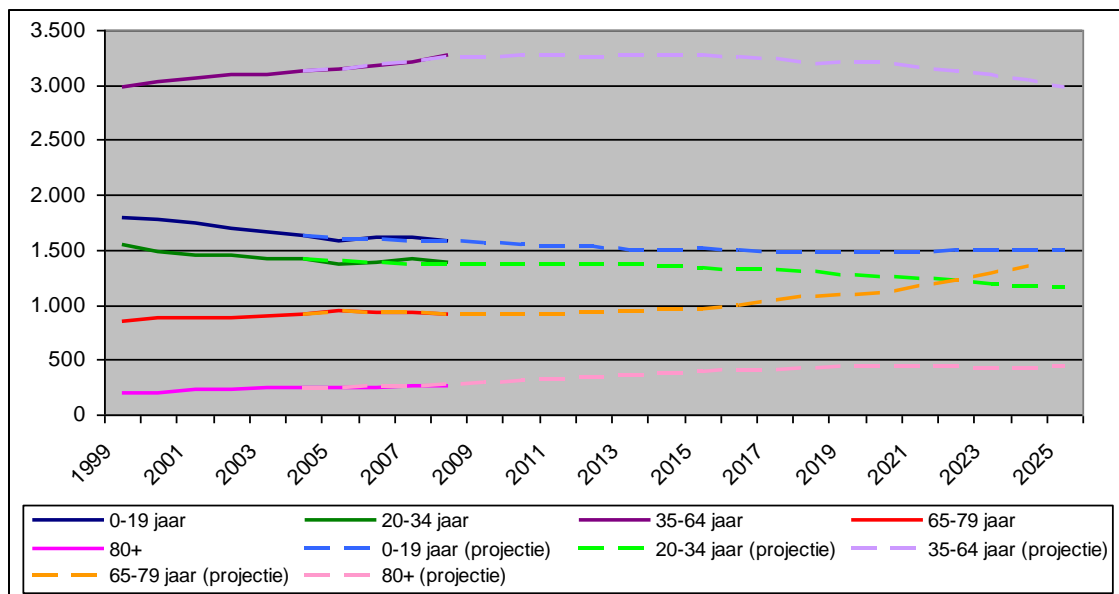
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

Tabel 8 toont aan dat de relatieve leeftijdsopbouw in 2008 in Vorselaar gelijkaardig is aan de voorspelde verdeling in 2008.

De verwachtingen zijn dat de 2 jongste leeftijdsgroepen verder zullen afnemen met respectievelijk respectievelijk 5,1 % en 15,4 % in de periode 2008-2025. De voorspelling voor de leeftijdsgroep '35-64 jaar' houdt aanvankelijk een toename in, maar ook deze leeftijdsklasse zal na het bereiken van haar hoogtepunt een dalende trend inzetten (- 8,8 % tussen 2008 en 2025). De 2 oudste leeftijdsgroepen kenmerken zich daarentegen door een stijging van respectievelijk 55,9 % en 59,2 % in de periode 2008-2025. Deze prognoses houden een toename in van de relatieve aandelen van de 2 oudste leeftijdsklassen en een afname van de 3 andere in de periode 2008-2025.

Figuur 6 toont de grafische evolutie van de leeftijdsopbouw in Vorselaar in de periode 1999-2025. Hierbij wordt opnieuw duidelijk dat, wat betreft de leeftijdsopbouw, de voorspelling dicht aanleunt bij de realiteit.

Figuur 6: Evolutie van de leeftijdsopbouw in Vorselaar, 1999-2025



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

3.1.3 Huishoudens

De periode 1970-2010 wordt gekenmerkt door een sterke verandering in het proces van gezinsvorming, omschreven als de 2^{de} demografische transitie. Deze wordt gekenmerkt door een

cluster van waarden en gedragsveranderingen. Dit gaat samen met een dalende huwelijksfrequentie, een toename van het ongehuwd samenwonen en stijgende echtscheidingscijfers, het uitstel van ouderschap naar oudere leeftijd, de daling van het vruchtbaarheidscijfer (onder het vervangingsniveau) en een laag sterftecijfer. Het gezamenlijke effect van de onderliggende veranderingen is de gezinsverdunding.

Evolutie omvang huishoudens

Tabel 9: Aantal private huishoudens⁸ en gemiddelde gezinsgrootte, 1999-2008

	aantal huishoudens			gemiddelde gezinsgrootte		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Vorselaar	2.751	2.966	107,8	2,62	2,45	93,5
Grobbendonk	3.986	4.260	106,9	2,60	2,52	96,9
Herentals	10.148	11.237	110,7	2,48	2,31	93,1
Lille	5.352	6.102	114,0	2,76	2,57	93,1
Malle	4.971	5.422	109,1	2,72	2,55	93,8
Zandhoven	4.279	4.649	108,6	2,77	2,60	93,9
Zoersel	6.998	7.895	112,8	2,78	2,59	93,2
Arr. Turnhout	154.102	172.670	112,0	2,59	2,44	94,2
Prov. Antwerpen	677.612	729.162	107,6	2,39	2,32	97,1
Vlaams Gewest	2.373.796	2.576.974	108,6	2,46	2,36	95,9

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 9 toont de evolutie van het aantal private huishoudens en de gemiddelde gezinsgrootte in Vorselaar, de omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden. Het aantal huishoudens neemt in Vorselaar in de beschouwde periode toe van 2.751 naar 2.966 in 2008. Ten opzichte van 1999 betekent dit een stijging met 215 huishoudens of 7,8 %. Deze toename is eerder aan de lage kant in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's.

De gezinsverdunding is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen. Het is een algemeen gegeven dat het aantal huishoudens toeneemt maar dat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt. De gemiddelde gezinsgrootte is in Vorselaar afgenomen van 2,62 in 1999 naar 2,45 in 2008. Anno 2008 bedraagt de grootte van een gemiddeld gezin 93,5 % van de grootte van 1999. Voor de omliggende gemeenten kan een vergelijkbare verkleining vastgesteld worden, met uitzondering van Grobbendonk. Ten opzichte van de referentieregio's is de gezinsverdunding wel sterker in Vorselaar.

⁸ Een privaat huishouden verwijst naar alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven. Een privaat huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit 2 of meer personen die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden zijn. Onder **collectief huishouden** vallen religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliehuizen, ziekenhuizen en gevangenissen. Collectieve huishoudens worden hier verder niet besproken. (bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie)

Alleenstaanden en eenoudergezinnen

Tabel 10: Evolutie van het aantal alleenstaanden⁹ en eenoudergezinnen¹⁰, 1999-2008

	alleenstaanden			eenoudergezinnen		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Vorselaar	571	752	131,7	270	367	135,9
Grobbendonk	839	993	118,4	312	506	162,2
Herentals	2.521	3.354	133,0	1.077	1.473	136,8
Lille	956	1.362	142,5	415	717	172,8
Malle	1.004	1.311	130,6	443	683	154,2
Zandhoven	571	752	131,7	270	367	135,9
Zoersel	787	970	123,3	330	568	172,1
Arr. Turnhout	31.068	37.600	121,0	10.963	16.591	151,3
Prov. Antwerpen	33.327	43.931	131,8	12.699	20.401	160,7
Vlaams Gewest	206.070	235.681	114,4	61.909	90.549	146,3

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 10 toont aan dat tijdens de beschouwde periode het aantal alleenstaanden in Vorselaar is toegenomen van 571 in 1999 naar 752 in 2008 (stijging van 31,7 %). Deze stijging is gemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten. De stijging is daarentegen hoog in vergelijking met de referentieregio's, uitgezonderd de provincie Antwerpen.

Het aantal eenoudergezinnen is in Vorselaar toegenomen van 270 tot 367 tijdens de beschouwde periode (stijging van 35,9 %). Deze toename is eerder laag in vergelijking met de toename van het aantal eenoudergezinnen in de referentieregio's en de buurgemeenten.

Tabel 11: Evolutie aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen ten opzichte van private huishoudens, 1999-2008

	alleenstaanden		eenoudergezinnen	
	1999	2008	1999	2008
Vorselaar	20,8	25,4	9,8	12,4
Grobbendonk	21,0	23,3	7,8	11,9
Herentals	24,8	29,8	10,6	13,1
Lille	17,9	22,3	7,8	11,8
Malle	20,2	24,2	8,9	12,6
Zandhoven	18,4	20,9	7,7	12,2
Zoersel	17,3	20,9	8,0	11,6
Arr. Turnhout	21,6	25,4	8,2	11,8
Prov. Antwerpen	30,4	32,3	9,1	12,4
Vlaams Gewest	26,9	29,8	9,0	12,3

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Het aandeel alleenstaanden ten opzichte van de private huishoudens is toegenomen tijdens het beschouwde decennium van 20,8 % naar 25,4 %. Ten opzichte van de omliggende gemeenten is het aandeel alleenstaanden sterker toegenomen in Vorselaar. Opvallend is dat het aandeel alleenstaanden veel hoger ligt in de referentieregio's.

Het aandeel eenoudergezinnen is toegenomen in het voorbije decennium van 9,8 % in 1999 tot 12,4 % in 2008. Ondanks de relatief kleine toename in Vorselaar, is het aandeel eenoudergezinnen

⁹ Het zijn de eenpersoonshuishoudens, en worden begrepen als het aantal 'alleenwonenden', omdat enkel de referentiepersoon van het betreffende huishouden wettelijk ingeschreven is als woonachtig op het aangegeven adres.

¹⁰ Eenoudergezinnen zijn alleenstaande vaders of moeders met 1 of meerdere ongehuwde kinderen.

gemiddeld tot hoog in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's en de omliggende gemeenten.

Bij vergelijking van de aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen ten opzichte van het aantal private huishoudens valt het op dat beide aandelen, in navolging van de stijging van de absolute aantallen van deze categorieën, sterk toenemen doorheen de beschouwde jaren,. De toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen is bovendien sterker dan de stijging van het aantal private huishoudens. Deze tendensen zullen ervoor zorgen dat steeds meer alleenstaanden op zoek zijn naar een eerder kleine woning, hetgeen belangrijke gevolgen kan hebben voor het woningbestand. Alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn vaak kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Een toename van deze huishoudtypes zal zich ook weerspiegelen in de woningvraag.

Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de private markt spelen in op deze trend en realiseren nu ook bouwprojecten met kleinere woongelegenheden (1 of 2 slaapkamers). Dit is echter een zeer recent gegeven: uit de cijfers blijkt momenteel nog dat het overgrote deel van het sociale huurpatrimonium bestaat uit eengezinswoningen 3 en 4 slaapkamers. (3.2.7 'Sociale en bescheiden huisvesting')

SVR-2005 projectie

Overeenkomstig de bevolkingsprojectie die in 2004 door de Studiedienst van de Vlaamse Regering werd opgemaakt, werden eveneens projecties gemaakt van het toekomstig aantal huishoudens. Hierbij werden 2 scenario's gevolgd, met name een zwakke en een sterke gezinsverduunning. Indien voor de referentieregio's de werkelijke waarden voor de periode 2004-2008 vergeleken worden met de geprojecteerde waarden in dezelfde periode, blijkt dat zelfs het scenario met de sterke gezinsverduunning een lichte onderschatting is. Vandaar dat enkel met dit scenario rekening gehouden wordt.

Indien uitgegaan wordt van de sterke gezinsverduunning, zal het aantal huishoudens tussen 2008 en 2025 volgens deze projectiemethode in Vorselaar toenemen met 320 gezinnen of 11 %. Dit is een gelijkaardige evolutie dan voor de provincie Antwerpen (11 %), maar een minder sterke toename dan voor het arrondissement Turnhout (+ 15 %) en een sterkere evolutie dan het Vlaamse gewest (+ 10 %). De alleenstaanden zouden in de beschouwde periode met 235 toenemen (+ 33 %). Deze toename is minder sterk dan het arrondissement (+ 37 %), maar overtreft deze van de provincie (+ 21 %) en het gewest (+ 24 %).

3.1.4 Inkomensniveau binnen de gemeente

Het jaarlijkse inkomen

Tabel 12: Evolutie van het jaarlijks inkomen (in euro), 2000-2007

		Vorselaar		Arr. Turnhout	Prov. Antwerpen	Vlaams Gewest
		2000	2007	2007	2007	2000
< 10.000 euro	%	15,5	17,1	16,6	17,8	17,4
10.001- 20.000 euro	%	41,3	32,1	30,8	31,4	31,3
20.001- 30.000 euro	%	20,6	23,0	23,2	22,2	22,0
30.001- 40.000 euro	%	10,6	10,1	11,2	10,6	10,7
40.001 - 50.000 euro	%	6,1	6,9	7,0	6,5	6,8
> 50.000 euro	%	6,0	10,8	11,2	11,5	11,8
gem. inkomen per inwoner	in euro	11.097	15.146	15.358	15.535	15.607
gem. inkomen per aangifte	in euro	22.687	25.585	26.502	26.673	26.967
Mediaaninkomen per aangifte	in euro	18.090	20.291	20.894	20.295	20.482
totaal aantal aangiften	in euro	3.596	4.386	246.357	994.877	3.553.234

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek, Financiële 4.360statistieken

In de periode 2000-2007 stijgt het gemiddelde inkomen in Vorselaar van 11.097 euro naar 15.146 euro (een stijging van 36,5 %). Anno 2007 ligt het gemiddelde inkomen per inwoner en per aangifte

in Vorselaar onder dit van in de referentieregio's. De vergelijking van de inkomensspreiding met de referentieregio's toont dat het aandeel inkomens '< 10.000 euro' gemiddeld is, maar het aandeel inkomens '10.001-20.000 euro' groter is in Vorselaar.

Wie zich kandidaat wil stellen voor een sociale huur- of koopwoning, moet onder meer voldoen aan de van toepassing zijnde inkomensvoorwaarde. Voor een kandidaat-huurder wordt het inkomen van 3 jaar voor de inschrijving gehanteerd: de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteerden in 2010 bij de inschrijving van nieuwe kandidaat-huurders een inkomensgrens van 18.788 euro voor alleenstaanden en van 28.182 euro voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden met kinderen, te vermeerderen met 1.575 euro per persoon ten laste. Bij een kandidaat-koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel wordt naar het inkomen van 2 jaar geleden gekeken. Voor kandidaat-kopers lagen de inkomensgrenzen in 2009 op 46.480 euro voor een gezin en 30.990 euro voor een alleenstaande, te verhogen met 3.100 euro per persoon ten laste. Indien enkel rekening wordt gehouden met het mediaaninkomen¹¹ (20.291 euro) anno 2007 kan er vanuit gegaan worden dat een belangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

Leefloon

Het leefloon is een minimuminkomen voor wie niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt, noch er aanspraak op kan maken, noch in staat is deze te verwerven (gezinsbijslagen, hulp door het OCMW ... worden niet in rekening gebracht). Het bedrag is afhankelijk van de gezinssituatie: samenwonend, alleenstaanden of personen met een gezinslast.

Tabel 13: Evolutie van het aantal leefloners, 1999-2008

	1999	2008	evolutie 1999-2008		aantal per 1.000 actieven ¹² - 2008
			groei	index	
Vorselaar	22	15	-7	68,2	3,2
Grobbendonk	24	13	-11	54,2	1,9
Herentals	72	49	-23	68,1	3,0
Lille	30	26	-4	86,7	2,6
Malle	47	23	-24	48,9	2,7
Zandhoven	11	12	1	109,1	1,6
Zoersel	40	19	-21	47,5	1,5
Arr.Turnhout	1.057	912	-145	86,3	3,4
Prov. Antwerpen	9.722	7.331	-2.391	75,4	7,1
Vlaams Gewest	25.855	22.396	-3.459	86,6	6,1

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Tabel 13 vergelijkt de evolutie van het aantal leefloners in Vorselaar met de buurgemeenten en de administratief hogere regio's. De tabel toont dat het aantal leefloners absoluut en relatief afneemt in Vorselaar tijdens de beschouwde periode. Ook in de buurgemeenten (uitgezonderd Zandhoven) en in de referentieregio's is er een dalende tendens merkbaar. Voor Vorselaar zijn 3,2 leefloners per 1.000 actieven (20-64 jaar) geregistreerd. In vergelijking met de omliggende gemeenten is dit eerder hoog, terwijl dit in vergelijking met de referentieregio's nog een laag cijfer is.

Cijfers van het OCMW van Vorselaar tonen dat ongeveer een vierde van de leefloners wonen in de zone voor weekendverblijven.

Niet Werkende Werkzoekenden (NWWZ)¹³

Vorselaar kenmerkt zich door een werkloosheidsgraad van 6,67 % in 2009, wat lager is dan de werkloosheidsgraad in het Vlaams Gewest (7,06 %) en het Arrondissement Turnhout (6,79 %). Het aantal niet-werkende werkzoekenden neemt af van gemiddeld 279¹⁴ in 1999 tot gemiddeld 249 personen in 2009. De evolutie vertoont, overeenkomstig het Arrondissement Turnhout, een

¹¹ Daar de inkomensverdeling erg scheef is, is het mediaaninkomen een betere indicatie voor het doorsnee welvaartsniveau dan het gemiddelde inkomen.

¹² De actieven komen overeen met de leeftijdscategorie '20-64 jaar' (zie tabel 6).

¹³ De term 'niet-werkende werkzoekenden' omvat 4 categorieën: werkzoekenden met werkloosheidsuitkeringsaanvraag, werkzoekenden in wachttijd (schoolverlaters), vrij ingeschrevenen (werkzoekenden zonder recht op uitkering) en een restgroep (bv. personen handicap, jongeren met deeltijdse leerplicht).

¹⁴ Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

golfbeweging¹⁵ met een duidelijk hoog aantal NWWZ in 1999 en 2005 en een kleiner aantal in 2000, 2003 en 2008.

Tabel 14: NWWZ naar leeftijd en werkloosheidsduur, 2009 (jaargemiddelde¹⁶)

		< 1 jaar		1 tot 2 jaar		≥ 2 jaar		totaal	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Vorselaar	< 24 jaar	36	26,5	5	12,8	2	2,7	44	17,7
	25-34 jaar	39	28,7	7	17,9	4	5,5	50	20,1
	35-49 jaar	42	30,9	11	28,2	18	24,7	71	28,5
	> 49 jaar	19	14,0	16	41,0	49	67,1	84	33,7
	totaal	136	100,0	39	100,0	73	100,0	249	100,0
Arr. Turnhout	< 24 jaar	2.497	30,4	411	19,9	170	4,5	3.078	22,0
	25-34 jaar	2.168	26,4	449	21,8	264	7,1	2.881	20,6
	35-49 jaar	2.465	30,1	676	32,8	952	25,4	4.095	29,2
	> 49 jaar	1.072	13,1	527	25,5	2.356	63,0	3.956	28,2
	totaal	8.202	100,0	2.063	100,0	3.742	100,0	14.010	100,0

Bron: Arbeidsmarkt vraag en aanbod statistieken VDAB via <http://arvastat.vdab.be/arvastat/index.htm>

In vergelijking met het Arrondissement Turnhout, telt Vorselaar relatief minder NWWZ in de jongste leeftijdscategorie. Hier tegenover zijn er in verhouding meer werkloze 50-plussers in Vorselaar.

De tabel geeft ook een opsplitsing van de werklozen naar werkloosheidsduur. Ruim 54,6 % (136 personen) van de NWWZ in Vorselaar vindt binnen het jaar terug werk, wat een lager aandeel is dan voor het arrondissement (58,5 %). Iets meer dan 1 op 4 NWWZ (73 personen) zijn langer dan 2 jaar werkloos. In deze groep nemen de 50-plussers duidelijk de overhand (67,1 %), wat hoger is dan voor het arrondissement (63 %). Personen met brugpensioen worden niet gecategoriseerd als NWWZ. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale woonbeleid.

Tegemoetkomingen voor personen met een handicap

De inkomensvervangende tegemoetkoming wordt toegekend aan een persoon met een handicap van wie is vastgesteld dat zijn/haar lichamelijke of psychische toestand het verdienvermogen heeft verminderd tot 1/3 of minder van wat een gezonde persoon door het uitoefenen van een beroep op de algemene arbeidsmarkt kan verdienen. De inkomensvervangende tegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen van 21 tot 64 jaar. Het is een minimuminkomen voor personen met een handicap en de hoogte van de tegemoetkoming is afhankelijk van de gezinssituatie.

De integratietegemoetkoming wordt toegekend aan de persoon met een handicap bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld en die daardoor bijkomende kosten heeft om zich in het maatschappelijke leven in te passen. De integratietegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen van 21 tot 64 jaar, al dan niet verblijvend in een instelling. De hoogte van het uitgekeerde bedrag is afhankelijk van de graad van zelfredzaamheid, bepaald via een puntensysteem.

Tabel 15 bevat het totaal aantal personen met een handicap, gerechtigd op een tegemoetkoming. Hierin zitten dus personen met recht op een integratietegemoetkoming, een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming én een inkomensvervangende tegemoetkoming, personen die onder de oude wetgeving nog een tegemoetkoming ontvangen, alsook de personen die een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden ontvangen. Enkel de laatste tegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen met een handicap ouder dan 65 jaar en wordt daarom in het volgende onderdeel besproken (tegemoetkomingen voor hulp aan bejaarden, zie tabel 16).

¹⁵ De verklaring hiervoor is dat de opname van oudere werkzoekenden met mini-vrijstelling in augustus 2004 en van PWA-werknemers in oktober 2004 zorgt voor een stijging van het aantal werkzoekenden en een vertekening van de jaar-op-jaar vergelijkingen in 2005 en later.

¹⁶ Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

Tabel 15: Aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap, anno 2008

	Vorselaar			Vlaams Gewest		
	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
18-34 jaar	12	7,5	0,9	13.768	8,9	1,2
35-49 jaar	20	12,6	1,1	19.314	12,5	1,6
50-64 jaar	19	11,9	1,3	22.207	14,3	1,6
65-79 jaar	49	30,8	5,4	41.149	26,5	5,1
> 79 jaar	59	37,1	22,6	58.551	37,8	20,3
Totaal	159	100,0	2,7	154.989	100,0	3,2

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Anno 2008 hebben 159 inwoners van Vorselaar recht op een tegemoetkoming voor een handicap. Dit stemt overeen met 2,7 % van het totaal aantal inwoners uit de betrokken leeftijdscategorieën. Dit percentage is lager dan in het Vlaams Gewest (3,2 %).

Tabel 15 toont een rechtsscheve verdeling voor wat betreft het aantal gerechtigden naar leeftijd, zowel in Vorselaar als in het Vlaams Gewest. Concreet betekent dit dat de meest gerechtigden zich bevinden in de leeftijdscategorie '65-75 jaar' en '+80 jaar', terwijl het kleinste aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap 18 tot 34 jaar zijn.

Tussen 2007 en 2009 neemt het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap toe met 6 % in het Vlaams Gewest. Deze toename doet zich voor over alle leeftijdscategorieën heen. In Vorselaar kan eveneens een toename met 5,2 % worden vastgesteld. Hierbij neemt het aantal gerechtigde personen tussen 35 en 49 jaar af (- 26,3 %). De meest uitgesproken stijging kan daarentegen worden genoteerd bij de 50 tot 64 jarigen (+ 47,1 %). Dit kan een weerslag hebben op de woningbehoefte.

Tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden

De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden wordt toegekend aan bejaarde personen (65-plussers) met een handicap, bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld. De hoogte van het uitgekeerde bedrag is afhankelijk van de graad van zelfredzaamheid, bepaald via een puntensysteem. De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden is aanvullend op de inkomensgarantie voor ouderen en is niet cumuleerbaar met de integratietegemoetkoming en inkomensvervangende tegemoetkoming.

Tabel 16: Aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden, Vorselaar, 2007-2009

	2007		2008		2009	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
mannen	23	100,0	24	104,3	25	108,7
vrouwen	72	100,0	72	100,0	73	101,4
totaal	95	100,0	96	101,1	98	103,2

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Doorheen de jaren stijgt het aantal rechthebbenden op een THAB in Vorselaar met 3,2 %. Daarenboven zijn het voornamelijk vrouwen die een beroep doen op deze tegemoetkoming (74,5% in 2009). De toename is daarentegen sterker uitgesproken bij de mannelijke gerechtigden (8,7 %) dan bij de vrouwelijke (1,4 %).

Tegemoetkomingen voor ouderen

Zowel het gewaarborgd inkomen voor bejaarden als de inkomensgarantie voor ouderen zijn bijstandsregelingen die de overheid verstrekt aan ouderen die de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar bereikt hebben en die door omstandigheden geen of geen voldoende loopbaan hebben kunnen opbouwen. Het is een soort leefloon dat wordt toegekend aan ouderen die over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.

Op 1 juni 2001 werd het gewaarborgd inkomen voor bejaarden vervangen door de inkomensgarantie voor ouderen. De 2 regelingen blijven naast elkaar bestaan, in die zin dat wie reeds een gewaarborgd inkomen voor bejaarden had met daarin voordeligere rechten dan bij de inkomensgarantie voor ouderen, zijn oude gewaarborgd inkomen voor bejaarden kan behouden.

Het verschil is onder andere dat in de nieuwe regelgeving de nadruk wordt gelegd op de gelijke behandeling van mannen en vrouwen (gelijkschakeling van de intredeleeftijd op 65 jaar). Het bedrag van de toegekende inkomensgarantie voor ouderen is afhankelijk van de gezinssituatie.

Tabel 17: Aantal gerechtigden inkomensgarantie voor ouderen en gewaarborgd inkomen voor bejaarden, 1999-2008

	Vorselaar		Vlaams Gewest	
	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
1999	65	6,3	56.341	5,8
2008	47	4,0	52.958	4,8
Evolutie				
Absoluut	-18		-3.383	
Relatief	72,3		94,0	

Bron: www.provant.be (gemeentelijk woondossier)¹⁷

In totaal is het aantal gerechtigden (gewaarborgd inkomen voor bejaarden en inkomensgarantie voor ouderen) afgenomen van 65 personen in 1999 tot 47 personen in 2008. Dit betekent een daling met 27,7 % tijdens de beschouwde periode. De daling van het aantal gerechtigden is in tegenstelling met de stijging van het aantal 65-plussers waardoor het relatieve aantal, ten opzichte van de leeftijdsgroep, daalt (van 6,3 % in 1999 naar 4,0 % in 2008). In het Vlaams gewest neemt het relatieve aantal ten opzichte van de leeftijdsgroep eveneens af.

Gemeentelijke tegemoetkomingen

De gemeente keert zelf nog een aantal tegemoetkomingen uit. Deze worden besproken onder '5.1.1 Premies'.

3.1.5 Welzijnsindicatoren

Berekening van het armoederisico

De algemene directie statistiek en economische informatie (ADSEI¹⁸) heeft het armoederisico berekend in functie van de leeftijdscategorieën en het huishoudtype voor het jaar 2008 in het Vlaams Gewest. Zo zouden 65-plussers een armoederisico kennen van 19,4 %. Eenoudergezinnen hebben een verhoogd armoederisico van 28,5 %. Alleenstaande mannen kennen een armoederisico van 15,3 % en voor alleenstaande vrouwen bedraagt het risico 22,6 %. Deze percentages liggen beduidend hoger voor 65-plussers, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Voor de andere huishoudtypes, waaronder huishoudens met 2 volwassenen al dan niet met kinderen, ligt het armoederisico onder 10 %. Het armoederisico neemt toe met het aantal afhankelijke kinderen.

In Vorselaar zijn er 1.170 65-plussers. Dit betekent dat 227 65-plussers een verhoogd armoederisico kennen. Vorselaar telt verder 752 alleenstaanden en 367 eenoudergezinnen in 2008. Op basis van deze gegevens zouden ongeveer 105 eenoudergezinnen in Vorselaar een armoederisico kennen. Gegevens tonen aan dat 393 mannen en 359 vrouwen geregistreerd zijn als alleenstaande. Dit betekent dat ongeveer 60 mannen en 81 vrouwen een verhoogd armoederisico kennen.

¹⁷ In de gemeentelijke woondossiers hebben de cijfers van het jaar 'x' betrekking op januari van het 'jaar x+1'. In dit woonbeleidsplan zijn, indien beschikbaar, de cijfers gebaseerd op de jaartallen 1999 en 2008. De gegevens inzake het gewaarborgd inkomen voor bejaarden en de inkomensgarantie voor ouderen komen dus overeen met de cijfers van 1998 en 2007 in de gemeentelijke woondossiers.

¹⁸ http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/arbeid_leven/inkomens/armoede/index.jsp

Geboorten in kansarme gezinnen¹⁹

Tabel 18: Evolutie van het aantal geboorten in kansarme gezinnen

	1999		2007		index (1999=100)
	aantal	aandeel t.o.v.aantal geboorten	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	
Vorselaar	2	2,7	2	2,9	100,0
Grobbendonk	0	0,0	1	1,2	-
Herentals	12	4,3	21	8,6	175,0
Lille	1	0,6	12	6,6	1200,0
Malle	0	0,0	11	7,4	-
Zandhoven	0	0,0	2	1,8	-
Zoersel	0	0,0	7	4,4	-
Arr.Turnhout	88	2,1	150	3,5	170,5
Provincie Antwerpen	906	5,1	1.956	10,1	215,9
Vlaams Gewest	3.001	4,8	4.828	7,3	160,9

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Het aantal geboorten in kansarme gezinnen anno 2007 ligt opvallend laag in Vorselaar: zowel in 1999 als in 2007 werden er slechts 2 geboorten geregistreerd. Dit is positief: kansarmoede is moeilijk te doorbreken en weerspiegelt zich ook vaak in de kwaliteit van de woningen. Ook in de buurgemeenten, met uitzondering van Herentals, Lille en Malle, valt deze tendens op. Het Vlaamse gemiddelde toont wel een andere evolutie: het aantal kansarme geboorten ten opzichte van het totale aantal geboorten is toegenomen van 4,8 % in 1999 tot 7,3 % in 2007 (stijging van 60,9 %).

Budget- en schuldhulpverlening

Ook het aantal cliënten dat beroep doet op budget- en schuldhulpverlening kan een indicator vormen voor het meten van de omvang van de armoede in een gemeente. Wanneer de omvang van de schuldenlast zo groot wordt dat mensen niet meer langer in staat zijn deze zelfstandig af te betalen, kunnen zij onder meer terecht bij het OCMW (of CAW²⁰). Deze financiële hulpverlening kan 4 verschillende vormen aannemen:

– Budgetbegeleiding

Bij budgetbegeleiding wordt het budget maandelijks besproken. De cliënt blijft echter zelf zijn inkomsten en uitgaven beheren. Er is hier ook niet per definitie sprake van schulden. De begeleiding bestaat in het opmaken van een budgetplan.

– Budgetbeheer

In het kader van budgetbeheer worden de inkomsten van de cliënt samen met hem/haar beheerd. De cliënt krijgt enkel leefgeld voor zijn/haar dagelijkse kosten. Ook bij budgetbeheer zijn er niet noodzakelijk schulden. Het huishoudbudget beheren, betekent keuzes maken hetgeen niet voor iedereen makkelijk is.

– Schuldbemiddeling

De schuldbemiddelaar maakt een inventaris op van de schulden om na te gaan of de schuldproblemen nog op een redelijke termijn opgelost kunnen worden. Naast de opmaak van een budgetplan, zal de schuldbemiddelaar ook met de schuldeisers gaan onderhandelen. Hierbij zal getracht worden een regeling tot stand te brengen omtrent de wijze van betaling van de schuldenlast. Er zal ook vaak gestart worden met budgetbegeleiding of –beheer.

– Collectieve schuldenregeling

Dit is de meest verregaande vorm van schuldhulpverlening, waarbij de cliënt zelfs met een afbetalingsplan niet uit de schulden dreigt te geraken. Bemiddelen met de schuldeisers heeft hier

¹⁹ Kind en Gezin ontwikkelde een meetinstrument om na te gaan of een gezin al dan niet als kansarm wordt beschouwd. Dit gebeurt aan de hand van 6 toetsingscriteria. Een kind is geboren in een kansarm gezin als het voldoet aan 3 of meer criteria (criteria sinds 1998) inzake beschikbaar maandinkomen, opleiding ouders, arbeidssituatie ouders, laag stimulatie-niveau, huisvesting en gezondheid.

²⁰ Centrum Algemeen Welzijnswerk.

dus geen zin. Via de arbeidsrechtbank wordt een schuldbemiddelaar (OCWM of advocaat) aangesteld. Deze schuldbemiddelaar beheert voor meerdere jaren de inkomsten en uitgaven van de cliënt. De cliënt krijgt een leefgeld en mag vooral geen nieuwe schulden aangaan.

Tabel 19: Aantal dossiers budget- en schuldhulpverlening

	2007	2008	2009		
	Abs.	Abs.	Abs.	Rel.	Prov. - rel.
Budgethulpverlening zonder schulden					
Budgetbegeleiding	0	3	5	23,8	23,9
Budgetbeheer	0	12	16	76,2	76,1
Totaal	0	15	21	100,0	100,0
Schuldhulpverlening					
Schuldbemiddeling	17	7	7	9,3	35,1
Schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer	37	39	40	53,3	25,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer via ocmw	0	0	0	0,0	0,9
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat	25	28	28	37,3	39,0
Totaal	79	74	75	100,0	100,0

Bron: Vlaams Centrum Schuldbemiddeling en Nationale Bank van België

Tabel 22 analyseert het aantal dossiers van budget- en schuldhulpverlening: de dossiers inzake budgethulpverlening (zonder schulden) nemen toe, terwijl de dossiers inzake schuldhulpverlening lichtjes afnemen bij het OCMW van Vorselaar. Anno 2009 zijn er 21 dossiers met budgethulpverlening en 75 met schuldhulpverlening. Er zijn er geen dossiers met collectieve schuldenregeling via het OCMW. In vergelijking met de provincie zijn er relatief meer dossiers schuldbemiddeling met budgetbegeleiding/budgetbeheer.

Mensen met betalingsproblemen kunnen ook terecht bij CAW De Kempen. Anno 2009 liepen daar voor heel het arrondissement Turnhout 45 dossiers voor budgethulpverlening en 270 voor schuldhulpverlening.

3.1.6 Besluit

Een analyse van de bevolkingsgegevens in Vorselaar levert een aantal vaststellingen op die van belang zullen zijn voor het gemeentelijke huisvestingsbeleid.

In vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's kenmerkt Vorselaar zich door een zwakke bevolkingstoename (0,6 %). De bevolkingsprognoses voorspellen dat het aantal inwoners zal toenemen met 1,3 % tussen 2008 en 2025.

De bevolking in Vorselaar groeit enkel op natuurlijke wijze aan (103 personen). De migratoire groei is zelfs negatief (70 personen). De natuurlijke groei is doorheen de beschouwde periode laag, maar steeds positief. Dit is in tegenstelling tot de migratoire groei, die voornamelijk negatief is, uitgezonderd in 2003, 2005 en 2006.

Bijkomende analyse van de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse toont aan dat elke leeftijdsklasse een positief migratiesaldo kent, uitgezonderd de starters en de 50-plussers. De jongeren kenmerken zich door het sterkste gemiddelde jaarlijkse saldo (3 per 1.000 jongeren). Het grootste aandeel van de migratiebewegingen doet zich voor bij de categorie van de starters (46,5 %).

Analyse van de migratiebewegingen van en naar andere gemeenten en naar het buitenland toont aan dat het totale migratiesaldo negatief is (- 70 personen), grotendeels te verklaren door de netto-uitwijking naar Herentals en Geel. De grootste netto-inwijking komt vanuit Antwerpen en Lille.

Vorselaar kenmerkt zich door een lage bevolkingsdichtheid naar aantal inwoners/km². Naar het aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte is Vorselaar eerder dicht bevolkt in vergelijking met de omliggende gemeenten (uitgezonderd Herentals) en het arrondissement Turnhout.

De leeftijdsopbouw in Vorselaar is vergelijkbaar met deze van de omliggende gemeenten. Ook in Vorselaar is de ontgroening duidelijk merkbaar bij zowel de jongeren als de starters. Opvallend is

vooral de toename van het aandeel 80-plussers. Dat de bevolking verouderd, komt eveneens tot uiting in de topzware bevolkingspiramide. Vooral de categorie van kinderen '0-4 jaar' en deze van '5-9 jaar' is duidelijk kleiner dan de andere leeftijdscategorieën van jongeren jonger dan 20 jaar. De bevolkingsprognoses voorspellen eveneens een sterke toename van het aantal 65-plussers in de periode 2008-2025.

In vergelijking met de buurgemeenten neemt het aantal huishoudens in Vorselaar tijdens de beschouwde periode (1999-2008) eerder zwak toe. In Vorselaar is de gezinsverdunding vergelijkbaar met deze in de buurgemeenten. De gezinsverdunding is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen. De samenstelling van de huishoudens wijzigt eveneens door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen waaronder de stijgende aantallen en aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen. Dit kan een weerslag hebben op de vraag naar kleinere woningen. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de private markt spelen in op deze trend en realiseren nu ook bouwprojecten met kleinere woonegelegenheden (1 of 2 slaapkamers). Dit is echter een zeer recent gegeven: uit de cijfers blijkt momenteel nog dat het overgrote deel van het sociale huurpatrimonium bestaat uit eengezinswoningen 3 en 4 slaapkamers. (3.2.7 'Sociale en bescheiden huisvesting')

Het gemiddelde inkomen neemt doorheen de jaren toe in Vorselaar. Toch blijkt een behoorlijk aantal gezinnen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huur- of koopwoning. Het komt er voor de gemeente op aan om voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden te voorzien. De werkloosheidsgraad van Vorselaar is vergelijkbaar met deze van het arrondissement. In de categorie NWWZ (langer dan) 2 jaar werkzoekend neemt het aandeel laaggeschoolde 50-plussers de bovenhand. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale huisvestingsbeleid. Het aandeel leefloners daalt met ongeveer een derde. Het aantal personen gerechtigd op een tegemoetkoming voor een handicap neemt toe en vooral bij de 50-64 jarigen. Dit kan een weerslag hebben op de vraag naar aangepaste woningen. Het aantal gerechtigden op een inkomensgarantie voor ouderen neemt af, terwijl het aandeel ouderen stijgt. Het aantal geboorten in kansarme gezinnen ligt opvallend laag.

3.2 Aanbod: Ontwikkelingen in het woningbestand

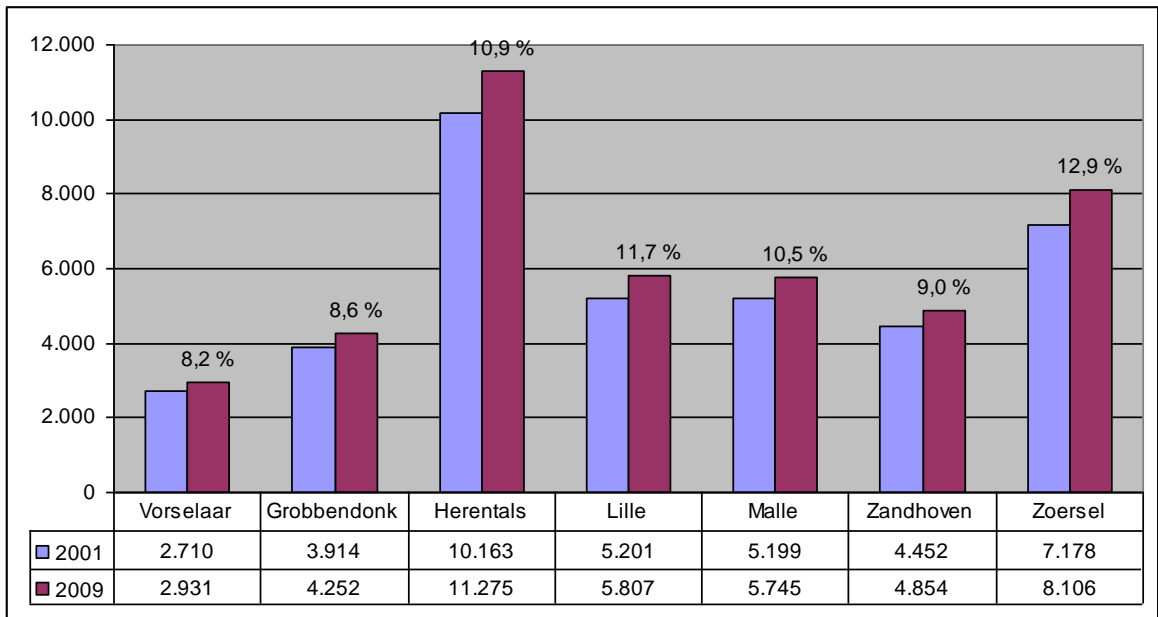
In dit deel worden de indicatoren van het woningbestand geanalyseerd. Voor de woninggerelateerde gegevens werden telkens de meest recente cijfers gehanteerd.

Voor 3 indicatoren (aantal particuliere woningen, aard van de woning naar woningtype en ouderdom van de woningen) konden gegevens van 2009 gebruikt worden. Deze zijn afkomstig van berekeningen die de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (het voormalige Nationale Instituut voor de Statistiek) uitvoert op gegevens van de federale overheidsdienst financiën, administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED).

Voor de kwaliteit van de woning en de beheersvorm werd noodgedwongen nog teruggesproken naar gegevens van de socio-economische enquête (1981, 1991, 2001). De socio-economische enquête is een volks- en woningtelling, uitgevoerd door het toenmalige Nationaal Instituut voor de Statistiek. De socio-economische enquête van 2001 is de (voorlopig?) laatste editie van de volkstelling. Het was een survey met een persoonsvragenlijst voor elk individu en één woningvragenlijst per huishouden. Het persoonsformulier bevat onder andere vragen over de tewerkstellingssituatie, de gezondheidssituatie, de burgerlijke staat, het onderwijsniveau en het pendelgedrag van de persoon. Het woningformulier bevat onder andere vragen over de aard van de woning, de bewonerstitel, het bouwjaar en het uitrustingsniveau en over de tevredenheid van het huishouden met de woonomgeving en de faciliteiten in de buurt.

3.2.1 Aantallen

Figuur 7: Evolutie van het aantal particuliere woonegelegenheden²¹, 2001-2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens (data op 1 januari) van FOD Financiën (Kadaster)

Het aantal woningen in Vorselaar neemt in de periode 2001-2009 toe met 221 eenheden of met 8,2 %. Vorselaar typeert zich als gemeente met een relatief lage groei, vergelijkbaar met gemeente Grobbendonk. Het groeiritme van de gemeente is lager dan het arrondissementale gemiddelde (12,0 %) en het gewestelijke (8,3 %) gemiddelde, maar overtreft het provinciale (7,4 %) gemiddelde.

Het aanvoelen dat Vorselaar de laatste jaren sterker groeit, kan worden aangetoond met recente cijfers omtrent de bouw- en verkavelingsaanvragen. Tussen 2008 en 2011²² werden er 11 verkavelingsaanvragen en 14 verkavelingswijzigingen vergund. Er zijn 4 verkavelingsaanvragen geweigerd en 6 vergunningen in aanvraag.

In deze periode werden er 108 individuele aanvragen voor nieuwbouw goedgekeurd. Er werden eveneens heel wat stedenbouwkundige vergunningen voor projecten goedgekeurd:

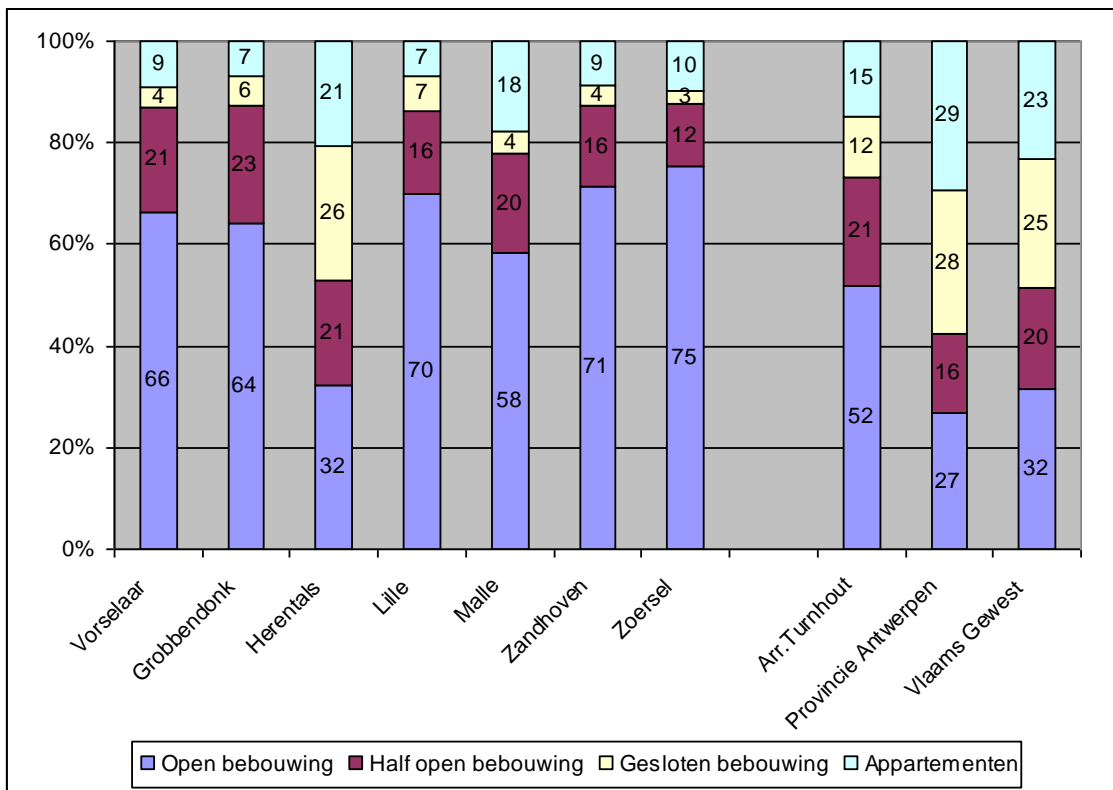
- 21 sociale woningen op het Lijsterplein;
- 22 serviceflats in de Nieuwstraat;
- 96 appartementen (Riemenstraat, Kuiperstraat, Nieuwstraat, Rechtestraat, Kerkstraat-Kempelaan-Molenstraat);
- 10 woningen en een meergezinswoning (5 woonegelegenheden) op de Dijkbaan / Lepelstraat.

²¹ Onder de term 'particuliere woonegelegenheden' worden 'huizen in gesloten, halfopen en open bebouwing, hoeven en kastelen verstaan evenals buildings en flatgebouwen met appartementen.

²² Toestand tot 16 mei 2011

3.2.2 Aard van de woningen

Figuur 8: Particuliere woonegelegenheden naar woningtype, anno 2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens van FOD Financiën (Kadaster)

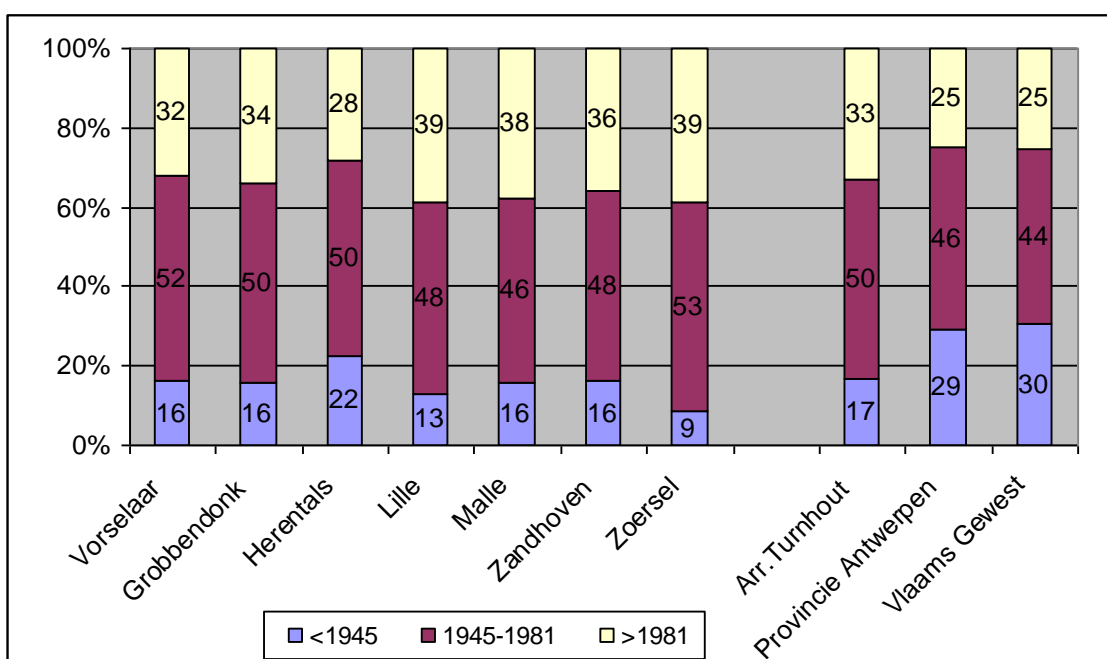
Anno 2009 bestaat het woningbestand in Vorselaar voor 91 % uit eengezinswoningen en 9 % uit appartementen. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's zijn er relatief weinig appartementen in Vorselaar.

Binnen de categorie van de eengezinswoningen is het hoge aandeel woningen in open bebouwing (66 %) opvallend. Het aandeel woningen in open bebouwing overstijgt vlot het provinciale gemiddelde van 27 %, het Vlaamse gemiddelde van 32 % en het arrondissementeel gemiddelde van 52%. Ten opzichte van de buurgemeenten is het aandeel woningen in open bebouwing daarentegen slechts gemiddeld. Het aandeel woningen in halfopen bebouwing (21 %) is gemiddeld in Vorselaar in vergelijking met de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. In Vorselaar bedraagt het aandeel woningen in gesloten bebouwing 4 %, wat laag is in vergelijking met de buurgemeenten en de referentieregio's.

Ten opzichte van de socio-economische enquête van 2001 is het aandeel appartementen en woningen in halfopen bebouwing toegenomen. Deze toename wordt gecompenseerd door een afname van het aandeel woningen in open bebouwing tijdens beschouwde periode 2001-2009. Het aandeel woningen in gesloten bebouwing is gelijk gebleven.

3.2.3 Ouderdom van de woningen

Figuur 9: Indeling van het woningbestand²³ volgens de ouderdom van de woning, anno 2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens van FOD Financiën (Kadaster)

Met 32 % van de woningen gebouwd na 1981 heeft Vorselaar in vergelijking met de buurgemeenten eerder een oud woningbestand. Iets meer dan de helft van de woningen (52 %) stamt uit de periode 1946-1980, terwijl 16 % van de woningen gebouwd werd vóór 1945. De verdeling van het woningbestand naar ouderdom in Vorselaar is gelijkaardig aan dit van Grobbendonk.

Inzake de ouderdom van het woningbestand is er een relatief groot verschil tussen Vorselaar en de hogere referentieregio's. Zo herbergt Vorselaar een kleiner aandeel woningen van voor 1945 dan de referentieregio's. Het aandeel woningen na 1981 ligt dan weer hoger in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's, met uitzondering van het arrondissement Turnhout.

3.2.4 Kwaliteit van de woningen

Het onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen is gebaseerd op 3 belangrijke indicatoren. Belangrijk voor een correcte analyse is de evolutie van de kwaliteit van het woningpatrimonium in de tijd. Daarom worden de 3 indicatoren besproken aan de hand van verschillende studies:

- De uitwendige woningkwaliteit op basis van de AROHM-survey 1994-1995²⁴ en de Uitwendige Woningsschouwing 2005²⁵;
- De fysische staat van de woningen en het comfort van de woningen op basis van de Socio-Economische Enquête 2001 en de Woonsurvey 2005²⁶.

²³ Het aandeel woongebouwen (en niet woongelegenheden) opgericht in een bepaalde periode (zie <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2325.htm>).

²⁴ De AROHM-survey 1994-1995 is een survey, uitgevoerd door de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Dit is de vroegere benaming voor het Departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed). De survey handelde over de kwaliteit van de woningen, op niveau van de arrondissementen.

²⁵ De Uitwendige Woningsschouwing 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Deze technische schouwing is gekoppeld aan de face-to-face survey van de Woonsurvey 2005 (zie voetnoot 25).

²⁶ De Woonsurvey 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid was in de periode van januari 2004 tot en met december 2006 een multidisciplinair expertisecentrum met als hoofdplicht het verzamelen van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen. Deze opdracht omvat onder meer een face-to-face bevestiging van de woning en de woonconsument in Vlaanderen. De face-to-face survey is gekoppeld aan de technische schouwing (zie voetnoot 24).

De gegevens van de Woningschouwing 2005 werden verwerkt via de computer (objectief) en werden eveneens persoonlijk geëvalueerd door de inspecteurs (subjectief), om een vergelijking met de AROHM-survey mogelijk te maken. De Socio-economische enquête 2001 en de Woonsurvey zijn gebaseerd op bevraging, waardoor deze resultaten meer subjectief zijn. Het verschil tussen deze 2 onderzoeken bestaat erin dat de Socio-economische enquête 2001 een volks- en woningtelling is, waarbij de ganse populatie van België bevroegd werd. De Woonsurvey is echter gebaseerd op een Vlaamse steekproef (face-to-face bevraging).

De hiervoor vermelde studies zijn gebaseerd op domiciliewoningen. Dit komt omdat de gegevens afkomstig zijn van het Rijksregister: het gaat om woningen waar personen of gezinnen officieel gedomicilieerd zijn. Leegstaande woningen, 2^e verblijven, studentenkamers en woningen waar personen zonder legaal verblijfsstatuut zijn gehuisvest, werden niet opgenomen. Dit houdt automatisch een onderschatting in van het aandeel slechte woningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium.

1^{ste} indicator: De uitwendige woningkwaliteit

De 1^{ste} indicator analyseert de gegevens inzake de bouwtechnische/uitwendige kwaliteit van de bewoonde woningen. Deze indicator levert de meest bruikbare (want objectieve) resultaten. De indicator bestaat uit 5 categorieën: 'zonder gebreken', 'klein herstel', 'lichte renovatie', 'zware renovatie' en 'te vervangen'.

De AROHM-survey van 1994-1995 concludeert dat er 259.000 slechte woningen zijn in Vlaanderen. De Woningschouwing 2005 besluit met een opmerkelijke verbetering tussen 1995-2005:

- Op basis van de persoonlijke evaluatie van de enquêteurs tot ongeveer 36.073 woningen (met marge van 8.485 woningen) in de categorieën 'zware renovatie' of 'te vervangen';
- Op basis van de bouwtechnische opname tot 24.031 woningen (met betrouwbaarheidsinterval tussen 17.094 en 30.968 woningen) in de categorieën 'zware renovatie' of 'te vervangen'.

De Uitwendige Woningschouwing concludeert dat er zich in Vlaanderen geen algemeen probleem voordoet wat betreft de uitwendige woningkwaliteit.

2^e indicator: De fysische staat van de woningen

De indicator werd geconstrueerd op basis van de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (meer bepaald via de criteria van het 'technisch verslag van het onderzoek naar de kwaliteit van woningen'). Volgens deze indicator is een goede woning, een woning waaraan aan geen van de bevroegde onderdelen een herstelling nodig is. De indicator, gebaseerd op bevraging, verwerkt de interpretatie van de bewoner over de staat van de woning. De inschatting van een probleem is aldus afhankelijk van de persoon die dit beoordeelt. De indicator neemt zowel de inwendige als de uitwendige staat van de woning in rekening en bestaat uit 4 categorieën: 'goed', 'matig', 'slecht' en 'zeer slecht'.

De Socio-economische enquête 2001 stelt dat 13,3 % van de woningen (of 312.287 woningen) in (zeer) slechte staat is. In 2005 concludeert de Woonsurvey dat 9,2 % van de woningen (of 230.933 woningen) in (zeer) slechte staat is. De Woonsurvey concludeert dat ook hier een gunstige evolutie merkbaar is, die echter minder spectaculair is dan die van de 1^{ste} indicator.

3^e indicator: Het comfort van de woningen

Socio-economische enquête 2001²⁷

Tabel 20: Comfortniveau van de woningen²⁸, 2001

	Zonder klein comfort		Klein comfort ²⁹		Middelmatig comfort ³⁰		Groot comfort ³¹	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Vorselaar	147	5,5	738	27,8	257	9,7	1.515	57,0
Grobbendonk	151	3,9	954	24,6	361	9,3	2.410	62,2
Herentals	362	3,7	1.842	18,7	1.521	15,5	6.120	62,2
Lille	180	3,4	1.184	22,3	491	9,2	3.465	65,1
Malle	139	2,9	968	19,9	527	10,8	3.235	66,4
Zandhoven	132	3,1	1.069	25,1	324	7,6	2.728	64,1
Zoersel	137	2,0	1.312	19,3	606	8,9	4.736	69,7
Arr. Turnhout	5.166	3,4	28.476	18,8	18.796	12,4	99.169	65,4
Provincie Antwerpen	23.217	3,6	139.377	21,6	104.765	16,2	378.644	58,6
Vlaams Gewest	112.618	4,9	571.279	25,0	319.988	14,0	1.279.829	56,0

Bron: FOD Economie, Algemene socio-economische enquête, 1.10.2001

Tabel 20 vergelijkt het comfortniveau in Vorselaar met de buurgemeenten en de hogere referentieregio's in 2001. In Vlaanderen wordt in de periode 1981-2001 een aanzienlijke daling van het aantal woningen 'zonder klein comfort' vastgesteld. Anno 2001 bedraagt dit aandeel nog slechts 4,9 % van het woningbestand. In Vorselaar is het woningcomfort iets minder sterk verbeterd, aangezien 5,5 % van het woningbestand of 147 woningen nog steeds niet over de noodzakelijke basisuitrusting beschikt. In vergelijking met de buurgemeenten maar ook in vergelijking met de referentieregio's scoort Vorselaar hier minder goed. In totaal is 27,8 % van het woningbestand of 738 woningen met hoogstens 'klein comfort' uitgerust. Dit zijn zwakkere cijfers dan de buurgemeenten en de referentieregio's. Het aandeel woningen met 'groot comfort' (57,0 %) ligt bijgevolg ook lager in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's, uitgezonderd het Vlaams gewest.

Woonsurvey 2005

Uit deze studie blijkt dat het comfortniveau tussen 2001 en 2005 sterk is toegenomen in de Vlaamse gemeenten: waar de Socio-economische enquête 2001 stelt dat 4,9 % van de Vlaamse woningen geen klein comfort heeft, besluit de Woonsurvey dat in 2005 het aandeel woningen zonder klein comfort is gedaald tot 3,3 % van de Vlaamse woningen.

Dit alles is gebaseerd op de oude en goed bekende 'comfort'-indicator die de termen van klein, middelmatig en groot comfort hanteert. Deze indicator biedt echter meer en meer een verouderd beeld. Naarmate de klassieke comfortvereisten beter ingeburgerd raken en de gsm de telefoonaansluiting verdringt, is er nood aan een meer verfijnde maatstaf. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde comfortvariabele, met name de kwaliteitsindicator, gebaseerd op het oordeel van de bewoner over de aanwezigheid van comfortkenmerken en de noodzaak aan herstellingen. Deze nieuwe indicator wordt onderverdeeld naar kwaliteitsnormen waaronder 'ontoereikende kwaliteit', 'basiskwaliteit', 'goede kwaliteit', 'goede kwaliteit en ruim' en 'zeer goede kwaliteit'. Op deze wijze gemeten is in 2001 5,7 % van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit³². In 2005 is dit aandeel gedaald tot 2,7 %. Het betreft bij raming 67.500 woningen (te nemen met een

²⁷ Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de percentages van de socio-economische enquête berekend werden op de gekende gegevens en dat er verondersteld werd dat de niet-beantwoorde formulieren op dezelfde wijze (procentueel) verdeel zijn als de gekende. Dit klopt echter niet bij de gegevens inzake kwaliteit en comfort van de woningen omdat de meeste missings zitten op de woningen met de laagste kwaliteit.

²⁸ In het licht van de socio-economische enquête van 2001 wordt een woning omschreven als iedere overdekte ruimte die bestemd is om bewoond te worden door een huishouden of als dusdanig gebruikt wordt.

²⁹ Een woning met klein comfort is een woning die voorzien is van stromend water, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad.

³⁰ Een woning met middelmatig comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met klein comfort en daarnaast voorzien is van centrale verwarming.

³¹ Een woning met groot comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met middelmatig comfort en daarnaast beschikt over een keuken (minimaal 4 m²), een telefoon en een auto.

³² Woningen van ontoereikende kwaliteit beschikken niet over een toilet of beschikken niet over een badkamer met bad en/of stortbad of er zijn minstens 4 grote herstellingen nodig aan de woning.

betrouwbaarheidsmarge van 14.800 woningen of omgerekend 3,3 % van het woningbestand). Binnen een tijdspanne van slechts 4 jaar is dit aldus een relatief sterke evolutie.

Het is echter belangrijk om de positieve evoluties correct te interpreteren en enigszins te nuanceren. Zo zijn de resultaten afhankelijk van de gehanteerde onderzoeksmethoden, waarbij er een verschil is tussen de gegevens verzameld op populatie niveau (Socio-economische enquête 2001) en op steekproef niveau (Woonsurvey). Daarnaast zijn de resultaten van de Woonsurvey te interpreteren met betrouwbaarheidsintervallen en de resultaten van Socio-economische enquête 2001 werden berekend op de gekende gegevens (zie voetnoot 26). Beide studies zijn tenslotte gebaseerd op bevraging (subjectief) en op domiciliewoningen, wat een automatische onderschatting inhoudt van het aandeel slechte woningen.

Specifieke probleemsegmenten en -groepen

Niettemin de globale positieve evolutie, mag niet voorbij worden gegaan aan de vaststelling dat problemen inzake kwaliteit en comfort van de woning sterk geconcentreerd blijven in bepaalde segmenten van de markt. Voornamelijk de private huursector blijft kampen met een groot aandeel slechte woningen. Zo wordt bijvoorbeeld het comfort als ontoereikend beoordeeld voor 6,1 % van de private huurwoningen ten opzichte van 2,7 % van de sociale huurwoningen en 1,9 % van de eigendomswohnungen. Niettegenstaande dat ook deze resultaten subjectief zijn en het eigendomsstatuut ook een invloed zal hebben.

Dat de vermelde onderzoeken aanwijzen dat de woonkwaliteit in Vlaanderen een gunstige evolutie heeft doorgemaakt in de voorbije 10 jaar, mag niet leiden tot de conclusie dat inspanningen naar verdere kwaliteitsverbeteringen niet meer noodzakelijk zijn. Er zijn daarentegen argumenten gevonden om de beleidsinspanningen beter te richten op specifieke probleemsegmenten en -groepen.

Verklarende factoren voor kwaliteitsverbetering van de woningen

Renovatie van woningen

Toenemend aantal verkochte woningen (wijziging van de eigenaar van de woning)

Een eerste verklaring voor de positieve evolutie kan gevonden worden² in een relatief hoog en toenemend aantal verkopen van woningen ten opzichte bouwgronden. Wat de bestaande woningvoorraad betreft, gaat een kwaliteitsverbetering dus in hoofdzaak samen met de wijziging van de eigenaar van de woning. Uit een bevraging bij de bewoners is immers gebleken dat aan ongeveer de helft van de woningen die de laatste 10 jaar werden aangekocht of verkregen, grote werken werden uitgevoerd. 51 % van de eigenaars verklaart in de Woonsurvey dat op het moment van verwerving grote werken noodzakelijk waren.

Het laatste decennium schommelt het aantal verkochte woningen tussen 65.000 en 73.000 woningen in het Vlaams gewest (De sociale staat van Vlaanderen³³). Dit betekent dat jaarlijks ongeveer 35.000 woningen gerenoveerd worden.

Bouwvergunningen voor renovatie van woningen

Ook de bouwstatistieken tonen dat er in Vlaanderen veel en in toenemende mate gerenoveerd wordt. In de periode 1996-2005 werden 163.000 bouwvergunningen voor woongebouwen afgeleverd. Het jaarlijkse aantal verbouwingen stijgt in die periode van 13.000 tot 18.000. In 2008 is dit aantal lichtjes gedaald tot 17.000 vergunningen voor renovatie.

Analyse van de gegevens inzake renovatie aan woningen in Vorselaar toont aan dat in de periode 2002-2009 122³⁴ bouwvergunningen werden aangevraagd om woningen of appartementen te renoveren. In de beschouwde periode werd 74 % van de bouwvergunningen aangevraagd voor nieuwbouw en 26 % voor renovatie. Recente cijfers tonen dat er in 2010 en 2011³⁵ nog heel wat aanvragen voor nieuwbouw zijn goedgekeurd, namelijk voor 31 woningen, 22 serviceflats en 37 appartementen. In dezelfde periode zijn er eveneens 26 aanvragen voor de renovatie van een woning goedgekeurd.

³³ http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/13964/De_sociale_staat_van_Vlaanderen_2009.pdf

³⁴ Niet elke aanvraag resulteert in een effectieve realisatie.

³⁵ Toestand tot 16 mei 2011

Gezien dit enkel renovaties betreft waarvoor een bouwvergunning vereist en aangevraagd is, kan er van uitgegaan worden dat er in werkelijkheid nog heel wat meer zijn.

Financiële stimuli

Daarnaast zijn er financiële en fiscale stimuli op Vlaams en federaal niveau. Dergelijke stimuli, zoals de Vlaamse renovatiepremie en de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie, kunnen zorgen voor een wijzigend gedrag in de keuze tussen nieuwbouw of renovatie van een bestaande woning.

Inhaaloperatie sector sociale huisvesting

In de periode 1998-2007 werden er in Vlaanderen 74.358 sociale woningen gerenoveerd (gemiddeld meer dan 7.000 renovaties per jaar).

Relatie tussen kwaliteit en ouderdom van de woningen

Hoewel de kwaliteit van de woningen in 2005 nog steeds verbonden is met de ouderdom van de woning en de oudere woningen, doorgaans van lagere kwaliteit blijken te zijn, zien we ook hier een gunstige trend. De oudere woningen lijken in vergelijking met eerder onderzoek toch een inhaalbeweging te hebben ingezet. Nu bestaat het risico dat met de renovatie-inspanningen in het oudste segment van de woningmarkt, de problemen zullen verschuiven naar de volgende ouderdomsklasse, in het bijzonder woningen uit de naoorlogse decennia. Inspanningen voor kwaliteitsverbetering zullen de komende jaren in deze woningen ook noodzakelijk zijn.

Nieuwbouw van woningen

Tot slot kan ook de nieuwbouw een invloed hebben op de toename van de woningkwaliteit. Het laatste decennium werd elk jaar een aantal woningen, schommelend tussen de 25.000 tot 38.000 nieuwe wooneenheden, aan het Vlaamse woningpatrimonium toegevoegd. Hierbij wordt er geraamd dat 13,4 % vervangingsbouw betreft. Deze nieuwbouwwoningen beïnvloeden in positieve zin de kwaliteit van het woningpatrimonium.

3.2.5 Beheersvorm

Tabel 21: Absolute weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Vorselaar	1.619	1.976	2.166	402	454	488
Grobbendonk	2.229	2.757	3.225	538	637	594
Herentals	5.352	6.132	7.071	2.656	2.657	2.752
Lille	2.850	3.661	4.415	698	835	870
Malle	2.340	2.926	3.651	916	1.066	1.152
Zandhoven	2.471	3.100	3.549	507	577	618
Zoersel	3.699	4.944	5.815	775	787	904
Arr. Turnhout	85.548	102.006	119.185	28.771	30.531	31.499
Prov. Antwerpen	336.897	396.708	450.564	228.350	214.275	188.675
Vlaanderen	1.275.638	1.462.210	1.668.886	672.306	650.346	593.607

Bron: FOD Economie, Volks- en Woningtelling (1.3.1981 en 1.3.1991) en Socio-economische enquête (1.10.2001)

Tabel 21 bespreekt het woningpatrimonium naar koop- en huurbeheersvorm in Vorselaar en omgeving. De woningen in eigendom vertonen op alle administratieve niveaus een continue en vrij constante stijging doorheen de jaren. In Vorselaar is de toename van eigen woningen tijdens de jaren '80 (22,1 %) sterker dan de toename tijdens de jaren '90 (9,6 %).

Het aantal huurwoningen neemt in alle gemeenten toe tijdens de beschouwde periode. In Vorselaar is de stijging groter in de jaren '80 (12,9 %) dan in de jaren '90 (7,5 %). Voor de hogere referentieniveaus kan echter worden vastgesteld dat het aantal huurwoningen terugloopt, waarbij de afname in het voorbije decennium meer uitgesproken was dan in de jaren '80. Het arrondissement

Turnhout vormt hier echter een uitzondering op en kenmerkt zich de voorbije 20 jaar door een toename van het aantal huurwoningen met 9,5 %.

Tabel 22: Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Vorselaar	80,1	81,1	78,6	19,9	18,6	17,7
Grobbendonk	80,4	80,7	80,9	19,4	18,6	14,9
Herentals	66,7	69,2	69,6	33,1	30,0	27,1
Lille	80,3	81,2	80,9	19,7	18,5	15,9
Malle	71,8	72,5	73,3	28,1	26,4	23,1
Zandhoven	82,9	83,9	81,6	17,0	15,6	14,2
Zoersel	82,7	85,9	83,9	17,3	13,7	13,0
Arr. Turnhout	74,7	76,4	76,5	25,1	22,9	20,2
Prov. Antwerpen	59,3	64,3	67,6	40,2	34,7	28,3
Vlaanderen	65,0	68,3	70,9	34,3	30,4	25,2

Bron: FOD Economie, Volks- en Woningtelling (1.3.1981 en 1.3.1991) en Socio-economische enquête (1.10.2001)

Relatief gezien neemt het aandeel eigen woningen af in de periode 1981-2001 in Vorselaar, net als in Zandhoven. Dit in tegenstelling tot de stijgende trend van woningen in eigendom in de andere omliggende gemeenten en de referentieregio's. Het arrondissement Turnhout onderscheidt zich gedurende de gehele waarnemingsperiode van de overige referentieniveaus door een relatief hoog aandeel eigen woningen. Het aandeel eigen woningen is hoger in Vorselaar dan in de referentieregio's, maar lager dan in de buurgemeenten (uitgezonderd Herentals en Malle).

Het aandeel huurwoningen vermindert eveneens in Vorselaar, net zoals in de andere buurgemeenten. In Vorselaar zijn er relatief minder huurwoningen dan in de hogere administratieve regio's.

3.2.6 Perceelsoppervlakte voor bewoning

Tabel 23: Evolutie van de perceelsoppervlakten voor bewoning³⁶

	perceelsoppervlakte in m ²		evolutie 2004-2009	
	2004	2009	abs.	rel.
Vorselaar	921	909	-12	98,7
Grobbendonk	938	870	-68	92,8
Herentals	560	506	-54	90,4
Lille	1.052	973	-79	92,5
Malle	1.101	1.047	-54	95,1
Zandhoven	1.221	1.132	-89	92,7
Zoersel	1.245	1.169	-76	93,9
Arr. Turnhout	901	836	-65	92,8
Prov. Antwerpen	569	534	-35	93,8
Vlaams Gewest	635	601	-34	94,6

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel is in de periode 2004-2009 teruggelopen in Vorselaar: van 921 m² tot 909 m². Dit komt overeen met een afname van 1,3 %. Deze evolutie kan eveneens worden vastgesteld voor de buurgemeenten en de hogere referentieregio's, waar nog een sterkere daling genoteerd kan worden.

³⁶ Onder bewoning worden volgende categorieën verstaan: appartementen, buildings, huizen en hoeven en bijgebouwen.

Anno 2009 bedraagt de oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel in Vorselaar gemiddeld 909 m². In vergelijking met de omliggende gemeenten is dit laaggemiddeld. De referentieregio's kenmerken zich daarentegen door nog kleinere oppervlakten.

3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting

Sociale en bescheiden woningen

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27 maart 2009 beoogt de realisatie van een bijkomend aanbod aan betaalbare huisvesting in elke gemeente. Dit betaalbaar woonaanbod wordt opgesplitst naar een sociaal woonaanbod en een bescheiden woonaanbod.

Sociaal woonaanbod

Volgens artikel 1.2, 16° van het betreffende decreet bestaat het sociaal woonaanbod uit een aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- Zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- Zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

Bescheiden woonaanbod

Onder het bescheiden woonaanbod wordt, overeenkomstig artikel 1.2, 16° van het betreffende decreet, het aanbod van kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, verstaan dat bestaat uit:

- Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- Eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- Overige wooneenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Sociaal woonaanbod – nulmeting decreet betreffende grond- en pandenbeleid

In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van het gerealiseerde sociaal woonaanbod in de gemeente Vorselaar tot 31 december 2007. Op die datum werd de nulmeting betreffende het bestaande sociaal woonaanbod vastgesteld in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

Tabel 24: Sociaal woonaanbod in Vorselaar, 31 december 2007

	Vorselaar		Vlaams gemiddelde
	absoluut	relatief t.o.v. aantal huishoudens (2.966)	
Sociale huurwoningen	115	3,88	5,56
van de sociale huisvestingsmaatschappijen	115	3,88	5,41
van de sociale verhuurkantoren	0	0,00	0,15
Sociale koopwoningen	7	0,24	0,47
Sociale kavels	0	0,00	0,02
Totaal	122	4,11	6,05

Bron: Bijlage bij het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Eind 2007 kenmerkt Vorselaar zich door een sociaal woonaanbod van 122 wooneenheden. Het aandeel (4,11 %) ligt lager dan het Vlaams gemiddelde (6,05 %). Dit kan verklaard worden door een lager aandeel sociale huurwoningen in de gemeente: 3,88 % sociale huurwoningen in Vorselaar ten opzichte van 5,56 % in het Vlaams gewest op 31 december 2007. Bovendien zitten er in de nulmeting geen sociale kavels.

Ruimtelijke spreiding sociaal woonaanbod

Anno 2007 bevindt het sociaal woonaanbod van 131 woningen zich vooral in het centrum van Vorselaar. Ten opzichte van het aantal huishoudens bewoont 4,5 % een sociale woning.

Sociale huurwoningen

Tabel 25 geeft een overzicht van de woningtypologie van de sociale huurwoningen die tot 31 december 2007 door Zonnige Kempen werd gerealiseerd en dit in vergelijking met de sociale woningbouw in het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform. In Vorselaar werden er meer appartementen gerealiseerd dan eengezinswoningen: 69 appartementen (60 %) ten opzichte van 20 eengezinswoningen (17 %). Binnen het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform werden er daarentegen meer eengezinswoningen (58 %) dan appartementen (34 %) gerealiseerd. In de categorie 'eengezinswoningen' zijn er enkel woningen met 3 slaapkamers. Bij de categorie 'appartementen' valt op dat het merendeel van de appartementen bestaan uit 1 of 2 slaapkamers. Een aandeel van het sociale huurpatrimonium in Vorselaar bestaat eveneens uit bejaardenwoningen³⁷ (26 woningen van Zonnige Kempen). Indien enkel gekeken wordt naar het sociaal woonaanbod met 1 of 2 slaapkamers, is 1 op 4 sociale woningen een bejaardenwoning.

Tabel 25: De woningtypologie van de sociale huurwoningen in Vorselaar, 31 december 2007

	Zonnige Kempen		werkingsgebied Kempens Woonplatform	
	abs.	rel.	abs.	rel.
Bejaardenwoning	26	22,6	603	8,0
Eengezinswoning				
... 1 slaapkamer	0	0,0	83	1,1
...2 slaapkamers	0	0,0	391	5,2
...3 slaapkamers	20	17,4	3.318	43,8
... > 3 slaapkamers	0	0,0	596	7,9
Appartement				
... 1 slaapkamer	24	20,9	799	10,6
...2 slaapkamers	17	14,8	1.162	15,4
...3 slaapkamers	28	24,3	605	8,0
... > 3 slaapkamers	0	0,0	10	0,1
Totaal	115	100,0	7.569³⁸	100,0

Bron: Databank IOK op basis van jaarverslagen sociale huisvestingsmaatschappijen

Sociale huurwoningen – Zonnige Kempen

In totaal realiseerde De Zonnige Kempen 121 sociale huurwoningen tot 31 december 2007. In de loop der jaren werden er 6 verkocht. De Zonnige Kempen verhuurde op 31 december 2007 115 sociale huurwoningen op volgende locaties:

- Diamantstraat: 20 woonegelegenheden (waaronder 8 bejaardenwoningen);
- Kerkstraat: 7 woonegelegenheden;
- Kuiperstraat: 5 woonegelegenheden (waaronder 2 bejaardenwoningen);
- Kouwenberg: 21 woonegelegenheden (waaronder 6 bejaardenwoningen);
- Nachtegaal: 10 bejaardenwoningen (gedeelde eigendom met OCMW, die toewijzingen doet)
- Schransstraat: 52 woonegelegenheden.

Op basis van de databank van IOK zijn er 115 huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen gerealiseerd in Vorselaar, wat overeenkomt met de nulmeting.

³⁷ Het betreft woningen die steeds aan de doelgroep bejaarden verhuurd werden, hoewel het niet noodzakelijk aangepaste woningen betreft.

³⁸ Er is nog een beperkt verschil van 3 sociale huurwoningen ten opzichte van de nulmeting in het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform, deze woningen worden wellicht verhuurd buiten het sociaal huurstelsel (bijvoorbeeld aan het OCMW).

Wachlijsten Zonnige Kempen

Tabel 26 geeft de wachtlijst weer van de kandidaat-huurders van Zonnige Kempen. Op 21 april 2010 stonden er in totaal 156 personen op de wachtlijsten voor een sociale huurwoning bij de Zonnige Kempen. Naar alle waarschijnlijkheid zijn er van deze 156 personen een aantal eveneens bij andere huisvestingsmaatschappijen geregistreerd en dit mogelijks ook voor andere gemeenten.

Het grootste aandeel kandidaat-huurders is jonger dan 55 jaar (69 %).

De kandidaat-huurders kunnen aangeven voor welke woning (type, aantal slaapkamers) ze in aanmerking willen komen. Een kandidaat-huurder kan hierbij meerdere types selecteren. Tabel 26 geeft de relatieve verdeling hiervan weer (vraagzijde). Daarnaast bevat de tabel ook de verdeling van het bestaande aanbod. Er werd een onderscheid gemaakt naar bejaardenwoning, appartement of eengezinswoning.

Tabel 26: Vraag versus aanbod, aandeel sociale huurwoningen in Vorselaar, 2010

	Zonnige Kempen	
	Vraag	Aanbod
Bejaardenwoningen	13,7	22,6
Eengezinswoningen		
... 1 slaapkamer	14,1	0,0
...2 slaapkamers	18,1	0,0
...3 slaapkamers	14,7	17,4
... > 3 slaapkamers	1,2	0,0
Appartementen		
... 1 slaapkamer	15,1	20,0
...2 slaapkamers	16,9	15,7
...3 slaapkamers	6,4	24,3
... > 3 slaapkamers	0,0	0,0
Totaal	100,0	100,0

Bron: Zonnige Kempen en eigen verwerking

Het aanbod aan bejaardenwoningen in Vorselaar is voldoende om aan de vraag te beantwoorden.

Het aanvoelen dat er meer vraag is naar kleinere sociale huurwoningen wordt bevestigd door tabel 26. Er kan een uitgesproken vraag naar eengezinswoningen met 1 en 2 slaapkamers worden vastgesteld. Bijna 65 % van de vraag gaat naar deze 2 types, terwijl er slechts een aanbod van 36 % is. Daarentegen wordt er een beperkte vraag naar appartementen met 3 slaapkamers vastgesteld, terwijl deze woningen wel een groot aandeel binnen het patrimonium van de Zonnige Kempen vertegenwoordigen.

Van de kandidaat-huurders bij de Zonnige Kempen is 41 % de afgelopen 12 maanden ingeschreven, 24 % tussen de 12 en 24 maanden geleden en 17 % tussen de 24 en 36 maanden geleden. Enkele kandidaat-huurders staan al veel langer op de wachtlijst, waarbij 1 kandidaat-huurder nu al meer dan 10 jaar staat ingeschreven.

Sociaal verhuurkantoor

Op 31/12/2007 had SVK Zuiderkempen geen woningen in beheer in Vorselaar. Vorselaar is recentelijk (voorjaar 2011) aangesloten bij het SVK 'ISOM'.

Sociale koopwoningen

KLE Zuiderkempen heeft in Vorselaar 53 sociale koopwoningen gerealiseerd tot 31 december 2007. In de nulmeting worden enkel de sociale koopwoningen in rekening gebracht die gebouwd werden tussen 1 januari 1988 en 31 december 2007 (periode van 20 jaar). Volgende 7 sociale koopwoningen zitten in de nulmeting vervat:

- Kerkstraat: 7 woongelegenheden.

Sociale kavels

In de nulmeting werden geen sociale kavels meegerekend.

Bindend sociaal objectief

Het decreet grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale woningen tot 31 december 2020 (tijdshorizon ruimtelijk structuurplan Vlaanderen). Dit wordt verder gediversifieerd naar aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het aantal te realiseren sociale huurwoningen per gemeente is decretaal vastgelegd. Voor wat betreft het aantal te realiseren sociale koopwoningen en sociale kavels heeft de provincie Antwerpen een 1^{ste} voorstel opgemaakt met 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel door Vorselaar te realiseren. De gemeenteraad van Vorselaar heeft d.d. 7 december 2009 op basis van de geplande en lopende sociale woonprojecten een gemotiveerd voorstel overgemaakt aan de provincie Antwerpen, waarbij 24 sociale koopwoningen en geen sociale kavels werden gevraagd.

De provincie heeft op 27 mei 2010 een definitieve verdeling opgemaakt op basis van een aantal objectieve criteria. Voor Vorselaar werd het initiële voorstel van de provincie behouden.

De gemeente Vorselaar heeft beslist om niet te reageren op de verdeling van de provincie.

Concreet bestaat het bindend sociaal objectief voor Vorselaar uit:

- 50 sociale huurwoningen;
- 23 sociale koopwoningen;
- 1 sociale kavel.

Gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen sinds 1 januari 2008

Zonnige Kempen heeft sinds de nulmeting 21 sociale huurwoningen gerealiseerd op het Lijsterplein (waaronder 10 bejaardenwoningen).

Zonnige Kempen heeft nog 1 project in voorbereiding in de Cardijnlaan.

Voor de berekening van het bindend sociaal objectief mogen ook de woningen meegerekend worden die het SVK op 31 december 2020 voor 9 jaar in beheer heeft.

Gerealiseerde en geplande sociale koopwoningen sinds 1 januari 2008

De KLE Zuiderkempen heeft sinds de nulmeting geen sociale koopwoningen meer gerealiseerd.

De maatschappij heeft nog wel 2 projecten gepland:

- Molenbaan: in voorbereiding;
- De Schrans: gemengd project met IOK, in voorbereiding (13 sociale koopwoningen).

Gerealiseerde en geplande sociale kavels sinds 1 januari 2008

KLE Zuiderkempen heeft sinds de nulmeting geen sociale kavels gerealiseerd of gepland.

Haalbaarheid bindend sociaal objectief

Bovenstaande analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 21 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. Bovendien wordt er nog een project 13 sociale koopwoningen gepland. Daarnaast zijn de actoren actief op zoek naar locaties en mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen en is er nog een zone voorbehouden voor een project met sociale (huur-en/of) koopwoningen, waardoor het bindend sociaal objectief haalbaar wordt geacht.

Betaalbare kavels

IOK brengt kavels op de markt tegen een sociaal gecorrigeerde prijs. Hoewel deze IOK-projecten in de volksmond vaak sociale verkavelingen worden genoemd, gaat het hier niet om sociale kavels zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De meest recente verkavelingsprojecten van IOK voldoen echter wel grotendeels aan het bescheiden woonaanbod.

Tot op 31 december 2009 heeft IOK 354 kavels verkocht in Vorselaar.

Volgende projecten met betaalbare kavels zijn in uitvoering of worden gepland:

- De Schrans: in uitvoering;
- Van de Wervelaan: in voorbereiding;
- Van Rotselaarlaan: in voorbereiding.

3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen

Naast betaalbare huisvesting is er in de gemeente ook behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen (senioren, mindervaliden ...). In het onderstaande worden de opvangmogelijkheden voor deze doelgroepen in Vorselaar beschreven.

Senioren

OCMW Vorselaar

Het OCMW van Vorselaar beschikt momenteel over 10 aangepaste bejaardenwoningen in De Nachtegaal.

Woonzorgcentrum Hof Ter Lande

Woonzorgcentrum Hof Ter Lande is erkend als woonzorgcentrum door de Vlaamse Gemeenschap en heeft een capaciteit van 26 erkende plaatsen. Het centrum staat open voor valide, semi-valide en invalide bejaarden.

Tabel 27: Aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in woonzorgcentra, Vorselaar

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Erkend	22	22	22	22	22	22	26	26	26	26	26	26	
Geprogrammeerd	65	68	70	70	72	75	79	80	83	85	88	88	95
Verschil	-43	-46	-48	-48	-50	-53	-53	-54	-57	-59	-62	-62	

Bron: www.lokalestatistieken.be en : www.zorg-en-gezondheid.be

Elk jaar worden de programmatiecijfers³⁹ berekend op basis van de bevolkingsprojectie voor de groep 65-plussers. In functie van deze programmatiecijfers kunnen plaatsen voor de opvang van senioren worden erkend. In bovenstaande tabel kan worden vastgesteld dat het aantal geprogrammeerde plaatsen de laatste jaren steeds verder afwijkt van het effectieve aantal erkende plaatsen. In 2010 voldoet Vorselaar slechts aan 30 % van de toegewezen capaciteit door de overheid. In Hof Ter Lande zijn er nog wel 17 plaatsen extra gepland.

Serviceflats

Anno 2010 omvat het programmatiecijfer voor Vorselaar, op basis van de bevolkingsprognose, 37 serviceflats. De gemeente heeft tot op heden geen serviceflats. In de Nieuwstraat zijn er wel 22 serviceflats in opbouw.

Dagvoorzieningscentra – centra voor kortverblijf

Zowel in dagvoorzieningscentra als in centra voor kortverblijf worden in de programmatiecijfers van 2010 respectievelijk 5 en 3 plaatsen voorzien voor Vorselaar. Momenteel zijn er voor beiden nog geen voorzieningen in Vorselaar.

Specifieke diensten OCMW

Het OCMW van Vorselaar heeft eveneens een dienst gezins- en bejaardenhulp met een waaier aan dienstverlening om huishoudelijke en verzorgende steun te bieden aan gezinnen, bejaarden of

³⁹ Het woonzorgdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten houden een belangrijke wijziging in voor de programmatiecijfers. Met ingang van 1 januari 2010 worden de programmatiecijfers voor de woonzorgcentra (voorheen rusthuizen), de centra voor kortverblijf en de dagverzorgingscentra berekend op de leeftijdscohorten vanaf 65 jaar. Vroeger was dat vanaf 60 jaar (voor de rusthuizen) en vanaf 18 jaar (voor de dagverzorgingscentra en centra voor kortverblijf). Het gevolg hiervan is dat de programmatie op 1 januari 2010 voor de woonzorgcentra daalde ten opzichte van de programmatie op 1 januari 2009. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2010 werden de nodige wijzigingen aan de regelgeving aangebracht om de programmatie opnieuw op peil te brengen.

gehandicapten in Vorselaar. Voorbeelden hiervan zijn de huishoudelijke hulp en de bedeling van warme maaltijden.

Minder Mobiele Centrale

In Vorselaar is er een Minder Mobiele Centrale, maar dit wordt geregeld door een private instelling.

Zonnige Kempen

Zonnige Kempen beschikt over 36 woningen voorbehouden voor ouderen (waarvan 26 verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en 2 woningen eveneens geschikt voor mindervaliden).

Sociale woningen OCMW

Tevens beschikt het OCMW over 1 eengezinswoning in de Beeldekenstraat en 6 sociale appartementen:

- Schransstraat: 3 appartementen;
- Markt: 3 studio's.

Deze woongelegedheden zijn voorbehouden voor diverse doelgroepen voor een verblijf van 1 à 3 jaar.

Asielzoekers: Lokaal Opvanginitiatief (LOI)

Gemeenten vangen in opdracht van de federale overheid asielzoekers op. Het OCMW organiseert daarvoor lokale opvanginitiatieven (LOI's), in overeenkomst met Fedasil. De asielzoekers ontvangen enkel materiële hulp van de gemeente. Een LOI is doorgaans een gemeubelde woning met de nodige faciliteiten, zodat de asielzoekers kunnen instaan voor hun dagelijkse basisbehoeften. Concreet houdt dit in dat het OCMW zorgt voor onderdak, voeding, kledij, medische en farmaceutische hulp. De afhandeling van de asielprocedure behoort niet tot de bevoegdheden van een OCMW.

Het OCMW van Vorselaar beschikt momenteel over 5 plaatsen in de Velstraat en 5 plaatsen in de Schoolstraat voor de huisvesting van toegewezen kandidaat politiek vluchtelingen.

Crisis- of noodopvang

Het verblijf in een woning voor crisis- of noodopvang biedt een tijdelijke periode van woonzekerheid om een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie te vinden. Hierdoor wordt vermeden dat mensen in een neerwaartse spiraal van bestaansonzekerheid terecht komen. Een woning voor crisis- of noodopvang biedt een antwoord op de huisvestingssituatie van mensen die niet over een woning beschikken:

- omdat ze onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard;
- omwille van een gerechtelijk bevel tot uitdrijving of omwille van familiale conflicten;
- omwille van een ramp zoals een brand of overstroming of omdat ze dakloos zijn;
- ...

In 2008 beschikte het OCMW over 3 appartementen in de Schoolstraat voor crisis- of noodopvang om personen met problemen op vlak van huisvesting tijdelijk onder te brengen. Deze woning wordt voor een korte periode verhuurd aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden. Het huurcontract wordt in principe afgesloten voor maximaal 6 maanden en kan 1 maal verlengd worden. Indien het OCMW geen plaats meer heeft, gebeurt de huisvesting via Kina te Malle.

Personen met een beperking

Tehuis De Troon

De Troon is een tehuis voor personen met een handicap. Het is een tehuis enerzijds voor niet-werkenden en anderzijds voor werkenden. Het gaat hier telkens om levenslange opvang.

- Tehuis voor niet-werkenden: De Troon biedt woonopvang voor personen met een licht, matig of ernstige verstandelijke handicap. Er is een capaciteit van 7 plaatsen.
- Tehuis voor werkenden: De Troon verzorgt ook woonopvang voor (volwassen) personen met een verstandelijke handicap (licht, matig en ernstig verstandelijk gehandicapte met eventuele

bijkomende (zintuiglijke, psychische, fysieke, sociale...) handicaps). Het tehuis heeft een capaciteit van 12 plaatsen.

Dagcentrum 't Margrietje

Dagcentrum 't Margrietje is gelegen in Lille en Kasterlee en biedt aan volwassen personen met een handicap een zinvolle dagbesteding gedurende 8 uren per dag en dit op alle werkdagen van het jaar. Ze streven naar een gevarieerd activiteitsaanbod, waaruit elke gast in samenspraak met zijn begeleiders een keuze kan maken op maat van zijn mogelijkheden en interesses. Om toegang te krijgen tot het dagcentrum dienen de kandidaten te beschikken over een tenlasteneming van het VAPH en te verblijven in de regio Kasterlee, Lille of Vorselaar. Dagcentrum 't Margrietje is erkend voor 10 plaatsen. In maart 2010 zijn er 13 deelnemers.

Dagcentrum 't Margrietje is bezig met een nieuwbouw in Lille waar plaats komt voor 2 groepen van 6 personen.

Opvanginitiatieven CAW De Kempen

CAW De Kempen voorziet een aantal opvanginitiatieven in het arrondissement Turnhout, die niet gebonden zijn aan een bepaalde gemeente. De voorkeur gaat naar inwoners van het arrondissement, gelet op het sociaal en professioneel netwerk. Soms vragen de cliënten echter ook om de regio van herkomst (even) te verlaten.

- De Goede Plek in Geel
De Goede Plek is een opvang- en begeleidingscentrum waar 12 jongvolwassenen tussen 18 en 25 jaar kunnen wonen. De werking richt zich naar jongvolwassenen die niet langer thuis kunnen blijven of problemen ondervinden in de stap naar een zelfstandig leven. Ze komen steeds vrijwillig.
- Vluchthuis De Veder in Herentals
De Veder is letterlijk een vluchthuis voor mishandelde vrouwen die weg willen uit deze situatie. Het vluchthuis heeft een capaciteit voor 6 vrouwen en 6 kinderen.
- Tussenhuis in Geel
Tussenhuis is er voor vrouwen vanaf 18 jaar die in een noodsituatie verkeren (relatieproblemen, een moeilijke thuissituatie, geen dak boven het hoofd ...). Zij kunnen er met of zonder hun kinderen terecht. Er is een capaciteit voor 5 vrouwen en 5 kinderen.
- Begeleid wonen
Begeleid wonen is er voor mannen en vrouwen die te kampen hebben met huisvestingsproblemen en die over weinig financiële middelen beschikken. Daarnaast wordt ook hulp geboden aan iedereen die moeilijkheden ervaart met het alleen wonen. Begeleid wonen kan in Geel, Herentals en Turnhout.
- 't Poortje in Turnhout
't Poortje is een opvangcentrum voor thuisloze mannen vanaf 25 jaar, die door financiële, materiële en/of persoonlijke redenen niet in de mogelijkheid zijn om zelfstandig te wonen. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 8 mannen.
- Huis Zevendonk in Turnhout
Huis Zevendonk biedt voor een beperkte periode opvang aan mannen vanaf 18 jaar, die het alleen wonen niet aankunnen of voor hen die de stap naar het alleen wonen niet kunnen of durven zetten. De duur van deze vrijwillige hulpverlening is afhankelijk van de hulpvragen en de noden van elke bewoner. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 10 mannen.
- CRC in Turnhout
Het crisisopvangcentrum is er voor iedereen die nood heeft aan een zeer korte en directe opvang van maximum 3 weken, omwille van een dringende crisissituatie. Opvang is mogelijk voor zowel mannen als vrouwen vanaf 18 jaar, met of zonder kinderen. Er is een capaciteit voor 13 personen.

3.2.9 Besluit

In overeenstemming met de matige bevolkingstoename is het woningbestand in Vorselaar eerder beperkt gegroeid (8,2 % in de periode 2001-2009). Recente cijfers van de bouw- en

verkavelingsaanvragen tussen 2008 en 2011 bevestigen wel het aanvoelen dat Vorselaar de laatste jaren sterker groeit. In vergelijking met de omliggende gemeenten kenmerkt Vorselaar zich als een gemeente met een relatief klein aandeel nieuwe woningen gebouwd na 1981. Iets meer dan de helft van het woningbestand dateert van de periode 1945-1981 en 16 % van het aandeel woningen dateert van voor 1945.

Het merendeel van de private woonegelegenheden zijn woningen in open bebouwing (66 %), wat eerder gemiddeld is in vergelijking met de omliggende gemeenten. Het aandeel appartementen is toegenomen ten opzichte van de socio-economische enquête van 2001, al blijft het eveneens eerder laag. Uit deze enquête blijkt eveneens dat Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten duidelijk meer woningen zonder of met enkel klein comfort heeft in 2001. Onderzoek heeft aangetoond dat er een relatief sterke comfort- en kwaliteitstoename opvalt tussen 2001 en 2005. Hieruit kan worden verondersteld dat de kwaliteit van het woningpatrimonium na 2005 wel is toegenomen. Toch is de kwaliteit van woningen gerelateerd aan de ouderdom van de woningen. Daarom blijft het stimuleren van het tijdig renoveren van verouderde woningen een must, zodat de kwaliteit ervan in stand gehouden of verbeterd wordt.

De meeste woningen zijn woningen in eigendom (78,6 %). Dit is laaggemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten, maar nog hoog ten opzichte van de referentieregio's. In absolute cijfers neemt het aantal huurwoningen toe, terwijl dit aandeel relatief gezien afneemt doorheen de periode 1981-2001. Het beperkte aandeel huurwoningen maakt het voor een aantal mensen mogelijk niet meer evident om een geschikte (private) huurwoning te vinden. De afname van de perceelsoppervlakte voor bewoning is eerder laag in vergelijking met de omliggende gemeenten.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op. Voor Vorselaar bestaat het objectief uit 50 sociale huurwoningen, 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel, te realiseren in de periode 2008-2020. Bovenstaande analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 21 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. Bovendien worden er nog 13 sociale koopwoningen gepland en zijn er nog 2 projecten in voorbereiding in Vorselaar. Het bereiken van het bindend sociaal objectief voor sociale huur- en koopwoningen wordt dan ook als een haalbare kaart ingeschat.

Analyse van de wachtlijsten van Zonnige Kempen geeft aan dat er op 21 april 2010 156 kandidaat-huurders op de wachtlijsten stonden voor een sociale huurwoning in Vorselaar. Het merendeel van de kandidaat-huurders is jonger dan 55 jaar.

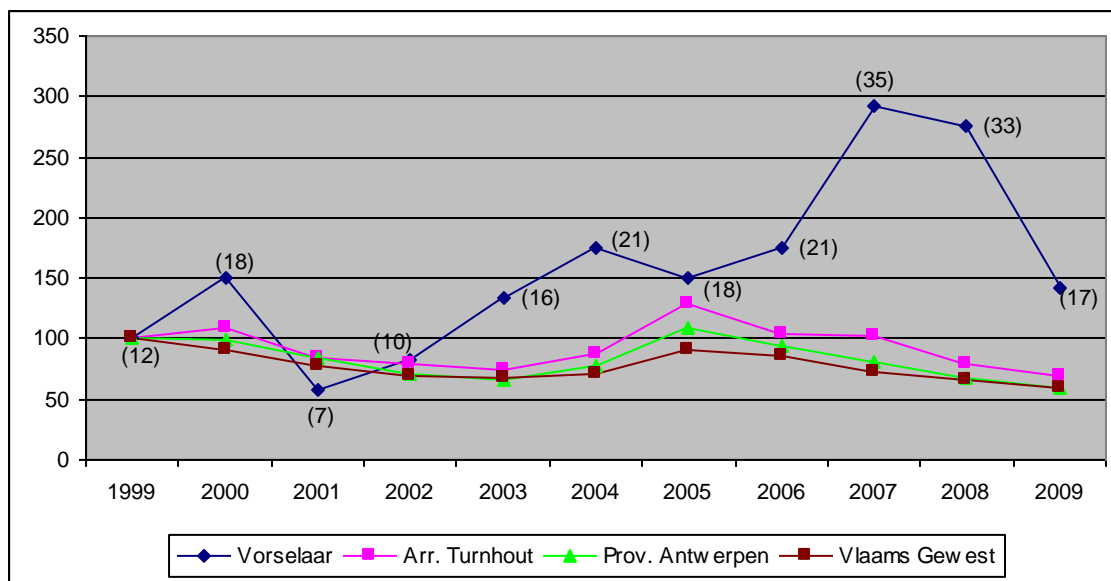
In Vorselaar zijn er verschillende woonvormen voor specifieke doelgroepen. Senioren kunnen in Vorselaar terecht bij het OCMW dat beschikt over 10 bejaardenwoningen, woonzorgcentrum Hof Ter Lande (26 erkende plaatsen) en de Zonnige Kempen, die 36 bejaardenwoningen verhuren. Aangezien het aantal erkende plaatsen achter loopt op het geprogrammeerde aantal, kunnen er nog bijkomende initiatieven genomen worden. Het OCMW voorziet in een lokaal opvanginitiatief met opvangplaatsen voor vluchtelingen. Daarnaast beschikt het OCMW over 3 appartementen voor nood- of crisisopvang. Tehuis De Troon en 't Margrietje zorgt voor de opvang van personen met een beperking.

3.3 Vraag versus aanbod

3.3.1 Evolutie van de vastgoedprijzen

3.3.1.1 Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden

Figuur 10: Relatieve evolutie van het aantal verkopen van bouwgronden⁴⁰, 1999-2009 (1999=100)



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

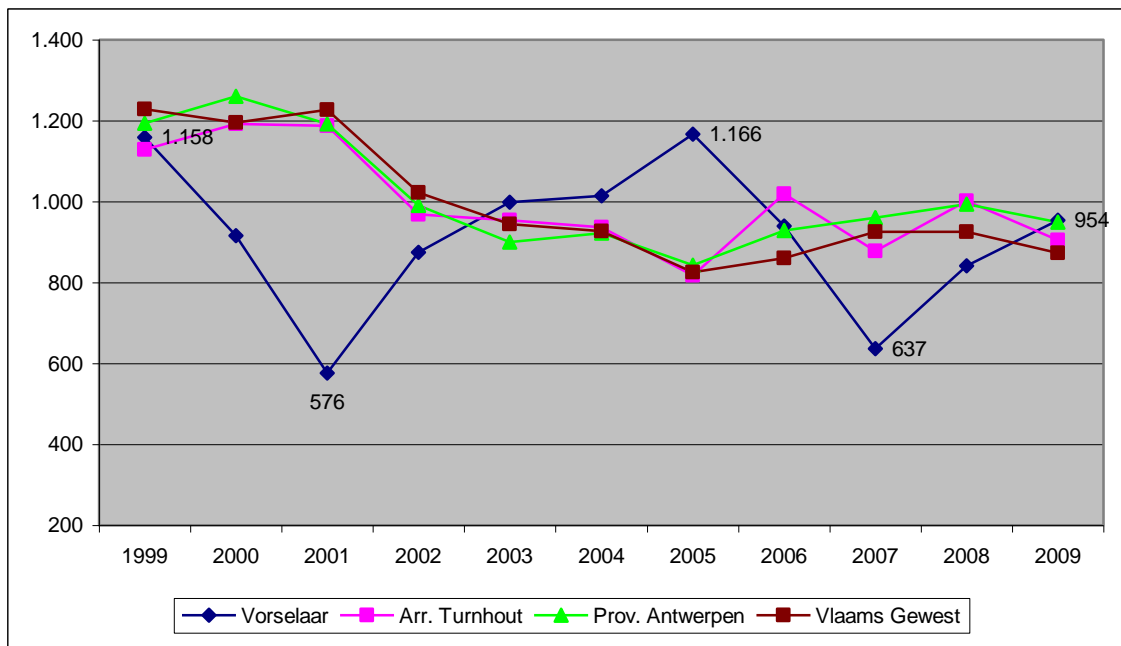
Figuur 10 toont de relatieve evolutie van het jaarlijkse aantal verkochte bouwgronden in Vorselaar in de periode 1999-2009. In 2009 zijn er in Vorselaar 17 bouwgronden verkocht. Dit aantal ligt laag ten opzichte van de voorgaande jaren. In de beschouwde periode werden er jaarlijks gemiddeld 18 bouwgronden verkocht.

Op alle administratieve niveaus wordt een daling van de verkopen van bouwgronden vastgesteld tussen 1999 en 2009. Dit is echter geen rechtlijnige evolutie. Voor de referentieniveaus kan een daling tussen 2000 en 2003 worden vastgesteld, waarna zich opnieuw een toename voordoet tot 2005. De laatste jaren daalt het aantal verkopen weer en blijven deze onder het niveau van 1999.

Voor Vorselaar kan een sterk afwijkende evolutie worden vastgesteld. Tussen 1999 en 2007 is een stijging van het aantal verkochte bouwgronden de algemene trend, met een dieptepunt in 2001 en 2005. Na 2007 daalt het aantal verkopen van bouwgronden sterk, zij het dat het aantal verkopen nog steeds hoger ligt dan het niveau van 1999 en het niveau van de referentieregio's.

⁴⁰ Het absolute aantal verkochte bouwgronden in Vorselaar per jaar wordt tussen haakjes weergegeven.

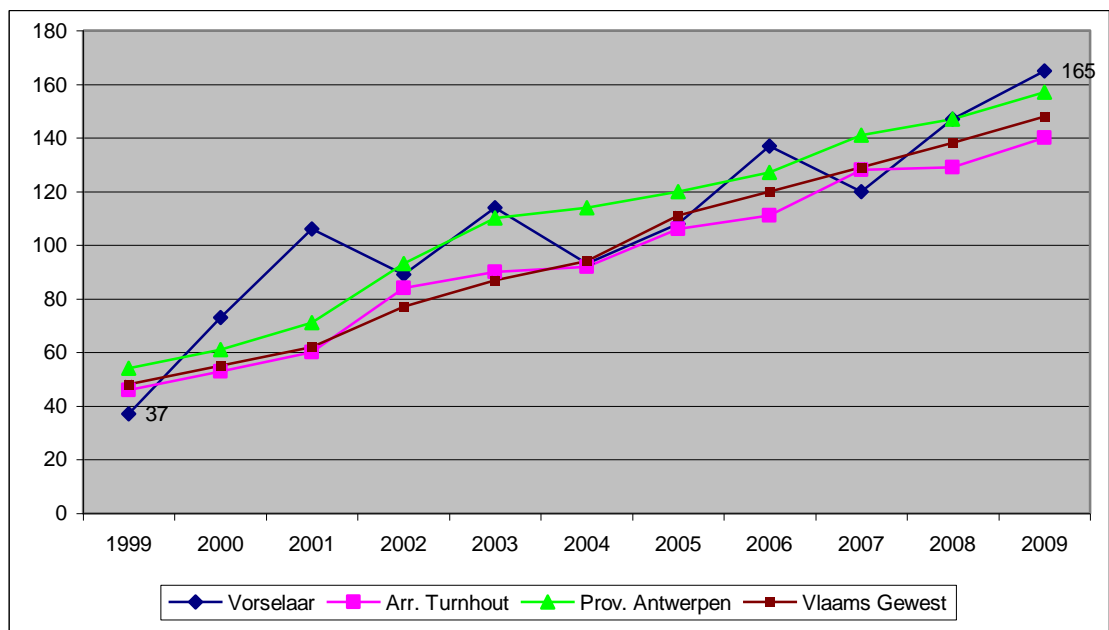
Figuur 11: Evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte (m²), 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 11 visualiseert de evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte in Vorselaar ten opzichte van de hogere referentieregio's in de periode 1999-2009. Bij de referentieregio's wordt een geleidelijke daling van de gemiddelde perceelsoppervlakte vastgesteld tussen 1999 en 2009, met een lichte stijging vanaf 2005 tot 2008. In Vorselaar is de algemene trend eveneens dalend, maar kunnen iets meer schommelingen in de gemiddelde perceelsoppervlakte vastgesteld worden, met uitschieters in 2001, 2005 en 2007.

Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde grondprijs (euro/m²), 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 12 toont dat de gemiddelde grondprijs in Vorselaar doorheen de jaren toeneemt, met enkele schommelingen. Tot 2001 stijgt de grondprijs, waarna enkele dieptepunten volgen, met name in 2002, 2004 en 2007. Vanaf 2007 kent de grondprijs opnieuw een stijgende trend. Anno 2009 is de

gemiddelde grondprijs in Vorselaar uitgestegen tot op een ongekend hoog niveau (165 euro/m²), dat opmerkelijk uitspringt boven dat van het referentiejaar 1999 (37 euro/m²) en dat boven de gemiddelden van de administratief hogere regio's ligt. De referentieniveaus vertonen een vrij geleidelijke doch standvastige stijging van de gemiddelde grondprijs. Globaal gezien kan voor de 3 hogere referentieregio's een verdrievoudiging van de gemiddelde grondprijs worden waargenomen.

In Tabel 28 worden de beschreven evoluties cijfermatig weergegeven voor de jaren 1999 en 2009, alsook de groei-index, waarbij 1999 gelijkgesteld wordt aan 100.

Tabel 28: Evolutie van de verkoop van bouwgronden, 1999-2009

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1999	aantal	12		1.474		4.026		18.038	
	gem.opp.	1.158	94	1.129	92	1.194	97	1.228	100
	EUR/m ²	37	77	46	96	54	113	48	100
2009	aantal	17		1.023		2.398		10.562	
	gem. opp.	954	109	904	104	950	109	873	100
	EUR/m ²	165	111	140	95	157	106	148	100
index	aantal	142		60		60		59	
	gem.opp	82		80		80		71	
	eur/m ²	446		304		291		308	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De referentieregio's tonen een daling van het aantal verkochte bouwgronden met ongeveer 40 %. In Vorselaar kan daarentegen een stijging met 42 % worden vastgesteld.

Anno 2009 daalt de gemiddelde verkochte perceelsoppervlakte met 18 % ten opzichte van 1999. Deze daling is vergelijkbaar met het arrondissement Turnhout en de provincie Antwerpen. In het Vlaams gewest is de afname daarentegen iets meer uitgesproken. Anno 2009 is de gemiddelde verkochte perceelsoppervlakte 9 % groter in Vorselaar dan in het Vlaams gewest.

In 1999 was de gemiddelde grondprijs voor een bouwgrond in Vorselaar (37 euro/m²) goedkoper dan in de provincie Antwerpen (54 euro/m²), het Vlaams gewest (48 euro/m²) en het arrondissement Turnhout (46 euro/m²). In 2009 is de gemiddelde grondprijs opmerkelijk sterker gestegen in Vorselaar vergelijking met de referentiegebieden. Binnen het gewest stijgt de grondprijs met 208 %, binnen het arrondissement met 204 % en binnen de provincie met 191 %. In Vorselaar is de gemiddelde grondprijs tussen 1999 en 2009 met 346 % gestegen. Een koper van een bouwgrond betaald anno 2009 eveneens 11 % meer per m² in Vorselaar dan in het Vlaamse gewest.

3.3.1.2 Evolutie van de verkoopprijzen van woningen

Tabel 29: Evolutie van de verkoop van woonhuizen⁴¹, 1997-2009⁴²

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1997	aantal	35		2.190		10.324		41.053	
	prijs (euro)	77.011	109	71.470	101	69.740	99	70.464	100
2009	aantal	18		1.852		9.689		35.407	
	prijs (euro)	171.611	93	182.281	99	198.661	108	183.867	100
index	aantal	51		85		94		86	
	prijs (euro)	223		255		285		261	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1997 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Vorselaar 77.011 euro, wat 9 % hoger is dan het Vlaams gemiddelde. Anno 2009 valt op dat de prijs voor een gewoon woonhuis minder sterk is gestegen in Vorselaar dan in de referentieregio's: een koper betaalt nu 7 % minder dan in Vlaanderen. Tussen 1997 en 2009 stijgt de gemiddelde prijs van de woningen in Vorselaar met 123 %. De toename is lager dan die van het arrondissement (+ 155 %), het gewest (+ 161 %) en de provincie (+ 185 %).

In overeenstemming met de referentieregio's is het aantal verkochte woningen in Vorselaar in 2009 gedaald in vergelijking met 1999, zij het dat deze daling in Vorselaar sterker uitgesproken is. In Vorselaar worden er in de beschouwde periode jaarlijks gemiddeld 30 woningen verkocht. In 2007 werden er opvallend meer verkocht. Deze cijfers trekken het gemiddelde aantal verkochte woningen naar boven.

3.3.1.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor appartementen

Tabel 30: Evolutie van de verkoop van appartementen⁴³, 1997-2009

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1997	aantal	10		607		6.231		17.520	
	prijs (euro)	59.210	77	75.090	98	70.221	91	76.947	100
2009	aantal	11		1.336		7.838		23.411	
	prijs (euro)	167.364	91	168.815	92	162.082	88	183.176	100
index	aantal	110		220		126		134	
	prijs	283		225		231		238	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1997 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Vorselaar 59.210 euro, wat 23 % lager is dan het Vlaams gemiddelde. Anno 2009 wordt er in Vorselaar voor een appartement gemiddeld 167.364 euro betaald in 2009. Dit bedrag ligt 9 % lager dan het Vlaams gemiddelde. Tussen 1997 en 2009 is de gemiddelde verkoopprijs in Vorselaar gestegen met 183 %. De verkoopprijzen van appartementen zijn minder sterk gestegen in de referentieregio's (125 % in het arrondissement, 131 % in de provincie en 138 % in het gewest).

De verkoop van appartementen is voor alle administratieve niveaus gestegen tijdens de beschouwde periode. In de periode 1997-2009 werden er jaarlijks gemiddeld 7 appartementen verkocht in Vorselaar. In 2004 werden er opmerkelijk meer verkocht. De stijging van het aantal verkochte

⁴¹ Het betreft hier de verkoop van gewone woonhuizen (villa's, bungalows en landhuizen worden hier niet meegerekend).

⁴² Aangezien er in Vorselaar in 1999 slechts enkele en in 1998 geen enkel appartement verkocht werd, is er gekozen voor 1997 als referentiejaar van de verkoopprijzen van de appartementen. Om vergelijking met de woonhuizen mogelijk te maken, is ook bij de analyse van de woonhuizen geopteerd voor 1997 als referentiejaar.

⁴³ Het betreft hier de verkoop van appartementen, flats en studio's.

appartementen in Vorselaar (+ 10 %) is kleiner dan die van het arrondissement (+ 120 %), de provincie (+ 26 %) en het gewest (+ 34 %).

3.3.1.4 Vastgoedprijzen in Vorselaar in vergelijking met de buurgemeenten

De vermelde vastgoedprijzen zijn gemiddelde waarden, afkomstig van de geregistreerde openbare verkopen en verkopen uit de hand. In de praktijk is echter vaak sprake van beduidend hogere vastgoedprijzen. Ter vergelijking worden daarom de Q75-waarden weergegeven, wat betekent dat 25 % van het vastgoed nog duurder wordt verkocht. Deze Q75-waarde wordt beschouwd als een goede benadering van de reële vastgoedprijs.

Tabel 31: Evolutie van de vastgoedprijzen (Q75), tussen 1999 en 2009

	Bouwgrond		Woonhuizen		Appartementen	
	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)
Vorselaar	188	241	200.000	180	209.000	-
Grobbendonk	198	251	230.000	209	200.115	-
Herentals	178	241	205.000	207	182.800	188
Lille	248	276	259.500	206	217.000	-
Malle	242	292	223.104	187	187.000	196
Zandhoven	260	286	250.000	210	193.000	169
Zoersel	253	248	255.000	187	215.000	236
Arr. Turnhout	220	297	210.000	197	191.950	195
Prov. Antwerpen	263	268	235.000	226	190.744	203
Vlaams Gewest	231	285	220.000	208	210.000	207

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Anno 2009 wordt in Vorselaar, volgens deze benadering 188 euro betaald per m², wat lager is dan de referentieregio's. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde grondprijs (zie tabel 28), die eerder hoog is in vergelijking met de referentieregio's. Binnen de regio kenmerkt Vorselaar zich als gemeente met de laagste Q75-waarde voor een bouwgrond, uitgezonderd Herentals. Ten opzichte van de omgeving en de referentieregio's is de Q75-vastgoedprijs van een bouwgrond eerder zwak toegenomen in Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden.

De Q75-waarde voor een woonhuis in Vorselaar (200.000 euro) is het laagste in vergelijking met de referentieregio's en de buurgemeenten. De evolutie (80 %) verloopt eveneens het traagst in Vorselaar.

De Q75-waarde voor een appartement is daarentegen gemiddeld in Vorselaar (209.000 euro) ten opzichte van de omgeving. Volgens de Q75-waarde betaalt een koper van een appartement meer in Vorselaar dan in het arrondissement en de provincie, maar iets minder dan in het Vlaams gewest.

Jonge gezinnen die momenteel een bouwgrond wensen te verwerven, worden niet alleen geconfronteerd met een beperkter aanbod maar ook met stijgende grondprijzen. Indien de bouwgrondprijzen gerelateerd worden aan de inkomensgegevens (gemiddeld inkomen per aangifte, tabel 12) dan kan de volgende vaststelling gemaakt worden: in 2000 kostte een perceel bouwgrond van 6 are gemiddeld 73 euro/m² of 43.800 euro of ongeveer 193 % van een gemiddeld jaarlijks inkomen. In 2007 is dit gestegen tot 120 euro per m² of 72.000 euro en bijgevolg 281 % van een gemiddeld jaarlijks inkomen.

3.3.2 Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod

Behoefteraming tot 2012

Totaal aantal bijkomende woningen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan⁴⁴ werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Voor Vorselaar werd het aantal te voorziene bijkomende woningen die nodig zijn om de natuurlijke groei van de bevolking tussen 1992 en 2007 op te kunnen vangen, door de provincie begroot op 429 eenheden. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een actualisatie doorgevoerd voor de resterende behoefte voor de periode 2001-2007.

Deze behoefte werd berekend voor de periode 1992-2007, waarbij ook een actualisatie werd doorgevoerd voor de resterende behoefte 2001-2007. Bij de behoeftebepaling tot 2007 werd er in het GRS nog wel rekening gehouden met een frictieleegestand⁴⁵ van 2,5 % wat overeenstemt met 5 woningen. Dit brengt de resterende behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2001-2007 op $(188+5)= 193$ woningen.

Dit resulteerde in de cijfers zoals weergegeven in tabel 32.

Tabel 32: Behoefte aan bijkomende woningen in Vorselaar, 2001-2007

	Aantal woningen
Taakstelling 1992-2007	429
Gerealiseerd 1992-2001	- 241
Frictieleegestand 2,5 %	+ 5
Te realiseren 2001-2007	193

Bron: GRS Vorselaar

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA) werd in 2009-2010 geactualiseerd en gedeeltelijk herzien, onder meer met betrekking tot de nederzettingsstructuur. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien van bijkomende woningen op gemeentelijk niveau opgenomen.

In dit kader werd er gewerkt met de bevolkings- en huishoudensprognoses uit de provinciale woonstudie 2009 in plaats van met de SVR-prognose. Daar de behoeftecijfers uit deze woonstudie niet worden vrijgegeven, is in dit woonplan de bevolkingsprognose besproken op basis van de SVR-prognose.

Voor het bepalen van de raming van de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2007-2012 (met doorkijk naar 2022) werd eerst een prognose van het aantal inwoners gemaakt. Nadien werd het aantal inwoners omgezet naar het aantal huishoudens. Bij de omzetting van het aantal inwoners naar het aantal huishoudens werd rekening gehouden met de vastgestelde verschuivingen in huishoudensgrootte. Nadat het aantal huishoudens is bepaald, wordt de toename van het aantal huishoudens in de periode 2007-2012 gelijkgesteld met de woningbehoefte voor de periode 2007-2012. Concreet betekent dit dat de frictieleegestand buiten beschouwing wordt gelaten. Er wordt vanuit gegaan dat de benodigde frictieleegestand kan gerealiseerd worden binnen het bestaande woningpatrimonium en niet moet afgewenteld worden op de nieuwe woningen.

Op die manier werd tot een gemeentelijke taakstelling gekomen inzake het bijkomend aantal woningen voor de planperiode 2007-2012. Het betreft een bijkomende taakstelling, bovenop de resterende taakstelling uit de periode 1992-2007.

De evolutie van het aantal huishoudens wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Tussen 1 januari 2001 en 1 januari 2007 nam het aantal huishoudens toe met $(2.926-2.779)= 147$ eenheden. Op basis van de taakstelling naar aanleiding van de herziening van het RSPA wordt de behoefte aan bijkomende woningen tot 2012 nog begroot op 163 woonegelegenheden.

⁴⁴ GRS Vorselaar p.57.

⁴⁵ De frictieleegestand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Tabel 33: Behoeftte aan bijkomende woningen in Vorselaar 2007-2012

	Aantal woningen - herziening RSPA
Resterende behoefte 2001-2007	193
Taakstelling 2007-2012	+ 117
Totale behoefte 2001-2012	310
Gerealiseerd 2001-2007	- 147
Te realiseren 2007-2012	163

Bron: GRS Vorselaar, Herziening RSPA, eigen berekeningen

Behoeftte sociaal en bescheiden woonaanbod

In het RSPA werd tevens een methodiek aangereikt om het aandeel van sociale woningen en van woningen voor middengroepen uit de lokale bevolking te bepalen in de gemeenten. Dit wordt in de herziening van het RSPA niet langer voorzien omdat het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid nu de nodige instrumenten aanreikt om het sociaal en bescheiden woonaanbod in de gemeente op te drijven.

Afweging woningbehoefte ten opzichte van het aanbod

Het aanbod aan bouwmogelijkheden werd in het GRS onderzocht aan de hand van kadasterplannen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt in het aanbod:

- Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen;
- Niet-uitgeruste gronden in woongebied of in woonuitbreidingsgebied;
- Renovatie van leegstaande panden.

Bij de aanbodtelling langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen kan er van uitgegaan worden dat niet alle gronden op de markt komen binnen de planhorizon. Vandaar dat er realisatiegraden werden toegepast (18 % voor kavels langs uitgeruste wegen, 57,5 % voor kavels in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen en 100% voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale kavels). Op die manier werd er in het GRS berekend dat er tegen 2007 met een correctie voor appartementen en studio's (GRS Vorselaar, p. 60) 287 percelen zouden vrijkomen om de woningbehoefte op te vangen. In woongebied en woonuitbreidingsgebied kunnen er respectievelijk nog 66 en 0 niet-uitgeruste gronden ontwikkeld worden. Daarnaast staan er jaarlijks gemiddeld 15 leegstaande panden op de vermoedenslijst, die mogelijks op de markt kunnen worden gebracht.

De totale behoefte tot 2012 werd in tabel 33 berekend op 347. Zonder een gedetailleerde herberekening te doen van het aanbod met realisatiegraden tot 2012, kan geconcludeerd worden dat er tot 2012 voldoende bouwmogelijkheden zullen vrijkomen om de taakstelling op te vangen.

Het GRS van Vorselaar (p. 58) wijst wel op de noodzaak om het aanbod sociale koopwoningen te verhogen.

3.3.3 Besluit

Het aantal verkochte bouwgronden schommelt doorheen de jaren in Vorselaar, maar anno 2009 werden er iets meer verkocht dan in 1999. De grondprijs neemt toe in Vorselaar, terwijl de gemiddelde perceelsoppervlakte daalt. Dit zorgt ervoor dat er meer betaald wordt voor een kleinere oppervlakte. In vergelijking met de referentieregio's valt het op dat de grond in Vorselaar duur betaald wordt. Ook de verkoopprijzen van woningen en appartementen zijn enorm toegenomen tijdens het laatste decennium en voor appartementen zelfs sterker dan de referentieregio's.

De vergelijking met de Q75-waarde laat zien dat de prijzen van bouwgronden, woningen en appartementen eerder laag zijn in Vorselaar in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. De Q75-waarde voor woonhuizen is het laagste in Vorselaar. De Q75-verkoopswaarde van bouwgrond is eveneens het laagste in Vorselaar, met uitzondering van Herentals.

De kosten voor huisvesting betekenen een belangrijke hap uit het gezinsbudget van de gemiddelde Vlaming. De analyse toont wat algemeen wordt aangevoeld, namelijk dat de vastgoedprijzen sterk toenemen in vergelijking met het inkomen.

4 Bestaand beleid in Vorselaar

Hoewel er nog geen geïntegreerd woonbeleidsplan bestond in Vorselaar, zijn er reeds heel wat beleidselementen rond wonen ingeschreven in verschillende beleidsdocumenten.

4.1 Meerjarenplan gemeente en/of OCMW

Strategische nota OCMW en algemeen gemeentelijk beleidsplan 2008-2012

In de strategische nota van het OCMW en het algemeen gemeentelijk beleidsplan 2007-2012 stelt Vorselaar zich tot doel:

- Betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen zoals hulpbehoevende senioren, personen met een handicap, eenoudergezinnen, kansarmen en alleenstaanden;
- Begeleiding van en informatievoorziening naar kwetsbare doelgroepen (mantelzorg, opleiding, steun, premies,...);
- Kernversterking en inbreidingsprojecten;
- Het streven naar een sociale mix in de kern van Vorselaar;
- Het aansnijden van vrijliggende bouwgronden binnen de dorpskern;
- Systematische aanpak van de permanente bewoning van weekendverblijven;
- Systematische aanpak van de bewoning van onvergunde woongelegenheden;
- Samenwerken met sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en intercommunales om meer sociale koop- en huurwoningen en sociale kavels te realiseren;
- Bouw van 22 serviceflats (oplevering is gepland begin 2012);
- Voorrang verlenen aan inwoners van Vorselaar voor de koop van sociale woningen en gronden;
- Aanvullende toelagen op bestaande premies/toelagen;
- Ondersteunen van de MinderMobielenCentrale;
- Degelijk informatiebeleid (duurzaamheid, energiebesparing, premies,...);
- Leefbare buurten (nette straten, speelpleintjes,...);
- Sociaal huis met een informatie-, loket- en doorverwijsfunctie.

4.2 Lokaal sociaal beleidsplan

Het lokaal sociaal beleidsplan 2008-2013 stelt dat Vorselaar een betaalbare, aangename en landelijke woon- en leefgemeente moet worden en blijven voor al haar burgers, kansengroepen inbegrepen.

Uit de omgevingsanalyse blijken een aantal knelpunten waaraan moet worden gewerkt:

- Vele woningen met een laag comfort;
- Nog geen maximum aangesloten rioleringen;
- Te weinig sociale huisvesting;
- Onvoldoende huisvesting voor senioren en alleenstaanden;
- Nood aan sociale verkavelingen en betaalbare gronden.

Daarnaast wordt eveneens de problematiek van de weekendverblijven aangehaald als pijnpunt.

Het lokaal bestuur wenst het aantal sociale huur- en koopwoningen en de sociale kavels uit te breiden door nauwer samen te werken met sociale huisvestingsmaatschappijen en betaalbare gronden op de markt te brengen. Daarnaast onderzoekt ze de premies om de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en begeleidt ze kansgroepen bij het zoeken naar een gepaste woning. Voor leegstaande en verkrotte woningen tracht de gemeente eveneens een oplossing te vinden.

4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van 21 september 2006 wordt gesteld dat er in Vorselaar tot 2007 nog meer dan voldoende bouwmogelijkheden zullen vrijkomen om de behoefte van de eigen inwoners op te vangen. De gemeente kan haar natuurlijke aangroei opvangen binnen de woongebieden die voorzien zijn op het gewestplan. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied is niet nodig.

Vele kavels komen echter op de markt volgende de huidige, ruime bouwrend waardoer de beschikbare ruimte niet optimaal gebruikt wordt. Kernverdichting kan verwezenlijkt worden door onbebouwde percelen en niet ontsloten gebieden te activeren. Daarnaast hebben de stijgende verkoopprijzen voor woningen en bouwgronden een verhoogde vraag naar betaalbare sociale woningen tot gevolg. De binnengebieden bieden hier mogelijkheden om bijkomende sociale koop- en huurwoningen te realiseren.

Een ander aandachtspunt is de woningkwaliteit gezien er in Vorselaar relatief veel woningen zijn zonder of met hoogstens klein comfort.

4.3.2 Relevante ruimtelijke uitvoeringsplannen – stedenbouwkundige verordeningen

De gemeente maakt voor (delen van) de woonkern één of meerdere RUP's. Hierbij worden de te herbestemmen woongebieden herbestemd in functie van de ontwikkeling van WUG Van de Wervelaan. Verder worden volgende uitgangspunten (niet limitatief) gehanteerd:

- Verhogen van de woningdichtheid via kavelbreedte en bouwtype;
- Uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegebieden inrichtingen vast te leggen. De volgorde waarin en welke RUP's eerst worden opgemaakt kan flexibel inspelen op de wijzigende behoeften waarbij de woningprogrammatie van het GRS als leidraad wordt genomen;
- Opleggen van een voorkeurecht op strategische toegangspercelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgeruste woonzones zelf;
- Streven naar een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zoneringen van bepaalde woontypologieën;
- Ruimtelijk uitwerken van het commercieel centrum. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau;
- Aansnijden van WUG Van de Wervelaan met gelijktijdig het herbestemmen van de te herbestemmen gebieden aan de rand van de woonkern (ter compensatie) + het herbestemmen van het aanliggend gebied H5 tot parkgebied.

Het RUP Van de Wervelaan is afgerond. Het RUP kern is momenteel nog in opmaak.

4.4 Aan het wonen gerelateerde reglementen

Lokaal toewijzingsreglement (LTR)

In het nieuwe kaderbesluit sociale huur wordt er ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. Op die manier kunnen passende maatregelen uitgewerkt worden in functie van de lokale situatie, afwijkend van de standaard toewijzingsregels.

Zo kan de gemeente rekening houden met:

- De lokale binding van de kandidaat-huurders;
- De woonbehoefte van specifieke doelgroepen (via een doelgroepenplan);
- De verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen (via een leefbaarheidsplan).

In Vorselaar heeft het lokaal woonoverleg geoordeeld dat er momenteel nog geen nood is aan een lokaal toewijzingsreglement.

Verkavelingsreglement

Het verkavelingsreglement van Vorselaar is reeds door de gemeenteraad goedgekeurd, maar nog niet door de deputatie.

4.5 Adviesraden

Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening)

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening is een adviesraad. De Gecoro bestaat uit 7 leden en een aantal deskundigen, vastgesteld door de gemeenteraad. De vertegenwoordiging van de maatschappelijke geledingen van de adviesraad wordt vastgesteld door:

- 2 deskundigen;
- 1 afgevaardigde van de sector lokale economie;
- 1 afgevaardigde van de sector landbouw;
- 1 afgevaardigde van de sector milieu-natuur;
- 2 vertegenwoordigers van de Vorselaarse leefgemeenschap.

Welzijnsplatform

Het welzijnsplatform wordt voorgezeten door een eigen verkozen voorzitter en geeft de gemeente advies omtrent sociaal beleid, gehandicapten, ouderen, armoede en uitsluiting,

4.6 Specifieke woonproblematiek in Vorselaar

Permanente bewoning van weekendverblijven

De deputatie besliste eind 2009 om voor de clusters van weekendverblijven⁴⁶ in de provincie uit te gaan van 'uitdovend woonrecht als uitgangsprincipe waarbij uitzonderingen mogelijk zijn'. De provincie Antwerpen heeft hiertoe een 'Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven' uitgewerkt opdat gemeenten een effectieve oplossing kunnen bieden aan elke cluster van weekendverblijven op hun grondgebied. De provincie is nog niet gestart met de opmaak van een RUP ter uitvoering van dit stappenplan op grondgebied Vorselaar.

In het gemeentelijk beleidsplan 2007-2012 (p. 39) wordt gewezen op de 'wildgroei' van illegale weekendverblijven. In totaal zijn er 230 weekendverblijven (waarvan 173 zonevreemd) die dan ook nog vaak permanent bewoond worden (76 woningen). Deze weekendverblijven vormen een grote druk op de open ruimte. Het GRS geeft meer inzicht in de ligging en de visie hieromtrent.

⁴⁶ Een cluster van weekendverblijven is elke groep van minimaal 5 weekendverblijven waarbij de onderlinge afstand tussen 2 weekendverblijven maximaal 100 m bedraagt.

5 Instrumenten van het lokaal woonbeleid

In het onderstaande volgt een overzicht van de beschikbare instrumenten om het lokale woonbeleid vorm te geven. Tot de traditionele instrumenten behoren de toekenning van premies, subsidies en sociale leningen. De meer recente instrumenten vinden hun oorsprong in de Vlaamse Wooncode.

5.1 Huisvestingstegemoetkomingen

5.1.1 Premies

De premiezoeker⁴⁷ geeft aan dat de inwoners van Vorselaar voor 99 premies in aanmerking komen. Hiervoor kunnen ze terecht bij 5 instanties: de federale overheid, de Vlaamse overheid, de provincie, de gemeente en de netbeheerder.

Het zou hier te ver leiden om een volledig overzicht te geven van alle beschikbare premies. In het onderstaande worden enkel de tegemoetkomingen van Wonen-Vlaanderen en deze van de gemeente besproken.

Premies van Wonen-Vlaanderen

Verbeterings- en aanpassingspremie

Een verbeteringspremie kan verkregen worden voor de tegemoetkoming in de kosten die nodig zijn om aan de woning elementaire verbeterings- of verbouwingswerken te doen. Er zijn vaste subsidiebedragen in functie van het uit te voeren werk. Heel wat van deze werken vindt men ook terug onder de renovatiepremie. Maar voor de verbeteringspremie kunnen meerdere aanvragen gedaan worden over een periode van 10 jaar. Zo kan de investering gespreid worden. Bovendien wordt ook gewerkt met minimale investeringsgrenzen die veel lager liggen dan bij de renovatiepremie. Deze premie richt zich dan ook specifiek naar gezinnen en alleenstaanden met een lager inkomen.

Bejaarden die hun woning aanpassen naar hun fysieke gesteldheid kunnen een aanpassingspremie krijgen.

Aan beide premies zijn specifieke voorwaarden verbonden. Zowel eigenaars als huurders kunnen in aanmerking komen.

In 2007 konden 13 eigenaars rekenen op deze verbeterings- en aanpassingspremie. In 2008 en 2009 waren dit er respectievelijk 13 en 16.

Renovatiepremie

Deze premie ondersteunt eigenaars die hun enige woning willen renoveren. Daarnaast komen ook eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimaal 9 jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor in aanmerking voor deze premie.

Begin januari 2009 werd de reglementering een 1^{ste} maal gewijzigd, waarbij onder meer de eigendomsvoorwaarde werd versoepeld en dakisolatie werd uitgesloten. Het grote succes van de renovatiepremie en het budgettaire tekort dat hierdoor dreigde te ontstaan, noopte vervolgens tot een 2^{de}, meer ingrijpende wijziging in oktober 2009. Hierdoor werd het subsidiepercentage afhankelijk gemaakt van inkomensgroep waarin de aanvrager zich bevindt en kan de aanvrager in functie daarvan nog aanspraak maken op 20 % of 30 % van de investeringen die verricht werden. Per categorie van werken werd een investeringsplafond geïnstalleerd en sommige werken (plaatsen of vervangen van binnendeuren, de afwerking van vloeren ...) worden niet langer ondersteund.

Het succes van de Vlaamse renovatie komt ook in Vorselaar tot uiting: het aantal inwoners dat een premie kreeg toegewezen, steeg van 9 in 2007 naar 25 in 2008, maar daalde opnieuw lichtjes naar 20 in 2009.

⁴⁷ Bron: www.premiezoeker.be

Huursubsidie

Om ook een impuls te geven aan de private huurmarkt is er de tegemoetkoming in de huur. Algemeen gesteld, kunnen alleenstaanden of gezinnen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woonsituatie naar een comfortabele, kwaliteitsvolle woning aanspraak maken op deze huursubsidie. Ook nieuwe huurders van een SVK-woning komen in aanmerking voor deze tegemoetkoming. De subsidie wordt voor een periode van 9 jaar degressief toegekend, met uitzondering van bejaarden of gehandicapten die de huursubsidie levenslang krijgen.

In Vorselaar werd deze subsidie in 2007, 2008 en 2009 niet toegekend.

In maart 2010 zijn er in Vorselaar in totaal 2 dossiers lopende⁴⁸ met betrekking tot de huursubsidie.

Premies van de gemeente Vorselaar

Inwoners van Vorselaar kunnen voor meer informatie terecht op de dienst Ruimtelijke Ordening en de milieudienst. Ook via de gemeentelijke website en de website van de premiezoeker kunnen de inwoners meer informatie vinden over de verschillende gemeentelijke tegemoetkomingen en de bijhorende voorwaarden.

In het onderstaande wordt weergegeven welke aan het wonen gerelateerde tegemoetkomingen de gemeente Vorselaar voorziet.

Mantelzorgpremie: toelage zorgverstrekkers

De gemeentelijke mantelzorgpremie is een premie voor de vrijwillige hulpverlening aan bejaarden vanaf 70 jaar. Deze premie bedraagt 50€ per maand.

Premie voor een hemelwaterput bij een bestaande woning

De gemeente Vorselaar geeft een premie voor de aanleg van een hemelwaterput met vaste pompinstallatie.

De premie bedraagt 500 euro voor een hemelwaterput met aansluiting van minstens 1 WC of de wasmachine.

De gemeente Vorselaar heeft in 2009 en in 2010 telkens 6 premies toegekend.

Premie voor het aanplanten van streekeigen hagen

De gemeente Vorselaar geeft een premie voor de afbakening van percelen door lijnvormige streekeigen beplantingen.

De premie bedraagt 0,25 euro voor struikvormige aanplantingen en 5 euro voor hoogstammige bomen met een maximum van 200 euro per aanvrager per dienstjaar.

De gemeente Vorselaar heeft in 2009 tot 2010 11 premies toegekend, ter waarde van 563 euro.

Premie voor het afkoppelen van hemelwater en afvalwater

De gemeente geeft een premie voor de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater bij bestaande woningen.

De premie bedraagt 250 euro voor de uitvoering van de werken. Indien men een hierbij een factuur kan indienen, wordt dit bedrag vermeerderd met het factuurbedrag met een maximum van nog eens 250 euro.

De gemeente Vorselaar heeft in 2009 en 2010 35 premies toegekend ter waarde van 13.064,61 euro.

Samenaankoop van zonne-energie

De gemeente Vorselaar heeft in samenwerking met IOK en de gemeenten Herenthout, en Nijlen in 2009 een samenaankoop zonne-energie georganiseerd.

⁴⁸ Met lopende dossiers worden dossiers bedoeld waarvoor de betalingen van de huursubsidie lopende zijn. Dit betekent echter niet noodzakelijk dat de goedkeuring van het dossier in 2010 is gebeurd.

5.1.2 Sociale leningen

Voor de financiering van de nieuwbouw, de aankoop en/of verbouwing van een woning kunnen particulieren onder bepaalde voorwaarden beroep doen op een sociale lening. Deze leningen worden verstrekt via volgende instanties:

- Vlaams Woningfonds;
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- Erkende kredietmaatschappijen.

Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds is een door de Vlaamse overheid als sociale woonorganisatie erkende privaatrechtelijke coöperatieve vennootschap (cvba). Het Vlaams Woningfonds richt zich naar gezinnen met minstens 1 kind en een begrensd inkomen, die een woning willen bouwen, verwerven of renoveren. Het Vlaams Woningfonds kent voordelige sociale leningen toe en biedt goedkope huurwoningen aan.

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Naast het bouwen van sociale woningen, met de bedoeling ze te verkopen of te verhuren aan gezinnen met een bescheiden inkomen, kent VMSW ook goedkope sociale leningen toe aan gezinnen die een sociale woning wensen te kopen of die hun eigen woning wensen te kopen (met renovatie), te bouwen of te renoveren.

Aan de sociale lening zijn voorwaarden verbonden omtrent inkomen en financiële draagkracht. Bovendien mag men nog geen eigendom hebben en zijn de leningsbedragen begrensd.

KLE Zuiderkempem

De sociale leningen worden toegekend via 1 van de door VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. De KLE Zuiderkempem verstrekt in Vorselaar deze sociale kredieten.

Tot en met 2009 heeft de KLE Zuiderkempem 202 sociale leningen getekend voor het bouwen, het kopen of voor een aankoop met sanering van woningen te Vorselaar. In 2009 heeft de VMSW 5 sociale kredieten van 623.470 euro in totaal goedgekeurd voor het bouwen van een nieuwe woning.

Erkende kredietvennootschappen

Erkende kredietvennootschappen hebben tot doel sociale leningen toe te kennen voor het kopen, bouwen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning. Door de waarborg van het Vlaamse gewest kunnen gezinnen genieten van een aantrekkelijke rentevoet voor deze leningen.

Kempens Woonkrediet (Kempische Heerd)

Kempische Heerd bestaat sinds 1892 en is in 2007 van naam veranderd in Kempens Woonkrediet. Hier kunnen mensen terecht voor een sociale hypothecaire lening, met volgende voorwaarden:

- De lening is bestemd voor het bouwen, kopen en/of verbouwen van de woning;
- Het betreft de enige woning van de ontlener(s);
- Bescheiden woning of appartement;
- Het maximum te ontlene bedrag is beperkt tot 207.000 euro (te verhogen met 5 % per kind ten laste);
- De ontlener(s) moeten de woning in volle eigendom bezitten;
- De ontlener(s) moeten de woning zelf bewonen.

In de periode van 2000 tot 2008 heeft Kempens Woonkrediet voor 215.000 euro sociale leningen verstrekt in Vorselaar. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van 23.889 euro per jaar. Het gaat om 5 sociale leningen wat de gemiddelde lening brengt op 107.500 euro.

5.1.3 FRGE

De gemeente en het OCMW van Vorselaar hebben beslist om te participeren aan het project van IOK in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost. Hierdoor zullen inwoners

van Vorselaar goedkope leningen kunnen aangaan voor bepaalde energiebesparende ingrepen in hun woning. Het project is opgestart in het voorjaar van 2011.

5.2 Instrumenten van de Vlaamse Wooncode

Vlaanderen telt een aanzienlijk aantal slechte woningen, meestal bewoond door kwetsbare en kansarme bevolkingsgroepen. Vandaar dat de kwaliteitsbewaking één van de belangrijkste aandachtspunten is geworden in het woonbeleid. De kwaliteitsbewaking beoogt immers de verbetering van het woonpatrimonium en zijn omgeving. Door het inschakelen van één of meerdere van onderstaande instrumenten kunnen een aantal woningen die van de woningmarkt dreigen te verdwijnen opnieuw ter beschikking gesteld worden aan sociaal gerechtigden. Zo wordt een meer leefbare woonsituatie voor de meest kwetsbare groep van de bevolking gecreëerd.

Leegstand

Leegstand was een gewestelijke bevoegdheid (Wonen-Vlaanderen) tot 31 december 2009. Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid verlegt deze bevoegdheid sinds 1 januari 2010 naar de gemeente waar de leegstaande gebouwen en woningen worden opgenomen in een gemeentelijk leegstandsregister.

Op de lijst van geregistreerde gebouwen staat 1 pand geïnventariseerd als leegstaand. Dit pand is eveneens geïnventariseerd als verwaarloosd en ongeschikt en/of onbewoonbaar. Dit pand kreeg minimaal één schorsing/vrijstelling toegekend.

Verwaarlozing

Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige uiterlijke, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Het bij leegstand vermelde pand, is eveneens geïnventariseerd als verwaarloosd in Vorselaar.

Ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaringen

Een ongeschikte woning is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen opgelegd door de Vlaamse Wooncode. (Een ongeschikt gebouw is een gebouw dat niet meer geschikt is voor het gebruik waar het oorspronkelijk voor bestemd was.) Een onbewoonbare woning is een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond. Een overbewoonde woning is een woning die onaangepast is op grond van de woonbezetting of gezinssamenstelling en waarbij het aantal bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt.

Het bij leegstand en verwaarlozing vermelde pand, is eveneens geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar in Vorselaar.

Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheer is een decretaal bepaald recht toegekend aan het OCMW, de gemeente en de sociale woonorganisaties (de VMSW, sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds en de sociale kredietvenootschappen) om de woning gedurende een periode van minimaal 9 jaar te beheren, te verhuren en er de nodige werken in uit te voeren, zonder dat de houder van het zakelijk recht hier contractueel mee instemt. Het sociaal beheersrecht kan uitgeoefend worden op 2 categorieën van woningen:

- De woningen die opgenomen zijn op de lijst van leegstaande woningen en die conform zijn aan de kwaliteitsvereisten;
- De woningen die ongeschikt, onbewoonbaar werden verklaard, of die geen conformiteitsattest verkregen hebben en waarvan de aanpassingswerken niet uitgevoerd werden binnen de reglementair voorziene termijn.

Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop strekt zich ertoe dat een onroerend goed bij voorrang aan dezelfde voorwaarden en prijs moet worden aangeboden aan de begunstigde van het recht van voorkoop.

Wie als begunstigde optreedt, is decretaal bepaald, met name de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, de gemeente en het OCMW. Momenteel kan het recht van voorkoop worden uitgeoefend in volgende gevallen:

- De woningen waaraan werken zijn uitgevoerd door de begunstigde in het kader van een sociaal beheer of een renovatiecontract;
- De woningen die zijn opgenomen op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare panden;
- De woningen die niet werden gesloopt binnen de reglementair voorziene termijn.

Conformiteitsattest

De eigenaar-verhuurder kan de conformiteit van een huurwoning aan de geldende normen laten nagaan en vastleggen in een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid: hiermee bevestigt die dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Op het attest wordt ook de maximale woningbezetting vermeld. Het attest kan worden aangevraagd zowel voor kamers als voor woningen. Dit attest vormt geen huurvergunning, en dient dan ook niet verplicht aangevraagd te worden. Na vaststelling van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepaste bewoning of overbewoning, vervalt het attest echter van rechtswege zodra de burgemeester het besluit hiertoe genomen heeft.

De verhuurder kan een attest aanvragen bij het college van burgemeester en schepenen. Het college dient zich binnen de 60 dagen uit te spreken aan de hand van een technisch verslag. Indien binnen deze termijn geen uitspraak wordt gedaan, krijgt de aanvrager een attest met de vermelding 'impliciete inwilliging'. In principe blijft het attest 10 jaar geldig. Deze termijn kan evenwel verkort worden door verval van rechtswege of intrekking.

5.3 Instrumenten grond- en pandenbeleid

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27 maart 2009 reikt een geïntegreerd decretaal kader aan voor een integraal grond- en pandenbeleid. Het decreet biedt een gereedschapskist van instrumenten aan om het betaalbaar wonen te bevorderen. In het onderstaande worden de gemeentelijke instrumenten kort aangehaald.

5.3.1 Register onbebouwde percelen

Het register

Het register onbebouwde percelen biedt een overzicht van de onbebouwde bouwgronden en kavels die een potentie tot bebouwing hebben. Deze inventaris dient 2-jaarlijks te worden geactualiseerd.

Het register onbebouwde percelen is in april 2010 goedgekeurd in Vorselaar en telde toen 504 percelen. Op 1 januari 2010 zijn er 187 onbebouwde bouwgronden en 74 onbebouwde kavels opgenomen in het register.

Het decreet legt bovendien op dat het register zo moet opgebouwd worden dat een overzicht verkregen kan worden van de onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse besturen en/of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, waarbij ook wordt aangegeven of deze gronden al dan niet bebouwbaar zijn. Op basis van deze bijkomende module dient de gezamenlijke oppervlakte van de 'bebouwbare' onbebouwde percelen in eigendom van (semi)publieke sector in de gemeente berekend te worden. Bij deze oppervlakteberekening worden de gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gronden die voldoen aan bepaalde kenmerken⁴⁹ uitgesloten.

De gemeente Vorselaar opteerde ervoor om zowel de oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van de Vlaamse besturen als deze van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen te berekenen.

In de periode 2009-2020 dient op minstens 25 % van deze berekende oppervlakte een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden. De gemeenteraad dient hiertoe een actieprogramma vast te stellen. Aan deze verplichting is echter voldaan indien het bindend sociaal objectief verwezenlijkt wordt in de periode 2009-2020.

⁴⁹ De zogenaamde bijzondere karakteristieken, zoals vermeld in artikel 3.2.1, 1° in het decreet grond- en pandenbeleid

Voor de gemeente Vorselaar kan het bindend sociaal objectief niet op korte termijn gerealiseerd worden, waardoor de opmaak van een actieprogramma noodzakelijk lijkt. Uiteraard zal de invulling van het bindend sociaal objectief nauwgezet opgevolgd worden.

Activeringsheffing

Gemeenten hebben de vrijheid om al dan niet een heffing in te voeren op onbebouwde percelen. Indien een heffing wordt ingevoerd, dient de gemeente wel rekening te houden met de minimale heffingsbedragen die in het decreet staan ingeschreven.

Vanzelfsprekend draagt een heffing op onbebouwde bouwgronden en kavels bij tot het sneller op de markt brengen van onbebouwde percelen. Dit kan een prijsdrukkend effect met zich meebrengen en zorgt er bovendien voor dat er ook daadwerkelijk bouwmogelijkheden in de gemeente zijn.

Toch is de heffing niet altijd facultatief. Decretaal is immers bepaald dat indien de woningbehoefte structureel hoger ligt dan de beschikbaarheid aan bouwgronden, de gemeente een heffing in moet voeren. De Vlaamse overheid maakt hiervoor een rekenkundig model op. Gemeenten zijn verplicht, indien ze geen heffing hanteren, om 2 keer per jaar (in januari en juli) de 'druk' op de onbebouwde bouwpercelen te meten. Ligt de woningbehoefte boven het bouwpotentieel, dan is er sprake van een structureel onderaanbod en is de gemeente verplicht om alsnog een heffing op onbebouwde percelen in te voeren.

Het gaat om een gemeentelijke heffing. Dit betekent vanzelfsprekend dat de gemeente volledig zelf instaat voor de opmaak van de inventaris en het versturen van de aanslagbiljetten, het behandelen van de eventuele beroepen tegen de fiscale aanslag en het innen van de belasting.

Activeringsheffing in Vorselaar

De gemeente opteert ervoor om momenteel geen activeringsheffing in te voeren.

Uit de berekening van de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel⁵⁰ blijkt dat er in Vorselaar sprake is van een onderaanbod.

Toestand op 1 januari 2010

- Het bouwpotentieel wordt berekend aan de hand van een formule.
 - Het bouwpotentieel = P
 - = (de realisatiegraad van onbebouwde bouwgronden x het aantal onbebouwde bouwgronden)
 - + (de realisatiegraad van onbebouwde kavels x het aantal onbebouwde kavels)
 - = (0,45 x 187) + (0,75 x 74)
 - = 84,15 + 55,50
 - = 139,65
 - = het bouwpotentieel, toestand 1 januari 2010.
- De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van het huishoudensprognosemodel, opgenomen als bijlage 1 bij het besluit van 3 juli 2009 van de Vlaamse Regering. De woningbehoefte wordt getotaliseerd voor de referentieperiode (2010-2019). Voor Vorselaar komt dit neer op 209.

Op basis van de doorgestuurde gegevens komt dit neer op een onderaanbod. Dit betekent dat het bouwpotentieel niet toereikend is om de woningbehoefte op te vangen.

Een activeringsheffing kan verplicht worden indien er sprake zou zijn van een structureel onderaanbod (= een onderaanbod tijdens 3 opeenvolgende metingen). Het Kempens Woonplatform heeft hiervoor een opvolgsysteem uitgewerkt zodat de gemeente deze halfjaarlijkse berekening kan opvolgen.

⁵⁰ Zie: het besluit 3 juli 2009 van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel.

5.3.2 Leegstandsregister

Het register

De panden die in het gewestelijk leegstandsregister zijn opgenomen, werden overgedragen naar het gemeentelijk register. De gemeente zal het leegstandsregister uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal moeten overmaken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Nadien zal het geactualiseerde leegstandsregister jaarlijks moeten worden overgemaakt uiterlijk op 30 april, te beginnen vanaf 30 april 2011.

Opdat de gemeente een woning als leegstaand kan beschouwen, dient een gemeentelijk reglement te worden opgemaakt waarin de indicaties voor leegstand eenduidig worden omschreven. Dit reglement werd op 7 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Leegstand in Vorselaar

De gemeente heeft de opmaak en het beheer van het leegstandsregister overgedragen aan IOK. Deze dienstverlening bevindt zich momenteel in opstartfase. Op de vermoedenslijst van leegstand staan 61 leegstaande panden.

Leegstandsheffing

Het al dan niet invoeren van een leegstandsheffing is een beleidskeuze van elke gemeente afzonderlijk. De gemeente kan ook op elk moment beslissen of ze een heffingsreglement wenst in te voeren, dit moet niet noodzakelijk op 1 januari. Indien een heffing wordt ingevoerd, dient ook hier rekening gehouden te worden met de minimale heffingsbedragen die in het decreet staan ingeschreven.

Artikel 3.2.23 uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid geeft aan dat bij de opmaak van de begroting minstens een equivalent van de in het vorig begrotingsjaar geïnde heffingen wordt aangewend voor de operationalisering van het gemeentelijk woonbeleid.

Artikels 3.2.27 tot 3.2.29 uit het decreet machtigen het Vlaams Gewest een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing in te voeren. Dit kan maar als de gemeente zelf geen heffing hanteert, maar waar de relatieve leegstand wel heel hoog is en bovendien nog toeneemt in de tijd.

Leegstandsheffing in Vorselaar

Momenteel wordt in de gemeente Vorselaar geen leegstandsheffing toegepast.

5.3.3 Sociaal en bescheiden wonen (zie 3.2.7)

Het decreet omvat ook maatregelen betreffende 'betaalbaar wonen', wat enerzijds bestaat uit het creëren van een 'sociaal woonaanbod' en anderzijds uit een 'bescheiden woonaanbod'. Voor een verdere beschrijving van dit sociaal en bescheiden wonen wordt verwezen naar '3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting'.

Sociale en bescheiden last

In elke verkaveling of bouwproject van minstens 10 kavels/woningen, 50 appartementen en/of 0,5 hectare wordt een sociale last opgelegd:

- 20 tot 40 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen;
- 10 tot 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige en natuurlijke rechtspersonen.

Zolang er geen gemeentelijk reglement sociaal wonen is opgemaakt waarin deze sociale last wordt vastgelegd, geldt voor het bescheiden woonaanbod:

- 40 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen
- 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige en natuurlijke rechtspersonen.

Zodra er een gemeentelijk reglement sociaal wonen is, wordt de bescheiden last als volgt berekend: 40 % (of 20 %) – % sociaal woonaanbod gehanteerd in het reglement.

Vanaf het moment dat het bindend sociaal objectief bereikt is, hoeft de gemeente geen sociale last meer op te leggen of kan een lagere sociale last worden opgelegd. Dit kan enkel indien dit bekend wordt gemaakt en vastgelegd wordt in een gemeentelijk reglement sociaal wonen. De gemeente kan ook haar beleid continueren en dezelfde sociale last blijven opleggen.

Situatie in Vorselaar

In het college van burgemeester en schepenen van Vorselaar werd er d.d. 7 december 2009 beslist om 30% sociale last op te leggen voor openbare besturen en 15% voor private instanties.

Vorselaar heeft nog geen reglement sociaal wonen.

5.4 Instrumenten van het Kempens Woonplatform

Het Kempens Woonplatform wenst de gemeente te ondersteunen in haar lokaal woonbeleid op basis van 5 pijlers.

Beleidsvisie

Het voorliggend document vormt de basis van het actiepunt 'uitwerken van een gemeentelijke woonbeleidsvisie'. Opdat de lokale woonbeleidsvisie gedragen wordt door de betrokken actoren, zullen deze ook op regelmatige tijdstippen betrokken worden bij het proces.

De woonbeleidsvisie wordt vertaald in een concreet actieplan, hetgeen de volgende jaren verder geïmplementeerd zal worden in de gemeente.

Nieuwe beleidsontwikkelingen, zoals het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, worden opgevolgd door het Kempens Woonplatform. Deze informatie wordt doorgespeeld aan de betrokken ambtenaren en schepenen.

Lokaal Woonoverleg

Vanuit het Kempens Woonplatform wordt minimaal 2-jaarlijks het initiatief genomen om het lokaal woonoverleg te organiseren. Tijdens dit woonoverleg kunnen heel diverse woongerelateerde thema's aan bod komen:

- Doorlichting lokale huisvestingssituatie, zoals ook in de omgevingsanalyse vervat;
- Afstemming en programmatie van sociale woonprojecten;
- Kwaliteitsbewaking van woningen;
- ...

Ook het proces om tot de lokale woonbeleidsvisie en bijhorend actieplan te komen, wordt nauwgezet opgevolgd vanuit het lokaal woonoverleg.

Informatievoorziening naar de burger

Het zijn op de 1^{ste} plaats de ambtenaren van de gemeente of OCMW die informatie verschaffen aan de inwoners van de gemeente. Ook bij verschillende (sociale) woonactoren kunnen burgers terecht met woongerelateerde vragen.

Het Kempens Woonplatform werkt een webtoepassing uit opdat al deze instanties rechtstreeks toegang krijgen tot alle nodige en meest up-to-date informatie om de burger goed te informeren.

Initiatieven duurzaam en levenslang wonen

De energieprijzen lopen steeds hoger op en hier lijkt niet onmiddellijk een einde aan te komen, integendeel. Dit maakt dat energiebesparende maatregelen aan populariteit winnen. Het loont immers steeds meer de moeite om te investeren in een energiezuinige woning.

Voor diegenen die overtuigd zijn van het belang van duurzaam bouwen, is het niet altijd evident om de nodige informatie te verzamelen. Maar daarnaast zijn er ook eigenaars, verhuurders en huurders die door gebrek aan kennis, middelen ... de stap duurzaam wonen nog niet kunnen of willen zetten.

Voor beide doelgroepen is het opportuun om activiteiten op te zetten die duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen stimuleren.

Het bouwen van een woning wordt al te vaak afgestemd op de levensstijl van dat moment. Gelet op de grote investering is het nochtans sterk aangewezen om al bij de bouwplannen rekening te houden met de toekomst. Het concept 'levenslang wonen' (of meegroeiwonen) streeft naar toegankelijke, veilige en comfortabele woningen voor een zo breed mogelijke groep van inwoners.

Dit thema sluit enigszins aan bij de initiatieven rond duurzaam en energiebewust wonen. In brochures, folders en op de website zullen beide thema's gezamenlijk aan bod komen.

Keuzeactiviteit van Vorselaar

De keuzeactiviteit van de gemeente, zijnde het verbeteren van de positie van de zwakke huurder op de private huurmarkt, wordt zowel in de beleidsvisie als in het actieplan geïntegreerd.

Het Kempens Woonplatform zal een aantal mogelijkheden aanreiken, waaruit Vorselaar een keuze kan maken om in de eigen woonplaats toe te passen.

Mogelijke initiatieven in dit kader kunnen zijn:

- Ondersteuning van het nog op te richten sociaal verhuurkantoor binnen de ISOM regio;
- Maatregelen uitwerken om de discriminatie van zwakke socio-economische doelgroepen aan te pakken (bv. misbruik door huisjesmelkers tegengaan);
- Informeren over de Vlaamse huursubsidie;
- Evalueren van het gemeentelijk huursubsidiesysteem (bv. voor mensen die langer dan gemiddeld op een wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor staan);
- Instaan voor een gerichte doorverwijzing van deze zwakke huurder naar de juiste instantie;
- ...

5.5 Energie en armoede

Energiebesparende maatregelen vanuit OCMW

Elk OCMW ontvangt middelen uit het federaal Sociaal Energiefonds. De federale energiefondsen werden opgericht om OCMW 's te ondersteunen bij het begeleiden van mensen met o.a. energieschulden. Het fonds kan ook voor preventieve energiemaatregelen ingezet worden.

Het OCMW van Vorselaar wendt deze eerder beperkte middelen vooral aan voor tussenkomsten in de energierekeningen.

Daarnaast heeft het OCMW met eigen middelen nog een reglement, waarin voor bepaalde doelgroepen tussenkomsten worden voorzien voor aankoop van energiezuinige elektrische toestellen (wasmachine, ijskast, diepvriezer) of voor het plaatsen van een dubbel-tarief meter elektriciteit.

Lokale adviescommissie

De Lokale adviescommissie (LAC) moet voorkomen dat huishoudelijke klanten worden afgesloten van elektriciteit, gas of water. Daarnaast kan de klant ook een verzoek tot heraansluiting indienen.

De LAC bestaat uit 3 verschillende actoren: de distributienetbeheerder, het OCMW en de klant. Een goede samenwerking van de 3 partijen leidt tot betere oplossingen. Vermits iedereen recht heeft op een minimale levering van elektriciteit, gas en water, kan er door de distributienetbeheerders niet zomaar worden afgesloten bij het niet betalen van facturen. Bij betalingsproblemen wordt dit voorgelegd aan de LAC en zal er getracht worden om, via bemiddeling, tot een oplossing te komen. De afnemer mag zich zelf ook komen verdedigen. Enkel indien de LAC haar akkoord geeft, kan de distributienetbeheerder overgaan tot de afsluiting of stopzetting van de minimale levering van elektriciteit en/of aardgas.

De laatste jaren nam het aantal dossiers bij de LAC's in Vlaanderen toe, mede door de liberalisering van de energiemarkt. Energiearmoede is helaas een feit, waar ook het OCMW van Vorselaar mee geconfronteerd wordt.

Voor het LAC waren er 61 dossiers in 2010 in Vorselaar.

Energiescans

De distributienetbeheerders zijn verplicht om bij huishoudens een energiescan uit te (laten) voeren. Die opdracht kadert in de openbaredienstverplichtingen van de distributienetbeheerders op vlak van rationeel energiegebruik.

Een energiescan is een doorlichting van een woning om een beeld te krijgen van de energiesituatie en de mogelijkheden voor bewoners om energie te besparen. Indien nodig voeren de werknemers onmiddellijk een aantal kleine energiebesparende ingrepen uit: spaarlampen, spaardouchekoppen, tochtstrips, radiatorfolie en buisisolatie. Deze energiescans zijn gratis.

Om te bepalen bij wie de distributienetbeheerders een energiescan zullen uitvoeren, doen ze een beroep op de gemeenten. Die kunnen er dus voor zorgen dat deze energiescans ten goede komen aan de huishoudens die er het meest nood aan hebben.

In Vorselaar worden de energiescans uitgevoerd door de Kringwinkel Zuiderkempen. Voor de periode 2010-2011 moeten er in Vorselaar 72 energiescans uitgevoerd worden. Op 1 januari 2011 werden er reeds 24 scans uitgevoerd.

Verwarmingstoelage

De maximumprijs van huisbrandolie is de voorbije jaren aanzienlijk gestegen. Daardoor lopen mensen met een laag inkomen het risico om in moeilijkheden te geraken. Daarom werd de vzw Sociaal Verwarmingsfonds opgericht. Het komt gedeeltelijk tussen in de betaling van de verwarmingsfactuur van personen die zich in een moeilijke situatie bevinden.

De verwarmingstoelage is een federale toelage die door het OCMW wordt uitbetaald. In onderstaande tabel wordt het aantal uitgekeerde verwarmingstoelagen weergegeven in Vorselaar van 2005 tot 2010. Het valt op dat er in 2005, 2008 en 2010 duidelijk meer verwarmingstoelagen uitgekeerd zijn in Vorselaar dan in de tussenliggende jaren.

Tabel 34: Verwarmingtoelagen in Vorselaar 2005-2010

	Aantal verwarmingstoelagen
2005	25
2006	15
2007	13
2008	25
2009	10
2010	33

Bron: OCMW Vorselaar

5.6 Specifieke initiatieven in Vorselaar

Permanente bewoning van weekendverblijven

De gemeente Vorselaar voert, in samenwerking met alle gemeenten van de politiezone Neteland, een uitdovingsbeleid om het probleem van de permanente bewoning van weekendverblijven aan te pakken. In afwachting van een planologische oplossing (opmaak RUP), kunnen de huidige bewoners onder voorwaarden een tijdelijk woonrecht aanvragen. Nieuwe bewoners zullen van de politie een proces-verbaal ontvangen met de melding van een strijdig gebruik. Deze laatsten zullen eveneens een geldboete krijgen indien het weekeindverblijf na een bepaalde periode toch nog permanent bewoond blijft.

Dit beleid zal vermoedelijk een hogere behoefte aan sociale huisvesting met zich meebrengen.

5.7 Besluit

Lokale besturen beschikken over een ruime waaier aan maatregelen die ingezet kunnen worden om de woonkwaliteit op peil te houden of te verbeteren. Er zijn enerzijds de premies en tegemoetkomingen en anderzijds de sanctionerende maatregelen, met name de heffingen. Idealiter vult het gemeentelijke premiestelsel het gewestelijke en het provinciale verder aan.

6 SWOT-analyse

Onderstaande SWOT⁵¹-analyse brengt samenvattend de sterkten en zwakten van het huidige beleid in kaart, alsook de kansen en bedreigingen waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierbij is het niet de bedoeling om alle elementen uit de voorgaande hoofdstukken weer te geven, maar enkel diegene die voor de gemeente Vorselaar echt belangrijk zijn en die een vertaling kunnen krijgen in het actieplan.

De SWOT-analyse is als volgt opgebouwd:

- De sterkten en zwakten hebben betrekking op de interne situatie, met name die elementen waar de gemeente of het OCMW als organisatie vat op heeft;
- De kansen en bedreigingen staan onder externe invloed (andere lokale woonactoren, algemene evoluties ...). De gemeente en het OCMW hebben hier geen rechtstreekse impact op. Het in beeld brengen van de kansen en bedreigingen is belangrijk omdat het toekomstig lokaal woonbeleid hier wel op kan inspelen.

⁵¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

6.1 SWOT-analyse

	STERKTEN	ZWAKTEN
Beleid	<ul style="list-style-type: none"> - Het woonplan en lokaal woonoverleg, als instrumenten om een lokaal woonbeleid uit te werken. - Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het lokaal sociaal beleidsplan reiken een aantal maatregelen aan om tot een gewenst woonbeleid in de gemeente te komen. - Vorselaar participeert aan het Kempens Woonplatform. - Vorselaar heeft zich aangesloten bij het recentelijk opgerichte (voorjaar 2011) sociaal verhuurkantoor 'ISOM'. - Er zijn verschillende adviesorganen en overlegfora die vanuit hun eigen invalshoek beleidsvoorbereidend werk verrichten op het vlak van wonen. - Goede verstandhouding met de sociale huisvestingsmaatschappijen en IOK. - Er is een goede samenwerking tussen de gemeente en het OCMW en dit zowel op administratief als beleidsmatig vlak. Er is regelmatig overleg. - Het beleid staat positief tegenover bijkomende sociale huisvesting. Gelet op het beperkte aanbod sociale huisvesting tot op heden, wenst het beleid dergelijke projecten te stimuleren in de toekomst. - In Vorselaar is er op het lokaal woonoverleg beslist dat er momenteel geen nood is aan een lokaal toewijzingsreglement. - Er is een leegstandsreglement in Vorselaar. Vorselaar neemt deel aan de intergemeentelijke vaststelling van leegstand. - De gemeente heeft een register onbebouwde percelen. - Er is een principeakkoord omtrent het percentage voor de sociale last (15% voor private instellingen en 30% voor openbare instellingen). - De problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven wordt momenteel aangepakt door de burgers te informeren omtrent de gevolgen bij aankoop van een dergelijke woning en een handhavingsbeleid te voeren. - De problematiek van het verhuren van onvergunde woonegelegenheden wordt momenteel aangepakt door een handhavingsbeleid te voeren. - In de diverse beleidsdocumenten worden een aantal mogelijkheden aangehaald om het sociaal patrimonium te vergroten: nauwere samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen, betaalbare gronden op de markt brengen, inbreidingsprojecten en kernverdichting (onbebouwde percelen en niet ontsloten gebieden activeren). 	<ul style="list-style-type: none"> - Er is geen full-time huisvestingsambtenaar. De dienst ruimtelijke ordening neemt deze taak op zich. - Er is nog niet onderzocht of een reglement sociaal wonen nuttig zou kunnen zijn voor Vorselaar. - De provincie is nog niet gestart met het oplossingskader voor de permanente bewoning van weekendverblijven. - Door een gebrek aan tijd werd er in het verleden te weinig prioriteit gegeven aan de kwaliteitsbewaking van woningen. Hier wordt o.a. RUP Kern voor opgesteld.
Woonvormen	<ul style="list-style-type: none"> - Het OCMW: <ul style="list-style-type: none"> - 10 bejaardenwoningen; - 3 woonegelegenheden noodopvang; - 10 plaatsen asielzoekers; - 7 sociale woningen; - 22 serviceflats in opbouw. 	
Informatie	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente heeft een duidelijke website waar relevante info over wonen wordt verzameld. Een nieuwe website is in opbouw. - Met de webtoepassing die vanuit het Kempens Woonplatform zal ontwikkeld worden, zullen de gemeenten en de burgers een instrument hebben waar de nodige informatie met betrekking tot wonen verzameld wordt. - Aan de loketten worden de burgers uitgebreid geïnformeerd, begeleid met het invullen van documenten (bv. aanvraag premie) en correct doorverwezen indien nodig. 	
Premies	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente reikt een aantal gemeentelijke premies aan. (bv. hemelwaterput, aanplanten van streekeigen hagen). - De gemeente voorziet in een aantal premies voor senioren en hulpbehoevenden om deze doelgroep langer in hun vertrouwde omgeving te laten wonen (bv. mantelzorgpremie). - De premies worden continu opgevolgd, bijgestuurd en bekendgemaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn te weinig middelen voor huisvestingpremies.
	KANSEN	BEDREIGINGEN
Bevolking	<ul style="list-style-type: none"> - Vorselaar kenmerkt zich door een zwakke bevolkingsgroei in vergelijking met de buurgemeenten en de referentieregio's. De laatste jaren stijgt het bevolkingsaantal opnieuw sterker aangezien er grotere projecten gerealiseerd zijn. Bovendien staan er nog een aantal projecten in planning. - Vorselaar groeide het laatste decenium enkel aan op natuurlijke wijze. - De vergrijzing manifesteert zich minder sterk in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het aantal huishoudens kent eerder een zwakke toename in Vorselaar, maar de samenstelling ervan wijzigt: de gemiddelde gezinsgrootte neemt af. De eenoudergezinnen en het aantal alleenstaanden neemt toe. Zowel het aandeel alleenstaanden als het aandeel eenoudergezinnen is relatief hoog in vergelijking met de buurgemeenten. Er is eveneens een recente evolutie naar grote nieuwe samengestelde gezinnen. - De migratoire groei is negatief. De grootste netto-uitwijking doet zich voor naar Herentals en Geel. Het eerder beperkte aanbod aan openbaar vervoer (hoewel sterk verbeterd in de laatste jaren) kan een mogelijke oorzaak zijn van uitwijking naar de grotere steden en gemeenten.

Socio-economisch	<ul style="list-style-type: none"> - Vorselaar heeft een relatief lage werkloosheidsgraad (meer werkloze 50-plussers) in vergelijking met het arrondissement Turnhout. - In vergelijking met de buurgemeenten zijn er weinig dossiers budget- en schuldhulpverlening. - Het aantal geboorten in kansarme gezinnen ligt opvallend laag in Vorselaar. - Er is 1 keer per week een jurist aanwezig op het OCMW voor huurders met problemen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bij de migratiebewegingen kan de grootste uitwijking genoteerd worden voor de 65-plussers en de starters. - Vorselaar heeft vooral te kampen met ontgroening (zowel bij de jongeren als de starters) en dit sterker dan de referentieregio's. Het aandeel jongeren is eveneens kleiner in vergelijking met de meeste buurgemeenten en referentieregio's. - Het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap neemt toe en dit voornamelijk bij de 50-64 jarigen (+ 47,1 %). - Inkomensspreiding: het aandeel inkomens '10.001-20.000 euro' is duidelijk groter in Vorselaar dan in de referentieregio's. - Het aantal leefloners is eerder hoog ten opzichte van de buurgemeenten, maar nog laag in vergelijking met de referentieregio's. Een vierde van de leefloners zijn bewoners van weekendverblijven.
Patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> - Vorselaar heeft een gemiddeld aandeel woningen in open bebouwing (66 %) en relatief weinig appartementen (9 %) in vergelijking met de buurgemeenten. - Tot 2012 zullen er voldoende bouwmogelijkheden vrijkomen om de taakstelling voor bijkomende woningen, opgelegd vanuit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, op te vangen. - Vorselaar heeft een lage bevolkingsdichtheid, wat typerend is voor een landelijke gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorselaar typeert zich als gemeente met een relatief lage groei van het aantal particuliere woningen. Recente cijfers van de bouw- en verkavelingsaanvragen tussen 2008 en 2011 bevestigen het aanvoelen dat Vorselaar de laatste jaren sterker groeit. - Vorselaar kenmerkt zich door een relatief oud woningbestand. - Het aandeel woningen zonder of met enkel klein comfort is hoog in vergelijking met de buurgemeenten. Dit zijn wel cijfers van 2001. Ondertussen zijn er al heel wat woningen gerenoveerd. - Het aandeel huurwoningen is relatief groot en het aandeel woningen in eigendom is relatief klein in vergelijking met de meeste buurgemeenten. - Vorselaar heeft een kleine bebouwbare oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte. - Het aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte (ha) is eerder hoog. In dit opzicht is Vorselaar eerder een dicht bevolkte gemeente.
Sociaal woningaanbod	<ul style="list-style-type: none"> - Het sociaal woonaanbod in Vorselaar (nulmeting): <ul style="list-style-type: none"> - 115 huurwoningen van de Zonnige Kempen; - 7 koopwoningen van Kleine Landeigendom Zuiderkempen; - 0 sociale kavels. - Sinds de nulmeting heeft de Zonnige Kempen nog 21 sociale huurwoningen gerealiseerd. - Op korte termijn zijn er nog een aantal projecten gepland: <ul style="list-style-type: none"> - 13 sociale koopwoningen; - 2 projecten in voorbereiding. - Woonzorgcentrum Hof Ter Lande: 26 erkende plaatsen voor opvang van senioren (+ 17 bijkomende kamers gepland). - Zonnige Kempen: 36 bejaardenwoningen (waarvan 26 verhuurd binnen het sociaal huurstelsel). - Gevarieerd aanbod in de typologie van sociale huurwoningen. - Personen met een handicap kunnen terecht in tehuis De Troon en dagcentrum 't Margrietje (respectievelijk 19 en 10 plaatsen). Daarnaast zal de nieuwbouw van 't Margrietje nog extra plaats bieden aan 12 personen. - Het bindend sociaal objectief (50 sociale huurwoningen, 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel) wordt als haalbaar aanzien. - Via de wachtlijsten van de Zonnige Kempen kan afgeleid worden dat het aanbod aan bejaardenwoningen voldoende is om aan de vraag te beantwoorden. - IOK heeft 354 betaalbare kavels gerealiseerd in de gemeente. Daarnaast zijn er ook nog 3 verkavelingen in voorbereiding of uitvoering (De Schrans, Van Rotselaarlaan en Van De Wervelaan). 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorselaar heeft een beperkt sociaal woonaanbod, dat lager ligt dan het Vlaams gemiddelde. Momenteel is er nog een duidelijk tekort aan sociale koopwoningen in Vorselaar. - Sinds de nulmeting zijn er geen sociale woningen meer gerealiseerd. - Op de wachtlijsten van de Zonnige Kempen stonden op 21 april 2010 156 kandidaat-huurders. Het merendeel zijn personen jonger dan 55 jaar. Er is een uitgesproken vraag naar woningen met 1 en 2 slaapkamers merkbaar. - Momenteel zijn er minder erkende plaatsen in de woonzorgcentra dan dat er geprogrammeerd worden op basis van de bevolkingsprojecties. - Door de kleine bebouwbare oppervlakte in Vorselaar en in het opzicht van het behoud van het landelijk karakter van de gemeente zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. - De gemiddelde prijs van een bouwgrond is sterk toegenomen in tegenstelling tot de oppervlakte ervan. - Het aantal uitgekeerde huursubsidies in Vorselaar is beperkt. Mogelijks is het instrument te onbekend en/of zijn de criteria te streng waardoor er te weinig mensen in aanmerking komen voor deze subsidie.
Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - De perceelsoppervlakte voor bewoning is gedaald tijdens de periode onder beschouwing en eerder klein in vergelijking met de buurgemeenten. - De gemiddelde prijs van een woning of appartement is sterk toegenomen, maar blijft nog lager dan de referentieregio's. - Inbreidingsprojecten kunnen worden gerealiseerd door RUP kern. Dit kan dan weer een positieve invloed hebben op de vastgoedprijzen. 	
Vlaams beleid	<ul style="list-style-type: none"> - DGFB: sociale mix verwezenlijken via sociale last. - Het succes van de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie komt in Vorselaar tot uiting. Dit heeft een positief effect op de woningkwaliteit en het aantal aangepaste woningen. 	

6.2 Besluit

Uit deze SWOT-analyse kan afgeleid worden waarop het woonbeleid zich de komende jaren dient te oriënteren. Zo zullen de sterke punten uit het woonbeleid gecontinueerd moeten worden, terwijl de zwakten bijgeschaafd kunnen worden naar de toekomst. Dit alles kan nu vertaald worden in een concreet actieplan. Hierbij worden de na te streven doelstellingen duidelijk gespecificeerd, zodanig dat het effect van de diverse acties gemeten kan worden.

7 Actieplan

Volgens het grondwettelijke recht op wonen, heeft eenieder, zonder onderscheid naar ras, overtuiging of afkomst, het recht tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid te kunnen beschikken over een degelijke woning in een goede woonomgeving

Met het onderstaande actieplan wenst het lokale bestuur van Vorselaar er naar te streven om voor alle inwoners, en in het bijzonder de zwakste doelgroepen, dit grondwettelijke recht op wonen te realiseren. Zo zullen meer mensen de kans krijgen op een volwaardige maatschappelijke integratie.

7.1 Visie

Het lokale bestuur neemt haar regierol met betrekking tot huisvesting op. Het lokale woonbeleid krijgt vorm door enerzijds het organiseren van het lokaal woonoverleg (LWO) en anderzijds door het opstellen van een woonbeleidsplan.

Met het onderstaande actieplan wenst het lokale bestuur er naar te streven om voldoende ruimte te voorzien voor wonen op lange termijn. Ook de duurzaamheid van woningen verdient de nodige aandacht. Sociale huisvesting en de sociale mix worden gestimuleerd door het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, ook het gemeentelijke verkavelingsreglement stimuleert betaalbare bouwgronden.

Het lokale bestuur verzorgt de communicatie omtrent alle relevante woonthema's en zorgt ervoor dat de burger gericht geïnformeerd wordt. Ook de leefbaarheid van de verschillende buurten en de uitdoving van bewoning van onvergonde woongelegenheden en permanente bewoning van weekendverblijven is van belang om de woningkwaliteit te garanderen.

Conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet de gemeente in voldoende opvangmogelijkheden voor de woonbehoeften en -noden van de verschillende doelgroepen. Hierbij zal het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' voor een groot deel van het woongebeuren bepalend zijn en mee vorm geven aan tal van actiepunten zoals duurzaamheid, sociale mix, leefbaarheid, enz... .

7.2 Strategische en operationele doelstellingen 2011-2013

De SWOT-analyse vormt de basis om te komen tot onderstaande strategische doelstellingen. Deze strategische doelstellingen geven aan wat de gemeente wenst te bereiken op het vlak van wonen in de periode 2011-2013⁵². Deze strategische doelstellingen worden vervolgens geconcretiseerd in operationele doelstellingen en bijhorende acties.

1. Het lokale bestuur geeft uitvoering aan het lokale woonbeleid
2. Het lokale bestuur schenkt aandacht aan wonen en organiseert het lokaal woonoverleg, als instrument om het lokaal woonbeleid uit te werken.
3. Het lokale bestuur garandeert een actief informatiebeleid omtrent wonen.
4. Het lokale bestuur bewaakt de duurzaamheid van bestaande/nieuwe woningen en projecten.
5. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod op de lokale woningmarkt.
6. Het lokale bestuur werkt aan de kwaliteitsbewaking in de gemeente.
7. Het lokale bestuur heeft oog voor de bijzondere woonnoden van specifieke doelgroepen.
8. Het lokale bestuur werkt aan een uitdovingsbeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.
9. Het lokale bestuur werkt aan de leefbaarheid van verschillende buurten.

⁵² Er werd geopteerd om deze doelstellingen te formuleren voor de resterende periode van de huidige legislatuur en 1 jaar legislatuuroverschrijdend. Dit neemt niet weg dat het voor sommige elementen nuttig was om eveneens acties op langere termijn te formuleren.

7.3 Actieplan 2011-2013

1. Het lokale bestuur geeft uitvoering aan het lokale woonbeleid.					
	trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
1.1. Het lokale bestuur werkt een woonbeleidsplan met bijhorende woonbeleidsvisie uit.					
a. Opmaken van een woonbeleidsplan.	Kempens Woonplatform	2011	Goedgekeurd woonplan door gemeenteraad	Actoren lokaal woonoverleg	/
b. Steekkaart opstellen in functie van een jaarlijkse update relevante data.	Kempens Woonplatform	jaarlijks	Update steekkaart + kennisgeving lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
c. Jaarlijkse evaluatie actieplan.	Actoren lokaal woonoverleg	jaarlijks	% van acties gerealiseerd	/	/
1.2. Het lokale bestuur bekijkt of een lokaal toewijzingsreglement noodzakelijk is voor de gemeente.					
a. Opvolgen van de ontwikkelingen inzake het lokaal toewijzingsreglement.	Dienst ruimtelijke ordening OCMW Kempens Woonplatform Zonnige Kempen	continu	Regelmatig op lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
b. Indien noodzakelijk: opstellen van lokaal toewijzingsreglement.	Dienst ruimtelijke ordening OCMW Kempens Woonplatform Zonnige Kempen	continu	Goedkeuring op lokaal woonoverleg	/	/
1.3. Ruimtelijk uitvoeringsplan Kern.					
a. Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan Kern.	Dienst ruimtelijke ordening	2011	Ruimtelijk uitvoeringsplan	/	65.970,38 € (incl. BTW)
2. Het lokale bestuur schenkt aandacht aan huisvesting en organiseert het lokaal woonoverleg, als instrument om het lokaal woonbeleid uit te werken.					
	trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
2.1. De actoren van het lokaal woonoverleg vergaderen rond het voor wonen relevante thema's.					
a. Het lokaal woonoverleg komt minstens 2 keer per jaar samen.	Kempens Woonplatform	halfjaarlijks	Verslag lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
b. Bespreken van de woningprogrammatie in functie van het uitvoeringsprogramma tijdens het lokaal woonoverleg.	Kempens Woonplatform	jaarlijks	Verslag lokaal woonoverleg (advies UP)	Actoren lokaal woonoverleg	/
c. Bespreken van elk nieuwbouwproject van een sociale huisvestingsmaatschappij in functie van de wachtlijst, het bindend sociaal objectief,...	Kempens Woonplatform Huisvestingsmaatschappijen	continu	Verslag lokaal woonoverleg Opvolgsysteem voor het bindend sociaal objectief	Actoren lokaal woonoverleg	/
d. Afstemmen van de sociale woonprojecten op elkaar (bespreking huur, koop, kavel, woningtypologieën), in functie van de projecten met een opgelegde sociale en bescheiden last.	Kempens Woonplatform Huisvestingsmaatschappijen	continu	Verslag lokaal woonoverleg Opvolgsysteem voor het bindend sociaal objectief	Actoren lokaal woonoverleg	/
3. Het lokale bestuur garandeert een actief informatiebeleid omtrent wonen.					
	trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
3.1. Het lokale bestuur gaat actief bepaalde instanties promoten.					
a. Aanmoedigen van eigenaars die hun woning wensen te verhuren of waarvan de woning op de lijst van leegstand staat om contact op te nemen met sociaal verhuurkantoor 'ISOM'.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Verhoging aantal woningen bij sociaal verhuurkantoor	Sociaal verhuurkantoor 'ISOM'	
b. Bekendheid vergroten van de website die door het Kempens Woonplatform ontwikkeld wordt door interne communicatie (gemeentelijke ambtenaren) en publicaties in gemeenteblad en op gemeentelijke website (burgers).	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening Communicatieambtenaar	2011	Interne communicatie - minstens 2 artikels publiceren Aantal bezoekers website	/	/
c. Bekendheid aantal diensten van sociale instanties vergroten (bv. klus- en verhuisdienst Kringwinkel, OCMW diensten,...).	OCMW Kempens Woonplatform Communicatieambtenaar	continu	Jaarlijks minstens 2 artikels publiceren Gebruik diensten	/	/
d. Bekendheid aantal woongerelateerde aspecten vergroten (bv. sociale leningen, specifieke gemeentelijke premies, Fons ter Reductie van de Globale Energiekost...).	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening Communicatieambtenaar	continu	Jaarlijks minstens 2 artikels publiceren Gebruik diensten	/	/
e. Bekendheid huisvestingsmaatschappijen vergroten (+ verduidelijking werkwijze).	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening OCMW Communicatieambtenaar	continu	Jaarlijks minstens 2 artikels publiceren	/	/
f. Publicatie van nieuwe huisvestingsprojecten waarbij de gemeente betrokken is, in het gemeentelijk infoblad, de website van de gemeente en van het Kempens Woonplatform.	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening Communicatieambtenaar	continu	Alle sociale projecten publiceren	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/

3.2. Mensen met vragen over wonen in de gemeente kunnen, naast het gemeentelijk loket, terecht op de gemeentelijke website of deze van het Kempens Woonplatform.						
a.	Actualiseren en aanvullen van de gemeentelijke website. Het personeel weet te werken met de website.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Regelmatige check website	Gemeentelijke personeelsleden	/
b.	Actualiseren van de gegevens van de website van het Kempens Woonplatform. De gemeente geeft wijzigingen zo spoedig mogelijk door.	Dienst ruimtelijke ordening	halfjaarlijks	Halfjaarlijkse check website	Gemeentelijke personeelsleden	/
c.	Het Kempens Woonplatform fungeert als vraagbaak voor alle relevante woonvragen van de gemeentelijke ambtenaren.	Kempens Woonplatform	continu	Aantal beantwoorde vragen Infomoment ambtenaren	Gemeentelijke personeelsleden	/
d.	Up-to-date houden van de website 'premiezoeker'.	Dienst ruimtelijke ordening Milieudienst Duurzaamheidsambtenaar	jaarlijks	Jaarlijks check website	/	/
3.3. De communicatie rond wonen verloopt in samenwerking met de verschillende actoren. Inwoners die niet tot de gemeente kunnen komen, dienen tevens geïnformeerd te worden.						
a.	Regelmatig aandacht voor wonen en bouwen in gemeentelijke publicaties en website.	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening	continu	Jaarlijks 5 artikels omtrent wonen	/	/
b.	Onderzoeken welke informatiekanalen benut kunnen worden: dienstencentrum, infoavonden, verenigingen, netwerken ...	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening	2011	Lijst mogelijkheden	OCMW	/
4. Het lokale bestuur bewaakt de duurzaamheid van bestaande en nieuwe woningen/projecten.						
4.1. Het lokale bestuur stimuleert eigenaars om de bouw/renovatie van hun woning zo duurzaam mogelijk aan te pakken.						
a.	Bekendmaking van duurzaam bouwen (ITI-profiel, aanpasbaar en compact bouwen, kamp C, meegroeiwonen, ruimtelijk uitvoeringsplan kern ...).	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening	continu	Regelmatig artikels publiceren	/	/
b.	Samenwerking met toegankelijkheidsbureau.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Informatie inwinnen bij nieuw gebouw	/	/
c.	Deelname aan het project energiesnoei, Fons ter Reductie van de Globale Energiekost, klimaatwijken en energie-infotoer.	Dienst ruimtelijke ordening OCMW	continu	Jaarlijks verslag met resultaten/evaluatie	Kempens Woonplatform	/
5. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod op de lokale woningmarkt, en dit voor iedereen en in de verschillende deelgemeenten.						
5.1. In bestaande woonbuurten of nieuwe verkavelingen wordt gekeken naar kansen voor een sociale mix (aandacht voor verschillende behoeften in functie van leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen ...).						
a.	Opvolgen bindend sociaal objectief.	Kempens Woonplatform	continu	Minstens halfjaarlijks update	Actoren lokaal woonoverleg	/
b.	Opstellen actieprogramma om 25 % van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen te activeren voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod (vervalt indien bindend sociaal objectief tijdig wordt bereikt).	Dienst ruimtelijke ordening Kempens Woonplatform	2013	Actieprogramma of behalen van het bindend sociaal objectief	Eigenaars gronden	/
c.	Onderzoeken of de opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen en/of stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen wenselijk is. (eindfase ruimtelijk uitvoeringsplan Kern).	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening	2012	Verslag lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
d.	Indien wenselijk: opmaak gemeentelijk reglement sociaal wonen en/of stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen.	Kempens Woonplatform Dienst ruimtelijke ordening	2012	Verslag lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
e.	Voorzien van speelpleintjes en rustplaatsen in de buurt van grote verkavelingen of appartementen. (cfr. Ruimtelijk uitvoeringsplan Kern)	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Verkavelingsaanvraag	Huisvestingsmaatschappijen, private promotoren	/
5.2. Het lokale bestuur zoekt naar woon- en verdichtingsmogelijkheden in de gemeente, binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, met voldoende aandacht voor ruimte en woonkwaliteit.						
a.	De inventaris van leegstand dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden.	IOK	continu	Leegstandsregister	Gemeente	1.737, 00 €
b.	Nauwkeurig bijhouden van het register onbebouwde percelen, in het kader van de mogelijke activeringsheffing.	Dienst ruimtelijke ordening	halfjaarlijks	Update register (geo-loket): januari en juli	/	/
c.	Actief zoeken naar verkavelingsmogelijkheden en binnengebieden, die opportuniteiten en verdichtingsmogelijkheden kunnen inhouden op lange termijn (ruimte zo optimaal mogelijk benutten) bv. via ruimtelijk uitvoeringsplan Kern.	Dienst ruimtelijke ordening Huisvestingsmaatschappijen	2011-2013	Lijst mogelijkheden	Kempens Woonplatform	/
d.	Indien mogelijkheden: plannen en/of uitvoeren, met overleg en advies lokaal woonoverleg.	Dienst ruimtelijke ordening Huisvestingsmaat-schappijen	2011-2013	Verslag lokaal woonoverleg	Actoren lokaal woonoverleg	/
e.	Berekening spanning tussen woonbehoefte en bouwpotentieel in functie van het decreet grond- en pandenbeleid.	Kempens Woonplatform	halfjaarlijks	Berekening (januari en juli)	/	/

5.3. Het lokale bestuur ondersteunt de oprichting van een sociaal verhuurkantoor binnen de ISOM-regio.						
a.	Ondersteuning bij oprichting van het sociaal verhuurkantoor 'ISOM' (bv. uitwerken van een methodiek om eigenaars/verhuurders te motiveren).	OCMW	2011	Diverse acties	Sociaal verhuurkantoor Zuiderkempen Gemeente	/
b.	Aansluiting bij het sociaal verhuurkantoor 'ISOM'.	OCMW	2011	Aanwerving coördinator en start van sociaal verhuurkantoor	Gemeente	/
5.4. Het lokale bestuur volgt de gemeentelijke huurtoelage op.						
a.	Opvolgen, evalueren en indien nodig bijsturen van het gemeentelijke huurtoelage.	OCMW	Jaarlijks	Verslag evaluatie	/	/
6. Het lokale bestuur werkt aan de kwaliteitsbewaking in de gemeente.						
		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
6.1. De gemeente zet zich in voor de verbetering van de woningkwaliteit.						
a.	Nauwlettend de inventaris leegstand bijhouden.	Dienst ruimtelijke ordening IOK	continu	Update register (geo-loket) eind april	/	/
b.	Nood aan een leegstandsheffing opvolgen en evalueren	Dienst ruimtelijke ordening IOK	Jaarlijks	Evaluatie resultaten leegstandsbeleid	/	/
c.	Doorgeven van verwaarloosde panden aan Wonen-Vlaanderen.	Dienst ruimtelijke ordening	jaarlijks	Doorgeven panden 1 ^o kwartaal	Wonen-Vlaanderen	/
d.	Doorgeven van woningen van ontoereikende kwaliteit aan Wonen-Vlaanderen (kwaliteitsonderzoek ongeschikt/onbewoonbaarheid).	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Doorgeven panden	Wonen-Vlaanderen	/
7. Het lokale bestuur heeft oog voor de bijzondere woonnoden van verschillende doelgroepen.						
		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
7.1. Het lokale bestuur heeft aandacht voor ouderen, gehandicapten en andere kwetsbare doelgroepen. Initiatieven ter ondersteuning van het zelfstandig wonen worden maximaal uitgebouwd en ondersteund.						
a.	Proactief informeren van ouderen via het huisbezoekteam.	OCMW	2012	Aantal huisbezoeken	Gemeente	/
b.	Advies verlenen aan ouderen, gehandicapten en andere kwetsbare doelgroepen (woningaanpassing, premies, huurtoelage,...).	OCMW	continu	Aantal vragen per onderwerp/doelgroep	Gemeente	/
7.2. De Zonnige Kempen stimuleert ouderen die in een sociale huurwoning wonen om te verhuizen naar een aangepaste woning.						
a.	Een overzicht opmaken van de onderbezette woningen door ouderen.	Zonnige Kempen	2011	Lijst onderbezette woningen	Gemeente	/
b.	Ouderen aansporen om zich in te schrijven voor een bejaardenwoning of een woning overeenkomstig de rationele bezetting.	Zonnige Kempen OCMW	continu	Ouderen aanschrijven	Gemeente	/
c.	Onderzoeken of het mogelijk is om stimuli te voorzien voor het verhuizen naar een woning conform de rationele bezetting.	Gemeente	2011	Verslag vergadering	Zonnige Kempen	/
7.3. Stimuleren van mantelzorg en zorgwonen						
a.	Stimuleren van mantelzorg en zorgwonen (bv. via kangoeroewoningen)	Gemeente OCMW	2011-2012	Informeren en begeleiden van burgers en zorgers	/	/
8. Het lokale bestuur werkt aan een uitdovingsbeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven en onvergunde woongelegenheden.						
		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
8.1. Consequente aanpak van nieuwe inschrijvingen in weekendverblijven en onvergunde woongelegenheden.						
a.	Uitvoeren van een politiecontrole bij elke nieuwe inschrijving en opstellen van een proces verbaal (met stakingsbevel).	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Verslag politiecontrole	Politiezone Neteland	/
b.	Hercontrole na 3 maanden en indien noodzakelijk: opstellen van een PV van doorbreking van het stakingsbevel + opleggen van een administratieve boete van 5.000 euro per bewoner.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Administratieve geldboete	Politie Neteland	/
c.	Opleggen van een administratieve geldboete aan de verhuurder en/of het immokantoor, indien de permanente bewoner een huurder is.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Administratieve geldboete	Politiezone Neteland	/
d.	Controleren of uitschrijving heeft geleid tot werkelijke verhuis.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	bevolkingsgegevens	Politiezone Neteland	/
e.	Regelmatig communiceren van dit uitdovingsbeleid naar de burger toe.	Dienst ruimtelijke ordening	continu	Minimaal 1 actie per jaar	/	/
8.2. Planologische oplossing voor de permanente bewoning van weekendverblijven.						
a.	Het is de bevoegdheid van de provincie om een oplossing te voorzien voor de permanente bewoning van weekendverblijven.	Provincie Antwerpen	2013	Voorstel van oplossing	Dienst ruimtelijke ordening Kempens Woonplatform	/

9. Het lokale bestuur werkt aan de leefbaarheid van verschillende buurten.		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
9.1. De buurt wordt geïnformeerd omtrent het gemeentelijk woonbeleid.						
a.	Organiseren van infovergadering in de buurt bij ingrijpende wijzigingen op het vlak van wonen (bv. aanleg speelpleintjes, nieuwe verkaveling,...).	Gemeente	continu	Aantal infovergaderingen	Buurtbewoners	/
b.	De buurtwerking zo optimaal mogelijk verder zetten.	Gemeente en OCMW	continu	Jaarlijkse evaluatie	/	/
9.2. Overname van de niet overgedragen gronden in het openbaar domein van de gemeente.						
a.	Overzicht maken van de niet overgedragen gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen.	Huisvestingsmaatschappijen	2011	Lijst gronden	Gemeente	/
b.	Gesprekken opstarten omtrent de overdracht van de gronden.	Huisvestingsmaatschappijen	2011	Verslag vergadering	Gemeente	/
c.	Finaliseren overdracht gronden naar het openbaar domein van de gemeente.	Huisvestingsmaatschappijen	2011	Overdracht gronden	Gemeente	?
d.	Overdracht gronden communiceren naar de bewoners van de betreffende wijk.	Huisvestingsmaatschappijen	2011	Communicatie per brief	Gemeente	/
9.3. Het lokale bestuur besteed aandacht aan het onderhoud van het openbaar domein.						
a.	Er wordt aandacht besteed aan het onderhoud van het openbaar domein om een goede leefbaarheid na te streven.	Technische dienst	continu	Leefbaarheid, tevredenheid burger, jaarlijkse evaluatie ?	/	?
b.	Om gelijkvormigheid in het openbaar domein te creëren, wordt er binnen de opdracht van het ruimtelijk uitvoeringsplan Kern een codex opgemaakt voor inrichting en het beheer van dit domein.	IOK Dienst Ruimtelijke ordening	2012	Definitieve codex	/	Inbegrepen in RUP kern

Bron: woonplan: SWOT-analyse (LSB), op basis van bespreking LWO