



Woonbeleidsplan Hulshout 2011-2013



colofon

gemeente:

Hulshout

project:

Woonbeleidsplan 2011-2013

fase:

Definitieve goedkeuring gemeenteraad

datum:

2 mei 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 coverbeeld:

Project Veld- en Door van Dyckstraat fase 3 van
Zonnige Kempen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding.....	5
2 Overzicht van de lokale woonactoren.....	7
2.1 Gemeente	7
2.1.1 Beleidsniveau.....	7
2.1.2 Dienstverlening	7
2.2 OCMW Hulshout.....	8
2.2.1 Beleidsniveau.....	8
2.2.2 Dienstverlening	8
2.3 Sociale huisvestingsmaatschappijen	9
2.3.1 Geelse Huisvesting	9
2.3.2 Zonnige Kempen.....	9
2.3.3 Kleine Landeigendom Zuiderkempen.....	9
2.4 Sociaal verhuurkantoor	10
2.4.1 SVK Zuiderkempen	10
2.5 IOK.....	10
2.5.1 Ontwikkelaar betaalbare verkavelingen.....	10
2.5.2 Duurzaam wonen	10
2.5.3 Kempens Woonplatform.....	11
2.6 Wonen-Vlaanderen.....	11
2.7 Andere woonactoren.....	12
3 Omgevingsanalyse	14
3.1 Vraagzijde: demografische en socio-economische ontwikkelingen.....	14
3.1.1 Bevolkingsevolutie	14
3.1.2 Leeftijdsopbouw	20
3.1.3 Huishoudens	23
3.1.4 Inkomensniveau binnen de gemeente.....	27
3.1.5 Welzijnsindicatoren	31
3.1.6 Besluit	33
3.2 Aanbodzijde: ontwikkelingen in het woningbestand.....	34
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.....	42
3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting	42
3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen	47
3.2.9 Besluit	50
3.3 Vraag versus aanbod.....	51
3.3.1 Evolutie van de vastgoedprijzen.....	51
3.3.2 Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod	54
3.3.3 Besluit	56
4 Bestaand beleid in Hulshout	57
4.1 Lokaal sociaal beleidsplan 2008 – 2013	57
4.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	57
4.3 Strategisch beleidsplan 2007 - 2012.....	57
4.4 Aan het wonen gerelateerde reglementen	58
4.5 Adviesraden	58
4.6 Specifieke woonproblematiek in Hulshout.....	59
4.6.1 Permanente bewoning in weekendverblijven	59
4.6.2 Leefbaarheidsproblematiek centrum Westmeerbeek	59
5 Instrumenten van het lokaal woonbeleid.....	60

5.1	Huisvestingstegemoetkomingen.....	60
5.1.1	Premies.....	60
5.1.2	Sociale leningen.....	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.....	65
5.3.3	Sociaal en bescheiden wonen.....	66
5.4	Instrumenten van het Kempens Woonplatform.....	66
5.5	Energie en armoede.....	67
5.6	Besluit.....	68
6	SWOT-analyse.....	69
7	Actieplan.....	74
7.1	Missie.....	74
7.2	Doelstellingen.....	74

1 Inleiding

Aanleiding opmaak woonbeleidsplan

De gemeente Hulshout 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 woonbeleidsplan.

Een woonbeleidsplan 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 woonbeleidsplan

Het 1^{ste} luik van het woonbeleidsplan (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 Hulshout.

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 woongelegenheden.

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 woonbeleidsplan hebben steeds betrekking op 1 januari van het beschouwde jaar, tenzij anders vermeld. Sommige data werden uitgediept tot op het niveau van de deelgemeenten (waarvoor de meest recente data van 2007 dateren). 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). Figuur 1 toont de cartografische weergave van Hulshout en haar deelgemeenten 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.

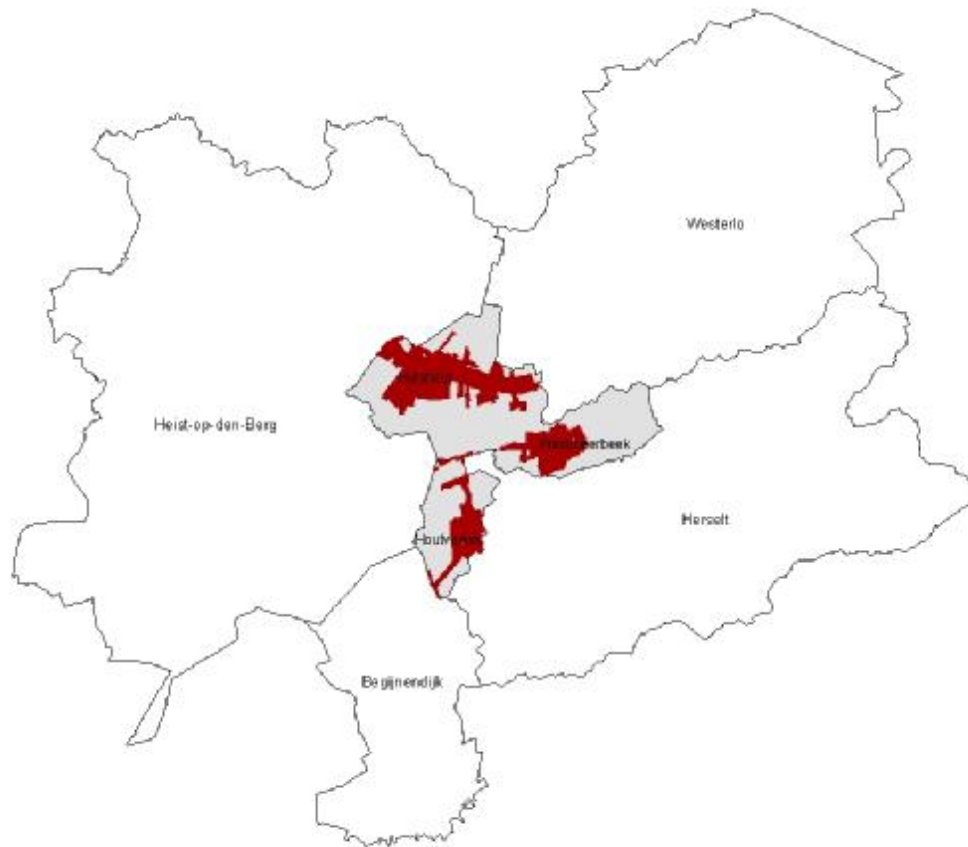
Een laatste beschrijvend hoofdstuk geeft een overzicht van de beschikbare beleidsinstrumenten inzake lokaal woonbeleid. Hierbij wordt telkens aangegeven op welke wijze deze momenteel in Hulshout worden aangewend en dus uitvoering geven aan het uitgezette beleid in de gemeente.

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 Hulshout 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 Hulshout 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 1: Overzicht Hulshout en omliggende gemeenten



Proces om tot het woonbeleidsplan 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. 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, de gemeenteraad en de OCMW-raad. Het Kempens Woonplatform nam de pen in de hand om het woonbeleidsplan uit te schrijven.

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

Looptijd en opvolging

Er werd geopteerd om een woonbeleidsplan 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 woonbeleidsplan te evalueren en een nieuw woonbeleidsplan 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 Hulshout 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.

Daarnaast bewegen er zich uiteraard nog andere actoren op de woonmarkt waarmee samengewerkt wordt.

2.1 Gemeente

2.1.1 Beleidsniveau

4^{de} schepen, Jef Wauters, is in Hulshout bevoegd voor: onderwijs; gezin en kinderopvang; werkwinkel en PWA (plaatselijk werkgelegenheidsagentschap); leefomgeving, milieu en natuur, grondbeleid; verkeer en mobiliteit; huisvesting; senioren; gelijke kansenbeleid; Europese aangelegenheden en ontwikkelingshulp.

Het gemeentebestuur stimuleert de verbetering van het patrimonium. 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.

2.1.2 Dienstverlening

Hieronder staan de verschillende diensten opgesomd waar de inwoner informatie kan vinden met betrekking tot huisvesting.

Dienst burgerzaken

- Identiteitskaarten;
- Attesten en getuigschriften;
- Geboortezaken;
- Huwelijkszaken;
- Overlijdenszaken;
- Pensioenen;
- Verhuizen/adreswijziging;
- Wettelijk samenwonen;
- ...

Dienst grondgebiedzaken: ruimtelijke ordening (stedenbouw)

- Stedenbouwkundige vergunningen en inlichtingen;
- Verkavelingsvergunningen;
- Stedenbouwkundige attesten;
- Woonrecht weekendverblijven;
- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS);
- RUP's;
- Lokaal woonoverleg;
- Handhavingsbeleid;
- Register onbebouwde percelen;
- Gecoro (zie '4.5 Adviesraden');
- Premies.

Financiële dienst

- Leegstandsreglement en –heffing.

2.2 OCMW Hulshout

Elke persoon heeft het recht op maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Door het geheel van voorzieningen en diensten levert het OCMW een belangrijke bijdrage tot de uitbouw van een sociale basisinfrastructuur. Het OCMW is een eerstelijnsdienst in de welzijnssector, maar zal specifiek doorverwijzen naar andere instanties indien nodig.

2.2.1 Beleidsniveau

De huisvesting en woonsituatie van de inwoners van Hulshout, 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 2008 – 2013'.

2.2.2 Dienstverlening

Algemeen

- Secretariaat;
- Sociale dienst:
 - Financiële en materiële problemen (tussenkomen (leefloon) - voorschotten);
 - Inlichtingen betreffende arbeid, werkloosheid, gezondheid, huisvesting en sociale zekerheid;
 - Persoonlijke, familiale en psychologische moeilijkheden;
 - Schuldbemiddeling en budgetbegeleiding;
- Dienst voor juridische informatie en advies;
- Dienst warme maaltijden;
- Dienst hulp aan huis;
- Dorpsrestaurant;
- Opvang kandidaat - politieke vluchtelingen (Lokaal Opvanginitiatief, zie '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen')
- Woonzorgcentrum Ter Nethe;
- Pensioenaanvragen en gewaarborgd inkomen voor ouderen.

Volgende dienstverlening gebeurt in samenwerking met en/of verwijzing naar andere diensten:

- Dienst onthaalouders;
- Boodschappendienst;
- Klus- en verhuisdienst;
- Nachtzorg;
- Personenalarmsysteem.

Dienstverlening met betrekking tot huisvesting

Met betrekking tot huisvesting beschikt het OCMW over 60 plaatsen in het woonzorgcentrum.

De sociale dienst van het OCMW kan ook voorzien in een tegemoetkoming in de huurprijs en –waarborg.

Verdere bespreking zie '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 Hulshout zijn 3 sociale huisvestingsmaatschappijen actief, met name de Geelse Huisvesting, Zonnige Kempen en Kleine Landeigendom Zuiderkempen.

2.3.1 Geelse Huisvesting

De Geelse Huisvesting werd in 1947 opgericht en is werkzaam vanuit Geel. De maatschappij realiseert voornamelijk sociale huurwoningen.

De gemeenten Geel, Grobbendonk (Bouwel), Herentals (Morkhoven en Noorderwijk), Hulshout, Kasterlee (Kasterlee en Lichtaart), Laakdal (Vorst), Meerhout en Westerlo behoren tot het werkingsgebied van de maatschappij.

Patrimonium

De bespreking van het patrimonium van Geelse Huisvesting komt aan bod onder '3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting'.

2.3.2 Zonnige Kempen

Zonnige Kempen is de jongste sociale bouwmaatschappij binnen de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). 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.

Het werkingsgebied van Zonnige Kempen omvat 11 gemeenten in de Kempen: Berlaar, Grobbendonk, Herenthout, Heist-op-de-Berg, Herselt, Hulshout, Laakdal, Nijlen, Vorselaar, Westerlo, Zandhoven.

Patrimonium

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

2.3.3 Kleine Landeigendom 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 merkkelijk 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

Sociale verhuurkantoren (SVK's) 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 huurt woningen op de private markt en verhuurt ze verder aan mensen met een laag inkomen.

2.4.1 SVK Zuiderkempen

SVK Zuiderkempen werd opgericht in juni 1998. De huidige partners zijn: de Geelse Huisvesting, de Molse Bouwmaatschappij, Zonnige Kempen, het Provinciebestuur van Antwerpen en Welzijnszorg Kempen. SVK Zuiderkempen is momenteel werkzaam in 12 gemeenten : Balen, Dessel, Geel, Grobbendonk, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Mol, Vorselaar en Westerlo.

Patrimonium

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

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 voorrangsregels 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 infotoer 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 Welzijnszorg 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 aan alternatieve bouwprofielen waarbij duurzaamheid en hedendaags wonen de uitgangspunten zijn. Dit zogenaamde ITI-profiel kan vertaald worden in zowel verkavelingen als ruimtelijke uitvoeringsplannen.

IOK zal in het voorjaar van 2011 van start gaan 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. Als sociale pijler binnen het project zal voor de deelnemende gemeenten jaarlijks minstens 8,84 % van de leningen aan de doelgroep van de meest behoeftigen 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. Dit zal onder meer gebeuren in samenwerking met de Intercommunale Milieudienst (IMD), Kamp C... .
- De keuzeactiviteit van Hulshout: initiatieven inzake het grond- en pandenbeleid in functie van betaalbaar wonen.

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) (zie 5.1.1 'Premies'), wat moet leiden tot een betere huisvesting.
- 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 de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking wenst Wonen-Vlaanderen een financiële impuls te geven om volop werk te maken van dit beleid.

2.7 Andere woonactoren

In het onderstaande wordt een opsomming gegeven van andere woonactoren die actief zijn op het grondgebied van Hulshout en/of voor de inwoners van Hulshout, 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' of 'verzorgingstehuis'. Hulshout telt 1 woonzorgcentrum, Ter Nethe. Er zijn nog geen serviceflats in Hulshout.

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

CAW Kempen

De kernopdracht van Centrum Algemeen Welzijnswerk 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. Deze komen verder 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 Hulshout kunnen hiervoor terecht bij:

- Vlaams Woningfonds;
- VMSW: de Vlaamse woonlening via Kleine Landeigendom Zuiderkempen;
- Sociaal Woonkrediet Middenkempen.

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 huurders van Hulshout kunnen terecht bij het adviespunt in Mechelen.

Eigenaarsverenigingen

Net als de huurders hebben ook de eigenaars zich verenigd. De vier belangrijkste Vlaamse eigenaarsverenigingen zijn de Eigenaarsbond vzw, Eigenaarsbelang, Algemeen Eigenaars Syndicaat en Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw. Algemeen Eigenaars Syndicaat en Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond 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 nog diverse private actoren actief op het grondgebied van Hulshout, 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), sommige 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 tijdens de periode 1999-2008

	1999	2008	evolutie (%)	
			absoluut	relatief
Hulshout	8.508	9.594	1.086	112,8
Begijnendijk	8.985	9.647	662	107,4
Heist-op-den-Berg	37.342	39.199	1.857	105,0
Herselt	13.594	14.107	513	103,8
Westerlo	21.799	23.433	1.634	107,5
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

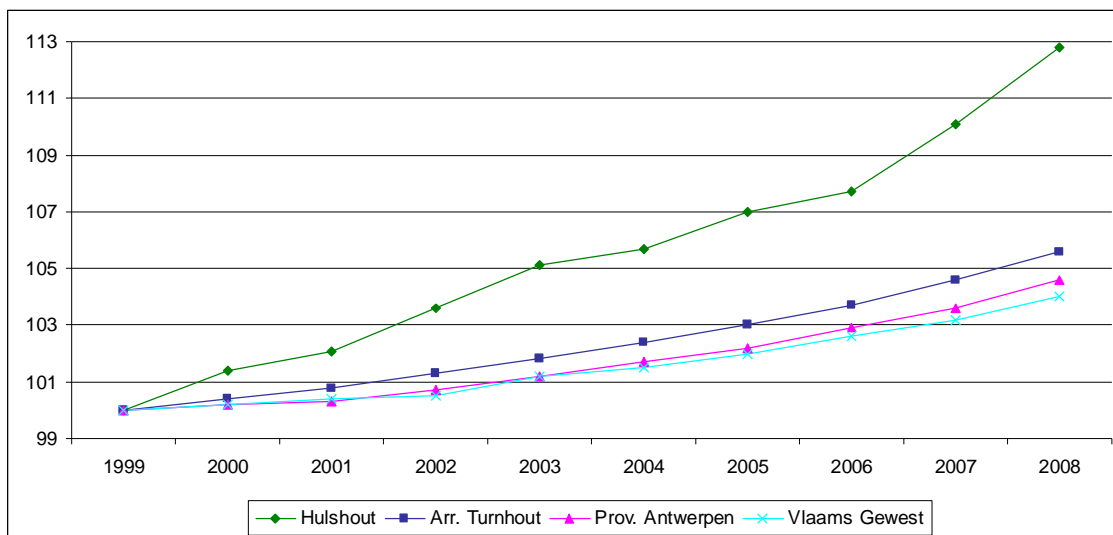
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 1 vergelijkt de evolutie van het aantal inwoners in Hulshout ten opzichte van de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. Het inwonersaantal is gestegen in Hulshout van 8.508 inwoners in 1999 tot 9.594 inwoners in 2008. Deze toename van 1.086 personen is gelijk aan een stijging van 12,8 % waarmee Hulshout het sterkste stijgt in vergelijking met de omliggende gemeenten. Het aantal inwoners in Hulshout neemt ook sneller toe dan in de referentieregio's.

Recente cijfers tonen aan dat de bevolking verder blijft toenemen in Hulshout. Zo waren er in Hulshout op 1 januari 2010 9.864 inwoners, wat een stijging van 15,9 % inhoudt ten opzichte van 1999.

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.

Figuur 2: Relatieve evolutie van het aantal inwoners tijdens de periode 1999-2008



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

Figuur 2 toont de evolutie van het aantal inwoners in Hulshout ten opzichte van de referentieregio's. Gedurende de beschouwde periode toont overtreft het groeitempo van Hulshout die van de hogere referentieregio's. Zeker vanaf 2006 zien we een sterke bevolkingstoename. Recente cijfers tonen aan dat de sterke bevolkingstoename zich ook na 2008 voortzet.

Tabel 2: Evolutie van het aantal inwoners per deelgemeente³ tijdens de periode 1999-2007

	1999	2007	evolutie 1999-2007	
			absoluut	relatief
Houtvenne	1.668	1.782	114	106,8
Hulshout	5.050	5.506	456	109,0
Westmeerbeek	1.771	1.907	136	107,7
Totaal	8.508	9.371	863	110,1

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

Hulshout bestaat uit 3 deelgemeenten: Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne. Bij de omgevingsanalyse kan het aangewezen zijn om de data uit te diepen tot op niveau van de deelgemeenten.

De meeste inwoners (59 %) zijn woonachtig in de deelgemeente Hulshout, gevolgd door Westmeerbeek en Houtvenne. Hulshout is eveneens de deelgemeente die het sterkste groeit.

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.

³ Het totaal aantal inwoners is groter dan de som van het aantal inwoners per deelgemeente. In het totaal is immers ook een categorie 'niet te lokaliseren' opgenomen.

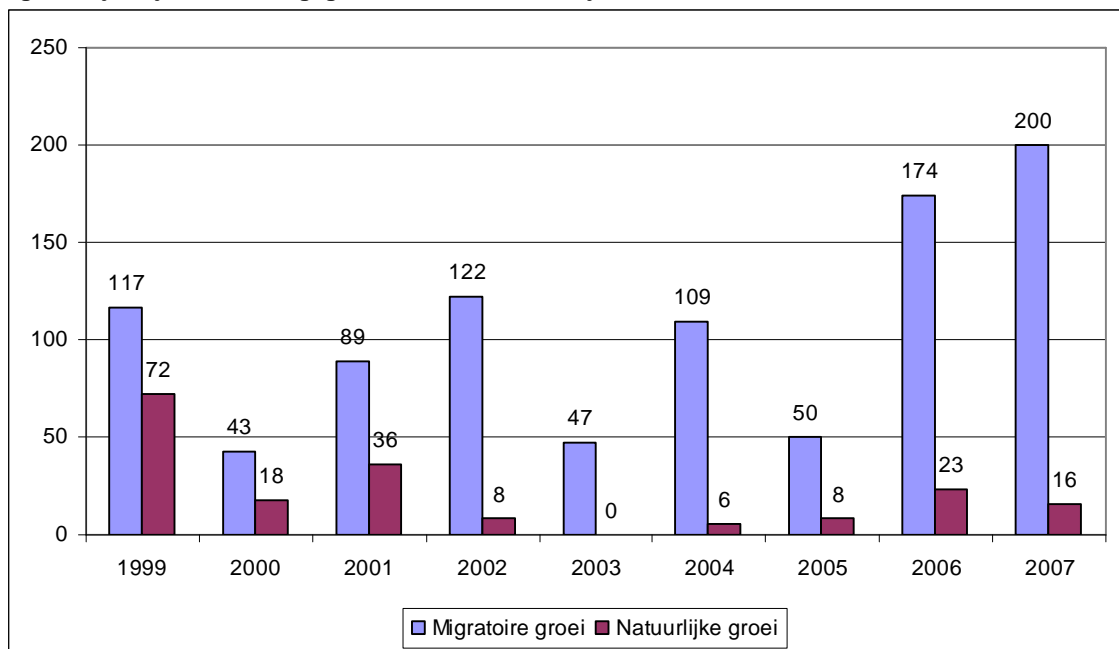
Tabel 3: Regionale bevolkingsgroei van 1 januari 1999 tot 31 december 2007⁴

	natuurlijke groei		migratoire groei	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Hulshout	187	16,4	951	83,6
Begijnendijk	100	15,1	563	84,9
Heist-op-den-Berg	-479	-27,1	2.250	127,1
Herselt	-21	-4,4	504	104,4
Westerlo	552	34,8	1.033	65,2
Arr. Turnhout	7.128	33,9	13.906	66,1
Prov. 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

Tabel 3 toont de natuurlijke en migratoire bevolkingsgroei van Hulshout ten opzichte van de referentiegebieden. Hulshout kent zowel een natuurlijke groei als een migratoire groei. De migratoire groei overheerst wel in de beschouwde periode. Ook voor de omliggende gemeenten en de referentiegebieden primeert de migratoire groei. Opvallend is dat zowel Herselt als Heist-op-den-Berg een negatieve natuurlijke groei hebben.

Figuur 3: jaarlijkse bevolkingsgroei in Hulshout, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 4 toont de jaarlijkse bevolkingsgroei in absolute cijfers. Op deze manier wordt het duidelijk dat de migratoire groei tussen 1999 en 2007 altijd primeerde in Hulshout. Bovendien valt het op dat Hulshout in 2006 en 2007 een heel hoge migratoire groei kende. De sterke toename van de bevolking is te wijten aan een positieve natuurlijke groei en een sterker uitgesproken positief migratiesaldo⁵.

⁴ De som van de natuurlijke groei en de migratoire groei tussen 1 januari 1999 en 31 december 2007 wijkt af van de totale bevolkingsgroei tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2008. Dit is omwille van de veranderingen in het register en de statistische aanpassing.:

- 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.

⁵ 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.

Om een beter zicht te krijgen op de in- en uitstroom doorheen de beschouwde periode wordt het migratiesaldo per leeftijdsgroep berekend. Om dit onderling te kunnen vergelijken, wordt de kolom 'gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners' opgenomen.

Tabel 4: Migratiebewegingen van en naar Hulshout naar leeftijdsklasse, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratiesaldo	gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inw.	migratiebewegingen	
					absoluut	relatief
< 20 jaar	873	624	249	11,6	1.497	21,1
20-34 jaar	1.869	1.443	426	24,4	3.312	46,7
35-49 jaar	855	630	225	9,8	1.485	20,9
50-64 jaar	280	246	34	1,9	526	7,4
> 64 jaar	147	130	17	1,2	277	3,9
Totaal	4.024	3.073	951	10,1	7.097	100,0

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

Indien de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse worden bekeken, valt op dat elke leeftijdscategorie een positief migratiesaldo kent. De grootste aangroei kan genoteerd worden voor de starters, gevolgd door de jongeren. De leeftijdscategorie 20-34 jaar kenmerkt zich ook door een hoog gemiddeld jaarlijks saldo van 24,4 personen per 1.000 starters. Deze groep vindt dus duidelijk haar weg naar Hulshout. In tegenstelling tot de starters vinden de 65-plussers⁶ moeilijker hun weg naar Hulshout.

De starters (20-34 jaar) kennen niet alleen een hoog migratiesaldo maar nemen ook bijna de helft van de totale migratiebewegingen (in- en uitstroom) in Hulshout voor hun rekening. Zoals verwacht kan worden, is dit de meeste mobiele generatie op zoek naar een definitieve stek om zich te vestigen.

⁶ De 65-plussers stemmen overeen met de leeftijdscategorie '> 64 jaar'. Zo wordt met 80-plussers ook de leeftijdscategorie '> 79 jaar' bedoeld..

Om een beter zicht te krijgen op de in- en uitstroom doorheen de beschouwde periode worden de migratiebewegingen naar herkomst en bestemming geanalyseerd (zie Tabel 5).

Tabel 5: Migratiebewegingen van en naar Hulshout, naar herkomst en bestemming, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratiesaldo	migratiebewegingen	
				absoluut	relatief
Heist-op-den-Berg	975	747	228	1.722	24,3
Herselt	396	317	79	713	10,0
Westerlo	336	335	1	671	9,5
Aarschot	178	134	44	312	4,4
Antwerpen	171	99	72	270	3,8
Begijnendijk	132	83	49	215	3,0
Overige gemeenten					
uit arr. Turnhout	380	302	78	682	9,6
uit Vlaams Gewest	1.211	828	383	2.039	28,7
totaal Vlaams Gewest	3.779	2.845	934	6.624	93,3
totaal rest België	20	35	-15	55	0,8
buitenland	225	193	32	418	5,9
totale migratie	4.024	3.073	951	7.097	100,0

Bron: www.lokalestatistieken.be, opgevraagd bij Dirk Moons en PaulWillems

Bijna de helft van de migratiebewegingen (46,8 %) doet zich voor van en naar de omliggende gemeenten Heist-op-den-Berg, Westerlo, Herselt en Begijnendijk. Het grootste deel van de migratiebewegingen doet zich voor naar Heist-op-den-Berg (24,3 %) en Herselt (10 %). De grootste Vlaamse netto-inwijking komt bovendien ook van de gemeenten Heist-op-den-Berg (228 personen) en Herselt (79 personen). Opvallend is dat Hulshout geen enkel negatief migratiesaldo heeft naar herkomst toe. Dit betekent dat Hulshout een grote aantrekkingskracht uitoefent.

Analyse toont aan dat 93,3 % van de totale migratiebeweging zich voordoet binnen het Vlaams Gewest. Daarnaast gebeurt een groot aandeel van de totale migratiebewegingen van en naar het buitenland.

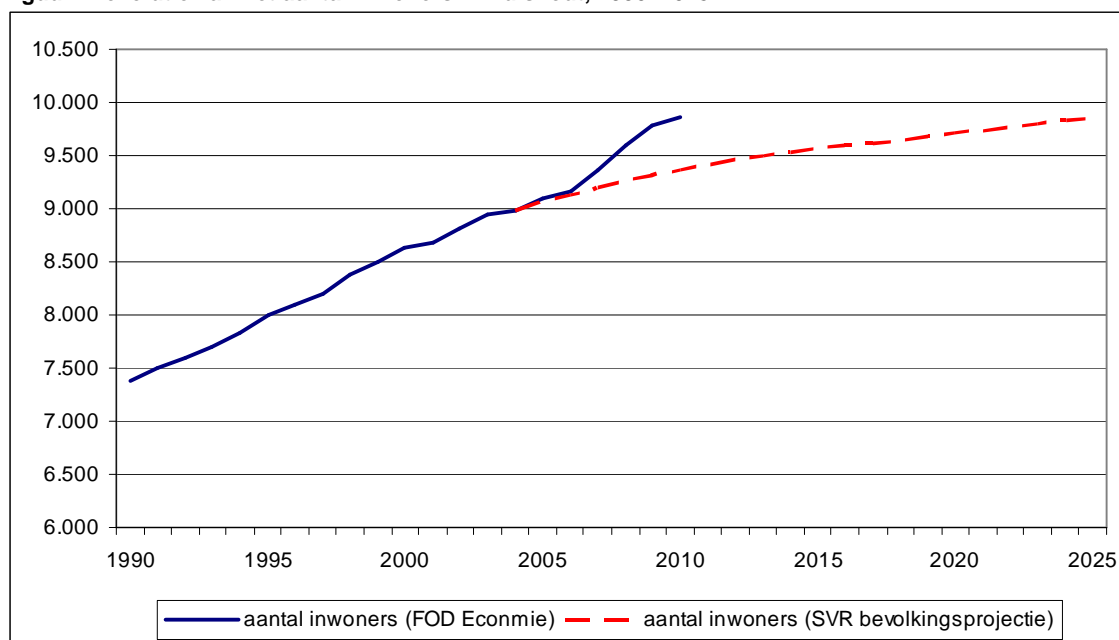
SVR-2005 bevolkingsprojectie

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 Hulshout aangroeien met 6,4 %, wat veel hoger is de voorspelde evoluties voor het Vlaams Gewest (2,3 %), het arrondissement Turnhout (3,9%) en de provincie Antwerpen (3,7 %).

Indien het effectief aantal inwoners in Hulshout op 1 januari 2008 (9.594 inwoners, zie Tabel 1) wordt vergeleken met het voorspelde aantal inwoners op die datum (9.259 inwoners), wordt duidelijk dat de gehanteerde projectiemethode een onderschatting is van de werkelijkheid.

Op 1 januari 2010 is de discrepantie tussen het effectieve aantal inwoners (9.864) ten opzichte van het voorspelde aantal (9.368) nog groter. Figuur 4 visualiseert deze onderschatting. Het effectieve bevolkingsaantal in 2010 (9.864) ligt zelfs al hoger dan het voorspelde aantal voor het jaar 2025 (9.854).

Figuur 4: evolutie van het aantal inwoners in Hulshout, 1990–2025



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

Bevolkingsdichtheid

Tabel 6: Bevolkingsdichtheid, anno 2008

	Bevolkingsdichtheid (totale oppervlakte), (inwoners / km ²)	Oppervlakte (ha) in WG of WUG ⁷ (bebouwbare opp.)	Aandeel bebouwbare opp. t.o.v. totale oppervlakte	Aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte (ha)
Hulshout	553,1	507	29,5	18,9
Begijnendijk	547,6	469	26,6	20,6
Heist-op-den-Berg	453,4	2.063	22,3	19,0
Herselt	269,6	666	12,7	21,2
Westerlo	425,1	1.231	22,2	19,0
Arr. Turnhout	314,7	23.609	15,9	18,1
Prov. Antwerpen	598,4	56.950	19,8	30,1
Vlaams Gewest	455,7	227.500	16,8	27,1

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

Tabel 6 bespreekt de bevolkingsdichtheid in Hulshout ten opzichte van de omliggende gemeenten en de administratief hogere regio's. De bevolkingsdichtheid in Hulshout bedraagt 553,1 inwoners per km² in 2008. De totale oppervlakte van de gemeente Hulshout bedraagt 1.719 ha, waarvan 507 ha bebouwbare oppervlakte is. Dit betekent dat 29,5 % van de oppervlakte in Hulshout bebouwd of bebouwbaar is, wat veel is in vergelijking met de buurgemeenten en de hogere referentieregio's.

Uit Tabel 6 blijkt dat de bevolkingsdichtheid over het ganse grondgebied hoger is in Hulshout dan in de buurgemeenten en het arrondissement. Als de bevolkingsdichtheid geprojecteerd wordt op de bebouwbare oppervlakte, valt op dat de bevolkingsdichtheid in Hulshout lager is dan in de buurgemeenten. Dit is dus deels te verklaren door het hoge aandeel bebouwbare oppervlakte.

⁷ 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).

3.1.2 Leeftijdsofbouw

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).

Leeftijdsofbouw in vergelijking met de regio

Tabel 7: Leeftijdsofbouw op regionaal niveau, anno 2008

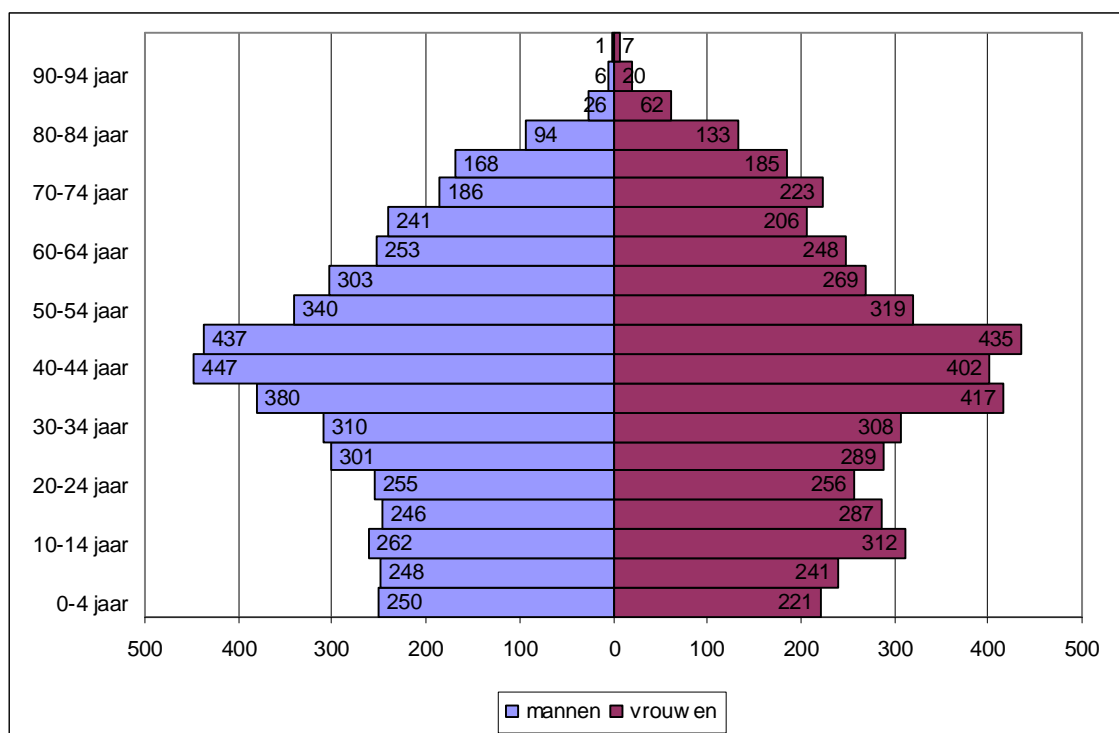
	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		totaal
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	
Hulshout	2.067	21,5	5.969	62,2	1.558	16,2	9.594
Begijnendijk	2.011	20,9	5.975	61,9	1.661	17,2	9.647
Heist-op-den-Berg	8.054	20,6	24.073	61,4	7.072	18,0	39.199
Herselt	2.833	20,1	8.715	61,8	2.559	18,1	14.107
Westerlo	4.976	21,2	14.874	63,5	3.583	15,3	23.433
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

Als de leeftijdsopbouw in Hulshout vergeleken wordt met die van de buurgemeenten, valt op dat er in Hulshout meer jongeren zijn en minder ouderen. De leeftijdsopbouw in de gemeente is vergelijkbaar met die van het arrondissement Turnhout. Als de leeftijdsopbouw vergeleken wordt met die van de provincie en het Vlaams Gewest, herbergt Hulshout minder jongeren en is de middengroep veel talrijker vertegenwoordigd.

Een vergrijzende bevolking

Figuur 5: bevolkingspiramide van Hulshout, 1 januari 2008



Bron: www.lokaalstatistieken.be

De bevolkingspiramide (Figuur 5) is een manier om inzicht te krijgen in de structuur van de bevolking in Hulshout. 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. De piramide van Hulshout, anno 2008, vertoont het typische profiel van een verouderende bevolking. De meeste inwoners zijn 35 tot 55 jaar. De piramide loopt dus niet langer spits uit naar boven, maar blijft vrij breed door de ouder wordende bevolking.

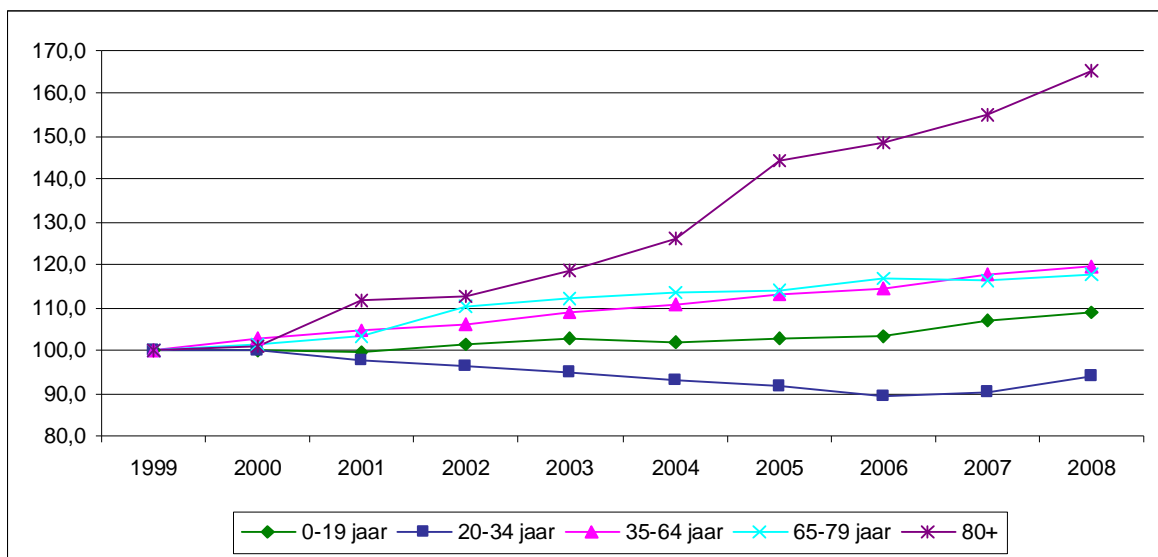
Tabel 8: leeftijdsopbouw per deelgemeente, anno 2007

	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		totaal
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	
Houtvenne	394	22,1	1.075	60,3	313	17,6	1.782
Hulshout	1.196	21,7	3.416	62,0	894	16,2	5.506
Westmeerbeek	394	20,7	1.205	63,2	308	16,2	1.907
totaal	2.028	21,6	5.820	62,1	1.523	16,3	9.371

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

Analyse van de leeftijdsopbouw per deelgemeente toont aan dat in Houtvenne zowel het aandeel jongeren (< 20 jaar) en ouderen (>64 jaar) hoger is dan in de andere deelgemeenten. De middengroep (20 – 64 jaar) is het sterkst vertegenwoordigd in Westmeerbeek.

Figuur 6 : Relatieve evolutie van de leeftijdsopbouw, Hulshout, 1999-2008



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

Figuur 6 visualiseert de relatieve leeftijdsopbouw in Hulshout in de periode 1999-2008. De grafiek toont duidelijk de sterke opmars van de 80-plussers, voornamelijk vanaf 2004. Ook het aandeel 35- tot 64-jarigen en het aandeel 65- tot 79-jarigen neemt aanzienlijk toe doorheen de beschouwde periode. In Hulshout kent enkel de groep starters (20- tot 34-jarigen) een terugloop, maar vanaf 2006 neemt ook hun aandeel weer toe. Het aandeel van de categorie van de jongeren (< 20 jaar) kent tot 2006 een lichte stijging. Vanaf 2006 stijgt hun aandeel weer sterker.

Tabel 9: Evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen, 1999-2008

		1999		2008		index (1999=100)
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	
Hulshout	< 20 jaar	1.894	22,3	2.067	21,5	109,1
	20-34 jaar	1.827	21,5	1.719	17,9	94,1
	35-64 jaar	3.549	41,7	4.250	44,3	119,8
	65-79 jaar	1.027	12,1	1.209	12,6	117,7
	> 79 jaar	211	2,5	349	3,6	165,4
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

Tabel 9 vergelijkt de evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen in Hulshout ten opzichte van de hogere referentieregio's.

In Hulshout is er een relatief hoge toename van het aantal jongeren (0-19 jaar): + 9,1%, zeker in vergelijking met de referentieregio's. Het aandeel starters (20-34 jaar) neemt echter af met 5,9 %. De toename in de leeftijdscategorie 35 – 64 jaar (+19,8) is vergelijkbaar met de toename van het aantal personen in de leeftijdscategorie 65 – 69 jaar (+17,7%), en overtreft die van de referentieregio's. De meest opvallende stijging doet zich voor bij de 80-plussers. Deze leeftijdscategorie stijgt 65,4 % in de beschouwde periode en overtreft hiermee heel de toename van de hogere administratieve niveaus. Anno 2008 is het aandeel 80-plussers in de totale bevolking in Hulshout echter nog kleiner dan voor de referentieregio's. Dit kan echter veranderen indien deze sterke stijging zich blijft doorzetten.

Deze bevolkingsevoluties, 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 zou 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 woonegelegenheden.

SVR-2005 bevolkingsprojectie

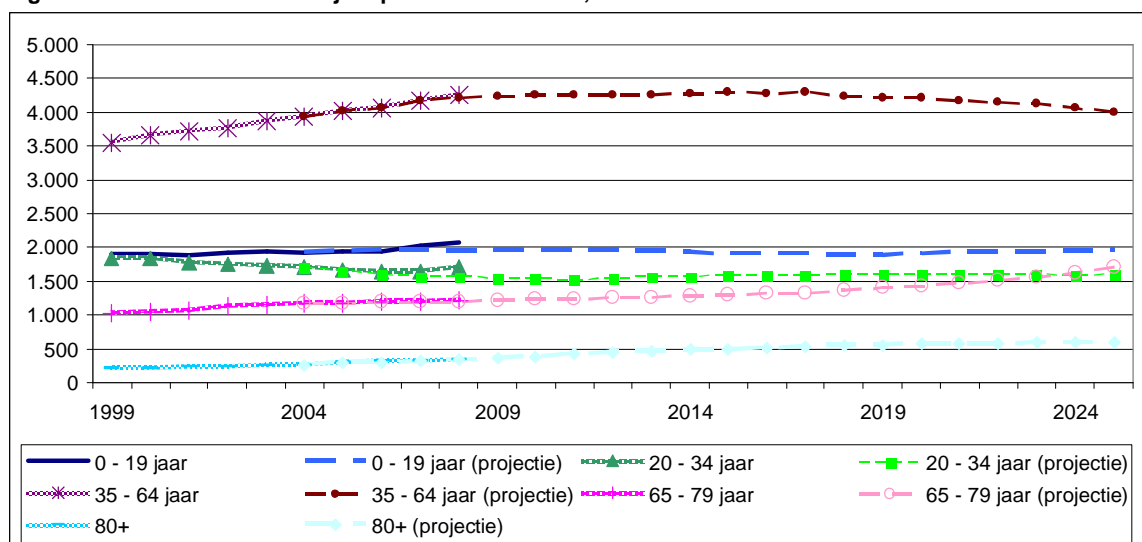
Tabel 10: Vergelijking van de effectieve t.o.v. de voorspelde leeftijdsopbouw, Hulshout, 2008-2025

	2008		SVR 2008		SVR 2025	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Hulshout						
< 20 jaar	2.067	21,5	1.955	21,1	1.960	19,9
20-34 jaar	1.719	17,9	1.551	16,8	1.595	16,2
35-64 jaar	4.250	44,3	4.202	45,4	3.986	40,4
65-79 jaar	1.209	12,6	1.207	13,0	1.707	17,3
> 79 jaar	349	3,6	343	3,7	607	6,2
totaal	9.594	100,0	9.258	100,0	9.855	100,0

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

De Studiedienst van de Vlaamse Regering maakt eveneens bevolkingsprojecties naar leeftijd. Tabel 10 toont aan dat de relatieve leeftijdsopbouw in 2008 in Hulshout toch op een aantal punten afwijkt van de voorspelde verdeling in 2008. Zo is het aandeel jongeren en starters hoger dan voorspeld. Het aandeel van de middengroep en de ouderen is lager dan voorspeld. Tabel 10 en Figuur 7 tonen aan dat de 2 jongste leeftijdsgroepen in absolute aantallen ongeveer status quo zullen blijven in de periode 2008-2025. Hun aandeel t.o.v. de andere leeftijdsgroepen zal echter dalen. Volgens de prognose zal vooral de middengroep (35-64 jaar) sterk in aantal dalen. Hiertegenover staat dat de groep ouderen zal toenemen, zowel in absolute aantallen als hun aandeel t.o.v. de andere leeftijdsgroepen.

Figuur 7: evolutie van de leeftijdsopbouw in Hulshout, 1999 – 2025



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

Figuur 7 toont aan dat de groep '65–79 jaar' volgens de prognose in 2025 talrijker zal zijn dan de groep van de starters.

Hoewel het hier nog altijd prognoses betreft en er dus sterke afwijkingen kunnen zijn met de reële cijfers, blijven goede projecties belangrijk. Zo wordt het aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in woonzorgcentra, centra voor dagverzorging/kortverblijf en serviceflats jaarlijks geprogrammeerd op basis van deze projecties.

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 gezinsverdunning.

Evolutie omvang huishoudens

Tabel 11: Evolutie van het aantal private huishoudens⁸ en gemiddelde gezinsgrootte, 1999-2008

	aantal huishoudens			gemiddelde gezinsgrootte		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Hulshout	3.383	3.951	116,8	2,50	2,41	96,4
Begijnendijk	3.419	3.811	111,5	2,61	2,51	96,2
Heist-op-den-Berg	14.731	16.221	110,1	2,50	2,39	95,6
Herselt	5.303	5.751	108,5	2,54	2,43	95,7
Westerlo	8.210	9.442	115,0	2,63	2,46	93,5
Arr. Turnhout	154.102	172.670	112,1	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 11 toont de evolutie van het aantal private huishoudens en het gemiddelde gezinsgrootte in Hulshout, omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden. De tabel toont een toename van het aantal huishoudens van 3.383 in 1999 naar 3.951 in 2008. Dit is een stijging met 568 huishoudens of 16,8 %. De stijging van het aantal huishoudens in Hulshout is het sterkst in vergelijking met de buurgemeenten en de referentieregio's. Deze stijging overtreft die van de bevolking (12,8 %). Hieruit blijkt reeds dat het aantal huishoudens sterker toeneemt dan de totale bevolking en toont dus al de tendens naar kleinere gezinnen.

De gezinsverdunning 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 Hulshout afgenomen van 2,50 in 1999 naar 2,41 in 2008. Anno 2008 bedraagt de grootte van een gemiddeld gezin dus 96,4 % van de grootte van 1999. De verkleining geldt eveneens voor de andere omliggende gemeenten.

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 gevangenis. Collectieve huishoudens worden hier verder niet besproken (bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie).

Alleenstaanden⁹ en eenoudergezinnen¹⁰

Tabel 12: Evolutie van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen, 1999-2008

	alleenstaanden			eenoudergezinnen		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Hulshout	762	973	127,7	290	528	182,1
Begijnendijk	613	769	125,5	272	479	176,1
Heist-op-den-Berg	3.300	4.164	126,2	1.303	2.067	158,6
Herselt	1.104	1.400	126,8	445	688	154,6
Westerlo	1.669	2.274	136,3	681	1.174	172,4
Arr. Turnhout	33.327	43.931	131,8	12.699	20.401	160,7
Prov. Antwerpen	206.070	235.681	114,4	61.909	90.549	146,3
Vlaams Gewest	638.481	767.133	120,2	213.538	317.269	148,6

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

Tabel 12 toont aan dat tijdens de beschouwde periode het aantal alleenstaanden in Hulshout is toegenomen van 762 tot 973. Dit komt overeen met een stijging van 27,7 %. Deze stijging is min of meer vergelijkbaar met de meeste buurgemeenten, enkel in Westerlo is de stijging van het aantal alleenstaanden opmerkelijk hoger. De stijging van het aantal alleenstaanden is wel veel hoger dan in de provincie Antwerpen of het Vlaams Gewest. Opvallend is verder de sterke toename van het aantal alleenstaanden in het arrondissement Turnhout.

Het aantal eenoudergezinnen is in Hulshout toegenomen van 290 tot 528 in 2008. Dit betekent een stijging van 82,1 %. Ook de andere gemeenten vertonen een gelijkaardige evolutie, maar de toename in Hulshout overtreft wel ruimschoots de toename van het aantal eenoudergezinnen in de referentieregio's en de buurgemeenten.

Tabel 13: Evolutie van het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen ten opzichte van de private huishoudens, 1999-2008

	alleenstaanden		eenoudergezinnen	
	1999	2008	1999	2008
Hulshout	22,5	24,6	8,6	13,4
Begijnendijk	17,9	20,2	8,0	12,6
Heist-op-den-Berg	22,4	25,7	8,9	12,7
Herselt	20,8	24,3	8,4	12,0
Westerlo	20,3	24,1	8,3	12,4
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 met 2,1 %. Ten opzichte van de omliggende gemeenten is het aandeel alleenstaanden vrij hoog in Hulshout, enkel Heist-op-den-Berg heeft meer alleenstaanden. Opvallend is wel dat het aandeel alleenstaanden veel hoger ligt in de referentieregio's.

Het aandeel eenoudergezinnen is eveneens toegenomen in Hulshout tijdens het beschouwde decennium met 4,8 %. Het aandeel eenoudergezinnen ten opzichte van de private huishoudens in Hulshout is hoger dan in de buurgemeenten en de referentieregio's.

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.

Bij vergelijking van de aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen ten opzichte van het aantal private huishoudens valt het op dat beide aandelen toenemen doorheen de beschouwde jaren. Dit is in navolging van de stijging van de absolute aantallen van deze categorieën en wil zeggen dat de toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen sterker is dan de stijging van het aantal private huishoudens.

Deze tendensen zullen ervoor zorgen dat steeds meer alleenstaanden en eenoudergezinnen 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 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 met 3 slaapkamers ('3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting').

Huishoudens in de deelgemeenten

Tabel 14 toont de verdeling van de huishoudens over de 3 deelgemeenten. Overeenkomstig het aantal inwoners is ook de meerderheid van de huishoudens woonachtig in Hulshout (58,3 %). In Westmeerbeek is het aandeel alleenstaanden het hoogst. Het valt wel op dat in Houtvenne het aandeel alleenstaanden enorm is gestegen tussen 1999 en 2007.

Het aandeel eenoudergezinnen is het hoogst in Houtvenne. De toename van het aantal eenoudergezinnen is wel het hoogst in Hulshout (+ 79,6 %).

Tabel 14: Huishoudens in de deelgemeenten, anno 2007

	huishoudens (HH)		alleenstaanden			eenoudergezinnen		
	aantal	evolutie 1999 = 100	aantal	aandeel t.o.v. HH	evolutie 1999 = 100	aantal	aandeel t.o.v. HH	evolutie 1999 = 100
Hulshout	2.244	111,3	534	23,8	118,1	282	12,6	179,6
Westmeerbeek	799	111,0	214	26,8	111,5	101	12,6	153,0
Houtvenne	727	112,4	177	24,3	150,0	96	13,2	143,3
Totaal¹¹	3.849	113,8	951	24,7	124,8	496	12,9	171,0

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

SVR-2005 projectie

Overeenkomstig de bevolkingsprojectie die in 2004 werd opgemaakt, werden eveneens projecties gemaakt van het toekomstig aantal huishoudens. Hierbij werden 2 scenario's gevolgd, met name een zwakke en een sterke gezinsverdunding. 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 gezinsverdunding een lichte onderschatting is. Vandaar dat enkel met dit scenario rekening gehouden wordt.

Indien uitgegaan wordt van de sterke gezinsverdunding, zal het aantal huishoudens tussen 2008 en 2025 volgens deze projectiemethode in Hulshout toenemen met 549 gezinnen of een relatieve toename van 14,2 %. Dit is een lagere voorspelde toename dan voor het arrondissement Turnhout (+ 15,0 %), maar wel een hogere toename dan in de provincie Antwerpen (+ 10,6 %) of het Vlaamse Gewest (+ 10,4 %). De alleenstaanden zouden in de beschouwde periode met 282 toenemen (+ 29,8 %). Deze toename is wederom minder uitgesproken dan de arrondissementele stijging (+ 37 %), maar wel sterker dan de evolutie van de provincie (+ 21 %) en het Vlaamse Gewest (+ 24 %).

¹¹ Het totaal aantal huishoudens is groter dan de som van het aantal huishoudens per deelgemeente. In het totaal is immers ook een categorie 'niet te lokaliseren' opgenomen.

3.1.4 Inkomensniveau binnen de gemeente

Het jaarlijks inkomen

Tabel 15: Evolutie van het jaarlijks inkomen (in euro), 2000-2007

	Hulshout	Arr. Turnhout	Prov. Antwerpen	Vlaams Gewest
	2000	2007	2007	2007
< 10.000 euro (%)	11,4	14,7	16,6	17,4
10.001- 20.000 euro (%)	40,1	33,8	30,8	31,4
20.001- 30.000 euro (%)	22,5	23,9	23,2	22,2
30.001- 40.000 euro (%)	12,8	10,4	11,2	10,6
40.001 - 50.000 euro (%)	6,8	6,3	7,0	6,5
> 50.000 euro (%)	6,4	10,8	11,2	11,8
gem. inkomen per inwoner	10.616	15.360	15.358	15.535
gem. inkomen per aangifte	24.030	26.120	26.502	26.673
mediaaninkomen per aangifte	19.619	20.414	20.894	20.295
totaal aantal aangiften	3.825	5.576	246.357	994.877

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek, Financiële statistieken

In de periode 2000-2007 steeg het gemiddelde jaarinkomen in Hulshout van 10.616 euro naar 15.360 euro (een stijging van 44,7 %). Anno 2007 is het gemiddelde inkomen per inwoner in Hulshout vergelijkbaar met dat van de referentieregio's. Het gemiddelde inkomen per aangifte ligt iets lager dan dat van de referentieniveaus. De inkomensspreiding toont dat het aandeel '< 10.000 euro' lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde. Het aandeel '10.001-20.000 euro' ligt wel veel hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

De welvaartsindex¹² van Hulshout is toegenomen van 95,33 % in 2000 tot 104,55 % in 2007.

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 mediaaninkomen¹³ per huishouden (20.414 euro) 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.

¹² De welvaartsindex zet het gemiddelde inkomen per inwoner in verhouding ten opzichte van de hogere referentieregio's, die gelijk gesteld worden aan 100.

¹³ Daar de inkomensverdeling erg scheef is, is het mediaaninkomen een betere indicatie voor het doorsnee welvaartsniveau dan het gemiddelde inkomen.

Tabel 16: Evolutie van het aantal leefloners, 1999-2008

	1999	2008	evolutie (%)		Aantal per 1.000 actieven - 2008
			absoluut	relatief	
Hulshout	11	11	0	100,0	1,8
Begijnendijk	6	10	4	166,7	1,7
Heist-op-den-berg	95	48	-47	50,5	2,0
Herselt	28	32	4	114,3	3,7
Westerlo	36	21	-15	58,3	1,4
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

Het aantal leefloners is in 1999 gelijk aan dat van 2008 in Hulshout. Begijnendijk en Herselt kennen een toename van het aantal leefloners, maar in de andere buurgemeenten Heist-op-den-berg en Westerlo, alsook in de hogere administratieve niveaus is het aantal leefloners afgenomen. Het aantal leefloners per 1.000 actieven (20-64 jaar) ligt in Hulshout lager dan in de meeste buurgemeenten en duidelijk lager dan in de hogere referentieregio's.

Niet-werkende werkzoekenden (NWWZ)¹⁴

Hulshout kenmerkt zich door een werkloosheidsgraad van 7,56 % in 2009, wat opmerkelijk hoger is dan de werkloosheidsgraad in het Vlaams Gewest (7,06 %) en de werkloosheidsgraad in het arrondissement Turnhout (6,79 %). Het aantal niet-werkende werkzoekenden neemt af van gemiddeld 377¹⁵ in 1999 tot gemiddeld 346 personen in 2009. De evolutie vertoont, overeenkomstig het arrondissement Turnhout, een golfbeweging met een duidelijk hoog aantal niet-werkende werkzoekenden in 2005 (429 personen) en een kleiner aantal in 2000-2001 en 2008.

Tabel 17: niet-werkende werkzoekenden naar leeftijd en werkloosheidsduur, 2009

		< 1 jaar		1 tot 2 jaar		> = 2 jaar		totaal	
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Hulshout	< 24 jaar	52	28,6	7	13,7	4	3,5	63	18,2
	25-34 jaar	46	25,3	11	21,6	3	2,7	60	17,3
	35-49 jaar	62	34,1	18	35,3	30	26,5	110	31,8
	> 49 jaar	22	12,1	15	29,4	76	67,3	113	32,7
	Totaal	182	100,0	51	100,0	113	100,0	346	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 Hulshout minder niet-werkende werkzoekenden in de jongste leeftijdscategorieën. Hierdoor zijn er in verhouding meer werkloze 50-plussers¹⁶ in Hulshout.

De tabel geeft ook een opsplitsing van de werklozen naar werkloosheidsduur. Ongeveer de helft van de niet-werkende werkzoekenden (52,6 %) in Hulshout vindt binnen het jaar terug werk, wat een

¹⁴ 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).

¹⁵ Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

¹⁶ De 50-plussers stemmen overeen met de leeftijdscategorie '> 49 jaar'.

lager aandeel is dan voor het arrondissement (58,5 %). Ongeveer 1 op 3 niet-werkende werkzoekenden (113 personen) is langer dan 2 jaar werkloos. In deze groep nemen de 50-plussers duidelijk de overhand. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale woonbeleid.

Tegemoetkomingen voor personen met een handicap

Inkomensvervangende tegemoetkoming

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.

Integratietegemoetkoming

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.

Onderstaande tabel 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 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 ouder dan 65 jaar met een handicap en wordt daarom in het volgende onderdeel besproken (tegemoetkomingen voor ouderen, zie 'Tabel 19').

Tabel 18: Aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap, anno 2008

	Hulshout			Vlaams Gewest		
	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
18-34 jaar	12	4,2	0,7	13.768	8,9	1,2
35-49 jaar	26	9,1	1,0	19.314	12,5	1,4
50-64 jaar	30	10,5	1,7	22.207	14,3	1,9
65-79 jaar	91	31,8	7,5	41.149	26,5	5,1
> 79 jaar	127	44,4	36,4	58.551	37,8	20,3
Totaal	286	100,0	3,8	154.989	100,0	3,2

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Anno 2008 hebben 286 inwoners van Hulshout recht op een tegemoetkoming voor een handicap. Dit stemt overeen met 3,8 % van het totaal aantal inwoners uit de betrokken leeftijdscategorieën. Dit percentage ligt een beetje hoger dan dat van het Vlaamse Gewest (3,2 %).

Tabel 18 toont een rechtsscheve verdeling voor wat betreft het aantal gerechtigden naar leeftijd. Concreet betekent dit dat de meest gerechtigden zich bevinden in de leeftijdscategorie '65-75 jaar' en vooral '> 79 jaar'. In Hulshout is deze verdeling nog meer uitgesproken dan in het Vlaamse Gewest. In Hulshout hebben 36,4 % van de 80-plussers recht op een tegemoetkoming, terwijl dit in het Vlaamse Gewest 20 % is.

Tussen 2007 en 2009 neemt het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming in het Vlaams Gewest toe met 6 %. Deze toename doet zich voor over alle leeftijdsklassen heen. In Hulshout is de toename echter veel sterker (+ 13,5 %). Deze toename is praktisch volledig toe te schrijven aan de toename van het aantal tegemoetkomingen bij de 80-plussers.

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 tegemoetkoming wordt gerekend bij het totaal aantal gerechtigden op een tegemoetkoming aan personen met een handicap. 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 de inkomensvervangende tegemoetkoming.

Tabel 19: Aantal gerechtigden met een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden, Hulshout, 2007-2009

	2007		2008		2009	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
mannen	63	100,0	64	101,6	56	88,9
vrouwen	118	100,0	136	115,3	150	127,1
totaal	181	100,0	200	110,5	206	113,8

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Doorheen de jaren neemt het aantal rechthebbenden op een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden toe met 13,8 %. Deze stijging situeert zich volledig bij de vrouwen, terwijl het aantal gerechtigden mannen terugloopt. Op Vlaams niveau kan een stijging worden waargenomen van 7 % (met een vergelijkbare evolutie bij de mannen en de vrouwen). Anno 2009 zijn het bijna 3 op 4 vrouwen (73 %) die recht hebben op een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden (= hetzelfde als op Vlaams niveau).

Tegemoetkomingen voor ouderen

Gewaarborgd inkomen voor bejaarden en Inkomensgarantie 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 twee 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 20: Aantal gerechtigden inkomensgarantie voor ouderen en gewaarborgd inkomen voor bejaarden, 1999-2008

	Hulshout		Vlaams Gewest	
	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
1999	56	4,5	56.341	5,8
2007	56	3,6	52.958	4,9
Evolutie				
Absoluut	0		-3.383	
Relatief	100		94	

Bron: www.provant.be (gemeentelijk woondossier)

Er zijn nog steeds 65-plussers die gerechtigd zijn op een gewaarborgd inkomen voor bejaarden. Het aantal personen dat in aanmerking komt voor een inkomensgarantie voor ouderen schommelt lichtjes sinds 2001. De uitgekeerde bedragen tonen aan dat een gemiddeld uitgekeerd bedrag bij een gewaarborgd inkomen voor bejaarden 114 euro is, terwijl een 65-plusser bij een inkomensgarantie voor ouderen kan rekenen op gemiddeld 194 euro. In totaal is het aantal gerechtigden (gewaarborgd inkomen voor bejaarden en inkomensgarantie voor ouderen) hetzelfde gebleven tijdens de beschouwde periode. Door de toename van het aantal 65-plussers van 1.238 personen in 1999 tot 1.558 in 2008 (26 %) zorgt ervoor dat relatief gezien het aantal gerechtigden afneemt (tot 3,6 %). Deze relatieve afname ten opzichte van de leeftijdsgroep is eveneens zichtbaar in het Vlaams Gewest.

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 (ADSEI¹⁷) 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 Hulshout zijn er 1.558 65-plussers. Dit betekent dat 302 65-plussers een verhoogd armoederisico kennen. Hulshout huisvest verder 973 alleenstaanden en 528 eenoudergezinnen in 2008. Op basis van deze gegevens zouden ongeveer 150 eenoudergezinnen in Hulshout een armoederisico kennen. Gegevens tonen aan dat 491 mannen en 482 vrouwen geregistreerd zijn als alleenstaande. Dit betekent dat ongeveer 75 mannen en 109 vrouwen een verhoogd armoederisico kennen.

Geboorten in kansarme gezinnen¹⁸

Tabel 21: Evolutie van het aantal geboorten in kansarme gezinnen

	1999		2007		index (1999=1000)
	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	
Hulshout	1	1,4	3	3,1	300,0
Begijnendijk	0	0,0	0	0,0	-
Heist-op-den-berg	8	2,3	10	3,0	125,0
Herselt	3	2,5	3	2,0	100,0
Westerlo	1	0,4	2	0,8	200,0
Arr. Turnhout	88	2,1	150	3,5	170,5
Prov. Antwerpen	906	5,1	1.956	10,1	215,9
Vlaams Gewest	3.001	4,8	4.828	7,3	160,9

Bron: www.lokalestatistieken.be

¹⁷ http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/inkomens/armoede/index.jsp

¹⁸ 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 stimulatieniveau, huisvesting en gezondheid.

De tabel laat opmerkelijke cijfers zien. Het aandeel geboorten in kansarme gezinnen is in Hulshout gestegen met 200 %. In absolute cijfers gaat het echter om een toename van 1 naar 3 geboorten in kansarme gezinnen. Ook de buurgemeenten tonen lage cijfers. Dit is een goed resultaat: kansarmoede is moeilijk te doorbreken en weerspiegelt zich vaak in de kwaliteit van de woningen. Opmerkelijk is wel dat het aandeel van het Vlaamse gemiddelde toeneemt met 60,9 %.

Budget- en schuldhulpverlening

Ook het aantal cliënten dat een 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 CAW¹⁹). 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 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 22: Aantal dossiers budget- en schuldhulpverlening via OCMW Hulshout

	2007	2008	2009		
	absoluut	absoluut	absoluut	relatief	Provincie -relatief
Budgethulpverlening zonder schulden					
Budgetbegeleiding	0	0	0	0,0	23,9
Budgetbeheer	2	2	2	100,0	76,1
Totaal	2	2	2	100,0	100,0
Schuldhulpverlening					
Schuldbemiddeling	62	49	42	38,5	35,1
Schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer	27	27	28	25,7	25,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat	33	39	39	35,8	39,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer via ocmw	0	0	0	0,0	0,9
Totaal	122	115	109	100,0	100,0

Bron: Vlaams Centrum Schuldbemiddeling en Nationale Bank van België

¹⁹ Centrum Algemeen Welzijnswerk.

Het aantal dossiers van budgethulpverlening zonder schulden blijft stabiel tussen 2007 en 2009. Bovendien betreft het hier een heel laag aantal dossiers.

Ook positief is dat de dossiers inzake schuldhulpverlening afnemen bij het OCMWHulshout. De daling is vooral merkbaar bij de dossiers inzake schuldbemiddeling. Bij de dossiers inzake collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat is er wel een lichte stijging. Anno 2009 zijn er 2 dossiers met budgethulpverlening (zonder schulden) en 109 met schuldhulpverlening.

Mensen met betalingsproblemen kunnen terecht bij CAW De Kempen. Anno 2009 liepen daar voor heel het arrondissement Turnhout 45 dossiers voor budgethulpverlening en 270 voor schuldhulpverlening. Voor wat betreft de collectieve schuldenregeling waren er einde 2009 ook 49 dossiers lopende bij een advocaat²⁰.

3.1.6 Besluit

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

In vergelijking met de omliggende gemeenten kenmerkt Hulshout zich door een sterke bevolkingstoename, waarbij de groei vooral op migratoire wijze tot stand komt. De deelgemeente Hulshout groeit zowel in absolute cijfers als in relatieve cijfers het sterkst. Verder kenmerkt Hulshout zich als een gemeente met een hoge bevolkingsdichtheid.

De leeftijdsopbouw in Hulshout is vergelijkbaar met die van de omliggende gemeenten en die van het arrondissement. Hoewel het aantal jongeren < 20 jaar nog toeneemt in Hulshout, neemt hun aandeel af in vergelijking met 1999. Ook in Hulshout doen de processen van ontgroening en vergrijzing zich dus voor. Deze evoluties doen zich voor op alle niveaus. De evolutie zorgt ervoor dat het aandeel jongeren anno 2008 in Hulshout lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde. Het aantal 65-plussers neemt toe, waarbij vooral de 80-plussers talrijker worden (vergrijzing in de vergrijzing).

Het aantal huishoudens stijgt tijdens de beschouwde periode (1999-2008) in Hulshout. De gemiddelde gezinsgrootte neemt af, zij het in kleine mate. Het aantal alleenstaanden en het aantal eenoudergezinnen alsook hun aandelen ten opzichte van het aantal private huishoudens nemen toe doorheen de jaren. Dit doet de vraag naar aangepaste, kleinere woningen toenemen. Het gemiddeld inkomen neemt doorheen de jaren toe in Hulshout maar blijft onder dat van het Vlaamse gemiddelde. Een behoorlijk aantal gezinnen blijkt dus in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huur- of koopwoning. Het komt er voor de gemeente op aan om voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden te voorzien. Het aandeel leefloners blijft gelijk, wat wel tegengesteld is aan de Vlaamse beweging waarbij het aantal leefloners afneemt. Het aantal geboorten in kansarme gezinnen neemt toe, maar ligt vrij laag in Hulshout, wat positief is. Het aantal personen met een handicap neemt toe, vooral bij de 80-plussers. Dit kan eveneens een weerslag hebben op de vraag naar aangepaste woningen.

²⁰ Bron: Nationale Bank van België (Centrale voor kredieten aan particulieren).

3.2 Aanbodzijde: 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).

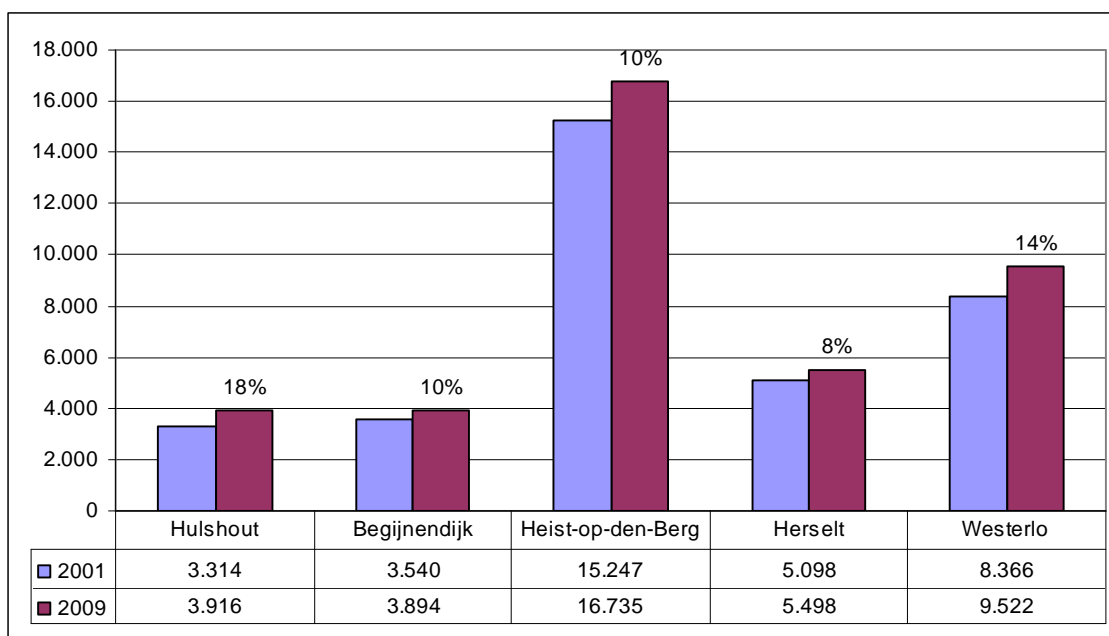
Voor de kwaliteit van de woning en de beheersvorm werd noodgedwongen nog teruggesproken naar gegevens van de socio-economische enquête (1981, 1991, 2001). De socio-economische enquête is een volks- en woningtelling, uitgevoerd door het toenmalige Nationaal Instituut voor de Statistiek. De socio-economische 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

Het aantal woningen in Hulshout neemt in de periode 2001-2009 toe met 602 eenheden of met 18,2 %. In relatieve termen is dit de grootste toename in vergelijking met de omliggende gemeenten. Het groeiritme van de gemeente overtreft eveneens dat van de hogere referentieregio's.

Ook in de periode 1991–2001 was de toename van het aantal woningen in Hulshout reeds opmerkelijk. Concreet betekent dit dat er in Hulshout in een periode van 20 jaar (1991–2010) 40 % meer woningen zijn bijgekomen (van 2.802 naar 3.916 woonegelegenheden).

Figuur 8: Evolutie van het aantal particuliere woonegelegenheden²¹, 2001-2009

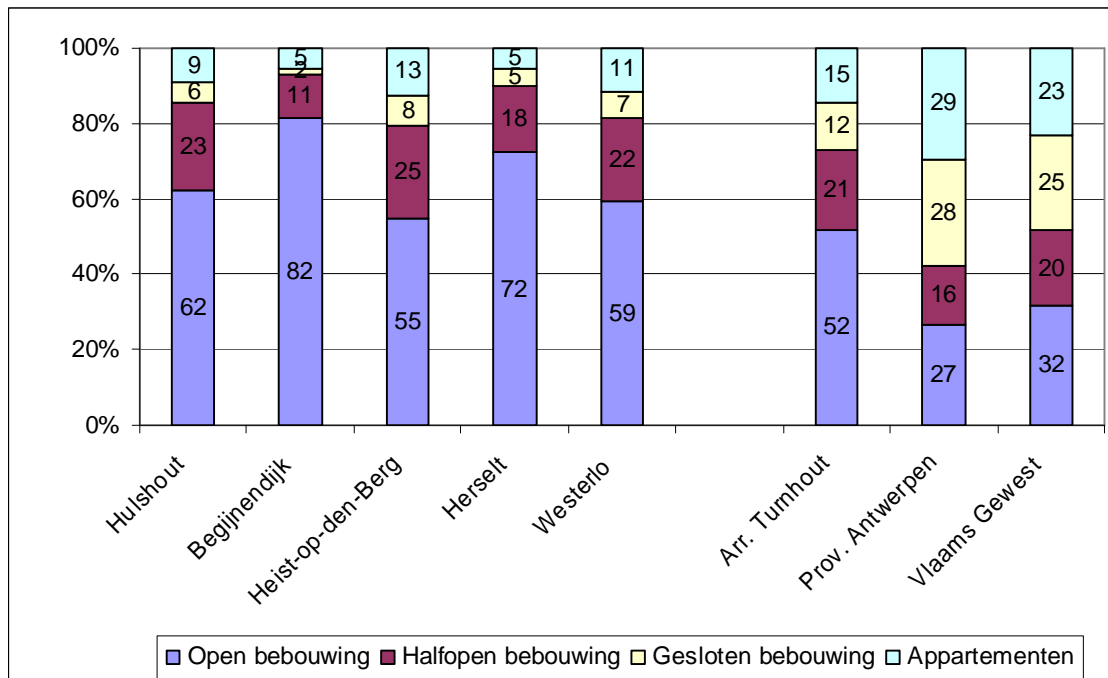


Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens (data op 1 januari) van FOD Financiën (Kadaster)

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

3.2.2 Aard van de woningen

Figuur 9: Particuliere woonegelegenheden naar woningtype, 1 januari 2009



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

Anno 2009 bestaat het woningbestand voor 90,8 % uit eengezinswoningen en voor 9,2 % uit appartementen.

Binnen de categorie van de eengezinswoningen is het hoge aandeel woningen in open bebouwing opvallend: 62 % tegenover een arrondissementeel gemiddelde van 52 %, een provinciaal gemiddelde van 27 % en een Vlaams gemiddelde van 32 %. Ten aanzien van de landelijke buurgemeenten is dit eerder een laag aandeel. Omgekeerd is het aandeel appartementen in Hulshout laag in vergelijking met de hogere referentieregio's, maar wel vrij hoog in vergelijking met de landelijke buurgemeenten. Het aandeel woningen in halfopen bebouwing bedraagt 23% van het woningbestand.

Tabel 23: Particuliere woning naar woningtype, per deelgemeente, 2001

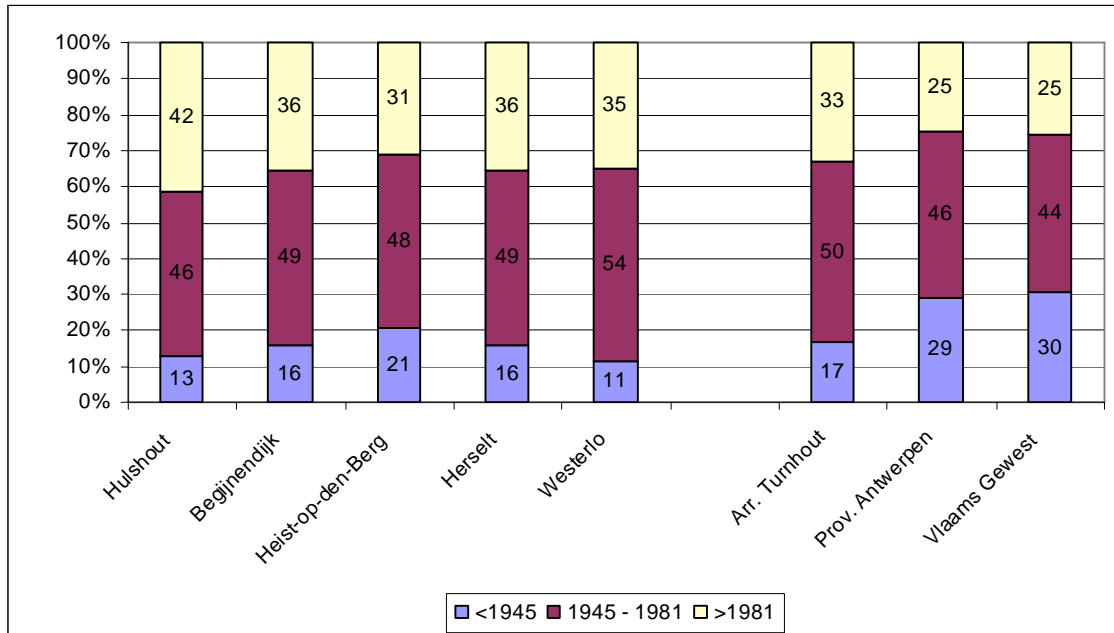
	totaal		open bebouwing		halfopen bebouwing		gesloten bebouwing		appartementen	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Hulshout	2.042	58,9	1.443	72,4	369	18,5	124	6,2	57	2,9
Westmeerbeek	729	21,0	434	62,3	149	21,4	45	6,5	69	9,9
Houtvenne	695	20,1	505	74,0	97	14,2	42	6,2	38	5,6
totaal	3.466	100,0	2.382	70,6	615	18,2	211	6,3	164	4,9

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

Anno 2001 was het aandeel appartementen in Westmeerbeek opvallend hoger dan in Houtvenne en Hulshout. Houtvenne heeft het hoogste aandeel woningen in open bebouwing.

3.2.3 Ouderdom van de woningen

Figuur 10: Indeling van het woningbestand²² volgens de ouderdom van de woning, 2009



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

De sterke toename van het aantal particuliere woningen weerspiegelt zich in de ouderdomsstructuur van het woningbestand. Het aandeel recente woningen (gebouwd na 1981) bedraagt 41,5 %: dit aandeel is hoger ten opzichte van de buurgemeenten en de referentieregio's. De meeste woningen dateren wel uit de periode 1945-1981 (45,9 %). Een klein deel (12,6 %) dateert van voor 1945. Toch blijven deze woningen voornamelijk een punt van aandacht daar de kwaliteit van deze woningen waarschijnlijk ook lager zal liggen.

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 1994-1995²³ en de uitwendige woningschouwing 2005²⁴;
- De fysische staat van de woningen en het comfort van de woningen op basis van de socio-economische enquête 2001 en de woonsurvey 2005²⁵.

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 van 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 van 2001 een volks- en woningtelling

²² Het aandeel woongebouwen (en niet woongelegenheden) opgericht in een bepaalde periode (zie <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2325.htm>).

²³ 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.

²⁴ De Uitwendige Woningschouwing 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).

²⁵ 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 bevraging van de woning en de woonconsument in Vlaanderen. De face-to-face survey is gekoppeld aan de technische schouwing (zie voetnoot 24).

is, waarbij de ganse populatie van België bevraagd 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^{de} 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^{de} 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 waar aan geen van de bevraagde 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 van 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^{de} indicator: Het comfort van de woningen

Socio-economische enquête 2001²⁶

Tabel 24: Comfortniveau van de woningen²⁷, 2001

	Zonder klein comfort		Klein comfort ²⁸		Middelmatig comfort ²⁹		Groot comfort ³⁰	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Hulshout	156	4,6	659	19,6	381	11,3	2.172	64,5
Hulshout	93	4,7	407	20,5	201	10,1	1.282	65,0
Westmeerbeek	35	4,9	143	20,2	89	12,6	441	62,3
Houtvenne	28	4,1	109	16,1	91	13,4	449	66,3
Begijnendijk	211	6,3	515	15,3	366	10,9	2.281	67,6
Heist-op-den-Berg	723	5,0	3.134	21,6	1.646	11,4	8.986	62,0
Herselt	264	5,2	992	19,7	532	10,5	3.259	64,6
Westerlo	319	3,9	1.247	15,3	932	11,4	5.670	69,4
Arr. Turnhout	5.166	3,4	28.476	18,8	18.796	12,4	99.169	65,4
Prov. 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, socio-economische enquête (1.1.2001)

Tabel 24 vergelijkt het comfortniveau in Hulshout 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 Hulshout is het woningcomfort sterk verbeterd. Toch beschikt 4,6 % van het woningbestand of 156 woningen nog niet over de noodzakelijke basisuitrusting in Hulshout in 2001. In vergelijking met de meeste buurgemeenten en het Vlaams Gewest scoort Hulshout beter. In vergelijking met het arrondissement en de provincie scoort Hulshout echter minder goed. In totaal is 19,6 % van de woningen of 659 woningen met hoogstens 'klein comfort' uitgerust in Hulshout in 2001.

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 van 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 'ontoreikende kwaliteit',

²⁶ Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de percentages van de Socio-Economische Enquête (2001) berekend werden op de gekende gegevens en dat er verondersteld werd dat de niet-beantwoorde formulieren op dezelfde wijze (procentueel) verdeeld zijn als de gekende. Toch moet hier met de nodige omzichtigheid te werk worden gegaan. Onderzoek toont aan dat bijvoorbeeld personen die behoren tot de meest kwetsbare bevolkingsgroep bij de missings oververtegenwoordigd zijn. Datzelfde onderzoek stelt dat globaal genomen de kwaliteit van een woning overschat wordt vermits vooral zwakkere sociale-economische groepen missings opleveren (Socio-Economische Enquête 2001 Monografieën: Woning en woonomgeving in België, pagina 26-28, via http://statbel.fgov.be/nl/binaries/mono_200102_nl_tcm325-35799.pdf).

²⁷ 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.

²⁸ Een woning met klein comfort is een woning die voorzien is van stromend water, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad.

²⁹ 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.

³⁰ 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.

'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 kwaliteit³¹. In 2005 is dit aandeel gedaald tot 2,7 %. Het betreft bij raming 67.500 woningen (te nemen met een 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 populatieniveau (socio-economische enquête van 2001) en op steekproefniveau (woonsurvey). Daarnaast zijn de resultaten van de woonsurvey te interpreteren met betrouwbaarheidsintervallen en de resultaten van de socio-economische enquête van 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. In 2001 worden er in Hulshout 340 woningen privaat verhuurd en 181 sociaal, dit komt overeen met 65 % en 35 % van de huurwoningen. Het comfort wordt als ontoereikend beoordeeld voor 6,1 % van de private huurwoningen ten opzichte van 2,7 % van de sociale huurwoningen en 1,9 % van de eigendomswoningen. Niettegenstaande dat ook deze resultaten subjectief zijn en het eigendomsstatuut ook een invloed zal hebben. Op basis van deze cijfers zouden er in Hulshout 21 private huurwoningen, 5 sociale huurwoningen en 66 eigendomswoningen van ontoereikende kwaliteit zijn in 2001.

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 worden 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 Vlaanderen³²). 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 Hulshout toont aan dat in de periode 2002-2009 729³³ bouwvergunningen worden aangevraagd: 85,6 % (624) voor nieuwbouw en 14,4 %

³¹ 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.

³² http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/13964/De_sociale_staat_van_Vlaanderen_2009.pdf

³³ Niet elke aanvraag resulteert in een effectieve realisatie.

(105) voor renovatie. 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 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, tonen de hiervoor besproken studies ook hier een gunstige trend. De oudere woningen lijken in vergelijking met eerder onderzoek toch een inhaalbeweging te hebben ingezet. Het risico bestaat 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 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 25: Absolute weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Hulshout	1.865	2.278	2.834	387	516	523
Begijnendijk	2.148	2.604	3.049	367	359	302
Heist-op-den-Berg	8.534	9.618	11.210	2.784	3.130	3.181
Herselt	3.129	3.759	4.184	701	915	873
Westerlo	4.863	5.634	6.583	1.126	1.318	1.514
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
Vlaams Gewest	1.275.638	1.462.210	1.668.886	672.306	650.346	593.607

Bron: FOD Economie, Volks- en Woningtelling (1.3.1991) en Socio-economische enquête (1.1.2001)

Tabel 25 bespreekt het woningpatrimonium naar koop- en huurbeheersvorm in Hulshout en omgeving. De woningen, bewoond door de eigenaar, vertonen op alle administratieve niveaus een continue en vrij constante stijging doorheen de jaren. In Hulshout is de toename van eigen woningen tijdens de jaren tachtig (22,1 %) gelijkaardig aan de toename tijdens de jaren negentig (24,4 %).

Voor de hogere referentieniveaus kan worden vastgesteld dat het aantal huurwoningen terugloopt, waarbij de afname 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 lichte toename van het aantal huurwoningen. In Hulshout kan in de gehele periode een stijging van het absolute aantal huurwoningen van 35,1 % worden waargenomen. Deze stijging is

voornamelijk het resultaat van de stijging in de jaren '80 want in de jaren '90 is het aantal huurwoningen slechts in beperkte mate toegenomen.

Tabel 26: Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Hulshout	82,8	81,3	81,2	17,2	18,4	15,0
Begijnendijk	85,3	87,4	88,1	14,6	12,1	8,7
Heist-op-den-Berg	75,4	74,4	75,0	24,6	24,2	21,3
Herselt	81,7	79,9	79,5	18,3	19,5	16,6
Westerlo	81,1	80,4	78,8	18,8	18,8	18,1
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
Vlaams Gewest	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 vermindert het aandeel eigen woningen. Het aandeel huurwoningen neemt in de jaren '80 eerst toe, anno 2001 is het relatieve aandeel huurwoningen echter gedaald ten opzichte van 1981. Het arrondissement Turnhout onderscheidt zich gedurende de gehele waarnemingsperiode van de overige referentieniveaus door een relatief hoog aandeel woningen die bewoond worden door de eigenaar. In Hulshout, evenals in de overige buurgemeenten, wordt het aandeel van de hogere administratieve eenheden overschreden.

Tabel 27: Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 2001, per deelgemeente

	eigen woning		huurwoning	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Hulshout	2.042	86,7	314	13,3
Westmeerbeek	575	81,6	130	18,4
Houtvenne	562	82,5	119	17,5
totaal	3.179	85,0	563	15,0

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

Hulshout telt het hoogste aandeel woningen in eigendom, Westmeerbeek heeft het hoogste aandeel huurwoningen.

3.2.6 Perceelsoppervlakte voor bewoning

Tabel 28: Evolutie van de perceelsoppervlakten voor bewoning³⁴, 2004-2009

	2004	2009	evolutie 2004-2009	
			absoluut	relatief
Hulshout	914	833	-81	91,1
Begijnendijk	1.000	951	-49	95,1
Heist-op-den-Berg	963	904	-59	93,9
Herselt	1.278	1.236	-42	96,7
Westerlo	889	842	-47	94,7
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 gemiddelde oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel is tussen 2004 en 2009 afgenomen van 914 tot 833 m² (vermindering van 8,9 %). Deze vermindering is hoger in Hulshout dan in de buurgemeenten. Ook ten opzichte van de hogere referentieregio's is de daling meer uitgesproken in Hulshout.

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 hoofverblijfplaats, 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.

³⁴ Onder bewoning worden volgende categorieën verstaan: appartementen, buildings, huizen en hoeven en bijgebouwen.

Sociaal woonaanbod – nulmeting decreet betreffende grond- en pandenbeleid

In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van het gerealiseerde sociaal woonaanbod in de gemeente Hulshout 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 29: Sociaal woonaanbod in Hulshout, 31 december 2007

	absoluut	relatief (in %) t.o.v. aantal huishoudens (3.951)
sociale huurwoning totaal	243	6,15
- sociale huurwoning SHM	243	6,15
- sociale huurwoning SVK	0	0,00
sociale koopwoning	12	0,30
sociale kavel	0	0,00
totaal	255	6,45

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

Eind 2007 beschikt Hulshout over een sociaal woonaanbod van 243 wooneenheden. Het aandeel (6,15 %) ligt hoger dan het Vlaams gemiddelde (5,56 %). Het aandeel sociale koopwoningen (0,30 %) ligt iets lager dan het Vlaams gemiddelde (0,49 %). Het totale aanbod sociale woningen (6,45 %) in Hulshout is nog wel iets hoger dan in het Vlaams Gewest (6,05 %).

Sociale huurwoningen

Tabel 30: De woningtypologie van de sociale huurwoningen in Hulshout, 31 december 2007

	Geelse Huisvesting		Zonnige Kempen		Hulshout		IOK werkkingsgebied	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
bejaardenwoningen	12	13,2	13	8,5	25	10,2	790	8,4
eengezinswoningen								
...1 slaapkamer	0	0,0	0	0,0	0	0,0	97	1,0
...2 slaapkamer	0	0,0	5	3,3	5	2,0	483	5,1
...3 slaapkamer	65	71,4	51	33,3	116	47,5	4.266	45,2
... > 3 slaapkamers	5	5,5	6	3,9	11	4,5	837	8,9
appartementen								
...1 slaapkamer	5	5,5	15	9,8	20	8,2	897	9,5
...2 slaapkamers	4	4,4	55	35,9	59	24,2	1.407	14,9
...3 slaapkamers	0	0,0	8	5,2	8	3,3	660	7,0
... > 3 slaapkamers	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	0,1
Totaal	91	100,0	153	100,0	244	100,0	9.448	100,0

Bron: Databank IOK

De tabel toont de absolute verdeling van het aantal huurwoningen, maar maakt ook een vergelijking van het sociaal huuraanbod in Hulshout met het gehele IOK werkkingsgebied. In totaal realiseerden de Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen 297 sociale huurwoningen. In het verleden verkochten beide maatschappijen 47 woningen (Geelse Huisvesting: 37 woningen – Zonnige Kempen: 10 woningen), wat het totale aanbod sociale huurwoningen op 250 brengt. Zonnige Kempen verhuurt 6 woningen buiten het sociale huurstelsel (2 bejaardenwoningen, 2 appartementen met 1 slaapkamer en 2 appartementen met 2 slaapkamers). In de nulmeting zitten 244 huurwoningen vervat (verschil van 1 woning met de nulmeting).

Wachtlijsten Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

In het voorjaar van 2010³⁵ stonden er in totaal 358 personen op de wachtlijsten bij de Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen voor een sociale huurwoning in Hulshout (195 kandidaat-huurders bij de Zonnige Kempen en 163 kandidaat-huurders bij de Geelse Huisvesting). Naar alle waarschijnlijkheid zijn er van deze 358 personen een aantal die zowel bij de Geelse Huisvesting als bij Zonnige Kempen staan geregistreerd. Bovendien hebben deze kandidaat-huurders zich niet uitsluitend opgegeven voor Hulshout, maar ook voor andere gemeenten.

Veruit de meest kandidaat-huurders zijn jonger dan 55 jaar (79 %). Voor de Geelse Huisvesting is dit aandeel sterker uitgesproken (85 %) dan voor Zonnige Kempen (74 %).

De kandidaat-huurders kunnen aangeven voor welke woning (type, aantal slaapkamers) ze in aanmerking willen komen. Een kandidaat-huurder kan hierbij meerdere types selecteren. Aangezien beide maatschappijen met een verschillend softwaresysteem werken, is er geen éézelfde analyse gebeurd van de wachtlijst. De wachtlijsten van beide huisvestingsmaatschappijen worden daarom ook apart weergegeven.

Tabel 31 geeft de verdeling weer van de kandidaat-huurders (vraagzijde) en van het bestaande aanbod sociale huurwoningen van Zonnige Kempen.

Tabel 31: analyse wachtlijst Zonnige Kempen, aandeel sociale huurwoningen in Hulshout, 2010

	Hulshout			
	Vraag – absoluut	Aanbod – absoluut	Vraag – relatief	Aanbod - relatief
Bejaardenwoning (1 – 2 slpk)	58	13	8,3	8,5
Studio (0 slpk)	3	0	0,4	0,0
Woongelegenheid – 1 slk	189	15	27,0	9,8
Woongelegenheid – 2 slk	333	60	47,6	39,2
Woongelegenheid – 3 slk	104	59	14,9	38,6
Woongelegenheid – >3 slk	13	6	1,9	3,9
Totaal	700	153	100,0	100,0

Bron: Zonnige Kempen en eigen verwerking

Uit Tabel 31 blijkt duidelijk de grote vraag naar kleinere woongelegenheden bij Zonnige Kempen. Vooral naar woongelegenheden met 2 slaapkamers is er een grote vraag.

Bij de analyse van de wachtlijst van de kandidaat-huurders van de Geelse Huisvesting wordt de gezinssamenstelling als basis genomen.

Tabel 32: analyse wachtlijst kandidaat-huurders Hulshout Geelse Huisvesting, 2010

	Hulshout		
	Tot 55 jaar	55 jaar en ouder	Totaal
Gezinssamenstelling			
Alleenstaande	59	14	73
Alleenstaande + 1 kind	21	0	21
Alleenstaande + 2 kinderen	11	0	11
Alleenstaande + 3 of meer kinderen	7	1	8
Alleenstaande gehandicapte	10	3	13
Gezin zonder kind	6	4	10
Gezin + 1 kind	11	2	13
Gezin + 2 kinderen	8	1	9
Gezin + 3 of meer kinderen	5	0	5
Totaal	138	25	163

Bron: Geelse Huisvesting

³⁵ Voor de Geelse Huisvesting betreft het de situatie op 17 februari 2010 en voor de Zonnige Kempen op 21 april 2010.

De gezinssamenstelling van de kandidaat-huurders van de Geelse Huisvesting toont aan dat 130 van de 163 kandidaat-huurders van de Geelse Huisvesting in aanmerking komen voor een woning met 1 of 2 slaapkamers (80 % van de kandidaat-huurders).

Het aanvoelen dat er meer vraag is naar kleinere sociale huurwoningen, terwijl het aanbod traditioneel uit grotere woningen bestaat, wordt bevestigd door de analyse van de wachtlijsten.

De gemeente Hulshout beseft dat er een grote vraag is naar sociale huurwoningen en streeft daarom naar een betere rotatie binnen de sociale huurmarkt. Hierrond zullen een aantal acties worden opgenomen in het actieplan.

Sociale huurwoningen – SVK Zuiderkempen

Eind 2007 had het sociaal verhuurkantoor (SVK) Zuiderkempen geen woningen in beheer om te verhuren. Op 31 december 2009 bestond het woningbestand van SVK Zuiderkempen in Hulshout nog steeds uit 0 woningen.

Sociale koopwoningen – Kleine Landeigendom Zuiderkempen en Zonnige Kempen

Kleine Landeigendom Zuiderkempen heeft in Hulshout 129 sociale koopwoningen gerealiseerd tot 31 december 2007. In de nulmeting worden echter enkel die sociale koopwoningen in rekening gebracht die gebouwd werden tussen 1 januari 1988 en 31 december 2007 (periode van 20 jaar). In die tijdspanne werden door Kleine Landeigendom Zuiderkempen 2 appartementen gerealiseerd in Westmeerbeek (Hoogzand).

Zonnige Kempen realiseert naast sociale huurwoningen soms ook projecten met sociale koopwoningen. In de beschouwde periode van 20 jaar heeft Zonnige Kempen in Hulshout 10 sociale koopwoningen gerealiseerd in de D. V. Dyckstraat in Westmeerbeek.

Ruimtelijke spreiding sociaal woonaanbod

Tabel 33: Sociaal woonaanbod in de verschillende deelgemeenten, 2007

	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Totaal sociaal woonaanbod	Aantal huishoudens (1 januari 2007)	Aandeel sociaal woonaanbod
Hulshout	91	0	91	2.244	4,1
Westmeerbeek	76	12	88	799	11,0
Houtvenne	77	0	77	727	10,6
Totaal³⁶	244	12	256	3.849	6,7

Bron: Databank IOK, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, dienst Demografie

Het sociaal woonaanbod is redelijk homogeen gespreid over de verschillende deelgemeenten. Het aanbod sociale koopwoningen is eerder beperkt en ontbreekt volledig in Houtvenne en Hulshout.

Bindend sociaal objectief

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, met name 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 gemeenteraad van Hulshout d.d. 1 februari 2010 een gemotiveerd voorstel geformuleerd aan de provincie Antwerpen, waarbij 85 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels werden gevraagd. Dit advies werd opgesteld op basis van de geplande en lopende sociale woonprojecten. De provincie heeft op 27 mei 2010 een definitieve verdeling opgemaakt op basis van een aantal objectieve criteria. Voor Hulshout werd het initiële voorstel van de provincie gevolgd omwille van het feit dat Hulshout gelegen is in buitengebied³⁷ en het bij de VMSW gekende aantal projecten met sociale koopwoningen³⁸.

³⁶ Het totaal aantal huishoudens is groter dan de som van het aantal huishoudens per deelgemeente. In het totaal is immers ook een categorie 'niet te lokaliseren' opgenomen.

³⁷ Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid schrijft voor dat de provincies bij de verdeling van het aantal sociale koopwoningen en sociale kavels rekening moet houden met de verhouding die door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is bepaald

Concreet bestaat het bindend sociaal objectief voor Hulshout uit:

- 66 sociale huurwoningen;
- 31 sociale koopwoningen;
- 2 sociale kavels.

Gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen sinds 1 januari 2008

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben sinds de nulmeting 12 sociale huurwoningen gerealiseerd:

- Zonnige Kempen:
 - Westmeerbeek – Netestraat: 12 woongelegenheden.

Volgende projecten met sociale huurwoningen zijn in opbouw:

- Zonnige Kempen:
 - Westmeerbeek – Stationsstraat: 15 woongelegenheden.

Volgende projecten met sociale huurwoningen worden gepland:

- Geelse Huisvesting:
 - Hulshout – Netelaan: 12 woongelegenheden.
- Zonnige Kempen:
 - Westmeerbeek – Netestraat: 6 woongelegenheden.

Gerealiseerde en geplande sociale koopwoningen sinds 1 januari 2008

Kleine Landeigendom Zuiderkempen heeft sinds de nulmeting 7 sociale koopwoningen (appartementen) gerealiseerd aan het Verlooyplein in Houtvenne.

Volgende projecten met sociale koopwoningen zijn in uitvoering:

- Kleine Landeigendom Zuiderkempen:
 - Hulshout – Grote baan: 4 woongelegenheden;
 - Westmeerbeek – Ramselsesteenweg: 4 woongelegenheden;

Volgende projecten met sociale koopwoningen worden gepland:

- Kleine Landeigendom Zuiderkempen:
 - Westmeerbeek – Stationsstraat: 30 woongelegenheden (2 fasen);
 - Hulshout – Bertelstukken: 20 woongelegenheden;
 - Houtvenne – Senator Leysenwijk: 20 woongelegenheden.

Haalbaarheid bindend sociaal objectief

Op basis van bovenstaande analyse blijkt dat het objectief voor sociale huurwoningen normaal zonder problemen gehaald zal worden. Van de 66 te realiseren sociale huurwoningen zijn er inmiddels reeds 45 gerealiseerd of ingepland.

Voor de sociale koopwoningen kan het aantal realisaties op middellange termijn op 85 ingeschat worden, hetgeen het objectief van 31 sociale koopwoningen ruimschoots overschrijdt.

Enkel naar sociale kavels zijn momenteel nog geen initiatieven gekend.

De nieuwe sociale realisaties worden gespreid over de 3 deelgemeenten.

voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied (art. 4.1.5, §2 en art. 4.1.6, §2).

³⁸ De projecten komen in de lijst zodra VMSW voldoende zicht heeft op de grootte van het project (aantal woningen en woningtypes), doorgaans in de fase (opmaak) voorontwerp. De projecten verdwijnen weer wanneer de woningen opgeleverd worden, klaar voor gebruik. Ook met de aangemelde projecten bij VMSW werd in de mate van het mogelijke rekening gehouden.

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.

IOK heeft tot 31 december 2009 82 kavels verkocht in Hulshout, waarvan 37 in Westmeerbeek, 21 in Hulshout en 24 in Houtvenne.

3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen

Naast betaalbare huisvesting is er in de gemeente ook behoefte aan specifieke woningen voor bepaalde doelgroepen. In het onderstaande worden deze opvangmogelijkheden voor Hulshout beschreven.

Senioren

Bejaardenwoningen

Het ocmw van Hulshout heeft geen bejaardenwoningen ter beschikking om te verhuren.

Woonzorgcentra

Tabel 34: Aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in woonzorgcentra in Hulshout

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Erkend	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Geprogrammeerd	68	71	75	76	78	82	85	100	105	110	115	112 ³⁹	123
Verschil	-8	-11	-15	-16	-18	-22	-25	-40	-45	-50	-55	-52	-63

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

Elk jaar worden de programmacijfers berekend op basis van de bevolkingsprojectie voor de groep 65-plussers. In functie van deze programmacijfers kunnen plaatsen voor de opvang van senioren worden erkend.

Het effectief aantal erkende plaatsen ligt ver van het aantal geprogrammeerde plaatsen voor de gemeente op basis van de bevolkingsprojectie. De erkende plaatsen zijn allen gelegen in woonzorgcentrum Ter Nethe, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 35: Woonzorgcentra in Hulshout, 2010

	Erkende capaciteit	Waarvan RVT ⁴⁰	Beheersinstantie
Woonzorgcentrum Ter Nethe	60	36	OCMW Hulshout
Totaal	60	36	

Bron: www.zorg-en-gezondheid.be (situatie 20/01/2010)

Het OCMW-woonzorgcentrum is erkend door de Vlaamse Gemeenschap en beschikt over 60 plaatsen voor senioren.

³⁹ Het woonzorgdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten houden een belangrijke wijziging in voor de programmaticijfers. Met ingang van 1 januari 2010 worden de programmaticijfers 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.

⁴⁰ De overheid kende aan vele woonzorgcentra een aantal rust- en verzorgingsbedden toe. Deze RVT-bedden zijn bedoeld voor zwaar zorgbehoevende ouderen, die van een intensieve verzorging kunnen genieten.

Serviceflats

Anno 2010 omvat het programmatiecijfer voor Hulshout, op basis van de bevolkingsprognose, 48 serviceflats. De gemeente heeft tot op heden echter nog geen serviceflats.

Tabel 36: Programmatiecijfers en erkende plaatsen in serviceflats in Hulshout

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
programmatiecijfers	36	37	38	39	38	39	40	40	44	45	46	47	48	49
erkende plaatsen						0	0	0	0	0	0	0	0	-
verschil	-36	-37	-38	-39	-38	-39	-40	-40	-44	-45	-46	-47	-48	

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

Dagverzorgingscentra – centra voor kortverblijf

Zowel in dagverzorgingscentra als de centra voor kortverblijf worden in de programmatiecijfers telkens 4 plaatsen voorzien voor Hulshout. Momenteel zijn er geen erkende plaatsen in dagverzorgingscentra of centra voor kortverblijf in Hulshout.

Specifieke diensten OCMW

De Minder Mobielen Centrale is een dienst die ervoor zorgt dat mensen zonder vervoer en met beperkte financiële middelen zich toch kunnen verplaatsen mits een beperkte onkostenvergoeding. Op deze dienst kan beroep gedaan worden voor familiebezoek, om naar activiteiten van een vereniging te gaan, om bij de dokter of in het ziekenhuis te geraken,... . Het is echter niet de bedoeling het bestaand ziekenvervoer te vervangen.

Thuiszorgdiensten :

- Dienst warme maaltijden : warme maaltijden worden bedeed aan huis bij bejaarden, zieke of behoeftige personen.
- Dienst hulp aan huis : poetshulp bij bejaarden aan huis.

Bijzondere jeugdbijstand

De Link: opvang van jongeren uit gezinnen met weinig familiaal perspectief.

Asielzoekers: Lokaal opvanginitiatief

Een OCMW staat in voor de opvang van kandidaat politiek-vluchtelingen. De afhandeling van de asielpcedure behoort niet tot de bevoegdheden van een OCMW. In de 1^{ste} fase van de asielpcedure kan een OCMW opvang voorzien via het systeem van het lokaal opvanginitiatief, de zogenaamde materiële hulp. De vluchtelingen wonen in de gemeente waar het OCMW gelegen is.

Het OCMW van Hulshout heeft 2 vrijstaande woningen ter beschikking voor telkens 1 gezin. Verder heeft zij een appartementencomplex met 3 appartementen die voorbehouden worden voor asielzoekers.

Crisisopvang

Het OCMW beschikt niet over woningen voor crisisopvang.

Personen met een beperking

Er is voorlopig geen opvang voorzien in Hulshout voor mensen met een handicap. Hieraan wordt echter gewerkt.

De Waaiburg

De Waaiburg bestaat uit een aantal voorzieningen voor Bijzondere Jeugdbijstand en is voornamelijk werkzaam binnen het arrondissement Turnhout. De Waaiburg wil tegemoetkomen aan een maatschappelijke nood, met name opvang en integrale begeleiding bieden aan kinderen en/of jongeren en hun gezin waarbij de opvoedingssituaties problematisch verlopen. Via een gedifferentieerd aanbod wordt er gestreefd naar maatschappelijke (re)integratie.

De Waaiburg heeft een totale capaciteit van 92 plaatsen:

- 35 residentiële plaatsen in Geel:
 - Begeleidingstehuis De Leeuwerik waar 11 jongens en meisjes voor langere tijd kunnen verblijven;
 - Begeleidingstehuis met kamers met aandacht 't Spoor voor 12 jongeren voor wie een tijdelijke of langdurige uithuiszetting noodzakelijk is;
 - Kamertrainingscentrum De Pitstop waar 12 jongeren opgevangen en begeleid kunnen worden naar een zelfstandig leven;
- 25 dagcentrumplaatsen in Geel, Herentals en Mol;
- 32 thuisbegeleidingsplaatsen in Geel.

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

Overeenkomstig de sterke bevolkingstoename is ook het woningbestand in sterke mate gegroeid. Het is dan ook niet verwonderlijk dat Hulshout ten opzichte van de buurgemeenten een hoog aandeel recente woningen heeft. Toch was anno 2001 nog 24% van de woningen met hoogstens klein comfort uitgerust. Het stimuleren om deze woningen tijdig te renoveren, zodat de kwaliteit ervan in stand gehouden of verbeterd wordt, blijft een must.

Bij de vergelijking van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in het woningbestand is er een discrepantie merkbaar, met name de toename van het woningbestand (+ 18 %) is veel groter dan de toename van het aantal inwoners (+12,8 %). In absolute cijfers spreken we van een toename van 1.086 inwoners en 602 woongelegenheden tussen 1999 en 2009. Deze onevenwichtige toestand is te verklaren door de gezinsverdunding. In de periode 1999–2008 was er in Hulshout nl. een toename van 568 huishoudens. De gezinsverdunding heeft natuurlijk ook zijn invloed op de huisvestingsmarkt: de vraag naar kleinere woningen zal hierdoor toenemen.

Het woningbestand bestaat in Hulshout vooral uit eengezinswoningen in open bebouwing. De meeste woningen zijn woningen in eigendom. In vergelijking met het aandeel eigen woningen neemt het aandeel huurwoningen af doorheen de jaren, net zoals in de buurgemeenten. Voorts neemt de perceelsoppervlakte voor bewoning gemiddeld af in Hulshout.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op: 66 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2008-2020. Analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 12 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn en zeker 24 sociale huurwoningen gepland worden in Hulshout.

Voorts werd er voor de gemeente Hulshout een bindend sociaal objectief van 31 koopwoningen en 2 sociale kavels vastgesteld. Aangezien Kleine Landeigendom Zuiderkempen plannen heeft om 85 sociale koopwoningen te realiseren, heeft de gemeenteraad bijgevolg een voorstel ingediend om het bindend sociaal objectief te verhogen van 31 tot 85 sociale koopwoningen. Dit voorstel werd echter niet weerhouden door de provincie. Het bindend objectief koopwoningen en kavels voor de gemeente Hulshout werd vastgelegd op 31 sociale koopwoningen en 2 kavels.

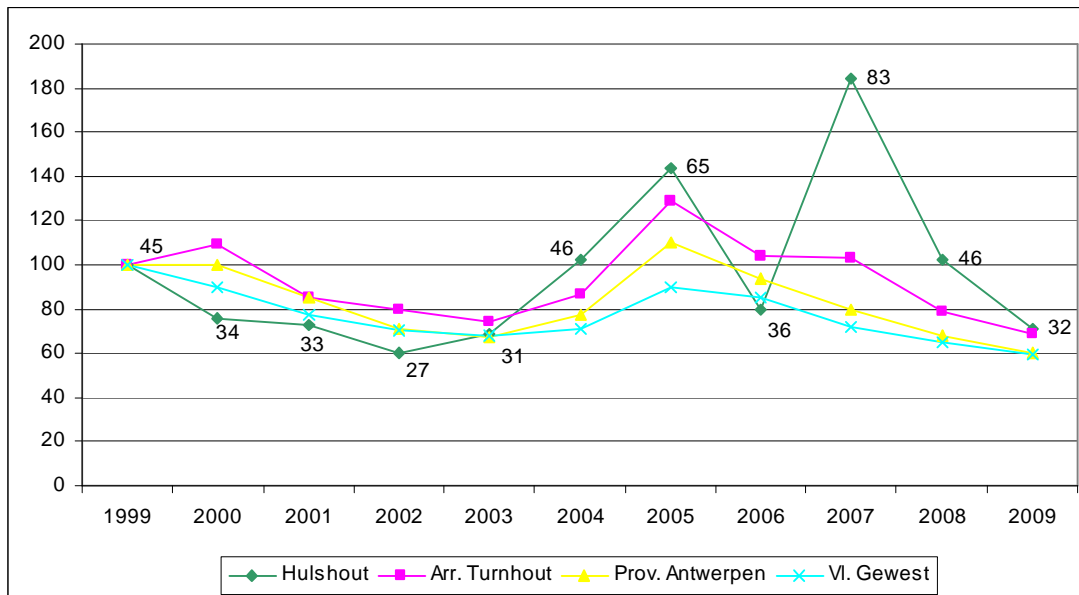
In Hulshout is weinig opvang voorzien voor specifieke doelgroepen. Mensen met een handicap kunnen niet terecht voor opvang in Hulshout. Er zijn 60 plaatsen voor senioren in woonzorgcentrum Ter Nethe. Er is geen crisisopvang.

3.3 Vraag versus aanbod

3.3.1 Evolutie van de vastgoedprijzen

3.3.1.1 Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden

Figuur 11: Relatieve evolutie van het aantal verkopen van bouwgronden, 1999-2009

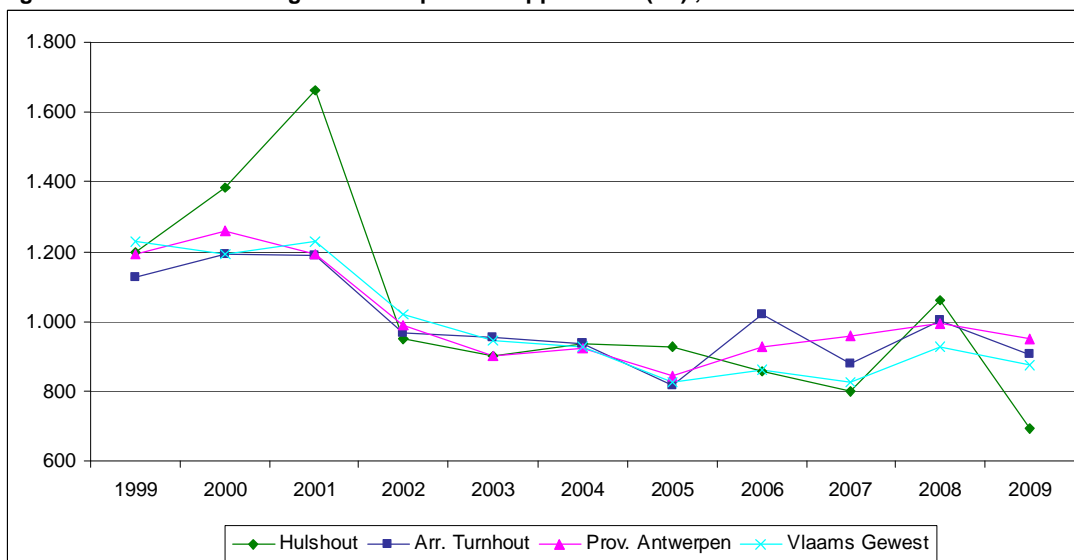


Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 11 geeft voor de verschillende administratieve niveaus de evolutie van het aantal verkochte bouwgronden op jaarbasis weer en dit voor de periode 1999-2009. In 1999 zijn er in Hulshout 45 bouwgronden verkocht. Het valt op dat het aantal verkochte bouwgronden lichtjes afneemt doorheen de periode. Er zijn 2 pieken, die het jaarlijkse gemiddelde opdrijven (2005 en 2007).

Hoewel de cijfers voor de gemeente Hulshout meer uitgesproken zijn, toont Figuur 11 dat de verkoop van bouwgronden in Hulshout dezelfde trend volgt als in de referentieregio's (met uitzondering van 2007). In 2009 werden er in Hulshout nog 32 bouwgronden verkocht.

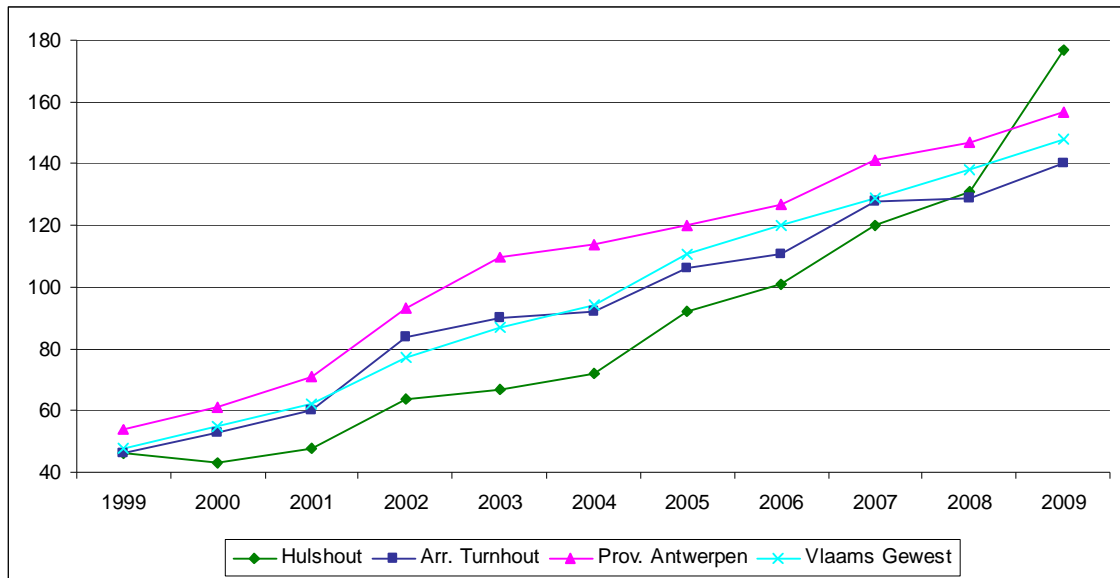
Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte (m²) , 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Ook hier kan in de gemeente Hulshout dezelfde trend worden vastgesteld als in de referentieregio's, zij het met meer uitgesproken pieken. De gemiddelde grootte van de verkochte percelen in Hulshout vertoont een duidelijke dalende tendens (met uitzondering van 2001). Daarna stijgt de oppervlakte van een perceel niet meer uit boven het niveau van 1999. Voor het arrondissement en de provincie kan tijdens de beschouwde periode een afname met 20 % worden vastgesteld en voor het Vlaamse Gewest zelfs een afname met 29 %. In Hulshout was de gemiddelde grootte van een verkochte kavel in 2009 42% kleiner dan in 1999.

Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde grondprijs (euro/m²), 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De gemiddelde grondprijs in Hulshout stijgt doorheen de beschouwde jaren. Tot 2008 blijft de grondprijs in Hulshout onder het Vlaamse gemiddelde. In 2009 is er plots een sterke stijging van de gemiddelde grondprijs in Hulshout boven alle referentieregio's. Dit kan waarschijnlijk verklaard worden door de lagere gemiddelde perceelsoppervlakte van de verkochte gronden in 2009.

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

Tabel 37: Evolutie van de verkoop van bouwgronden, tussen 1999 en 2009

		Hulshout		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1999	aantal	45		1.474		4.026		18.038	
	gem. opp.	1.197	97	1.129	92	1.194	97	1.228	100
	euro/m ²	46	96	46	96	54	113	48	100
2009	aantal	32		1.023		2.398		10.562	
	gem. opp.	693	79	904	104	950	109	873	100
	euro/m ²	177	120	140	95	157	106	148	100
index	aantal	71		69		60		59	
	gem. opp.	58		80		80		71	
	euro/m ²	385		304		291		309	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1999 is de grondprijs per m² bouwgrond in Hulshout vergelijkbaar met die van de beschouwde regio's. In 2009 was de grondprijs in Hulshout echter gemiddeld 20% duurder dan in Vlaanderen en zelfs 26% duurder dan in het arrondissement. Figuur 13 (Evolutie van de gemiddelde grondprijs) laat wel zien dat de grondprijs enkel in 2009 hoger was dan het Vlaamse gemiddelde.

De gemiddelde perceeloppervlakte was in 1999 iets kleiner in Hulshout dan in de referentieregio's. In de loop der jaren volgt de gemeente Hulshout dezelfde trend als de referentieregio's, met name kleinere bouwpercelen.

Net als in de referentieregio's is er ook in Hulshout een daling van het aantal verkochte bouwgronden merkbaar, al vallen ook hier grote schommelingen te noteren.

Tussen 1999 en 2009 is de grondprijs in Hulshout met maar liefst 285% gestegen. Anno 2009 bedraagt de gemiddelde grondprijs in Hulshout 177 euro/m².

3.3.1.2 Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen

Tabel 38: Evolutie van de verkoop van woningen, tussen 1999 en 2009

		Hulshout		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1999	aantal	51		1.968		10.203		41.951	
	prijs (euro)	92.290	114	84.555	104	79.393	98	80.915	100
2009	aantal	38		1.852		9.689		35.407	
	prijs (euro)	180.053	98	182.281	99	198.661	108	183.867	100
index	aantal	75		94		95		84	
	prijs (euro)	195		216		250		227	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1999 is de verkoopprijs van een woning in Hulshout 92.290 euro en duurder dan die in de hogere referentieregio's. In Hulshout betaalt een koper 14 % meer dan het Vlaamse gemiddelde. Anno 2009 kost een woonhuis in Hulshout gemiddeld 180.053 euro, wat 2 % lager is dan het Vlaamse gemiddelde van 183.867 euro. De prijzen van woningen in Hulshout zijn minder snel gestegen dan in de referentieregio's.

Tussen 1999 en 2009 steeg de gemiddelde prijs voor de gewone woonhuizen in Hulshout met 95 %. Deze toename is kleiner dan de toename van de gemiddelde prijzen van het arrondissement (+ 116 %), de provincie (+ 150 %) en het Gewest (+ 127 %).

3.3.1.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor appartementen

Tabel 39: Evolutie van de verkoop van appartementen, tussen 1999 en 2009

		Hulshout		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1999	aantal	8		576		6.709		19.396	
	prijs (euro)	72.156	84	82.636	97	76.896	90	85.560	100
2009	aantal	28		1.336		7.838		23.411	
	prijs (euro)	162.557	89	168.815	92	162.082	88	183.176	100
index	aantal	350		232		117		121	
	prijs	225		204		211		214	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1999 bedraagt de kostprijs voor een appartement in Hulshout gemiddeld 72.156 euro, wat 16 % onder het Vlaamse gemiddelde ligt. Anno 2009 valt op dat de prijs voor een appartement in Hulshout sterker is toegenomen dan in de referentieregio's, maar nog altijd lager is dan in Vlaanderen: een koper betaalt nu 11 % minder dan in Vlaanderen.

Tussen 1999 en 2009 is de gemiddelde verkoopprijs in Hulshout gestegen tot 162.557 euro (stijging van 150 %). De verkoopprijzen van appartementen zijn iets minder sterk gestegen in de referentieregio's (+104 % in het arrondissement, +111 % in de provincie en +114 % in het Gewest). In 2009 werden 28 appartementen verkocht in Hulshout, 20 meer dan in 1999.

3.3.1.4 Vastgoedprijzen in Hulshout 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 grondprijzen. Ter vergelijking worden daarom de Q75-waarden weergegeven, wat betekent dat bij 25 % van de verkopen het vastgoed nog duurder wordt verkocht. Deze Q75-waarde wordt beschouwd als een goede benadering van de reële prijs per m² voor een middelgroot perceel.

Tabel 40: Evolutie van de vastgoedprijzen (Q75), tussen 1999 en 2009

	Bouwgrond		Woonhuizen		Appartementen	
	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)
Hulshout	202	285	200.000	165	178.500	212
Begijnendijk	231	330	215.000	177	222.500	-
Heist-op-den-Berg	222	304	220.000	193	208.361	214
Herselt	159	245	235.000	237	-	-
Westerlo	190	306	200.000	179	165.000	180
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 Hulshout voor een bouwgrond volgens deze benadering 202 euro betaald per m². Opvallend is dat de gemiddelde grondprijs in Hulshout hoger ligt dan die van de referentieregio's. Bij vergelijking van de Q75-waarden ligt de grondprijs in Hulshout een stuk lager dan in de referentieregio's.

De vastgoedprijzen in de regio liggen over het algemeen lager dan in de hogere referentieregio's. In vergelijking met de omliggende gemeenten zijn de grondprijzen in Hulshout gemiddeld te noemen.

De Q75-waarde voor een woonhuis in Hulshout (200.000 euro) is lager dan in de referentieregio's en de meeste buurgemeenten. Ook de Q75-waarde voor een appartement in Hulshout (178.500 euro) is lager dan in de referentieregio's en de meeste buurgemeenten.

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 (zie 'Tabel 15') dan kan de volgende vaststelling gemaakt worden: in 2000 kostte een perceel bouwgrond van 6 are gemiddeld 25.800 euro of ongeveer 7 % meer dan een toenmalig jaarlijks gezinsinkomen, terwijl dit in 2007 gestegen is tot 120 euro per m² of 72.000 euro en dus 175 % meer dan een gemiddeld jaarlijks gezinsinkomen van 2007.

3.3.2 Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod

Behoefteraming tot 2012

Totaal aantal bijkomende woningen

Overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Antwerpen werd het aantal te voorziene bijkomende woningen die nodig zijn om de natuurlijke groei van de bevolking tussen 1992 en 2008 op te kunnen vangen door de provincie begroot op 562 eenheden. Omgerekend naar de planperiode van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (1992-2007) is er een behoefte aan 527 bijkomende woningen. In gemeenten met een gewoon hoofddorp type II, zoals Hulshout, worden ontwikkelingen boven de natuurlijke groei niet aangemoedigd. Bij de behoeftebepaling tot 2007 werd er in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nog wel rekening gehouden met een frictieleegstand van 2,5 % wat overeenstemt met 13 woningen. Dit brengt de totale behoefte voor de periode 1992-2007 op 540 woningen.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan⁴¹ werd een actualisatie doorgevoerd voor de resterende behoefte voor de periode 2004-2007. Dit resulteerde in de cijfers zoals weergegeven in Tabel 41.

Tabel 41: Behoeftte aan bijkomende woningen in Hulshout, 2004-2007

		Aantal woningen
Hulshout	Taakstelling	540
	Gerealiseerd 1992-2004	757
	Te realiseren 2004-2007	-217

Bron: GRS Hulshout

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 behoeftcijfers uit deze woonstudie niet worden vrijgegeven, is in dit woonbeleidsplan eerder toch 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 frictieleegstand⁴² buiten beschouwing wordt gelaten. Er wordt vanuit gegaan dat de benodigde frictieleegstand 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.

Tabel 42: Behoeftte aan bijkomende woningen in Hulshout 2007-2012

		Aantal woningen - herziening RSPA
Hulshout	Resterende behoefte 2004-2007	0
	Taakstelling 2007-2012	217
	Totale behoefte 2002-2012	217
	Gerealiseerd 2004-2007	186
	Te realiseren 2007-2012	31

Bron: GRS Hulshout, Herziening RSPA, eigen berekeningen

De evolutie van het aantal huishoudens wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Tussen 1 januari 2004 en 1 januari 2007 nam het aantal huishoudens toe met (3.849 - 3.663 =) 186 eenheden. Op basis van de taakstelling naar aanleiding van de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de behoefte aan bijkomende woningen tot 2012 nog begroot op 31 woongelegenheden.

Behoeftte sociaal en bescheiden woonaanbod

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan 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 provinciaal ruimtelijk structuurplan 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.

⁴¹ Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout p.67.

⁴² De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Afweging woningbehoefte ten opzichte van het aanbod

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

- Langs uitgeruste wegen;
- In niet uitgeruste woongebieden;
- Door ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied;
- Door renovatie van leegstaande panden.

Bij de aanbodtelling langs uitgeruste wegen en in niet uitgeruste woongebieden kan er van uitgegaan worden dat niet alle gronden op de markt komen binnen de planhorizon. Vandaar dat er ook realisatiegraden werden toegepast (21 % voor kavels langs uitgeruste wegen en 60 % voor kavels in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen). Op die manier werd er in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan berekend dat er tegen 2007 380 percelen zouden vrijkomen om de woningbehoefte op te vangen.

De totale behoefte tot 2012 werd in Tabel 42 berekend op 217. 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.

De provincie heeft eveneens een inschatting gemaakt van het potentieel woningaanbod tot 2022. Hieruit kan afgeleid worden dat 35 tot 50 % van het potentiële woningaanbod in de gemeente nodig is om aan de woningbehoefte tot 2022 te voldoen. Bij deze afweging werd nog geen rekening gehouden met onder meer de realisatiegraad. Op het moment dat de gemeente haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (partieel) zal herzien, kan deze provinciale aanbodtelling verfijnd worden opdat een meer realistische afweging tussen behoefte en aanbod kan gemaakt worden.

3.3.3 Besluit

Het aantal verkochte bouwgronden schommelt doorheen de jaren in Hulshout, maar er is toch een daling van de verkopen merkbaar. Ook de gemiddelde perceelsoppervlakte van de verkochte kavels schommelt in de loop der jaren, maar neemt over de hele lijn af. De grondprijs evolueert in Hulshout gelijkmatig met de hogere referentieregio's, met uitzondering van 2009, toen de grondprijs in Hulshout een hoge vlucht nam. Ook de verkoopprijzen van de woningen en de appartementen zijn toegenomen tijdens het laatste decennium. De kosten voor huisvesting betekenen een belangrijke hap uit het gezinsbudget van de gemiddelde Vlaming. De analyse toont aan wat algemeen wordt gevoeld, namelijk dat de vastgoedprijzen toenemen.

4 Bestaand beleid in Hulshout

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

4.1 Lokaal sociaal beleidsplan 2008 – 2013

Het lokaal sociaal beleidsplan van de gemeente Hulshout behandelt volgende beleidsdomeinen:

- Arbeid en werkloosheid;
- Jeugdzorg;
- Ouderenzorg;
- Dienst- en hulpverlening;
- Kinderzorg.

Bovendien wenst de gemeente in de komende jaren de beleidsdomeinen 'Gehandicaptenzorg' en 'Huisvesting' uit te werken (lokaal sociaal beleidsplan, blz. 12).

Op gebied van ouderenzorg wil de gemeente op de eerste plaats de uitbouw van vormen van respijtzorg (kortverblijf, flexibele vormen van dagopvang, gezelschapsdiensten of nachtoppas) onderzoeken. Verder wil de gemeente alternatieve woonvormen promoten zoals bv. kangoeroewonen. Hulshout wil bejaarden ook zo lang mogelijk thuis laten wonen en preventieve maatregelen ondersteunen. Voor bejaarden die niet langer thuis kunnen wonen, wil Hulshout bejaardenwoningen bouwen.

4.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden een aantal factoren aangehaald die de nood aan sociale huisvesting benadrukken:

Gezien de grootte van het mediaaninkomen en het gemiddelde inkomen per aangifte mag men er van uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

Uit de inventaris van de weekendverblijven blijkt dat er sprake is van ruim 100 permanent bewoonde weekendverblijven. Op termijn mag verwacht worden dat hieruit nog een extra behoefte aan sociale woningen kan ontstaan. Mensen die in een weekendverblijf wonen zijn dikwijls mensen die geen woning op de reguliere woningmarkt kunnen bekomen omwille van financiële redenen.

Ook zijn er sociale correcties nodig om het aandeel van sociale koopwoningen en sociale kavels op gelijke voet met de provinciale norm te brengen.

4.3 Strategisch beleidsplan 2007 - 2012

In het gemeentelijk strategisch beleidsplan 2007-2012 wordt aangegeven dat er een evenwicht gezocht moet worden tussen de lokale economische ontwikkeling, kwaliteitsvol wonen én de natuur en de ruimtelijke ordening.

In het deel 'Welzijn en zorg' van het strategisch beleidsplan wordt de rol van het OCMW beklemtoond. Er wordt aangegeven dat het OCMW moet worden uitgebouwd tot een sociaal huis en dat het de spil moet vormen van een kwalitatief welzijnsbeleid in de gemeente. Bovendien mag het beleid van het OCMW niet uitsluitend gericht worden op de zgn. probleemgroepen. In het sociaal huis moet de burger terecht kunnen met al zijn vragen over medische, psychische, sociale, administratieve en gerechtelijke problemen. Dit vereist de vorming van een éénloketfunctie, wat veronderstelt dat de gemeentelijke sociale en huisvestingsdienst erin geïntegreerd wordt.

Het strategisch beleidsplan stelt ook dat de OCMW-campus Ter Nethe dient uit te groeien tot een ontmoetings-, dienstverlenings- en verzorgingsruimte voor senioren en hulpzoekenden. Aanleunend langs Ter Nethe moeten een aantal serviceflats opgericht worden, die geïntegreerd zijn in het

woonzorgcentrum (in samenwerking met private sector). Ook opvangmogelijkheden voor kortverblijf moeten worden georganiseerd.

Wat betreft de zorgverlening acht het gemeentebestuur het belangrijk dat de zorgbehoevende zo lang mogelijk thuis kan blijven. Het aanbod van thuiszorg (en levenslang) wonen dient hiervoor te worden opgekrikt. Verder moeten er extra middelen worden ingezet om de nodige woonaanpassingen te doen. Ook van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt verwacht dat zij hierin hun steentje bijdragen door bv. aanleunwoningen of meegroeiwoningen aan te bieden. Naast de thuiszorg kunnen nog andere extramurale middelen (zelfzorg, mantelzorg, dag- en nachtopvang, kortverblijf, dagzorgcentra, serviceflats, bejaardenwoningen,...) worden ingezet.

Op het gebied van wonen stelt het strategisch beleidsplan dat iedere inwoner van Hulshout recht heeft op een aangepaste woning van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving. Er wordt gesteld dat bij het realiseren van dit recht op wonen de lokale besturen een grote verantwoordelijkheid dragen. Met het ruimtelijk ordeningsbeleid en grondbeleid hebben de lokale besturen belangrijke hefboomen in handen om deze doelstelling te realiseren. Het gemeentelijk strategisch beleidsplan geeft ook aan dat binnen de koopsector nog inspanningen nodig zijn om tot een evenwichtige verdeling tussen sociale huur en sociale koop te komen.

Om het aanbod aan betaalbare woningen uit te breiden heeft het gemeentebestuur onder andere volgende mogelijke maatregel ingeschreven in het strategisch beleidsplan: Een verantwoord aanbod aan sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels uitbouwen. Het aantal sociale koopwoningen bevindt zich in Hulshout onder het regionaal gemiddelde.

De sterke aangroei door migratie, de toenemende vergrijzing en het toenemende aantal uitgedunde gezinnen in Hulshout zijn argumenten om deze nood aan bijkomende sociale woongelegenheden te motiveren.

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).

Tijdens het college van burgemeester en schepenen van 21 februari 2011 werd er beslist om te starten met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement lokale binding en voor de doelgroep ouderen.

4.5 Adviesraden

Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening)

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening is een adviesraad. De samenstelling wordt goedgekeurd in de gemeenteraad. De gecoro bestaat uit 13 leden en het aantal deskundigen wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De vertegenwoordiging van de maatschappelijke geledingen van de adviesraad wordt vastgesteld door een of meer verenigingen van:

- Werkgevers of zelfstandigen;
- Handelaars;
- Werknemers;
- Land- en tuinbouwers;
- Milieu.

Seniorencommissie

De seniorencommissie organiseert activiteiten en ondersteunt het gemeentebestuur op het gebied van senioren.

4.6 Specifieke woonproblematiek in Hulshout

4.6.1 Permanente bewoning in weekendverblijven

De deputatie besliste eind 2009 om voor de clusters van weekendverblijven⁴³ 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.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zouden er 106 permanent bewoonde weekendverblijven zijn in Hulshout (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, blz. 69). Verder stelt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat infrastructuur voor tijdelijk en recreatief verblijf moet beantwoorden aan het oorspronkelijke opzet, met name het voorzien van een tijdelijk en recreatief verblijf. Permanente bewoning ondermijnt de toeristische en recreatieve productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Voor bestaande verblijven met permanente bewoning dient een uitdovingsscenario te worden uitgewerkt.

In het actieplan wordt dan ook een procedure uitgewerkt die uitgaat van het uitdovend woonrecht en nieuwe permanente bewoning in weekendverblijven moet voorkomen.

4.6.2 Leefbaarheidsproblematiek centrum Westmeerbeek

Het centrum van Westmeerbeek heeft te kampen met mobiliteitsproblemen (parkeren, ...).

⁴³ 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 premiezoeker⁴⁴ geeft aan dat de inwoners van Hulshout voor 101 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

De aanpassingspremie van de woning is een éénmalige premie als tegemoetkoming in de kosten die nodig zijn om een woning aan te passen: bejaarden die hun woning aanpassen naar hun fysieke gesteldheid kunnen een aanpassingspremie krijgen. Er moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden in verband met leeftijd (65+), gezinsinkomen- en samenstelling, kadastraal inkomen van de premiewoning (maximum 1.200 euro), uitgevoerde werken Belangrijk is bijvoorbeeld dat de facturen minimum 1.200 euro bedragen.

Een verbeteringspremie kan verkregen worden voor de tegemoetkoming in de kosten die nodig zijn om aan de woning elementaire verbeterings- of verbouwingswerken aan te brengen. Eigenaars of huurders kunnen hiervoor in aanmerking komen. Omdat het gaat om elementaire werken (vernieuwen van sanitaire installaties of van het dak) zijn er vaste subsidiebedragen bepaald per uit te voeren werk. De minimale investering ligt echter lager dan bij de renovatiepremie. Bovendien kunnen meerdere aanvragen gedaan worden over een periode van 10 jaar, zodat men de investering kan spreiden. De premie richt zich dan ook specifiek naar gezinnen en alleenstaanden met een lager inkomen. Ook hier moet voldaan worden aan enkele voorwaarden in verband met gezinsinkomen en –samenstelling, domicilie en aard van de uitgevoerde werken. Belangrijke voorwaarden zijn bijvoorbeeld dat de woning minimum 20 jaar oud moet zijn, dat de facturen tussen 200 euro en 3.000 euro bedragen (afhankelijk van het bouwonderdeel) en dat het kadastraal inkomen niet hoger is dan 1.200 euro.

In 2007 konden 9 eigenaars rekenen op deze verbeterings- en aanpassingspremie. In 2008 waren er dit er 18 en in 2009 werd de premie toegekend aan 12 personen.

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. Hieraan zijn voorwaarden verbonden in verband met gezinsinkomen en –samenstelling, bezit van onroerend goed en de te volgen procedure. Belangrijke voorwaarden zijn bijvoorbeeld dat de woning minimum 25 jaar oud moet zijn en dat de investering minimaal 10.000 euro bedraagt. De premie zelf bedraagt 30 % van de kostprijs, met een maximum van 10.000 euro.

Het succes van de Vlaamse renovatie komt ook in Hulshout tot uiting: het aantal inwoners dat een premie kreeg toegewezen, steeg van 10 in 2007 naar 30 in 2008. In 2009 zakte het aantal toegekende premies tot 20.

⁴⁴ Bron: www.premiezoeker.be

Huursubsidie

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 de huursubsidie. Nieuwe huurders van een woning van een sociaal verhuurkantoor komen ook in aanmerking voor deze tegemoetkoming.

In 2007, 2008 en 2009 werden er geen huursubsidies toegekend in Hulshout.

Premies van de provincie Antwerpen

Provinciale aanpassingspremie voor de woning van ouderen

Met betrekking tot huisvesting voorziet de provincie in een toelage woningaanpassing van ouderen. De provincie helpt aanpassingen van 65-plussers te financieren en houdt hierbij rekening met aanvraag- en toekenningsvoorwaarden. Volgende werken komen in aanmerking:

- Plaatsen van een traplift;
- Aanpassen van sanitair of keuken;
- Voorzien van een ruimte voor een slaapkamer, badkamer of toilet zodat er op 1 niveau geleefd kan worden;
- Wegwerken van niveauverschillen in de woning en aan de toegangsdeur.

De minimum kostprijs van de werken bedraagt 1.240 euro.

- Indien het netto belastbaar inkomen van 2 jaar vóór de aanvraag van de aanvrager én diens partner niet hoger is dan 23.500 euro (geldig vanaf 1 januari 2010) bedraagt de toelage 35 % van de aanvaarde kostprijs van de aanpassingswerken met een maximum van 1.612 euro.
- Indien het netto belastbaar inkomen van 2 jaar vóór de aanvraag van de aanvrager én diens partner niet hoger is dan 16.000 euro (geldig vanaf 1 januari 2010) bedraagt de toelage 50 % van de aanvaarde kostprijs van de aanpassingswerken met een maximum van 2.000 euro.

Indien de werken reeds zijn aangevangen of uitgevoerd, wordt het toelagebedrag gehalveerd.

De aanvrager moet eigenaar, vruchtgebruiker of huurder zijn van de aan te passen woning en mag geen andere woningen in eigendom of vruchtgebruik hebben.

De provincie heeft in de periode 2003-2008 13 premies uitgekeerd in Hulshout⁴⁵.

Premies van de gemeente Hulshout

Inwoners kunnen voor meer informatie terecht op de milieudienst. Ook via de gemeentelijke website of de website van de premiezoeker kunnen de inwoners meer informatie vinden over de verschillende gemeentelijke premies en de bijhorende voorwaarden.

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

Premie voor een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening

Een inwoner kan bij de gemeente Hulshout een subsidie verkrijgen voor systemen voor het hergebruik en de infiltratie van regenwater in de bodem. Hieraan zijn voorwaarden verbonden in verband met de aanvraag en toekenning.

De toelage bedraagt 500 euro voor het aanleggen van een hemelwaterput/infiltratiesysteem.

Tabel 43: Overzicht premies hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

	2008		2009		2010	
	totaal	bedrage (in euro)	totaal	(bedrag in euro)	totaal	(bedrag in euro)
premie hemelwatergebruik	0	0	0	0	3	1.500

Bron: gemeente Hulshout

⁴⁵ Deze gegevens zijn afkomstig van de provincie Antwerpen.

5.1.2 Sociale leningen

Voor de financiering van de nieuwbouw, de aankoop en/of verbouwing van een woning kunnen particulieren onder bepaalde voorwaarden een 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.

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.

De sociale leningen worden toegekend via 1 van de door VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Kleine Landeigendom Zuiderkempen verstrekt in Hulshout deze sociale kredieten.

Kleine Landeigendom Zuiderkempen

Aan de sociale lening zijn voorwaarden verbonden in verband met geen andere eigendom, inkomensvoorwaarden en financiële draagkracht. Bovendien zijn de leningsbedragen begrensd. In 2004 kende Kleine Landeigendom Zuiderkempen een lening toe van 100.000 euro. In 2008 verstrekt Kleine Landeigendom Zuiderkempen 6 sociale leningen in Hulshout, goed voor een totaal bedrag van 781.000 euro. In 2009 verstrekte Kleine Landeigendom Zuiderkempen 1 lening in de gemeente Hulshout voor een totaal bedrag van 21.000 euro.

Kleine Landeigendom Zuiderkempen kende in het verleden in Hulshout al 316 leningen toe.

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.

Sociaal Woonkrediet Middenkempen

Sociaal Woonkrediet Middenkempen bestaat sinds 1944.

De gemeente Hulshout is bij Middenkempen aandeelhouder. 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 1.402.324 euro sociale leningen verstrekt in Hulshout. Het gaat om 21 sociale leningen: het gemiddeld bedrag per lening bedraagt 155.814 euro per jaar.

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.

In Hulshout stonden op 31 december 2009 5 gebouwen geïnventariseerd als leegstaand.

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.

In Hulshout staan 3 gebouwen geregistreerd als verwaarloosd.

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.

In Hulshout staat 1 gebouw geregistreerd als ongeschikt/onbewoonbaar.

Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheer is een decretaal bepaald recht toegekend aan het OCMW, de gemeente en de sociale woonorganisaties (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.

De gemeente en het OCMW hebben tot nu toe hier nog geen gebruik van gemaakt.

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 VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, 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 in de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare panden;
- De woningen die niet werden gesloopt binnen de reglementair voorziene termijn.

De gemeente en het OCMW hebben hier momenteel nog geen gebruik van gemaakt.

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.

Er zijn tot nu toe nog geen aanvragen ingediend voor een conformiteitsattest.

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 halfjaarlijks te worden geactualiseerd.

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 Vlaamse semipublieke rechtspersonen, waarbij ook wordt aangegeven of deze gronden al dan niet bebouwbaar zijn. Deze bijkomende module moet tegen 30 juni 2010 beschikbaar zijn. Op basis van deze bijkomende module kan de gezamenlijke oppervlakte van de 'bebouwbare' onbebouwde percelen in eigendom van de (semi-)publieke sector in de gemeente berekend worden.

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. Het bindend sociaal objectief wordt voor Hulshout echter als haalbaar ingeschat. Indien nodig zal uitvoering gegeven worden aan de opmaak en de uitvoering van het actieprogramma. 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 wel rekening gehouden te worden 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 dergelijke percelen. Dat 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 invoeren.

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.

De gemeente Hulshout heeft momenteel nog niet beslist om een activeringsheffing in te voeren, maar overweegt wel om dit in de toekomst te doen.

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 22 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Leegstand in Hulshout

Vanuit Wonen-Vlaanderen werden er 5 woningen/gebouwen overgedragen aan de gemeente. Momenteel staan er 86 panden op de vermoedenslijst. Hiervan werden er 23 geschrapt, 16 verkregen een vrijstelling, 18 dossiers zijn hangende, 29 dossiers zijn effectief opgenomen op de lijst van de leegstand.

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 Hulshout

De gemeente Hulshout heeft in de zitting van de gemeenteraad van 21 december 2009 ervoor geopteerd om voor het aanslagjaar 2010, ingaande op 1 januari 2010 en voor een termijn van één jaar eindigend op 31 december 2010, een jaarlijkse gemeentebelasting te vestigen op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Tijdens de zitting van de gemeenteraad van 22 december 2010 werd er weer geopteerd om voor het aanslagjaar 2011, ingaande op 1 januari 2011 en voor een termijn van één jaar eindigend op 31 december 2011, een jaarlijkse gemeentebelasting te vestigen

op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

5.3.3 Sociaal en bescheiden wonen

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 van minstens 0,5 ha of 10 percelen moet een sociale last worden opgelegd: voor verkavelingaanvragen van privé-eigenaars moet 10 tot 20 % van de te realiseren woningen sociaal zijn. Voor gronden in eigendom van openbare besturen of semipublieke instellingen geldt een percentage van 20 tot 40 % dat moet worden aangewend voor sociale huisvesting.

Zolang er geen gemeentelijk reglement sociaal wonen is opgemaakt waarin deze sociale last wordt vastgelegd, moeten bij verkavelingen van privé-eigenaars 20 % bescheiden woningen worden gerealiseerd en moet bij gronden in eigendom van openbare of semipublieke instellingen 40% voor bescheiden woningen worden aangewend. 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 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 het gemeentelijke reglement sociaal wonen. De gemeente kan ook haar beleid continueren en dezelfde sociale last blijven opleggen.

In de gemeente Hulshout wordt de invulling van de sociale en bescheiden last geval per geval bekeken.

5.4 Instrumenten van het Kempens Woonplatform

Het Kempens Woonplatform wenst de gemeente te ondersteunen in haar lokaal woonbeleid op basis van de 5 pijlers, zoals vermeld in '2.5 IOK'.

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 keer per jaar 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' 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 Hulshout

De keuzeactiviteit van de gemeente, zijnde het nemen van initiatieven inzake het grond- en pandenbeleid in functie van betaalbaar wonen, wordt zowel in de beleidsvisie als in het actieplan geïntegreerd.

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

Mogelijke initiatieven in dit kader kunnen zijn:

- Stimuleren van de ontwikkeling van onbebouwde percelen;
- Aanpakken van leegstand en verkrotting;
- Actieve prospectie van mogelijke nieuwe projecten;
- Nieuwe invulling geven aan ongebruikte gronden en gebouwen van openbare instanties;
- ...

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.

In 2010 ontving het OCMW van Hulshout 5.435,95 euro van deze middelen. Het overgrote deel van deze middelen (5.345,95 euro) werd gebruikt voor het betalen van gas- en elektriciteitsrekeningen en stookoliererekeningen van cliënten. Het overige deel (90 euro) werd gebruikt voor het bekostigen van een opleiding van personeel i.v.m. het energievraagstuk.

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 lokale adviescommissie 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 lokale adviescommissie en zal er getracht worden om, via bemiddeling, tot een oplossing te komen. De afnemer mag zich zelf ook komen verdedigen. Enkel indien de lokale adviescommissie 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 lokale adviescommissies in Vlaanderen toe, mede door de liberalisering van de energiemarkt. Energiearmoede is helaas een feit, waar ook het OCMW van Hulshout mee geconfronteerd wordt.

In 2009 kwamen er 81 dossiers gas en elektriciteit op de lokale adviescommissie, in 2010 waren dit er 73.

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, 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 Hulshout worden de energiescans uitgevoerd door Eandis. In de gemeente Hulshout zijn er 171 energiescans voorzien. Hiervan zijn er reeds 110 uitgevoerd. Voor 2010 en 2011 is het aantal voorziene scans 38; deze zitten in het totaal van 171.

Een aantal cliënten werd voorgesteld om een energiescan te laten uitvoeren. Dit met de bedoeling om hoge energiekosten te drukken.

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 (het stookoliefonds) opgericht. Het komt gedeeltelijk tussen in de betaling van de verwarmingsfactuur van personen die zich in een moeilijke situatie bevinden.

In 2009 waren er 236 dossiers, in 2010 werden er 290 dossiers goedgekeurd (60 aanvragen kwamen niet in aanmerking).

5.6 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, het Vlaamse en het provinciale verder aan.

6 SWOT-analyse

Onderstaande SWOT⁴⁶-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 enkel de bedoeling om alle elementen uit de voorgaande hoofdstukken weer te geven, maar enkel diegene die voor de gemeente Hulshout echt belangrijk zijn en die een vertaling kunnen krijgen in het actieplan.

De SWOT-analyse is als volgt opgebouwd:

- De sterkten en de zwakten hebben betrekking op de interne situatie, met name de elementen waar de gemeente of het OCMW als organisatie vat op heeft;
- De kansen of bedreigingen staan onder externe invloed (andere locale 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.

⁴⁶ Strengths, Weaknesses, Opportunities, Treats

	STERKTEN	ZWAKTEN
Beleid	<ul style="list-style-type: none"> - Het woonbeleidsplan, als gemeentelijk beleidsinstrument dat de keuzes en krachtlijnen van het plaatselijke woonbeleid uitzet. - Het lokaal woonoverleg, als instrument om het lokaal woonbeleid vorm te geven. <ul style="list-style-type: none"> - Bij het lokaal woonoverleg zijn tal van actoren betrokken: onderling overleg is dan noodzakelijk. Het lokaal woonoverleg kan een belangrijke adviserende rol spelen bij de totstandkoming van een woonbeleidsplan. - De gemeente ziet erop toe dat sociale woonorganisaties onderling overleg plegen. - Tijdens het lokaal woonoverleg worden nieuwe mogelijkheden naar bijkomende sociale huisvesting afgetast. Zo wordt afstemming van de sociale woonprojecten op maat van de gemeente mogelijk. - De aanmelding van sociale woonprojecten wordt besproken (verplicht). - Het strategisch beleidsplan 2007-2012 waarin het recht op een betaalbare woning wordt aangehaald. - De gemeente heeft een leegstandsreglement gestemd en koppelt daar ook een heffing aan. - Hulshout participeert aan het Kempens Woonplatform. - Hulshout neemt deel aan het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost. - Goede verstandhouding met de lokale woonactoren. - Hulshout gaat een activeringsbeleid voeren ivm onbebouwde percelen (eerst communicatie via infoblad, daarna evt. activeringsheffing). - Een overzicht van de gronden in eigendom van de gemeente is in opmaak. - Adviesraden (zoals de Gecoro) kunnen geconsulteerd worden bij de opmaak van het woonbeleidsplan). - Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kernen wordt opgestart (3 RUPs voor de kernen; 1 RUP voor de zones in woongebied maar niet in de kernen). 	<ul style="list-style-type: none"> - Weinig aandacht voor huisvesting in het lokaal sociaal beleidsplan (wel in strategisch beleidsplan) - Afwezigheid concrete richtlijnen met betrekking tot de sociale last.
Informatie	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeentelijke publicaties en website verzamelen relevante info over wonen. - De webtoepassing, die vanuit dit Kempens Woonplatform in ontwikkeling is, zal een instrument zijn voor de gemeenten met de nodige informatie met betrekking tot wonen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontbreken van een duidelijk communicatiebeleid mbt wonen.

Woonvormen	<ul style="list-style-type: none"> - Het OCMW beschikt over een woonzorgcentrum (Ter Nethe) met een capaciteit van 60 plaatsen. Verder huurt het OCMW 2 woningen en 3 appartementen voor de opvang van asielzoekers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het OCMW beschikt niet over serviceflats, doorgangswoningen en crisiswoningen. Het aanbod aan plaatsen in woonzorgcentra ligt ver onder het geprogrammeerde aantal.
Premies	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente reikt een aantal gemeentelijke premies aan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Premies worden niet systematisch grondig geëvalueerd.
	KANSEN	BEDREIGINGEN
Bevolking	<ul style="list-style-type: none"> - Hulshout kent een migratoire groei voor alle leeftijdscategorieën, maar trekt vooral de jongere leeftijdsgroepen aan. - Hulshout heeft een jongere bevolking dan het Vlaams Gewest. - De jongste leeftijdscategorieën (0-19 jaar) nemen nog toe in absolute aantallen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De migratoire groei primeert op de natuurlijke groei. - De impact van de toekomstige vergrijzing van de bevolking dient vandaag voorbereid te worden: sterke toename van het aandeel ouderen (sterkere toename dan in de hogere referentieregio's) en een daling van het aantal starters (20-34 jaar). - Hulshout heeft een hoger aandeel éénuoudergezinnen dan de buurgemeenten en de referentieregio's. Als reden hiervoor wordt de aanwezigheid van appartementen aangehaald. - Het aantal huishoudens neemt toe (toename alleenstaanden en éénuoudergezinnen). Dit doet de vraag naar aangepaste, kleinere woningen toenemen. Alleenstaanden en eenoudergezinnen kennen eveneens een verhoogd armoederisico. Daarnaast beschikken de meeste sociale huurwoningen over 3 slaapkamers. - Het ontbreken van een aantal meetbare elementen/parameters om het beeld en de noden rond huisvesting correct in te schatten. Zo zijn er onvoldoende parameters om het comfortniveau en kwaliteitsniveau voldoende in te schatten.
Socio-economisch	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een dalend aantal leefloners. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hulshout heeft een uitgesproken hogere werkloosheidsgraad ten opzichte van het arrondissement Turnhout en het Vlaams Gewest. - De meeste langdurige werkloosheid situeert zich bij de 50-plussers (67,3 %). - Het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap neemt toe, en voornamelijk bij de 80-plussers (36,4 % van de 80+ers heeft recht op een tegemoetkoming voor een handicap).
Patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> - De realisaties van de Geelse Huisvesting (93 huurwoningen, waarvan 12 bejaardenwoningen) en Zonnige Kempen (157 huurwoningen, waarvan 13 bejaardenwoningen) tot 31/12/2007. Er is een sociaal woonaanbod in elke deelgemeente (voor de huurwoningen). Bovendien heeft de gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - SVK Zuiderkempem heeft nog geen woningen in beheer in Hulshout. - Vraag naar kleinere sociale huurwoningen is veel groter dan het aanbod (maar ZK heeft vrij hoog aandeel app 2 slpk). - Beperkt aanbod huurwoningen (schaarste op de huurmarkt)

<p>Hulshout een hoger aandeel sociale huurwoningen dan het Vlaams gemiddelde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleine Landeigendom Zuiderkempen verkocht tot 31 december 2007 reeds 129 sociale koopwoningen. Tussen 31/12/1987 en 31/12/2007 (nulmeting) verkocht Kleine Landeigendom Zuiderkempen 2 appartementen en Zonnige Kempen 10 koopwoningen in Hulshout (Westmeerbeek). - Het sociaal woonaanbod zal toenemen in Hulshout de volgende jaren. <ul style="list-style-type: none"> - Gerealiseerde projecten sinds nulmeting: <ul style="list-style-type: none"> - Zonnige Kempen: 12 sociale huurwoningen in de Netestraat in Westmeerbeek. - Kleine Landeigendom Zuiderkempen: 7 sociale koopwoningen (appartementen) aan het Verlooyplein in Houtvenne. - Projecten in uitvoering: <ul style="list-style-type: none"> - Kleine Landeigendom Zuiderkempen: 4 sociale koopwoningen aan de Grote Baan in Hulshout en 4 sociale koopwoningen in de Ramselsesteenweg in Westmeerbeek - Geplande projecten op korte termijn: <ul style="list-style-type: none"> - Zonnige Kempen: 15 sociale huurwoningen in de Stationsstraat in Westmeerbeek en 6 sociale huurwoningen in de Netestraat in Westmeerbeek. - Geelse Huisvesting: 12 sociale huurwoningen in de Netelaan in Hulshout. - Kleine Landeigendom Zuiderkempen: 30 sociale koopwoningen in de Stationsstraat in Westmeerbeek; 20 sociale koopwoningen in Bertelstukken in Hulshout en 20 sociale koopwoningen in de Senator Leysenwijk in Houtvenne. - Invulling van het door het grond- en pandendecreet gevraagd aantal sociale huur- en koopwoningen lijkt met de huidige planning geen problemen op te leveren. - IOK heeft 82 betaalbare kavels gerealiseerd in de gemeente. - Hulshout heeft een jonger patrimonium dan het arrondissement, de provincie of het gewest. - Hulshout heeft een hoog aandeel bebouwbare oppervlakte. - Hulshout heeft een hoog aandeel eigenaars. - Hulshout heeft een gebied van 4 ha blauwe zone achter woonzorgcentrum Ter Nethen. De gemeente heeft de intentie om hier op termijn een woonzorgzone te creëren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit woningen vandaag is een blinde vlek. - Hulshout heeft een aanzienlijk aantal permanente bewoners in weekendverblijven.
--	---

Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - In vergelijking met de buurgemeenten zijn de gewone woonhuizen en de appartementen in Hulshout modaal geprijsd. 	<ul style="list-style-type: none"> - De gemiddelde prijs van een bouwgrond in Hulshout was in 2009 duurder dan in het arrondissement of de provincie.
Vlaams beleid	<ul style="list-style-type: none"> - Een sociale last wordt opgelegd via het decreet grond-en pandenbeleid, wat sociale vermenging stimuleert bij nieuwe projecten (huur/koop/kavel). - Actieprogramma inzake onbebouwde percelen voor verwezenlijking sociaal woonaanbod (25 %). - Enorm succes van de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie en de renovatiepremie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wetgeving uitdovend woonrecht in weekendverblijven lost het probleem niet op. - Onbreken van afstemming tussen Vlaams en federaal beleid mbt meergezinswoningen.

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 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 Missie

Het lokale bestuur streeft naar een kwaliteitsvol leven en wonen in een stimulerende buurt/omgeving en dit voor elke inwoner van Hulshout. Het lokale bestuur tracht dit te realiseren door middel van een burgergerichte informatieverstrekking, aangepast aan de noden en behoefte van elke inwoner en door middel van het nemen van de nodige beleidsinitiatieven.

7.2 Doelstellingen

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 2011-2013⁴⁷. Deze strategische doelstellingen worden vervolgens geconcretiseerd in operationele doelstellingen en bijhorende acties.

Strategische doelstellingen

1. Het lokale bestuur geeft uitvoering aan het lokale woonbeleid.
2. Het lokale bestuur schenkt aandacht aan huisvesting 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 stimuleert de principes van duurzaam bouwen en levenslang wonen (meegroeiwonen).
5. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod op de lokale woningmarkt, en dit voor iedereen en in de verschillende deelgemeenten.
6. Het lokale bestuur stimuleert dat de woningen in Hulshout voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (of basisnormen) inzake gezondheid en veiligheid.
7. Het lokale bestuur heeft oog voor de woonnoden van verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare 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.

⁴⁷ 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.

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.	Het lokale bestuur maakt een woonbeleidsplan met bijbehorend actieplan op.	Kempens Woonplatform	2011	Goedgekeurd woonbeleidsplan	Lokaal woonoverleg	/
b.	Een aantal relevante data wordt jaarlijks geüpdatet.	Kempens Woonplatform	Jaarlijks	Steekkaart	Lokaal woonoverleg	/
c.	Het actieplan wordt jaarlijks geëvalueerd.	Kempens Woonplatform	Jaarlijks	Aantal gerealiseerde acties	Lokaal woonoverleg	/
1.2.Het lokale bestuur neemt haar regierol op met betrekking tot het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.						
a.	Het lokale bestuur geeft een werkgroep de opdracht om een lokaal toewijzingsreglement op te maken.	Kempens Woonplatform	2011-2012	Goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement	Leden lokaal woonoverleg / beleid	/
b.	De inhoud van dit lokaal toewijzingsreglement wordt geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd.	Geelse Huisvesting – Zonnige Kempen	2013	Monitoring aantal toewijzingen	Leden lokaal woonoverleg	/
1.3.Het lokale bestuur stelt duidelijke richtlijnen vast met betrekking tot bouwmogelijkheden.						
a.	Het lokale bestuur start het RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) woonkernen op met duidelijke richtlijnen omtrent bouwmogelijkheden.	Dienst RO	2011	RUP	Lokaal woonoverleg / Beleid / Studiebureau	Kosten studie
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 voor wonen relevante thema's.						
a.	De actoren van het lokaal woonoverleg vergaderen minstens 2 keer per jaar omtrent woongerelateerde thema's.	Kempens Woonplatform	Min. 2 keer per jaar	Verslaggeving woonoverleg	Lokaal woonoverleg	/
b.	De programmatie van sociale woonprojecten in functie van het uitvoeringsprogramma (UP) wordt besproken tijdens het lokaal woonoverleg.	Sociale huisvestings maatschappijen (SHM's)	Jaarlijks	Advies UP	Lokaal woonoverleg	/
c.	Private projecten waarbij een sociale en bescheiden last moet worden opgelegd, worden besproken op het lokaal woonoverleg.	Dienst RO	Indien nodig	Verslaggeving woonoverleg	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/bekendmaken.						
a.	Eigenaars die hun woning wensen te verhuren, worden aangemoedigd om contact op te nemen met SVK (sociaal verhuurkantoor) Zuiderkempempen.	Kempens Woonplatform	2011	Artikel in infoblad – website	OCMW	/
b.	Eigenaars waarvan de woning op de lijst van de leegstand staat, wordt ook gewezen op de mogelijkheid tot verhuring aan SVK Zuiderkempempen.	Financiële dienst	2011	Brief leegstand	SVK Zuiderkempempen	/
c.	De bekendheid van een aantal ondersteunende organisaties (bv Huurdersbond) wordt vergroot.	Communicatie-ambtenaar	2011	Artikel infoblad, website	Kempens Woonplatform	/
d.	De bekendheid van de website die door Kempens Woonplatform ontwikkeld wordt, wordt vergroot door publicaties in gemeenteblad en op gemeentelijke website.	Communicatie-ambtenaar	2011	Artikel infoblad, website	Kempens Woonplatform	/
3.2. Het lokale bestuur informeert de burgers omtrent premies en subsidies						
a.	Het lokale bestuur stelt een informatiebrochure op met informatie over premies en subsidies met betrekking tot wonen (samenwerking OCMW ivm verwarmingstoelagen ed).	Communicatie-ambtenaar / Kempens Woonplatform	2011-2012	Infobrochure	OCMW	/
b.	Bekendmaking van de brochure via infoblad gemeente, website...	Communicatie-ambtenaar	2012	Artikel in infoblad – website	/	/
c.	De informatiebrochure wordt gericht verspreid en zo nodig toegelicht (o.a. via hulpverleners).	Communicatie-ambtenaar	2012	Aantal verdeelde brochures	OCMW	/
d.	De rubriek 'Bouwen en Wonen' op de gemeentelijke website wordt grondig uitgewerkt.	Communicatie-ambtenaar	2011–2012	Website	Dienst RO	/
e.	Er wordt voldoende gecommuniceerd over een aantal premies en tegemoetkomingen (bv verzekering gewaarborgd wonen, sociale leningen...).	Communicatie-ambtenaar	2011	Monitoring aantal gevraagde/ toegekende premies	Kempens Woonplatform	/
3.3. Het lokale bestuur gaat nieuwe sociale huisvestingsprojecten actief promoten/bekendmaken.						
a.	Nieuwe sociale huisvestingsprojecten en renovatieprojecten worden gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad, de website van de gemeente en van Kempens Woonplatform.	Communicatie ambtenaar	2011-2013	Artikel in infoblad – website	Dienst RO	/
3.4. Het lokale bestuur wil de burgers informeren omtrent woongerelateerde thema's						
a.	In het gemeentelijk infoblad, op de gemeentelijke website en de website van Kempens Woonplatform worden regelmatig woongerelateerde thema's gepubliceerd (bv. in verband met levenslang wonen, sociale leningen,...)	Communicatie ambtenaar	Continu	Artikels in infoblad – website	Dienst RO	/
3.5. Het lokale bestuur wil een centrale huisvestingsdienst, waar de burger voor alle vragen met						

betrekking tot wonen terecht kan.						
a.	Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheid tot oprichting van een centraal loket 'wonen'.	Beleid	2012-2013	Evaluatie onderzoek oprichting woonloket	Dienst RO - OCMW	/
b.	Eventueel: het lokale bestuur werkt een loketfunctie uit (met steun van Kempens Woonplatform).	Dienst RO - OCMW	2013	Loket wonen	Kempens Woonplatform	/
c.	Eventueel: Het loket wonen wordt actief bekendgemaakt bij de inwoners.	Communicatie-ambtenaar	2013	Artikels in infoblad, website...	Kempens Woonplatform	/
4. Het lokale bestuur stimuleert de principes van duurzaam bouwen en levenslang wonen (meegroeiwonen).		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
4.1. Het lokale bestuur stimuleert eigenaars om de bouw/renovatie van hun woning zo duurzaam mogelijk aan te pakken.						
a.	Het lokale bestuur vergroot de bekendheid van Kamp C.	Duurzaamheids-ambtenaar	2011	Artikel in infoblad – website	Kempens Woonplatform	/
b.	Het lokale bestuur onderzoekt de samenwerking met Dialoog: 'Bouwteams' voor inwoners over isoleren, ventileren ...	Duurzaamheids-ambtenaar	2011-2012	Contract met Dialoog	Dienst RO	Kosten?
c.	Het lokale bestuur introduceert het ITI-profiel bij bouwers/architecten/promotoren...	IOK	2011	Artikel in infoblad – website/ infobrochure	Dienst RO	/
d.	Het lokale bestuur promoot de mogelijkheden van meegroeiwonen.	Duurzaamheids-ambtenaar / Dienst RO	Continu	Artikels in infoblad – website - brochure	Kempens Woonplatform	/
e.	Het lokale bestuur sensibiliseert (ver)bouwers rond toegankelijkheid.	Dienst RO	2011-2012	Artikel in infoblad – website/ infobrochure	Toegankelijkheidsbureau	/
f.	Het lokale bestuur neemt deel aan het project energiesnoeiërs (via Eandis).	Duurzaamheids-ambtenaar	Continu	Contract energiesnoeiërs	Eandis	/
g.	Deelname energie-infotoer van IOK.	Duurzaamheids-ambtenaar	2011	Infotoer	IOK	/
4.2. Het lokale bestuur maakt de mogelijkheden van goedkope leningen via het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) bekend onder het brede publiek.						
a.	De inwoners worden voldoende geïnformeerd over het project FRGE.	IOK / communicatie-ambtenaar	Jaarlijks	Artikels in infoblad, website...	Dienst RO	/
b.	Het project FRGE wordt opgevolgd vanuit het lokaal bestuur.	Beleid	Continu	Monitoring aantal	IOK	/

				leningen		
5. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod op de lokale woningmarkt, en dit voor iedereen en in de verschillende deelgemeenten.	trekker	timing	indicator	betrokkene	budget	
5.1. Het lokale bestuur probeert 'slapende' gronden of panden op de markt te krijgen.						
a. Het register onbebouwde percelen (ROP) wordt uitgebouwd en vervolgens nauwkeurig up-to-date gehouden.	Dienst RO	2011	Register onbebouwde percelen	/	/	
b. In het register onbebouwde percelen wordt een bijzondere module voorzien, zodat een overzicht mogelijk is van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen.	Dienst RO	2011	Register onbebouwde percelen	Kempens Woonplatform	/	
c. Het lokale bestuur berekent de oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en eventueel de semipublieke rechtspersonen.	Dienst RO	2011	Oppervlakte berekening	Kempens Woonplatform	/	
d. Het lokale bestuur berekent de spanning tussen woonbehoefte en bouwpotentieel in functie van het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB).	Kempens Woonplatform	Halfjaarlijks	Berekening spanning	/	/	
e. Het lokale bestuur overweegt de invoering van een activeringsheffing om onbebouwde percelen op de markt te krijgen.	Financiële dienst	2012-2013	Activeringsheffing	Dienst RO	/	
f. De inventaris van leegstand dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van de leegstandsheffing.	Dienst RO	2011	Leegstands reglement	Financiële dienst	/	
g. Het lokale bestuur voert een leegstandsheffing in.	Financiële dienst	2010	Goedgekeurd reglement	/	/	
h. Het lokale bestuur brengt gebouwen van Vlaamse besturen en semi-publieke instellingen in kaart.	Dienst RO	2012	Lijst gebouwen	/	/	
i. Het lokale bestuur onderzoekt eventuele functiewijzigingen van gebouwen van Vlaamse besturen en semi-publieke instellingen.	Beleid	2012-2013	Lijst gebouwen	Dienst RO	/	
j. Het lokale bestuur volgt de lijst van verkrotte woningen en van de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen actief op.	Dienst RO	2011	Lijst verkrotte en onbew.	/	/	
k. Het lokale bestuur stelt een vermoedenslijst verwaarloosde woningen op.	Dienst RO	Jaarlijks	Lijst verwaarloosde woningen	/	/	
l. Voor het einde van het 1 ^{ste} kwartaal wordt een lijst van gebouwen of woningen die vermoedelijk verwaarloosd zijn overgemaakt aan Wonen-Vlaanderen	Dienst RO	Jaarlijks	Lijst verwaarloosde woningen	Wonen-Vlaanderen	/	
5.2. Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheid tot voorzien van een afzonderlijke begrotingspost met betrekking tot woonbeleid met het oog op het realiseren van een betaalbaar woonaanbod.						
a. De financiële dienst werkt een voorstel uit, waarbij leegstandsheffing...de inkomsten vormen.	Financiële dienst	2012-2013	Evaluatie onderzoek	Dienst RO	/	

b. De mogelijke toepassingen van de middelen van het grondfonds worden opgelijst.	Beleid	2012-2013	Lijst uitgaven	Dienst RO / Lokaal woonoverleg	/
c. Jaarlijks wordt de werking van deze afzonderlijke begrotingspost geëvalueerd.	Financiële dienst	Jaarlijks	Evaluatienota	Lokaal woonoverleg	/
5.3. Het lokale bestuur zoekt naar woon- en verdichtingsmogelijkheden in de bestaande woonkernen en stimuleert het sociaal woonaanbod.					
a. Het opgelegde bindend sociaal objectief wordt nauwgezet opgevolgd.	Sociale huisvestingsmaatschappijen	Continu	Opvolgsysteem	Leden lokaal woonoverleg	-
b. In 2013 wordt het bindend sociaal objectief geëvalueerd. Desgevallend wordt er een actieprogramma opgesteld 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.	Dienst RO	2013	Actie- programma	Kempens Woonplatform	/
c. Het lokale bestuur zoekt naar mogelijkheden voor woonprojecten.	Dienst RO	Continu	Aantal nieuwe woonprojecten	/	/
a. Het lokale bestuur faciliteert gesprekken tussen woonactoren en privé-eigenaars.	Beleid	2011-2013	Grondverwerkingen sociale huisvestingsmaatschappijen	Woonactoren	/
5.4. Het lokale bestuur onderzoekt mogelijke woningfraude bij sociale huisvestingsmaatschappijen.					
a. Het lokale bestuur onderzoekt hoe woningfraude bij sociale huisvestingsmaatschappijen kan worden vastgesteld.	Lokaal woonoverleg	2012	Onderzoek naar mogelijkheden vaststelling woningfraude	/	/
b. De sociale huisvestingsmaatschappijen werken een procedure uit die gevolgd moet worden bij woningfraude.	Geelse Huisvesting – Zonnige Kempen	2012-2013	Procedure	Dienst bevolking / Kempens Woonplatform	/
6. Het lokale bestuur stimuleert dat de woningen in Hulshout voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (of basisnormen) inzake gezondheid en veiligheid.					
6.1. Het lokale bestuur gaat het conformiteitsattest aanwenden voor de kwaliteitsbewaking.					
a. Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheid om conformiteitsonderzoeken uit te (laten) voeren.	Dienst RO	2011	Conformiteitsattest	Technische dienst	/
b. Het lokale bestuur voert een retributiereglement in voor het conformiteitsattest.	Financiële dienst	2011	Retributiereglement	/	/

6.2.De sociale sociale huisvestingsmaatschappijen (huur) hebben aandacht voor woningkwaliteit.						
a.	De sociale huurmaatschappijen brengen de toestand van de kwaliteit van hun patrimonium in kaart.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2011	Inventaris woningkwaliteit	/	/
b.	Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen inventariseren de nodige renovatiewerken om te komen tot een hedendaags kwaliteitsvol woningpatrimonium op grondgebied van Hulshout.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2012	Inventaris woningkwaliteit	/	/
c.	Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen koppelen de analyse van deze inventarissen terug met het lokaal woonoverleg.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2012	Verlaggeving lokaal woonoverleg	Leden lokaal woonoverleg	-
6.3.Het lokale bestuur neemt maatregelen om de kwaliteit van de woningen op de privémarkt te verbeteren.						
a.	Privé-eigenaars die hun woning verhuren, worden aangemoedigd om een conformiteitsattest aan te vragen.	Dienst RO	2012-2013	Artikel in infoblad – website	Communicatie- ambtenaar	/
b.	Het opzetten van een woningdatabank met alle woningen die beschikken over een conformiteitsattest, wat meer transparantie biedt aan huurders en verhuurders.	Dienst RO	2012-2013	Databank	Kempens Woonplatform	/
7. Het lokale bestuur heeft oog voor de woonnoden van verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
7.1.Het lokale bestuur heeft aandacht voor ouderen. Initiatieven ter ondersteuning van het zelfstandig wonen worden maximaal uitgebouwd en ondersteund.						
a.	Het bestaande aanbod aan thuiszorgdiensten wordt geëvalueerd en evt. uitgebreid.	OCMW	Jaarlijks	Evaluatie aanbod thuiszorg diensten	/	/
b.	De gemeente stimuleert pro-actief de woningaanpassing bij ouderen.	Dienst RO	Continu	Aantal aangevraagde / toegekende premies	/	/
c.	Het lokale bestuur vergroot de bekendheid van het (gratis) advies ergotherapeut bij woningaanpassing door ziekenfondsen.	Communicatie- ambtenaar	2011–2012	Artikel in infoblad – website	Ziekenfondsen	/
7.2.De sociale huisvestingsmaatschappijen stimuleren ouderen die in een sociale huurwoning wonen om te verhuizen naar een aangepaste woning.						
a.	De sociale huisvestingsmaatschappijen maken een overzicht van de onderbezette woningen door ouderen.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2011-2012	Lijst onderbezetting	/	/

	b. De sociale huisvestingsmaatschappijen sporen ouderen aan om zich in te schrijven voor een bejaardenwoning of een woning overeenkomstig de rationele bezetting.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2011-2012	Lijst onderbezetting	Communicatie-ambtenaar	/
	c. Bij nieuwbouwprojecten door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden niet alleen de kandidaat-huurders, maar ook de bestaande huurders in een onderbezette woning aangeschreven om zich kandidaat te stellen.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	2011-2012	Lijst onderbezetting	/	/
7.3.Het lokale bestuur bespreekt elk nieuwbouwproject van een sociale huisvestingsmaatschappij in functie van de wachtlijst.						
	a. Zonnige Kempen en Geelse Huisvesting maken een steekkaart huurbehoefte (overzicht van de wachtlijst van de kandidaat-huurders op basis van de gezinssamenstelling + gemiddelde wachttijd bij toewijzingen per typologie + aanbod woningen per typologie).	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	Jaarlijks	Steekkaart	Lokaal woonoverleg	/
	b. De steekkaart huurbehoefte wordt regelmatig geëvalueerd en bijgewerkt.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	Jaarlijks	Steekkaart	Lokaal woonoverleg	/
	c. Bij de opstart van een nieuw huisvestingsproject wordt de steekkaart huurbehoefte geraadpleegd in functie van het bepalen van de typologie van de woningen.	Zonnige Kempen – Geelse Huisvesting	Continu	Steekkaart	Lokaal woonoverleg	/
8. Het lokale bestuur werkt aan een uitdovingsbeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
8.1.Het lokale bestuur brengt het aantal permanente bewoningen in weekendverblijven in kaart.						
	a. Het aantal permanente bewoningen in weekendverblijven wordt geüpdatet.	Dienst RO	2011	Aantal permanente bewoners	/	/
	b. De clusters van weekendverblijven worden pragmatisch getoetst aan het oplossingskader van de provincie Antwerpen. Herhuisvesting dient binnen het wettelijk kader zoveel mogelijk te worden vermeden. De gemeente wenst een eerlijk en humaan beleid te voeren.	Dienst RO	2012-2013	Oplossingskader	Provincie	/
8.2.Het lokale bestuur voert een actief informatiebeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.						
	a. Het lokale bestuur stippelt een duidelijke procedure uit die consequent wordt toegepast.	Dienst RO	2011-2012	Procedure	/	/
	b. Alle medewerkers (gemeente, OCMW, politie) worden geïnformeerd omtrent de procedure.	Communicatie ambtenaar	2011-2012	Communicatie plan	/	/
	c. Externen (notarissen, immokantoren, NKW, bewoners) worden eveneens geïnformeerd omtrent de procedure.	Communicatie ambtenaar	2011-2012	Communicatie plan	/	/
	d. De aanpak wordt gepubliceerd in gemeentebblad, website,...	Communicatie ambtenaar	2011-2012	Artikels in infoblad – website	/	/

8.3.Het lokale bestuur past consequent de procedure toe voor alle nieuwe inschrijvingen in weekendverblijven.						
a.	Bij elke nieuwe inschrijving gebeurt een politiecontrole en wordt er desgevallend een pv met stakingsbevel opgesteld.	Dienst bevolking	Continu	Politiecontrole	Dienst RO – Politie /	
b.	Bij elke aanvraag om vastgoedinformatie van een weekendverblijf stuurt de gemeente een waarschuwingsbrief mee naar de notaris.	Dienst RO	Continu	Aantal brieven	/ /	
c.	Bij elke verkoop van een weekendverblijf gebeurt er een politiecontrole en wordt er desgevallend een pv met stakingsbevel opgesteld.	Dienst RO	Continu	Aantal politiecontroles	Notaris – Politie /	
d.	Na ca 3 maanden gebeurt er een hercontrole en wordt er desgevallend een doorbreking van stakingsbevel opgelegd (met administratieve geldboete tot gevolg).	Gewestelijk stedenbouwk. inspecteur	Continu	Hercontrole	Politie /	
e.	Indien de permanente bewoner een huurder is, wordt desgevallend ook aan de verhuurder en/of het immokantoor een proces-verbaal van doorbreking van stakingsbevel opgelegd.	Dienst RO	Continu	Aantal boetes	Politie /	
f.	Controleren of uitschrijving heeft geleid tot werkelijke verhuis.	Politie	Continu	Aantal controles + conclusies	Dienst bevolking /	
9. Het lokale bestuur werkt aan de leefbaarheid van verschillende buurten.						
		trekker	timing	indicator	betrokkene	budget
9.1. Het lokale bestuur verfraait het openbaar domein.						
a.	Het lokale bestuur stelt een overzicht op van verwaarloosde terreinen/pleintjes.	Technische dienst	2011-2013	Plan	Dienst RO /	
b.	Het lokale bestuur stelt een investeringsplanning op ivm onderhoud en verfraaiing.	Technische dienst	2011	Investeringsplanning	Beleid /	
9.2. Het lokale bestuur onderzoekt de stand van zaken van niet-overgedragen gronden van de sociale huisvestingsmaatschappijen.						
a.	Het lokale bestuur stelt in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen een overzicht op van de niet-overgedragen gronden.	Dienst RO	2011	Overzicht niet overgedragen gronden	Geelse Huisvesting – Zonnige Kempen /	
b.	De sociale huisvestingsmaatschappijen doen de nodige administratieve verrichtingen voor de grondoverdrachten.	Geelse Huisvesting – Zonnige Kempen	2011-2012	Akte overdracht	Dienst RO /	
c.	De akte voor grondoverdracht wordt ondertekend door gemeente en de betreffende sociale huisvestingsmaatschappij.	Beleid / Geelse Huisvesting – Zonnige Kempen	2012	Akte overdracht	/ /	
9.3.Het lokale bestuur werkt een plan uit om het samenleven in de sociale huurwijken te bevorderen.						
a.	Het lokale bestuur legt in samenwerking met de sociale huurmaatschappijen een aantal regels vast (m.b.t. het houden van huisdieren, kennis van het Nederlands, plaatsen van	Beleid	2011	Overzicht regels	Zonnige Kempen /	

	bijgebouwen...) waaraan sociale huurders zich dienen te houden.				Geelse Huisvesting	
	b. Het 'samenlevingsplan' wordt duidelijk gecommuniceerd aan alle bewoners.	Zonnige Kempen / Geelse Huisvesting	2011-2012	Brieven aan huurders	Communicatie ambtenaar	/
	c. Het samenlevingsplan wordt geëvalueerd.	Beleid	2013	Evaluatie samenlevingsplan	Lokaal woonoverleg	/
9.4. De sociale huisvestingsmaatschappijen leggen een aantal regels vast in verband met problematische huurders.						
	a. De sociale huurmaatschappijen stellen een procedure op m.b.t. uithuiszetting van problematische huurders.	Zonnige Kempen / Geelse Huisvesting	2011-2012	Procedure uithuiszetting	Lokaal woonoverleg	/
	b. Nieuwe sociale huurders wordt gewezen op de proefperiode van 2 jaar zoals die is ingeschreven in het kaderbesluit sociale huur.	Zonnige Kempen / Geelse Huisvesting	Continu	Contract nieuwe huurders	/	/
	c. Problematische huurders worden besproken in het overleg tussen gemeente/OCMW en de sociale huurmaatschappijen.	Beleid	Continu	Aantal problematische huurders	Zonnige Kempen / Geelse Huisvesting	

