

WOONPLAN LONDERZEEL

(versie 31 augustus 2012)



Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
DEEL 1 : OMGEVINGSANALYSE	4
1 Algemene beschrijving en situering gemeente.....	5
2 Bestaande dienstverlening en woonactoren	6
2.1 BESTAANDE DIENSTVERLENING M.B.T. WONEN VAN GEMEENTE EN OCMW.....	6
2.2 WOONACTOREN WERKZAAM OP HET GRONDGEBIED VAN LONDERZEEL	8
2.2.1 <i>Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)</i>	8
2.2.2 <i>VLABINVEST</i>	10
2.2.3 <i>Sociaal verhuurkantoor (SVK)</i>	10
2.2.4 <i>Intercommunale Haviland</i>	12
3 Huidige lokaal beleid en woonoverleg	13
3.1 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	13
3.2 ANDERE BELEIDSPANNEN	14
3.2.1 <i>Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan</i>	14
3.2.2 <i>Beleidsprogramma 2007 – 2012</i>	17
3.3 GEBRUIK INSTRUMENTEN TER VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT	18
3.3.1 <i>Leegstandsheffing</i>	18
3.3.2 <i>Gemeentelijke premies</i>	18
3.3.3 <i>FRGE-lening</i>	18
3.4 STEUNMAATREGELEN EN DIENSTEN M.B.T. WONEN, GEORGANISEERD VANUIT HET OCMW.....	18
3.5 I.V. "REGIONAAL WOONBELEID NOORD-WEST BRABANT"	19
3.6 GEMEENTELIJKE ADVIESRADEN.....	20
3.6.1 <i>Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)</i>	20
3.6.2 <i>Woonadviesraad</i>	21
3.6.3 <i>Sociale adviesraad</i>	21
3.6.4 <i>Seniorenadviesraad</i>	22
4 Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid.....	23
4.1 ALGEMENE BESCHRIJVING WONINGAANBOD	23
4.1.1 <i>Aantal woningen en evolutie</i>	23
4.1.2 <i>Woningdichtheid</i>	23
4.1.3 <i>Type woningen</i>	24
4.1.4 <i>Verhouding eigenaar/huurder</i>	26
4.2 KWALITEIT VAN HET WONINGAANBOD	27
4.2.1 <i>Comfortindicatoren</i>	27
4.2.2 <i>Leegstand & verwaarlozing</i>	28
4.2.3 <i>Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen</i>	29
4.2.4 <i>Conformiteitsattesten (huurwoningen)</i>	30
4.2.5 <i>Gegevens renovatie</i>	30
4.2.6 <i>Aantal bouwvergunningen</i>	35
4.2.7 <i>Duurzaamheid en energieverbruik woningen</i>	37
4.2.8 <i>Gemeentelijke premies m.b.t. wonen</i>	39

4.2.9	<i>Lening in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE)</i>	44
4.3	AANBOD SOCIALE HUISVESTING EN BETAALBAAR WONEN	45
4.3.1	<i>Sociale huurwoningen (SHM, SVK)</i>	45
4.3.2	<i>Sociale koopwoningen / Sociale kavels</i>	47
4.3.3	<i>Sociale huisvestingsprojecten in het verleden gerealiseerd</i>	48
4.3.4	<i>Nieuwe sociale huisvestingsprojecten op korte en middellange termijn</i>	48
4.3.5	<i>Bescheiden woningen / Gesubsidieerde kavels</i>	49
4.4	BETAALBAARHEID	50
4.4.1	<i>Huursubsidies</i>	50
4.4.2	<i>Aankooprijzen en evolutie</i>	52
4.5	AANBOD T.A.V. SPECIFIEKE DOELGROEPEN	55
4.5.1	<i>Rusthuisbedden</i>	55
4.5.2	<i>Huisvesting personen met een beperking</i>	56
4.5.3	<i>Noodopvang</i>	56
4.5.4	<i>Lokaal Opvanginitiatief</i>	57
4.5.5	<i>Leefloners</i>	57
4.5.6	<i>Aantal huurwaarborgen / huurtoelagen / stookoliefonds / budgetmeter</i>	58
5	Vraag – behoeften	60
5.1	DEMOGRAFISCHE GEGEVENS	60
5.1.1	<i>Aantal inwoners & bevolkingsevolutie</i>	60
5.1.2	<i>Bevolkingsdichtheid</i>	60
5.1.3	<i>Aantal gezinnen en samenstelling</i>	61
5.1.4	<i>Natuurlijke bevolkingsaan groei</i>	62
5.1.5	<i>Migratie</i>	62
5.1.6	<i>Burgerlijke staat</i>	64
5.1.7	<i>Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose</i>	64
5.1.8	<i>Aantal personen met een handicap</i>	67
5.2	SOCIO-ECONOMISCHE GEGEVENS	68
5.2.1	<i>Inkomen</i>	68
5.3	WACHTLIJSTEN / TYPOLOGIE SOCIALE HUISVESTING	72
5.3.1	<i>Aantal kandidaat-huurders</i>	72
5.3.2	<i>Typologie sociale huurwoningen</i>	74
6	Confrontatie vraag en aanbod : mogelijkheden om behoeften op te vangen?	75
6.1	AANTAL NIET-BEBOUWDE KAVELS (BEBOUWDE EN ONBEBOUWDE PERCELEN)	75
6.2	GEBIEDEN MET BIJZONDER STATUUT	76
6.2.1	<i>Woonuitbreidingsgebieden (WUG)</i>	76

DEEL 1 : OMGEVINGSANALYSE

1 Algemene beschrijving en situering gemeente¹

Londerzeel is een landelijke gemeente in het noordwestelijke deel van de provincie Vlaams-Brabant. In de provincie Vlaams-Brabant zelf grenst Londerzeel aan Kapelle-op-den-Bos, Meise en Merchtem. In de provincie Oost-Vlaanderen grenst Londerzeel langs de westzijde aan buurgemeente Buggenhout. Londerzeel grenst ook aan de provincie Antwerpen met de buurgemeenten Puurs, Sint-Amands en Willebroek.

Londerzeel maakt deel uit van het administratief arrondissement Halle-Vilvoorde, van het gerechtelijk arrondissement Brussel en van het gerechtelijk kanton Meise. De gemeente Londerzeel is erg centraal gelegen, op het kruispunt van de as Antwerpen-Brussel en de as Dendermonde-Mechelen.

Londerzeel telt 17.778 inwoners (op 01/01/2011) en bestaat uit de deelgemeenten Londerzeel centrum (met parochie Londerzeel St.-Jozef), Malderen en Steenhuffel. Naast de kleine verstedelijkte kern in Londerzeel centrum bestaat de gemeente uit mooie groene oasen en rustige wegels afgewisseld met akkerland, weiland, bos- en natuurgebied.

De totale oppervlakte van Londerzeel bedraagt 3.683 hectare.

Inleidend

Voor Londerzeel is woonbeleid een beleids optie waar veel belang aan gehecht wordt. Wonen in eigen streek en betaalbaar wonen zijn geen loze begrippen voor het bestuur van Londerzeel. Om deze ambities te kunnen waarmaken maakt de gemeente deel uit van de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant", en dit samen met 5 andere gemeenten uit de regio: Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Meise en Opwijk.

Met deze intergemeentelijke samenwerking geven de deelnemende gemeenten aan dat ze van woonbeleid een beleidsprioriteit maken. Deze omgevingsanalyse is zo opgebouwd dat de (cijfer)gegevens betreffende woonbeleid van alle deelnemende gemeenten worden weergegeven. Op die manier kan men steeds een vergelijking maken met de andere deelnemende gemeenten.

Ook buurgemeenten *Buggenhout*, *Merchtem*, *Puurs* en *Willebroek* werden mee opgenomen in de vergelijkingstabellen.

¹ www.londerzeel.be

2 Bestaande dienstverlening en woonactoren

2.1 Bestaande dienstverlening m.b.t. wonen van gemeente en OCMW

Diensten wonen Londerzeel

Dienst Ruimtelijke Ordening

- Steven Rits - stedenbouwkundig ambtenaar / diensthoofd
- Ilse Vanhove - GIS-coördinator
- Marleen De Bleser - deskundige ruimtelijke ordening
- Erlinde Vanderstraeten - deskundige ruimtelijke ordening
- Katleen Caluwaerts - administratief medewerker (vergunningen en openbare onderzoeken)
- Katrien Vrijdag - administratief medewerker (perceelsinformatie en bouwlijnen)
- Björn De Brandt - technisch assistent (bouwlijnen)
- Leen Van Breedam - administratief medewerker (project hernummering huizen)
- Sylvie Cruz Garcia - woonconsulent

Planning

Voordat u een bouwaanvraag indient, kunt u beter nagaan welke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn op uw perceel. Stedenbouwkundige voorschriften worden vastgelegd in het Gewestplan, Bijzondere plannen van aanleg, Ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvergunningen.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vindt u de toekomstvisie voor Londerzeel op vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Vergunningen

Bij de dienst stedenbouw kunt u terecht voor verschillende vergunningen:

- stedenbouwkundige vergunningen
- verkavelingsvergunningen
- stedenbouwkundige attesten
- huisnummers
- bouwlijnen
- waarborgen
- stedenbouwkundige uittreksels en vastgoedinfo
- sociale huisvesting
- verkiezingsborden

Premies en subsidies

Het gemeentebestuur geeft een aantal premies en subsidies aan inwoners die het milieu een handje helpen (zie ook verder).

Hernummering van woningen

Sinds enkele jaren ondervindt de dienst ruimtelijke ordening - die de huisnummers toekent - moeilijkheden om in sommige straten op een overzichtelijke manier nieuwe huisnummers toe te wijzen. Bij de hernummering in 1986 werden wel reservenummers voorzien, maar

doordat de bouwgronden kleiner zijn geworden, zijn alle reservenummers opgebruikt. Bij de hernummering zal in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden met de nog onbebouwde kavels om hetzelfde probleem op korte termijn te vermijden.

Woonloket

De woonconsulent helpt de bevolking met vragen omtrent:

- Informatie over premies en begeleiding bij het invullen van de aanvraagformulieren.
- Hulp bij de zoektocht naar de verschillende soorten premies.
- Informatie over sociale leningen en sociale woningen.
- Advies bij huurgeschillen.
- Informatie over het toegankelijk maken en houden van uw woning.

Contactpersoon: Sylvie Cruz

tel: 052 33 22 04

woonloket@londerzeel.be

Open:

Maandag: van 8.30 uur tot 12.00 uur en van 16.00 uur tot 19.00 uur

Woensdag: van 8.30 uur tot 12.00 uur

Zorgloket (OCMW)

Men kan bij het zorgloket terecht voor:

Pensioenaanvragen, hulp aan bejaarden, IGO, tegemoetkomingen voor andersvaliden, sociale en fiscale voordelen, warme maaltijden, poetsdienst, klusjesdienst, oppasdienst, dienst aangepast vervoer, verwarmingstoelage, energiescans, info, advies en doorverwijzing rond thuiszorgsituaties, info over rusthuizen en assistentiewoningen.

Bij het zorgloket van het OCMW loopt momenteel de actie Zilverkring. Deze actie houdt in dat alle alleenstaande 80 plussers thuis worden bezocht. Het OCMW denkt eraan om deze actie uit te breiden naar alleenstaanden vanaf 75 jaar. Deze mensen kunnen vragen om opgebeld te worden. Hiervoor heeft het zorgloket een vrijwilliger aangesteld die op afgesproken tijdstippen de oudere opbelt om te vragen hoe het gaat,

Contact: zorgloket@londerzeel.be

Medewerkers:

Katty Creyten, Marita Berghman, Sabine Van den Brande, Anne Van Ingelgem, Els Van Puymbroeck, Anne Verhasselt.

Sociale- en Verzorgingsinstellingen

OCMW woonzorgcentrum Herfstvreugde

Kerkhofstraat 50, 1840 Londerzeel

Het woonzorgcentrum kan 110 ouderen huisvesten, die om gezondheids- en/of sociale redenen niet langer thuis kunnen wonen. Voor hen zijn de thuiszorgmogelijkheden ontoereikend en biedt het woonzorgcentrum de passende hulpverlening, zorg en infrastructuur.

OCMW assistentiewoningen Residentie Eikenhof

Mechelsestraat 57, 1840 Londerzeel

Het gebouw werd op 1 april 1994 in gebruik genomen. De residentie omvat 60 flats waarin men als echtpaar of als alleenstaande kan wonen. Acht flats werden ingericht voor rolstoelgebruikers.

2.2 Woonactoren werkzaam op het grondgebied van Londerzeel

2.2.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)

Op het grondgebied van de gemeente Londerzeel zijn er statutair gezien twee sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam: C.V.B.A. Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. In de praktijk echter ontwikkelt enkel Providentia sociale huisvestingsprojecten.

C.V.B.A. Providentia

Tot de activiteiten van Providentia horen onder andere het verkopen en verhuren van sociale woningen, het oprichten van sociale verkavelingen, het uitvoeren van renovaties en grote onderhoudswerken aan het bestaande huurpatrimonium, het toekennen van sociale leningen, het aankopen van grond en het uitvoeren van bouwprojecten.

Contactgegevens Providentia:

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

Tel.: 02/452.72.43

info@providentia.be

Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting

Sinds de fusie in mei 2009 met de Brabantse huisvestingsmaatschappij behoren alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde tot het werkgebied van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. De maatschappij biedt sociale leningen en sociale koopwoningen aan en heeft ook een aantal huurwoningen in portefeuille.

Contactgegevens Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting:

Bezemstraat, 83 bus 131

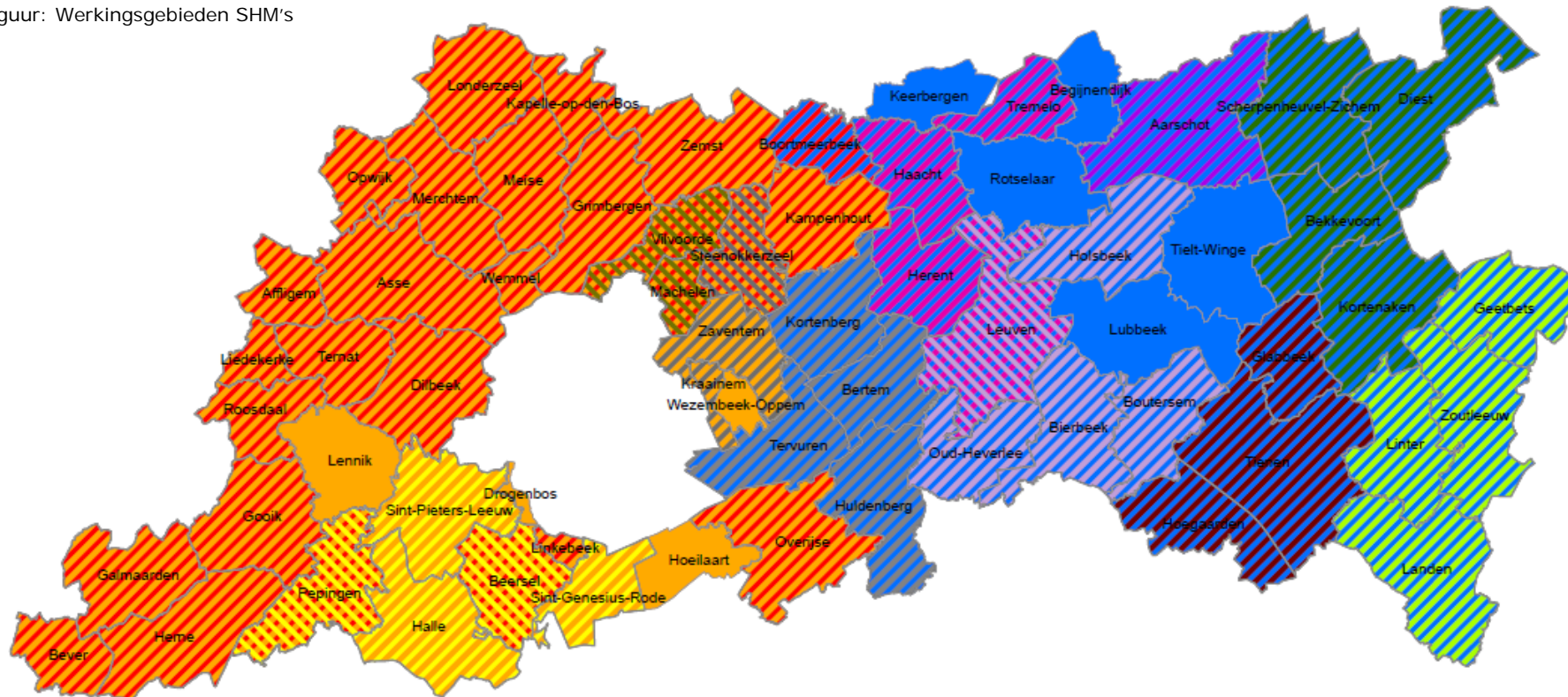
1600 St. Pieters Leeuw

Tel.: 02/371.03.30

info@volkshuisvesting.be

In de praktijk heeft de GMV nog geen projecten gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Londerzeel.

Figuur: Werkingsgebieden SHM's



Werkingsgebied "statutair"

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------|
| | Samenwerkende m'prij goedkope woningen, SWAL | | Volkswoningbouw, SWAL |
| | Volkshuisvesting | | Volkswoningbouw, SWAL, Dijledal |
| | Volkshuisvesting, Woonpunt Zennevallei | | Diest uitbreiding, SWAL |
| | Volkshuisvesting, Elk zijn huis | | Elk zijn Huis, SWAL |
| | Volkshuisvesting, Providentia | | Dijledal, SWAL |
| | Volkshuisvesting, Providentia, Intervilvoordse m'prij | | Sociale woningen Landen, SWAL |
| | Volkshuisvesting, Providentia, Woonpunt Zennevallei | | Huisvesting Tienen, SWAL |
| | Volkshuisvesting, Providentia, Elk zijn Huis | | Providentie, SWAL |
| | | | SWAL |



BRON: Dienst Wonen – Provincie Vlaams-Brabant

Bron: Eigen bevraging



2.2.2 VLABINVEST

Via Vlabinvest kan men – indien men voldoet aan de voorwaarden – aanspraak maken op een woning/grond.

Vlabinvest richt zich tot personen en gezinnen met een klein tot middelgroot inkomen en is werkzaam in alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren van het arrondissement Leuven. Het fonds tracht, onder de slogan “betaalbaar wonen in de Vlaamse rand rond Brussel” gezinnen betaalbare woonegelegenheden aan te bieden, opdat deze gezinnen in de buurt waar men opgegroeid is, zouden kunnen blijven wonen.

Sinds de decreetswijziging van 23/12/2011 worden Vlabinvest-woningen ook aanzien als woonaanbod met sociaal karakter en tellen deze mee voor het behalen van het BSO (zie verder).

Contactgegevens VLABINVEST:

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.16

info@vlabinvest.be

2.2.3 Sociaal verhuurkantoor (SVK)

SVK Webra

Het sociaal verhuurkantoor West-Brabant vzw, afgekort SVK WEBRA, huurt op de particuliere huurmarkt studio's, appartementen en huizen in, en verhuurt deze verder door aan kandidaat-huurders die het sociaal en financieel moeilijk hebben. Het sociaal verhuurkantoor is ook actief in Londerzeel.

SVK WEBRA treedt op als hoofdhuurder voor de particuliere eigenaar, met alle daaraan verbonden huurdersverplichtingen, en ziet erop toe dat ook de onderhuurder-bewoner zijn verplichtingen nakomt. In de praktijk wordt er met de eigenaar-verhuurder een 9-jarige hoofdhuurovereenkomst aangegaan. Met een kandidaat-onderhuurder, die uit de wachtlijst volgens strikte regels wordt geselecteerd, wordt een onderhuurcontract getekend.

Het SVK houdt in haar toewijzingssysteem achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangregels, het puntensysteem en tenslotte de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Contactgegevens SVK WEBRA vzw:

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

Tel.: 02/454.18.69

Figuur: Werkingsgebieden SVK's



Bron: Dienst Wonen – Provincie Vlaams-Brabant

versie 31/08/2012_voortgangsrapport_update omgevingsanalyse

2.2.4 Intercommunale Haviland

De intercommunale Haviland is een dienstverlenend intergemeentelijk samenwerkingsverband voor streekontwikkeling opgericht in 1965 door alle 35 gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en door de provincie Vlaams-Brabant.

In 2012 werd de werking van Haviland sterk gereduceerd en zij ontwikkelen geen eigen (bouw)projecten meer. Bestaande of op te starten projecten zullen vermoedelijk worden overgedragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een andere woonactor.

Contactgegevens Intercommunale Haviland:

Brusselsesteenweg 617

1731 Zellik

Tel.: 02/466.51.00

info@haviland.be

3 Huidige lokaal beleid en woonoverleg

3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het GRS bevat een samenhangende visie op het toekomstbeeld van de gemeente en een aanzienlijk aantal acties die het gemeentebestuur wil ondernemen om de ruimtelijke ordening in de gemeente te verbeteren. In het plan worden de prioritair te ontwikkelen gebieden, de te herbestemmen binnengebieden, de te realiseren BPA's, de kernversterkende inbreidingsprojecten en de niet voor wonen te ontwikkelen gebieden vermeld.

Ook is er aandacht voor het aspect betaalbaar wonen. Inzake betaalbaar wonen volgt de gemeente twee algemene beleidslijnen. Enerzijds bepaalt zij een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting. Anderzijds worden gebieden aangeduid (al dan niet gedeeltelijk) voor gemeentelijk initiatief.

In het ontwerp ruimtelijk structuurplan voor Londerzeel zitten 2 kernpunten:

- Londerzeel scharniergemeente
De gemeente ziet zichzelf enerzijds als een scharniergemeente in Noord-Brabant. Daarvoor baseert ze zich op de ligging langsheen de A12, de aanwezigheid van een groot bedrijventerrein, de goede uitrusting van Londerzeel centrum en de aanwezige recreatieve mogelijkheden. De gemeente wil deze sterke punten verder uitbouwen. Daarvoor verdedigt zij onder meer een drastische verbetering en vereenvoudiging van de aansluiting op de A12 en de aanleg van twee bijkomende KMO-zones langsheen de A12. Dat blijkt ook te lukken want de Vlaamse administratie en de provincie bereiden plannen in die zin voor. Londerzeel centrum krijgt bijkomende voorzieningen zoals een uitbreiding van het Administratief Centrum, een kleine uitbreiding van het koopcentrum en een nieuw multifunctioneel cultuurgebouw. De openbare ruimte wordt op een aantal locaties vernieuwd (Heldenplein en stationsomgeving) en nieuwe woonprojecten zijn in voorbereiding (Argo, Egmont,...)
- Landelijk Londerzeel
Anderzijds kiest Londerzeel resoluut voor de versterking van haar open ruimte en dus voor een landelijk Londerzeel. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het uitgebreide hoofdstuk over de overstromingsproblematiek en het evenwicht tussen landbouw en natuur in de omgeving van de Molenbeken. Rond de Molenbeken worden gebieden aangeduid waar natuurlijke overstroming zonder hinder voor de bevolking moet kunnen en waar afspraken tussen landbouw en natuur zijn gemaakt. De gemeente zal bij de provincie aandringen om de afspraak te bekrachtigen dat er voor dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan of R.U.P. wordt gemaakt.
De gemeente kiest er ook voor de kleinere kernen minder te ontwikkelen dan Londerzeel centrum. Dit wordt overigens ook zo opgelegd door de provincie. Wel geeft het structuurplan een aantal acties aan in Malderen en Steenhuffel. Voorbeelden: oplossingen geven voor superette Magda, voor de gemeentelijke afdeling grondgebiedszaken en de Vermahal. In Steenhuffel moeten ideeën voor het gebied Sarens nog verder worden uitgewerkt. Nog in de open ruimte wil de gemeente een aantal zonevreemde sportterreinen zeker laten bestaan door ze te herbestemmen naar recreatiegebied.

De visie van het structuurplan wordt verder ondersteund door beslissingen over mobiliteit, de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden, zonevreemde woningen en zonevreemde

bedrijven. Ook wil de gemeente werken aan een verbetering van de beeldkwaliteit (hoe de gemeente er uitziet). Daarom wordt een beeldkwaliteitsplan opgemaakt dat een structuur biedt voor de heraanleg van het openbaar domein. Al deze beslissingen leiden tot een aantal acties. Het gaat om zogenaamde strategische projecten in Londerzeel centrum, een vijftal ruimtelijke uitvoeringsplannen, herbestemmingen voor zonevreemde activiteiten en een aantal acties verspreid over de gemeente.

3.2 Andere beleidsplannen

3.2.1 Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan

Hierna volgt een schematische voorstelling van de doelstellingen (knelpunten) die bij de opmaak van het Lokaal Sociaal Beleidsplan in 2005 naar voor kwamen.

Vermits het lokaal sociaal beleidsplan opgemaakt werd in 2005 zijn een aantal knelpunten ondertussen reeds weggewerkt en/of achterhaald. Deze worden niettemin onaangepast opgenomen in dit overzicht. De achterhaalde of reeds weggewerkte doelstellingen worden aangepast en eventueel vervangen of verder aangevuld in het eigenlijke woonplan.

Lokaal Sociaal Beleidsplan (hoofdstuk wonen)

(opmaak 2005)

doelstelling: **betaalbaar wonen**

aanvankelijk gerealiseerd door:

- creëren van gesubsidieerde bouwgronden
- sociale koop- en huurwoningen (cfr SHM)

uit analyse van gevoerde
"betaalbaar" woonbeleid blijken
volgende **knelpunten**

- **het aandeel sociale woningen dient te verhogen**

in LONDERZEEL: slechts **2,13%** van het totale woningenbestand = sociale huurwoningen

- **DUS:** manier zoeken om **aandeel sociale huurwoningen** op korte/middellange termijn fors te laten stijgen
- **MAAR OOK:** realiseren van
 - sociale koopwoningen
 - gesubsidieerde bouwkvavels
 - niet-gesubsidieerde bouwkvavels met inkomensgrenzen
 - koopwoningen op gesubsidieerde bouwkvavels
 - koopwoningen op niet-gesubsidieerde bouwkvavels

- **huursubsidies**

Voorwaarden van de Vlaamse huursubsidie te streng i.v.m. de gemiddelde vastgoedprijzen in Londerzeel

daarom: → LONDERZEEL: eigen **gemeentelijke huursubsidie**

↓
evalueren + eventueel verder uitbreiden

tevens in Londerzeel werkzaam: **WEBRA** (sociaal verhuurkantoor)

- **opsplitsen van woningen**

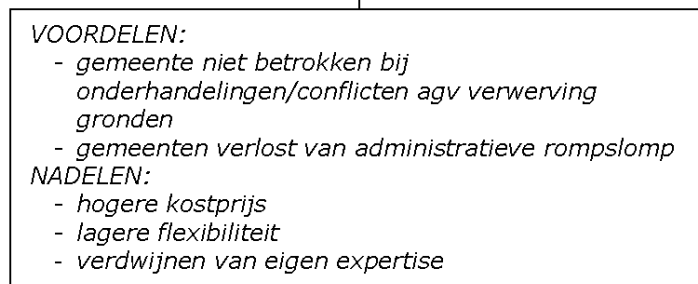
vergrijzing + gezinsverduunning → druk op bebouwbare ruimte

Kangoeroewoningen: uitwerken / onderzoeken

↓
namelijk: concept van kangoeroewonen niet juridisch vastgelegd

- **het uitbesteden van het grondbeleid wordt in vraag gesteld**

momenteel: → grondregie in handen van intercommunale **HAVILAND**
(vroeger: eigen grondregie)

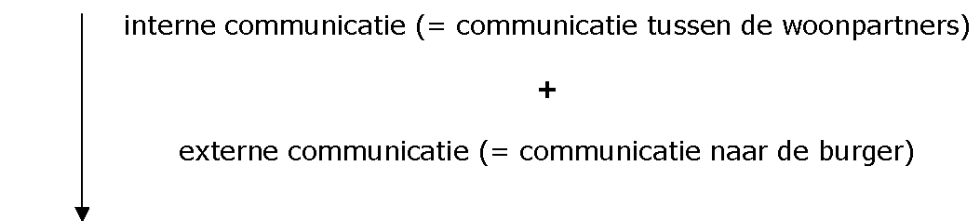


↓
Omwille van de zwaarder wegende nadelen t.o.v. de voordelen, wil Londerzeel **opnieuw evolueren naar eigen grondregie.**

- **uit het verleden blijkt het grondenbeleid te ruimteverslindend**

zuiniger omgaan met de onbebouwde ruimte

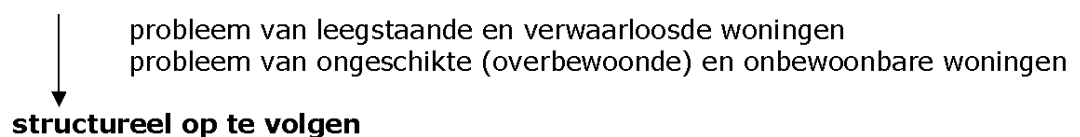
- **communicatie en toegankelijkheid**



te verbeteren → concreet dmv:

- betere communicatie en samenwerking tussen OCMW en gemeente
- betere communicatie en samenwerking tussen gemeente en WEBRA
- -----
- uitbouwen van een sociale huurcel
- verder uitbouwen van een huisvestingscel

- **kwaliteit van de woongelegenheden**

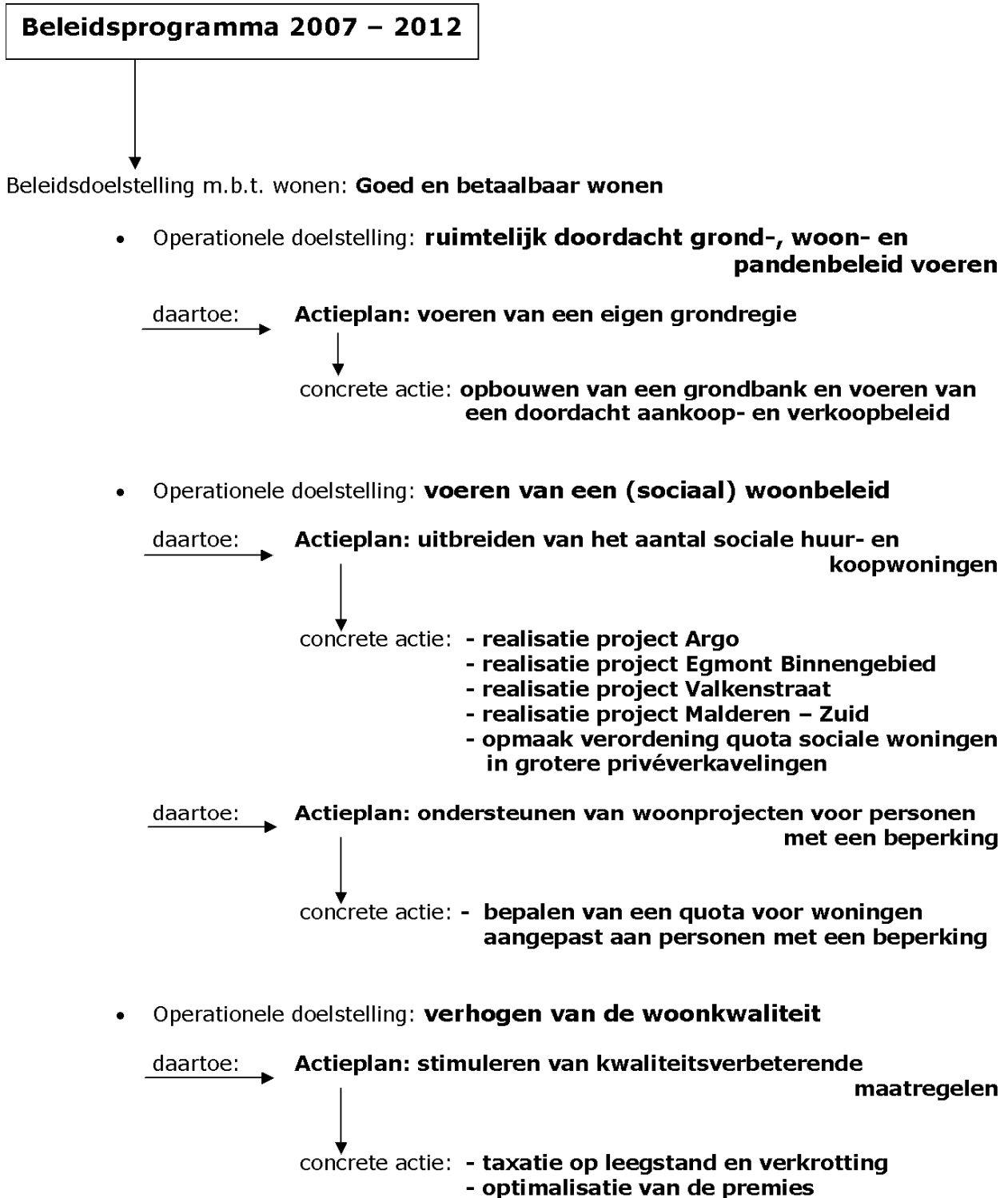


- **kwaliteit van de woonomgeving**

onderhoud van openbaar domein verbeteren (gemeentelijke diensten)
inwoners stimuleren voor onderhoud van "eigen stoep"
sociale cohesie verbeteren door allerlei initiatieven

3.2.2 Beleidsprogramma 2007 – 2012

Hierna volgt de schematische voorstelling van de doelstellingen uit het Beleidsprogramma 2007-2012.



3.3 Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit

3.3.1 Leegstandsheffing

De strijd tegen de leegstand en verkrotting van onroerende goederen werd ingezet met het Decreet van 22/12/1995 (houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996), laatst gewijzigd bij Decreet van 8 juli 1996 en Besluit van 2 april 1996 en 15 juli 1997. Dit was toen een gewestelijke bevoegdheid. Inmiddels zijn de gemeenten al geruime tijd bevoegd voor het leegstandregister (sinds 1/1/2010).

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid is namelijk voorzien dat elke gemeente verplicht een leegstandsregister moet bijhouden. De gemeenteraden zijn bovendien gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in dat leegstandsregister.

Londerzeel maakt hier werk van door actief de leegstand op te sporen en te belasten (de gemeenteraad keurde hiertoe op de zitting van 22/06/2010 het heffingsreglement goed).

3.3.2 Gemeentelijke premies

De gemeente Londerzeel beschikt over een aantal gemeentelijke premies die betrekking hebben op wonen:

- Hemelwaterput en infiltratievoorziening
- Muur- en vloerisolatie
- Warmtepomp (afgeschaft)
- Warmtepompboiler (afgeschaft)
- Zonneboiler (afgeschaft)
- Fotovoltaïsche zonnepanelen (afgeschaft)

De voorwaarden van deze premies worden verder in de tekst besproken.

3.3.3 FRGE-lening

De gemeente en het OCMW van Londerzeel sloten op 15 oktober 2010 een samenwerkingsovereenkomst met de VZW "3Wplus Energie". Deze laatste werkt als 'lokale entiteit' voor het FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost) (www.frge.be) en verstrekt goedkope energieleningen voor energiebesparende maatregelen aan de woning. Het geld voor deze leningen wordt door het federaal Fonds (FRGE) ter beschikking gesteld.

De voorwaarden van deze lening worden verder besproken onder 4.2.9.

3.4 Steunmaatregelen en diensten m.b.t. wonen, georganiseerd vanuit het OCMW

Via het OCMW kan men onder bepaalde voorwaarden beroep doen op een aantal (financiële) steunmaatregelen:

- Leefloon, equivalent leefloon en aanvullende financiële steunverlening (huurwaarborg, installatiepremie voor daklozen, huurtoelage,...)
- Stookkoliefonds verwarmingstoelage
- Budgetmeter
- Noodopvang
- Lokaal Opvang Initiatief (LOI)
- Seniorenhuisvesting

Deze diensten worden ook verder in de tekst besproken.

3.5 I.V. “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant”

De Vlaamse regering wil gemeenten stimuleren, begeleiden en ondersteunen om de taak als regisseur van het lokaal woonbeleid echt op te nemen met alle publieke en private woonactoren. Daartoe heeft de Vlaamse Regering een nieuw subsidiekader voor projecten in verband met lokaal woonbeleid goedgekeurd. Met dit subsidiekader wil men de gemeenten aanzetten om een woonbeleid te voeren dat overdacht en overlegd is en strookt met de principes uit de Wooncode. Projecten met een werkingsgebied met minstens 2 gemeenten komen in aanmerking en hierbij wordt prioriteit gegeven aan het stimuleren van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Vlaanderen neemt 50% van de personeelskosten per project op zich. Afhankelijk van het aantal huishoudens, aantal gemeenten en aantal kleine gemeenten in het werkinggebied kan het aantal gesubsidieerde personeelsleden variëren. De subsidie voor de werkingskosten bedraagt 25% van de subsidie voor de personeelskosten.

De Provincie Vlaams-Brabant neemt daarbovenop nog een aanzienlijk percentage van de loonkost voor zijn rekening. Het gezamenlijk aandeel ten laste van de gemeentebegrotingen van de deelnemende gemeenten in de totale kosten van het project bedraagt minstens 25% met dien verstande dat elke deelnemende gemeente bijdraagt in de kosten van het project.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van 3 jaar. De subsidiëringperiode kan hierna voor 3 jaar verlengd worden, mits men deze verlenging op tijd aanvraagt. Daarna kan er nogmaals een verlenging zijn voor 3 jaar, maar dan bedraagt de subsidie maar de helft van de oorspronkelijke subsidie.

Om in aanmerking te komen voor een subsidie moeten de projecten uitgevoerd worden met het oog op de realisatie van elk van de volgende doelstellingen:

- het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen
- het organiseren van het woonoverleg
- het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger (bvb. één infopunt voor alles over wonen)
- het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
- aandacht voor sociaal, maar ook voor betaalbaar wonen

Voor de realisatie van deze doelstellingen moeten er 5 activiteiten opgenomen worden in het project (3 verplicht en 2 te kiezen), dit zijn eigenlijk de subsidiabele activiteiten.

Op 24 oktober 2007 organiseerde 3Wplus (toen Opbouwwerk Haviland) in het PIVO een infoavond rond het nieuwe subsidiebesluit van de Vlaamse regering voor projecten lokaal woonbeleid. Er waren 41 personen aanwezig uit de verschillende gemeenten van Halle-Vilvoorde.

Woonbeleid Noord-West Brabant

In december 2007 is er een subsidiedossier ingediend met 7 actoren.

Dit werkingsgebied Noord-West Brabant met de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk gaf recht op een subsidie voor 6,5 voltijds equivalenten.

Na verschillende overlegmomenten met de deelnemende gemeenten is er een akkoord bereikt over de personeelsformatie:

- 1 voltijdse coördinator (universitair niveau)
- 1 medewerker met juridische achtergrond (universitair niveau)
- 1 medewerker met een opleiding in stedenbouw / master in ruimtelijke planning en stedenbouw (universitair niveau)
- 3 polyvalente medewerkers voor o.a. bemanning woonloket of advies voor het aanpassen van de woning, ...
- 0.5 medewerker met administratieve achtergrond

Dit dossier werd destijds goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar. In november 2010 werd ook de verlenging van het woonproject (voor de periode 2011 t/m 2013) goedgekeurd door Vlaams Minister voor Woonbeleid Freya Van den Bossche.

3.6 Gemeentelijke adviesraden

3.6.1 Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

Taken:

- Meewerken aan de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Advies verlenen aan de gemeenteraad over het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordeningen en verkavelingsvergunningen
- Advies geven aan het College van burgemeester en schepenen over het ontwerp van het jaarprogramma voor ruimtelijk beleid
- Op vraag van het College van burgemeester en schepenen advies geven over alle vraagstukken van ruimtelijke ordening van gemeentelijk belang

Samenstelling:

13 leden, aangevuld met een deskundige vanuit het gemeentepersoneel en secretaris

Bevoegde Schepenen: Mevr. Jenny Goossens, Schepenen van ruimtelijke ordening & stedenbouw.

3.6.2 Woonadviesraad

Taken:

- Op vraag van het gemeentebestuur of op eigen initiatief adviezen voorbereiden en/of uitbrengen over alle aangelegenheden betreffende het woonbeleid
- De inspraak van de buurtbewoners stimuleren en bevorderen
- Het overleg tussen maatschappijen, verenigingen, bonden en besturen tot stand brengen.

Met als doel het woongebeuren af te stemmen op de woonbehoeften in Londerzeel, door:

- Samenwerkingsverbanden met de welzijnssector op te zetten
- Verbanden te leggen met andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, wijkwerking, cultuur, jeugd,...
- Het opvolgen van de kwaliteitsbewaking van woningen, waarbij de instrumenten van de Vlaamse Wooncode maximaal worden ingezet.

Samenstelling:

15 leden, aangevuld met een deskundige vanuit het gemeentepersoneel en secretaris

Bevoegde Schepen: ..., Schepen van huisvesting.

Aanbevelingen van de woonadviesraad met betrekking tot woonbeleid:

Een aantal suggesties die door de woonadviesraad gegeven werden in het kader van het woonplan en de omgevingsanalyse daarvan, worden hierna opgelijst:

- De woonadviesraad stelt voor om voor sociale projecten de energienorm te verstrengen (E60 ipv E80). Dit heeft als voordeel dat de energiefactuur voor huurders van sociale woningen lager zal liggen. (vb. Hoeilaart). Voor de bestaande sociale huurwoningen stelt de woonadviesraad voor om ook deze energiezuiniger te maken (isoleren, ...) naar hetzelfde peil als de nieuwbouwwoningen.
- De woonadviesraad suggereert om het aanbod van woningen voor specifieke doelgroepen (vb. doorgangswoningen/crisisopvang...) uit te breiden. Dit zou eventueel kunnen gerealiseerd worden als de gemeente een oude woning laat renoveren door middel van een opleidingsproject. Het gemeentebestuur heeft dit 2 x met succes toegepast (Boeksheide, Lemmeken). Dit kan in de toekomst verder gezet worden, wanneer de gelegenheid zich voordoet.
- De woonadviesraad vergt de aandacht op het feit dat het binnengebied Egmont uitstekend gelegen is voor het oprichten van assistentiewoningen omwille van het nabijgelegen rusthuis.
- De woonadviesraad stelt voor om de woningen van mindervaliden te laten screenen door het OCMW.

3.6.3 Sociale adviesraad

Taken

De gemeentelijke sociale raad heeft een coördinerende, informatieve, adviserende en stimulerende rol op het vlak van het sociaal welzijn van de Londerzeelse bevolking. Deze adviesraad is tevens de toegankelijkheidscommissie.

Ze beraadslaagt over alle kwesties op gemeentelijk vlak die, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, het gezin en het algemeen maatschappelijk welzijn aanbelangen.

Samenstelling

20 leden + secretaris

Bevoegde Schepen: ..., Schepen van sociale en familiale zaken, welzijnsbeleid.

3.6.4 Seniorenadviesraad

Taken:

- behandelen van kwestie die de senioren op plaatselijk vlak aanbelangen
- op eigen initiatief of op verzoek van de gemeente of het OCMW voorstellen formuleren
- bevorderen van de samenwerking in het seniorenwerk en de seniorenzorg
- stimuleren en bevorderen van de inspraak en de participatie van de senioren
- stimuleren en promoten van de activiteiten van en voor de senioren

Samenstelling

20 leden + secretaris

Bevoegde Schepen: ..., Schepen van sociale en familiale zaken, welzijnsbeleid en Schepen derde leeftijd.

Aanbevelingen van de woonadviesraad met betrekking tot woonbeleid:

Voor de leden van de Seniorenadviesraad is het vooral belangrijk dat de sociale woningen ingericht worden zodanig dat zij ook aangepast zijn aan senioren. Rekening houden met de voorzieningen in functie van levenslang wonen, de zogenaamde meegroeiwoningen. Hierbij denken we onder andere aan:

- brede trappen en deuren
- voldoende brede garage om het in en uitstappen voor minder mobiele personen te vergemakkelijken
- plaatsen van stopcontacten op bedieningshoogte
- lage ramen om zicht naar buiten te hebben
- mogelijkheid tot ombouwen van ruimtes (bvb een bureauruimte op het gelijkvloers kan later ingericht worden als slaapkamer)
- een inloopdouche met antisliptegels
- ...

Daarnaast vergt de seniorenadviesraad –in navolging van de woonadviesraad- de aandacht op het feit dat het binnengebied Egmont uitstekend gelegen is voor het uitbouwen van een woonzorgnetwerk omwille van het nabijgelegen rusthuis.

4 Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid

4.1 Algemene beschrijving woningaanbod

4.1.1 Aantal woningen en evolutie

Tabel 1. Aantal wooneenheden (telkens toestand op 1 januari)

	2001	...	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Index 2001-2011
Asse	12.465		12.929	13.057	13.156	13.284	13.379	13.536	108,59
Dilbeek	15.993		16.647	16.757	16.858	16.943	17.096	17.281	108,05
Kapelle o/d Bos	3.487		3.660	3.702	3.747	3.778	3.823	3.904	111,96
Londerzeel	7.095		7.510	7.570	7.652	7.714	7.759	7.821	110,23
Meise	7.146		7.362	7.442	7.502	7.554	7.604	7.654	107,11
Opwijk	4.742		5.150	5.221	5.327	5.514	5.666	5.775	121,78
Vlaams-Brabant	440.867		458.010	462.045	466.388	471.228	475.566	480.398	108,97
Vlaams Gewest	2.733.692		2.842.588	2.868.361	2.896.677	2.928.158	2.956.628	2.985.366	109,21
<i>Buggenhout</i>	<i>5.753</i>		<i>5.937</i>	<i>5.967</i>	<i>6.030</i>	<i>6.072</i>	<i>6.118</i>	<i>6.201</i>	<i>107,79</i>
<i>Merchtem</i>	<i>5.874</i>		<i>6.243</i>	<i>6.390</i>	<i>6.440</i>	<i>6.576</i>	<i>6.759</i>	<i>6.850</i>	<i>116,62</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.519</i>		<i>6.731</i>	<i>6.834</i>	<i>6.943</i>	<i>7.066</i>	<i>7.121</i>	<i>7.161</i>	<i>109,85</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.956</i>		<i>10.233</i>	<i>10.376</i>	<i>10.495</i>	<i>10.592</i>	<i>10.701</i>	<i>10.744</i>	<i>107,91</i>

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

De relatieve stijging van het aantal wooneenheden in Londerzeel is bij de hoogste in de regio, enkel in Opwijk en Kapelle-op-den-Bos is de procentuele stijging nog hoger. De stijging in Londerzeel is ook hoger dan deze in het Vlaams gewest en in de provincie.

4.1.2 Woningdichtheid

De cijfers van de bebouwde oppervlakte hangen meestal nauw samen met die van de bevolkingsdichtheid (zie 5.1.2): in meer verstedelijkte gemeenten is zowel het aandeel bebouwde oppervlakte als de bevolkingsdichtheid hoger.

De dichtst bebouwde gemeente in dit werkingsgebied is Dilbeek.

Londerzeel heeft een totale oppervlakte van 36,29 km² en daarvan is ca. 21% bebouwd (2012). In vergelijking met de andere gemeenten binnen dit woonproject, behaalt Londerzeel hier één van de laagste percentages. Het percentage van Londerzeel ligt, net als dat van de andere gemeenten binnen het woonproject, wel hoger dan het Vlaams-Brabantse en het Vlaamse gemiddelde. Dilbeek behaalt het hoogste percentage bebouwde oppervlakte (28,57%). In Londerzeel is het percentage bebouwde oppervlakte het minst snel toegenomen t.o.v. 2002. Opvallend is dat in buurgemeente Merchtem het percentage bebouwde oppervlakte sinds 2002 zeer sterk gestegen is.

Tabel 2. Evolutie van het aandeel bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte

	Totale opp. ha	2002		2007		2012		Index 2002-2012
		aantal ha	%	aantal ha	%	aantal ha	%	
Asse	4.963,98	945,46	19,05	1.044,59	21,04	1.097,66	22,11	117,65
Dilbeek	4.117,64	1.073,17	26,06	1.122,82	27,27	1.176,59	28,57	110,68
Kapelle-op-den-Bos	1.524,66	313,42	20,56	336,23	22,05	353,7	23,20	113,79
Londerzeel	3.629,33	701,01	19,32	738,47	20,35	771,37	21,25	110,64
Meise	3.481,85	643,91	18,49	677,05	19,45	710,56	20,41	111,44
Opwijk	1.969,03	468,99	23,82	500	25,39	538,15	27,33	117,38
Vlaams-Brabant	210.614,58	36.819,35	17,48	38.971,56	18,50	41.017,23	19,48	112,77
Vlaams Gewest	1.352.225,10	226.609,80	16,76	238.570,52	17,64	250.393,18	18,52	111,59
<i>Buggenhout</i>	<i>2.525,34</i>	<i>549,17</i>	<i>21,75</i>	<i>573,2</i>	<i>22,70</i>	<i>590,08</i>	<i>23,37</i>	<i>107,45</i>
<i>Merchtem</i>	<i>3.671,84</i>	<i>581,31</i>	<i>15,83</i>	<i>697,87</i>	<i>19,01</i>	<i>740,64</i>	<i>20,17</i>	<i>127,41</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.341,11</i>	<i>714,88</i>	<i>21,40</i>	<i>777,56</i>	<i>23,27</i>	<i>803,36</i>	<i>24,04</i>	<i>112,38</i>
<i>Willebroek</i>	<i>2.740,54</i>	<i>644,17</i>	<i>23,51</i>	<i>679,16</i>	<i>24,78</i>	<i>739,79</i>	<i>26,99</i>	<i>114,84</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen en eigen verwerking

4.1.3 Type woningen

De tabel op de volgende pagina's geeft de verdeling weer over de aard van de woningen: woningen in gesloten bebouwing, in halfopen bebouwing en in open bebouwing (+ hoeven en kastelen) en buildings en appartementsgebouwen, handelshuizen en tenslotte andersoortige gebouwen.

In alle gemeenten van de interlokale vereniging vormt het percentage open bebouwing het grootste aandeel van het woonpatrimonium. In Meise is dit zelfs ruim boven het Vlaams-Brabantse gemiddelde en Vlaamse gemiddelde (Meise is de enige gemeente die het provinciale gemiddelde m.b.t. open bebouwing overstijgt). Huizen in gesloten en halfopen bebouwing vormen samen in quasi alle gemeenten net iets minder dan de helft van het woningenbestand. Enkel Meise valt buiten deze trend.

Tabel 3. Aard van de woningen (1/1/2011)

	Asse				Dilbeek				Kapelle-op-den-Bos			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	2.690	23,56	2.803	20,71	2.831	18,51	2.928	16,94	1.054	27,82	1.075	27,54
Huizen in halfopen bebouwing	2.713	23,76	2.733	20,19	4.393	28,73	4.447	25,73	994	26,23	1.041	26,66
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	3.522	30,85	3.537	26,13	5.610	36,69	5.637	32,62	1.174	30,98	1.180	30,23
Buildings en appartementsgebouwen	699	6,12	3.915	28,92	765	5,00	3.631	21,01	127	3,35	509	13,04
Handelshuizen	342	3,00	333	2,46	299	1,96	335	1,94	75	1,98	70	1,79
Alle andere gebouwen	1.450	12,70	215	1,59	1.393	9,11	303	1,75	365	9,63	29	0,74
Totaal type gebouw	11.416	100,00	13.536	100,00	15.291	100,00	17.281	100,00	3.789	100,00	3.904	100,00

	Londerzeel				Meise				Opwijk			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	1.598	20,83	1.621	20,73	885	11,37	908	11,86	1.142	19,87	1.147	19,86
Huizen in halfopen bebouwing	2.001	26,08	2.012	25,73	2.199	28,26	2.220	29,00	1.719	29,91	1.730	29,96
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	2.843	37,05	2.863	36,61	3.474	44,65	3.485	45,53	1.754	30,52	1.761	30,49
Buildings en appartementsgebouwen	247	3,22	825	10,55	224	2,88	879	11,48	201	3,50	898	15,55
Handelshuizen	209	2,72	209	2,67	96	1,23	97	1,27	163	2,84	182	3,15
Alle andere gebouwen	775	10,10	291	3,72	903	11,61	65	0,85	768	13,36	57	0,99
Totaal type gebouw	7.673	100,00	7.821	100,00	7.781	100,00	7.654	100,00	5.747	100,00	5.775	100,00

	Vlaams-Brabant				Vlaanderen				Merchtem			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	98.395	22,16	102.265	21,29	643.417	24,84	691.279	23,16	1.427	22,54	1.463	21,36
Huizen in halfopen bebouwing	96.949	21,84	97.974	20,39	552.866	21,34	558.251	18,70	1.581	24,98	1.604	23,42
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	172.106	38,77	172.941	36,00	870.939	33,62	876.244	29,35	2.089	33,00	2.109	30,79
Buildings en appartementsgebouwen	14.239	3,21	86.642	18,04	103.077	3,98	680.128	22,78	270	4,27	1.374	20,06
Handelshuizen	11.912	2,68	12.760	2,66	88.996	3,44	94.807	3,18	208	3,29	226	3,30
Alle andere gebouwen	50.321	11,34	7.816	1,63	330.993	12,78	84.657	2,84	755	11,93	74	1,08
Totaal type gebouw	443.922	100	480.398	100	2.590.288	100	2.985.366	100	6.330	100,00	6.850	100,00

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen verwerking.

4.1.4 Verhouding eigenaar/huurder

De cijfers in tabellen 4 en 6 zijn gebaseerd op de sociaal-economische enquête van 2001 (SEE 2001 van het NIS). Er zijn nog steeds geen recentere cijfers over comfortkenmerken van woningen beschikbaar op gemeentelijk niveau. Niettemin kunnen deze cijfers relatief gezien een goed beeld van de huidige toestand geven, vermits de cijfers op de huisvestingsmarkt tamelijk stabiel zijn en verschuivingen meestal erg traag gebeuren. Toch is het via de cijfers van 2001 niet na te gaan hoe groot bijvoorbeeld de invloed van de renovatiepremies (zowel deze op federaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau als deze uitgekeerd door de netwerkbeheerder) op het comfortniveau van de woningen geweest kan zijn.

Hoge aandelen eigenaars vinden we gewoonlijk terug in de meer landelijke gemeenten, zo ook in dit werkingsgebied. Opwijk en Londerzeel hebben de hoogste percentages eigenaars. Het percentage eigenaars in Londerzeel is hoger dan de bovenlokale gemiddelden. De meest verstedelijkte gemeenten, Asse en Dilbeek en buurgemeente Willebroek, hebben het hoogste aantal huurders.

Tabel 4. eigendomsstructuur 2001 (t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan de eigendomstitel gekend is)

	eigenaars	% eigenaars	huurders	% huurders
Asse	7.885	73,2	2.892	26,8
Dilbeek	10.623	74,6	3.617	25,4
Kapelle-op-den-Bos	2.529	78,2	703	21,8
Londerzeel	5.210	82,1	1.138	17,9
Meise	5.131	79,1	1.358	20,9
Opwijk	3.582	84,2	671	15,8
Arr.Halle-Vilvoorde	158.034	76,6	48.151	23,4
Vlaams-Brabant	293.317	77,3	85.892	22,7
Vlaams gewest	1.666.840	73,8	590.566	26,2
<i>Merchtem</i>	<i>4.168</i>	<i>78,3</i>	<i>1.155</i>	<i>21,7</i>
<i>Puurs</i>	<i>4.215</i>	<i>79,6</i>	<i>1.082</i>	<i>20,4</i>
<i>Willebroek</i>	<i>6.150</i>	<i>70,2</i>	<i>2.611</i>	<i>29,8</i>

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001

Tijdens de nulmeting van 31/12/2009, toegevoegd aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid (zie ook verder) werden er 146 sociale huurwoningen geteld in Londerzeel.

Maken we abstractie van het feit dat de cijfers met betrekking tot de eigendomsstructuur dateren van 2001 en de gegevens van de nulmeting van 2007, dan kunnen we vaststellen dat van de totale groep huurders ongeveer 13% een sociale huurwoning betreft. Hoeveel personen van de andere 87% daarvan graag sociaal zou willen huren en dan ook daadwerkelijk aanspraak zou kunnen maken op een sociale huurwoning is uit deze cijfers niet af te leiden.

4.2 Kwaliteit van het woningaanbod

4.2.1 Comfortindicatoren

Volgende tabellen geven een indicatie over de ouderdom van de gebouwen in Londerzeel.

Tabel 5. Bouwjaar gebouwen en % t.o.v. totaal woningenbestand, volgens het kadaster (2011)

	Totaal aantal gebouwen	Aantal gebouwen opgericht voor 1945		Aantal gebouwen opgericht van 1945 1961		Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1981		Aantal gebouwen opgericht na 1981	
Asse	11.416	3.106	27,21	1.549	13,57	3.581	31,37	3.180	27,86
Dilbeek	15.291	3.014	19,71	2.956	19,33	5.236	34,24	4.085	26,72
Kapelle-op-den-Bos	3.789	896	23,65	688	18,16	1.182	31,20	1.023	27,00
Londerzeel	7.673	1.979	25,79	1.185	15,44	2.336	30,44	2.173	28,32
Meise	7.781	1.204	15,47	1.101	14,15	3.084	39,64	2.392	30,74
Opwijk	5.747	1.432	24,92	881	15,33	1.582	27,53	1.852	32,23
Vlaams-Brabant	443.922	127.646	28,75	75.082	16,91	127.106	28,63	114.088	25,70
Vlaanderen	2.590.288	760.256	29,35	405.864	15,67	719.290	27,77	704.878	27,21
<i>Buggenhout</i>	<i>6.328</i>	<i>1.475</i>	<i>23,31</i>	<i>1.047</i>	<i>16,55</i>	<i>1.970</i>	<i>31,13</i>	<i>1.836</i>	<i>29,01</i>
<i>Merchtem</i>	<i>6.330</i>	<i>1.489</i>	<i>23,52</i>	<i>873</i>	<i>13,79</i>	<i>1.923</i>	<i>30,38</i>	<i>2.045</i>	<i>32,31</i>
<i>Puurs</i>	<i>7.258</i>	<i>1.770</i>	<i>24,39</i>	<i>1.128</i>	<i>15,54</i>	<i>2.288</i>	<i>31,52</i>	<i>2.072</i>	<i>28,55</i>
<i>Willebroek</i>	<i>10.268</i>	<i>3.304</i>	<i>32,18</i>	<i>1.938</i>	<i>18,87</i>	<i>2.844</i>	<i>27,70</i>	<i>2.182</i>	<i>21,25</i>

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

In het werkingsgebied blijkt het percentage oudere gebouwen (opgericht voor 1945) lager dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Vooral in Meise is er een hoog percentage aan recente bebouwing. Ook in Londerzeel ligt het percentage recente bebouwing ruim boven het Vlaamse gemiddelde.

Tabel 6 toont de comfortcijfers van 2001. Comfort hangt vaak samen met de ouderdom van woningen. Onder de oudere woningen zijn er vaak nog terug te vinden die niet zijn uitgerust met elementaire comfortelementen zoals een toilet met waterspoeling of badkamer.

Tabel 6. woningcomfort 2001

Gemeente	Totaal aantal woningen waarvan comfort gekend is	% groot comfort	% middelmatig comfort	% klein comfort	% zonder klein comfort
Asse	10.935	63,7	16,3	15,1	4,9
Dilbeek	14.499	68,7	14,5	12,9	3,9
Kapelle-op-den-Bos	3.267	63,7	12,2	20,6	3,5
Londerzeel	6.435	61,9	11,8	21,2	5,1
Meise	6.635	72,4	11,0	13,0	3,6
Opwijk	4.308	57,8	12,1	25,6	4,4
Arr. Halle-Vilvoorde	209.515	63,7	13,5	18,2	4,6
Vlaams-Brabant	385.586	63,5	14,1	17,7	4,7
Vlaams gewest	2.283.714	56,0	14,0	25,0	4,9
<i>Buggenhout</i>	-	-	-	-	-
<i>Merchtem</i>	<i>5.369</i>	<i>63,3</i>	<i>12,3</i>	<i>19,6</i>	<i>4,8</i>
<i>Puurs</i>	<i>5.843</i>	<i>62,6</i>	<i>11,5</i>	<i>21,8</i>	<i>4,1</i>
<i>Willebroek</i>	<i>8.859</i>	<i>53,8</i>	<i>14,2</i>	<i>27,9</i>	<i>4,1</i>

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001.

Bij woningen zonder klein comfort ontbreekt één of beide van de volgende comfortkenmerken: WC met waterspoeling en badkamer. Woningen met klein comfort hebben een badkamer en WC. Woningen met middelmatig comfort zijn de woningen met badkamer, WC en centrale verwarming. Woningen met groot comfort zijn de woningen uitgerust met badkamer, WC, centrale verwarming, een keuken van 4m² of een geïntegreerde keuken, een telefoon of GSM en een auto.

Het procentueel aandeel woningen met klein comfort en zonder klein comfort op het woningbestand ligt in Londerzeel iets boven het arrondissementeel gemiddelde maar toch nog onder het Vlaams gemiddelde. Het aandeel woningen met enkel klein comfort blijft overal behalve in Opwijk onder het Vlaamse gemiddelde. Het gebrek aan comfort in de woningen is in dit werkingsgebied geen zwaar doorwegend probleem.

De cijfers voor het groot comfort liggen in alle gemeenten uit het werkingsgebied boven het Vlaamse gemiddelde. Vooral Meise en Dilbeek hebben zeer veel comfortabele woningen. Londerzeel komt met 61.9% comfortabele woningen iets onder het provinciale en arrondissementeel gemiddelde uit.

Het VRIND-rapport (Vlaamse Regionale Indicatoren) van 2011 toont aan dat het comfortniveau er de voorbije 15 jaar in Vlaanderen sterk op vooruit is gegaan. In 1991 had 14% geen klein comfort, in 2005 was dit nog slechts 3%. Het aandeel woningen met groot comfort is toegenomen van 42% in 1991 naar 69% in 2005.

Om de woonkwaliteit te verbeteren is er de renovatiepremie (zie verder), daarnaast heeft de Vlaamse overheid kwaliteitsnormen vastgelegd waaraan iedere woning moet voldoen. De Vlaamse Wooncode voorziet instrumenten om effectief over deze woningkwaliteit te waken. Naastliggende grafiek geldt voor het volledige Vlaamse Gewest, maar het geeft wel een trend weer die ook in de gemeenten merkbaar moet zijn.



Bron: vrind 2011 - Vlaamse Regionale Indicatoren, hoofdstuk 4, pg 281

4.2.2 Leegstand & verwaarlozing

Het Vlaams Gewest beschouwde een woning als leegstaand wanneer zij meer dan een jaar niet meer effectief gebruikt werd.

Op basis van volgende tabel kunnen we besluiten dat er in 2009 25 woningen op de inventaris van leegstaande woningen staan. Dit is een groot verschil met de voorbije 5 jaren, toen er amper een 6-tal woningen op de inventaris stonden. Dit verschil is te verklaren doordat de gemeente Londerzeel sinds 2009 een prioriteit heeft gemaakt van woonkwaliteit en actief op zoek is gegaan naar leegstaande woningen.

Tabel 7. Leegstaande woningen op de gewestelijke inventaris

Leegstand	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Op de inventaris einde	42	27	15	6	6	6	5	4	25
Geschrap in		15	12	9	0	0	1	1	

Bron : Gemeente Londerzeel

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid dd. 27/03/2009 is voorzien dat deze gewestelijke inventaris van leegstand overgedragen wordt naar de gemeenten. Elke gemeente is sinds 01/01/2010 verplicht een leegstandsregister bij te houden. Een woning of gebouw wordt nu als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met haar functie (art. 2.2.6 § 3 DGP). De gemeenten kunnen zelf de indicatoren definiëren die op leegstaande woningen of gebouwen wijst in een gemeentelijk reglement. De gemeenteraden zijn bovendien gemachtigd tot het invoeren van een leegstandsheffing.

Tabel 8. Leegstaande woningen op het gemeentelijk register

Leegstand	2010	2011
Op het register einde	38	43
Geschrap in	1	4

Bron : Gemeente Londerzeel

Een woning is verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten². De verwaarlozing wordt aan de hand van een uitwendig onderzoek van de woning vastgesteld.

Tabel 9. Verwaarloosde woningen

Verwaarlozing	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Op de inventaris einde	13	6	3	2	3	3	2	2	13	22	20
Geschrap in		7	3	1	0	0	1	0	0	0	2

Bron: Gemeente Londerzeel

4.2.3 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen

Wanneer een woning niet aan de opgelegde minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode voldoet, kan ze ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Als een onderzoeker op basis van het technisch verslag vaststelt dat een woning vijftien of meer strafpunten telt, kan de woning ongeschikt worden verklaard. Een woning is onbewoonbaar als er een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico is vastgesteld dat verdere bewoning uitsluit zolang het veiligheids- of gezondheidsrisico niet is verholpen.

De regelgeving voorziet twee procedures. De administratieve procedure houdt in dat de burgemeester na onderzoek en advies van het Vlaams Gewest een woning ongeschikt of onbewoonbaar kan laten verklaren, dit op initiatief van elke belanghebbende. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt opgenomen op de heffingsinventaris.

² art. 29, Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

De procedure verloopt in 3 stappen:

- 1° Er wordt een vooronderzoek gevoerd door de gemeente.
- 2° Er wordt een technisch verslag opgemaakt door Wonen Vlaanderen.
- 3° Het besluit wordt genomen.

Naast de administratieve procedure kan ook een strafrechtelijke procedure worden ingezet wanneer ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen verder worden verhuurd. De Vlaamse wooninspectie kan in dit geval optreden om de wantoestanden te bestrijden.

Tabel 10. Ongeschikte en onbewoonbare woningen

Ongeschikt- en onbewoonbaarheid	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Op de inventaris einde	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	6
Geschrappt in		0	0	0	0	1	0	0	0	0	0

Bron : Gemeente Londerzeel

Op basis van bovenstaande tabel kunnen we besluiten dat er eind 2008 één woning op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen stond. Sinds de opmaak van deze inventaris hebben er nooit meer dan twee woningen tegelijk op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen gestaan.

4.2.4 Conformiteitsattesten (huurwoningen)

Een conformiteitsattest is een officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de opgelegde gewestelijke woonnormen. Het is niet verplicht bij het verhuren van een woning. Het attest wordt door de verhuurder aangevraagd bij de gemeente en is tien jaar geldig, ook na overdracht van het zakelijk recht.

In het kader van de huursubsidie kan ook de gewestelijke ambtenaar (van Wonen-Vlaanderen) een conformiteitsattest afleveren.

Conformiteitsattesten werden tot op heden nog niet aangevraagd in Londerzeel. Er werden wel conformiteitsattesten door de hogere overheid afgeleverd in het kader van de Vlaamse huursubsidie.

4.2.5 Gegevens renovatie

VAP: Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie

Beschrijving: Als men aan een woning verbeterings- of aanpassingwerken uitvoert, kan men in aanmerking komen voor een verbeterings- en aanpassingspremie.

Aanvraagvoorwaarden: Voor 2012 gelden volgende voorwaarden:

- De renovatiepremie kan aangevraagd worden door de bewoner of de verhuurder van een woning.

De **bewoner** is de meerderjarige particulier, en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont, die de woning waarop de aanvraag betrekking heeft op de aanvraagdatum zelf bewoont op grond van een zakelijk recht.

De **verhuurder** is de meerderjarige particulier, en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk

of feitelijk samenwoont, die de woning waarop de aanvraag betrekking heeft met het oog op de onderverhuuring ervan op de aanvraagdatum verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor voor de duur van minstens negen jaar.

- Voor aanvragen in 2012 mag het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de **bewoner** en de persoon met wie hij of zij wettelijk of feitelijk samenwoont niet meer bedragen dan €28.030. Dit maximum wordt verhoogd met €1.460 per persoon ten laste.

Het maximuminkomen van de **verhuurder** en de persoon met wie hij of zij wettelijk of feitelijk samenwoont bedraagt €56.060. Er is in dit geval geen verhoging voor personen ten laste.

Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van de bewoner van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Voor renovatiepremies die worden aangevraagd in 2012 wordt dus het belastbaar inkomen van 2009 in aanmerking genomen.

- De woning waarvoor de verbeteringspremie wordt aangevraagd moet:
 - in het Vlaamse Gewest gelegen zijn;
 - minstens 20 jaar oud zijn (deze voorwaarde vervalt als de verbeteringspremie betrekking heeft op het verbouwen van een woning om overbewoning te verhelpen);
 - een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen hebben van maximaal €1.200.
- De werkzaamheden die in aanmerking komen voor de Vlaamse verbeteringspremie moeten betrekking hebben op het hoofdgebouw of op een aanbouw met een woonfunctie. Ze moeten uitgevoerd zijn volgens de gangbare normen, en een substantiële verbetering van het bouwonderdeel in kwestie inhouden. De volgende werkzaamheden zijn subsidieerbaar:
 - 1) dakwerk: het herstellen of vernieuwen van een of meer onderdelen van het dak, in het bijzonder de draagstructuur, de dakbedekking, de goten en de randaansluitingen en de dak(vlak)ramen. Dakisolatiewerkzaamheden zijn mogelijk indien het dak wezenlijk wordt hersteld of vernieuwd;
 - 2) buitenschrijnwerk: het vernieuwen van bestaande ramen, buitendeuren en rolluiken voor zover ook dubbele beglazing wordt aangebracht.
 - 3) gevelwerkzaamheden: het metselen van een nieuw buitenspouwblad in gevelsteen, het aanbrengen van een gevelbekleding of -beploistering, het aanbrengen van een gevelisolatie en het vernieuwen van het voegwerk, al dan niet gepaard met gevelreiniging;
 - 4) het behandelen van optrekkend muurvocht: het bestrijden van optrekkend vocht in binnen- en buitenmuren door middel van onderkapping, de plaatsing van een waterkerende laag of de injectie of diffusie van waterdichtende middelen. De

- herstelling van muurvoeten als gevolg van die werkzaamheden wordt eveneens in aanmerking genomen;
- 5) de plaatsing of aanpassing van een sanitaire installatie
 - 6) de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie. De conformiteit van de installatie met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet aangetoond worden met een attest van een erkend keuringsorgaan;
 - 7) werkzaamheden om de risico's op co-vergiftiging te verhelpen
 - 8) verbouwwerkzaamheden: werkzaamheden die betrekking hebben op het vergroten of het herbouwen van de woon-, kook- of slaapvertrekken van woningen. Na de verbouwwerkzaamheden moet de woning voldoende groot zijn.

Bedrag: het bedrag van de verbeteringspremie wordt als volgt vastgesteld per bouwonderdeel:

- 1) voor de dakwerken: €1.250
- 2) voor het buitenschrijnwerk: €1.250
- 3) voor de sanitaire installatie: €750
- 4) voor de elektrische installatie: €750
- 5) voor de gevelwerken: €1.500
- 6) voor het behandelen van optrekkend muurvocht: €750
- 7) voor de werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen:
 - de plaatsing van een waterverwarmingstoestel op gas met gesloten verbrandingsruimte: €250
 - de plaatsing van maximaal drie verwarmingstoestellen met gesloten verbrandingsruimte, of het vervangen van een bestaande centrale verwarmingsketel door een hoogrendements-verwarmingsketel met het label HR+, HR Top, Optimaz of Optimaz Elite: €250 per toestel
 - de installatie van of omschakeling naar centrale verwarming: €1.000
 - het bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een rookkanaal: €500
- 8) voor de verbouwwerken om overbewoning te verhelpen: 50% van het bedrag van de voorgelegde facturen, btw inbegrepen, afgerond tot op het lagere tiental. De premie bedraagt maximaal €1.250, en minimaal €600.

RENOVATIE: Vlaamse renovatiepremie

Beschrijving: De Vlaamse renovatiepremie ondersteunt de eigenaars die een eigen woning wensen te renoveren. De renovatiepremie geeft hen de kans om de kwaliteit van hun woning aanzienlijk te verbeteren.

Aanvraagvoorwaarden: Voor 2012 gelden volgende voorwaarden:

- De renovatiepremie kan aangevraagd worden door de bewoner of de verhuurder van een woning.
De **bewoner** is de meerderjarige particulier, en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont, die de woning waarop de aanvraag betrekking heeft op de aanvraagdatum zelf bewoont op grond van een zakelijk recht.

De **verhuurder** is de meerderjarige particulier, en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont, die de woning waarop de aanvraag betrekking heeft met het oog op de onderverhuuring ervan op de aanvraagdatum verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor voor de duur van minstens negen jaar.

- Voor aanvragen in 2012 mag het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de bewoner niet meer bedragen dan:
 - €39.250 voor alleenstaanden zonder persoon ten laste
 - €56.060 voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met €3.140 per persoon ten laste vanaf de tweede
 - €56.060 voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met €3.140 per persoon ten laste

Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van de bewoner van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Voor renovatiepremies die worden aangevraagd in 2012 wordt dus het belastbaar inkomen van 2009 in aanmerking genomen.

De verhuurder van een woning die men voor minstens 9 jaar verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor is niet gebonden aan de inkomensvoorwaarde.

- De woning moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest en dient op de dag van de premieaanvraag minstens 25 jaar oud te zijn.
- Er moet een minimale investering van €10.000 (excl. btw) gedaan worden.
- Er komen voor aanvragen vanaf 29 oktober 2009 slechts 8 categorieën van werkzaamheden in aanmerking. Voor elke categorie is er tevens een maximaal bedrag exclusief btw waarvoor er facturen aanvaard kunnen worden.

Het gaat om volgende categorieën en maxima:

- Funderingen en muren: facturen voor maximum €15.000
- Draagvloeren: facturen voor maximum €15.000
- Daken: facturen voor maximum €15.000
- Buitenschrijnwerk: facturen voor maximum €15.000
- Centrale verwarming: facturen voor maximum €7.500
- Elektriciteit: facturen voor maximum €3.750
- Sanitaire installaties: facturen voor maximum €3.750
- Trappen: facturen voor maximum €3.750

Bedrag: De renovatiepremie bedraagt nooit meer dan €10.000. Afhankelijk van uw inkomen bedraagt de premie 20% of 30% van de goedgekeurde facturen. Hieronder kan u voor aanvragen in 2012 nagaan welk percentage op u van toepassing is.

30% van de goedgekeurde facturen als:

- 1) u de aanvraag indient als bewoner en uw gezamenlijk belastbaar inkomen van het derde jaar voor de aanvraag niet meer bedraagt dan €28.030, te verhogen met €1.460 per persoon ten laste;
- 2) u de de aanvraag indient als verhuurder. In dit geval moet u de woning die u renoveert voor minstens 9 jaar verhuren via een sociaal verhuurkantoor.

20% van de goedgekeurde facturen als:

u de aanvraag indient als bewoner en uw gezamenlijk belastbaar inkomen van het derde jaar voor de aanvraag meer bedraagt dan €28.030, te verhogen met €1.460 per persoon ten laste.

Voor de renovatiepremie en verbeteringspremie in 2011 hebben we het aantal aanvragen vergeleken met het aantal huisgezinnen³. Deze kunnen we dan verder vergelijken met het percentage woningen met klein en zonder klein comfort, en met het aantal gebouwen van voor 1961. Het blijkt dat in de gemeenten waar veel woningen met klein comfort en zonder klein comfort het meest de renovatiepremie gebruikt wordt.

Tabel 11. Cijfers premies wonen (2011)

Gemeente	Huisgezinnen (2010)	Premiesoort	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen	aanvragen/100 huisgezinnen	woningen met en zonder klein comfort (2001)	Aantal gebouwen < 1961 (2011)
Asse	12.547	VAP	31	30	6	0,25%	20,00%	4.655 (41%)
		RENOVATIE	56	58	13	0,45%		
Dilbeek	16.225	VAP	35	21	16	0,22%	16,80%	5.970 (39%)
		RENOVATIE	47	55	15	0,29%		
Kapelle-op-den-Bos	3.680	VAP	20	18	4	0,54%	24,10%	1.584 (42%)
		RENOVATIE	27	35	7	0,73%		
Londerzeel	7.237	VAP	20	19	8	0,28%	26,30%	3.164 (41%)
		RENOVATIE	55	70	8	0,76%		
Meise	7.213	VAP	21	18	4	0,29%	16,60%	2.305 (30%)
		RENOVATIE	25	28	10	0,35%		
Opwijk	5.373	VAP	21	20	7	0,39%	30,00%	2.313 (40%)
		RENOVATIE	36	36	11	0,67%		
Vlaams-Brabant	442.945	VAP	1.821	1.074	529	0,41%	22,40%	202.728 (46%)
		RENOVATIE	3.609	2.723	604	0,81%		
Vlaanderen	2.625.334	VAP	18.937	12.692	4.645	0,72%	29,90%	1.166.120 (45%)
		RENOVATIE	25.793	20.871	4.453	0,98%		
Buggenhout	5.753	VAP	24	16	22	0,42%	-	2.522 (40%)
		RENOVATIE	52	55	27	0,90%		
Merchtem	6.361	VAP	10	5	6	0,16%	24,40%	2.362 (37%)
		RENOVATIE	31	34	10	0,49%		
Puurs	6.655	VAP	36	39	19	0,54%	25,90%	2.898 (40%)
		RENOVATIE	36	68	16	0,54%		
Willebroek	9.934	VAP	28	33	16	0,28%	32,00%	5.242 (51%)
		RENOVATIE	46	70	29	0,46%		

Bron: Wonen Vlaanderen – cijfers COI – periode 01/01/2011-31/12/2011

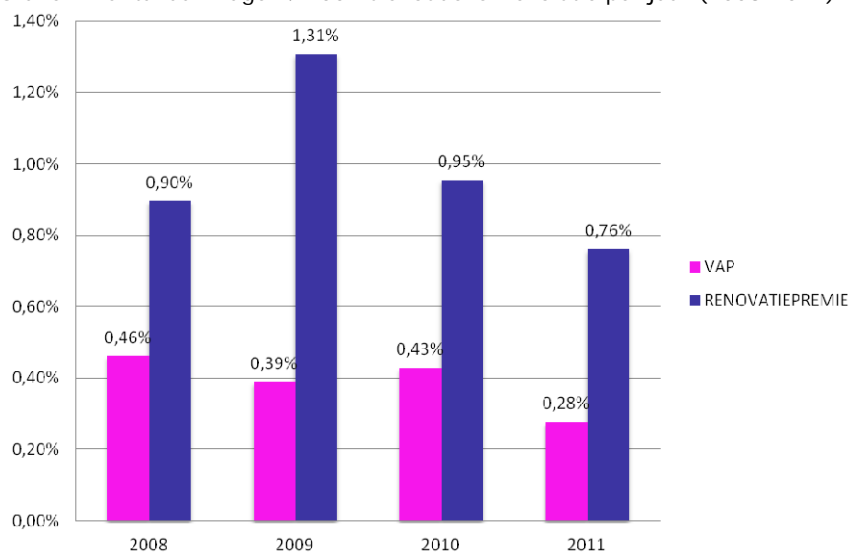
Als we het aantal aanvragen voor aanpassingspremies vergelijken met het aantal gezinnen, blijkt dat er in Londerzeel merkelijk minder aanvragen voor de aanpassingspremie worden ingediend. Bij deze cijfers dient echter opgemerkt te worden dat de renovatiepremie en VAP niet cumulatief aangevraagd kunnen worden.

Gezien over een tijdspanne van ongeveer 4 jaar (zie onderstaande grafiek) kan men vaststellen dat men in de periode 2008-2011 in Londerzeel vooral aanvragen indiende voor

³ Voor het aantal huisgezinnen zijn nog geen gegevens van 2011 beschikbaar dus wordt het aantal premieaanvragen bekeken t.o.v. het aantal huisgezinnen van 2010.

de renovatiepremie. De laatste 3 jaren zijn de aanvragen voor de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie lichtjes gedaald. De voorwaarden voor deze premies zijn wel licht gewijzigd sinds begin 2011.

Grafiek: Aantal aanvragen / 100 huishoudens : evolutie per jaar (2008-2011)



Bron: Wonen Vlaanderen + eigen verwerking

4.2.6 Aantal bouwvergunningen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Enkel de vergunningen voor residentiële bouwprojecten werden in rekening gebracht. Ook afgewezen aanvragen werden niet opgenomen in de vergelijkingstabel.

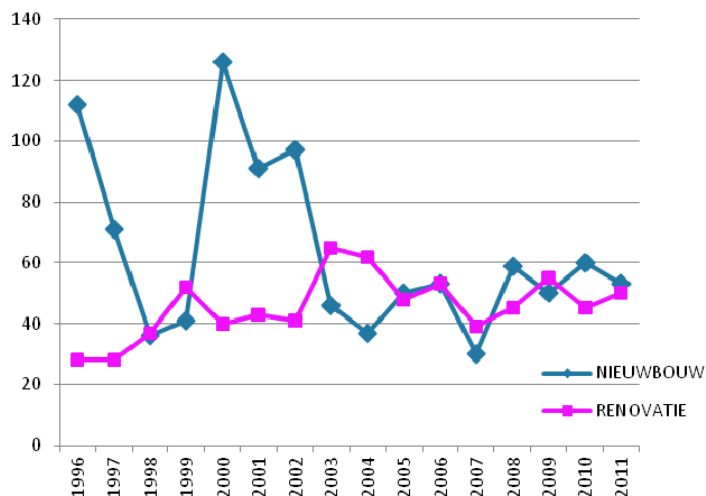
In Londerzeel werden er in 2011 meer nieuwbouwwoningen opgetrokken dan dat er woningen verbouwd werden, hoewel het verschil miniem is.

Tabel 12. Aantal stedenbouwkundige vergunningen 2011

	NIEUWBOUW					RENOVATIE
	Aantal gebouwen	Aantal woongelegenheden	Aantal flats	Aantal gebouwen met één woning	Bewoonbare oppervlakte (m ²)	Aantal gebouwen
Asse	44	52	11	41	5.971	85
Dilbeek	65	76	15	61	11.493	100
Kapelle-op-den-Bos	11	25	18	7	2.452	16
Londerzeel	53	122	74	48	12.158	50
Meise	53	85	38	47	9.743	39
Opwijk	47	67	23	44	9.877	61
Vlaams-Brabant	2.220	3.608	1.600	2.008	451.942	2.702
Vlaams Gewest	15.951	30.334	16.198	14.136	3.262.885	16.309
<i>Buggenhout</i>	<i>43</i>	<i>53</i>	<i>13</i>	<i>40</i>	<i>6.858</i>	<i>47</i>
<i>Merchtem</i>	<i>26</i>	<i>59</i>	<i>40</i>	<i>19</i>	<i>6.029</i>	<i>32</i>
<i>Puurs</i>	<i>50</i>	<i>60</i>	<i>13</i>	<i>47</i>	<i>6.536</i>	<i>61</i>
<i>Willebroek</i>	<i>51</i>	<i>86</i>	<i>44</i>	<i>42</i>	<i>9.629</i>	<i>65</i>

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

Hierbij valt op te merken dat bovenstaande cijfergegevens gelden voor één jaar en dat de verhouding renovatie – nieuwbouw per jaar sterk kan wisselen.



Concreet voor Londerzeel geldt dat dit inderdaad per jaar sterk kan verschillen, maar dat er sinds 2003 jaarlijks ongeveer evenveel renovatievergunningen als vergunningen voor nieuwbouwwoningen werden afgeleverd.

Verkavelingsvergunningen

Tabel 13. Verkavelingsvergunningen

Verkavelingsvergunningen	2008	2009	2010	2011
Afgeleverd (inclusief wijzigingen)	21	17	22	14
Afgeleverd (exclusief wijzigingen)	14	8	10	9
Geweigerde verkavelingswijzigingen	1	2	/	1
Geweigerde verkavelingsvergunningen	/	/	/	/
Aantal vergunde kavels	18	52	99	79

Bron: Gemeente Londerzeel

Stedenbouwkundige vergunningen: aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Tabel 14. Stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw

Stedenbouwkundige vergunningen	2008	2009	2010	2011
Aantal vergunningen voor meergezinswoningen	12	9	9	7
<i>Nieuwe woontiteiten (appt.) in MGW</i>	<i>35</i>	<i>41</i>	<i>33</i>	<i>71</i>
Aantal vergunningen voor eengezinswoningen	58	50	78	56
Totaal aantal vergunningen	70	59	87	63

Bron : Gemeente Londerzeel

Er is een sterke bouwactiviteit in Londerzeel, op te maken uit de cijfers van stedenbouwkundige vergunningen. Het aantal vergunde kavels bij de afgeleverde verkavelingsvergunningen is de laatste 2 jaar erg hoog.

Bij het aantal stedenbouwkundige vergunningen worden vooral vergunningen voor eengezinswoningen afgeleverd. Men dient hierbij wel in het achterhoofd te houden dat er bij de vergunningen voor meergezinswoningen meerdere woontiteiten gecreëerd worden. In 2011 kwamen er zo 71 woontiteiten bij in appartementsgebouwen, terwijl het aantal eengezinswoningen met 56 entiteiten steeg. Hoewel er dus minder vergunningen afgeleverd werden voor appartementsgebouwen, bedroeg het aantal bijkomende woontiteiten toch meer dan het aantal eengezinswoningen.

4.2.7 Duurzaamheid en energieverbruik woningen

Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat men optimaal gebruik maakt van ruimte, energie, water en materialen.

- Op vlak van ruimtegebruik betekent duurzaam bouwen in eerste instantie bouwen met een hoge dichtheid. Open ruimte wordt schaars en moet vanuit de optiek van duurzaamheid zoveel mogelijk bestendig worden.
- Op vlak van energie is de eerste vereiste bij duurzaam bouwen dat men de energiebehoefte zo laag mogelijk maakt. Dit kan door "compact"⁴ te bouwen, goed te isoleren, luchtdicht te bouwen, Daarnaast kan men er voor zorgen dat de energie die nodig is zoveel mogelijk afkomstig is uit hernieuwbare energiebronnen (zonne-energie, warmtepomp, pelletkachel,...) zodat het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt wordt.
- Naast energie is ook de waterhuishouding een belangrijke peiler binnen duurzaam bouwen. Ook hier komt het er in de eerste plaats op aan de nood aan water zo laag mogelijk te maken. Voor die zaken waarvoor toch water nodig is, dient men zoveel mogelijk gebruik te maken van regenwater of van gezuiverd afvalwater.
- Bij de keuze van bouwmaterialen dient men vanuit oogpunt van duurzaamheid de volledige levenscyclus (gaande van de ontginning van de grondstoffen tot de eventuele recycling van het eindproduct) van het materiaal in overweging nemen. Duurzaam bouwen is ook werken met duurzame materialen.

De gemeente Londerzeel hecht veel belang aan duurzaam bouwen en kiest dan ook uitdrukkelijk voor een aantal beleidsopties die dit ondersteunen en/of promoten.

Tabel 15. Energiebron woning (2001), voor woningen waarvan de energiebron gekend is.

	totaal gekend	aardgas		butaan/ propan	elektriciteit		hout	steenkool	stookolie		warmte- pomp
		absoluut	%		absoluut	%			absoluut	%	
Asse	11.034	4.799	43	99	830	8	75	217	4.999	45	15
Dilbeek	14.592	7.949	54	122	1.160	8	75	198	5.082	35	6
Kapelle-op-den-Bos	3.311	1.371	41	13	240	7	17	55	1.614	49	1
Londerzeel	6.527	1.612	25	61	656	10	65	151	3.979	61	3
Meise	6.686	3.173	47	41	622	9	47	88	2.710	41	5
Opwijk	4.362	991	23	32	641	15	54	73	2.565	59	6
Arr.Halle-Vilvoorde	211.739	101.522	48	2.218	17.759	8	1.670	4.014	84.369	40	187
Vlaams-Brabant	389.812	158.818	41	5.165	30.183	8	3.165	7.784	184.306	47	391
Vlaams gewest	2.305.993	1.098.145	48	28.923	195.761	8	27.673	58.895	894.258	39	2.338
<i>Buggenhout</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Merchtem</i>	5.442	1.490	27	40	697	13	39	137	3.026	56	13
<i>Puurs</i>	5.914	3.464	59	40	345	6	50	101	1.911	32	3
<i>Willebroek</i>	8.976	6.492	72	26	407	5	69	180	1.798	20	4

Bron: Wonen en Energie, Focus op Wonen 4 (Oases, Provincie Vlaams-Brabant), NIS 2001.

In 2001 vormde stookolie met 61% de voornaamste energiebron voor de Londerzeelse huishoudens. Op een tweede plaats kwam aardgas met 25%. De derde voornaamste energiebron was elektriciteit met 10%, wat eerder hoog is in vergelijking met de rest van de

⁴ Een compact gebouw is een gebouw dat een kleine buitenschil heeft in verhouding tot het volume. De meest compacte vorm is deze van een doos. Hoe meer hoekjes en kantjes er aan een gebouw zijn, hoe groter namelijk de oppervlakte van gevels, daken en vloeren in verhouding tot het totale volume, en dus hoe meer warmte er relatief gezien verloren kan gaan.

gemeenten en met de bovenlokale gegevens. Merchtem heeft vergelijkbare cijfers. Deze cijfers staan in contrast met die van het arrondissement (stookolie 40%, aardgas 40%), de provincie (stookolie 47%, aardgas 41%) en het Gewest (stookolie 39%, aardgas 48%). Puurs en Willebroek scoren procentueel opvallend beter dan de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 16 geeft een beeld over hoe energiezuinig de woningen uitgerust zijn. Meise doet het opvallend goed betreffende isolatie en beglazing. Ook Dilbeek blijkt een goede leerling. Londerzeel volgt voor quasi elk isolatie-item de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 16. Percentage woningen waar het isolatie-item ontbreekt (gekend)

gemeente	% geen dubbele beglazing	% geen geïsoleerd dak	% geen geïsoleerde buitenmuren	% geen geïsoleerde verwarmingsbuizen
Asse	27,0	36,4	48,8	35,0
Dilbeek	19,6	31,6	47,9	35,6
Kapelle-op-den-Bos	29,8	43,4	52,1	34,4
Londerzeel	26,2	40,7	47,7	31,9
Meise	19,5	32,6	38,9	33,6
Opwijk	24,6	40,9	47,5	33,7
Vlaams-Brabant	25,6	39,7	51,9	34,4
Vlaams Gewest	27,6	41,7	54,1	36,8

Bron: Wonen en Energie, Focus op Wonen 4 (Oases, Provincie Vlaams-Brabant), NIS 2001.

Ook hier geldt de opmerking dat de cijfers uit tabellen 15 en 16 dateren van 2001 (laatste volkstelling Nationaal Instituut voor Statistiek) en dat de invloed van de verschillende premies dus niet volledig ingeschat kan worden.

De volgende tabel geeft een beeld over hoeveel brandstof de gezinnen gemiddeld verbruiken voor verwarming.

Londerzeel heeft het hoogste verbruik per huishouden van de interlokale vereniging. Merchtem scoort merkelijk beter dan gemeenten van de interlokale vereniging. Londerzeel behaalt ook een slechter resultaat in vergelijking met Vlaams-Brabant en Vlaanderen.

Tabel 17. Totaal energieverbruik voor verwarming per huishouden (2009)

	Huishoudens (01.01.2009)	energieverbruik 2009 (GWh)	gemiddeld verbruik / huishouden (MWh)
Asse	12.430	260,9	20,99
Dilbeek	16.145	329,1	20,38
Kapelle-op-den-Bos	3.619	75,8	20,95
Londerzeel	7.195	155,5	21,61
Meise	7.195	147,8	20,54
Opwijk	5.250	105,1	20,02
Vlaams-Brabant	439.350	9.267,1	21,09
Vlaanderen	2.601.266	54.127,7	20,81
<i>Buggenhout</i>	<i>5.734</i>	<i>113,5</i>	<i>19,79</i>
<i>Merchtem</i>	<i>6.233</i>	<i>120,1</i>	<i>19,27</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.635</i>	<i>147,6</i>	<i>22,25</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.881</i>	<i>204,9</i>	<i>20,74</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

4.2.8 Gemeentelijke premies m.b.t. wonen

Premie voor hemelwatergebruik en infiltratievoorziening

De gemeente levert een premie voor de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening.

Het subsidiereglement voor de aanleg van een hemelwaterput werd aangepast. Voortaan dient de volledige dakoppervlakte aangesloten te worden op de hemelwaterput en het subsidiebedrag werd opgetrokken van 250 euro naar 500 euro.

De subsidie wordt verleend voor een bestaand gebouw of bij de verbouwing van een bestaand gebouw (die deze voorzieningen niet hebben) en de hemelwaterinstallatie dient gebouwd te zijn na 31/12/2007 volgens, of in overeenstemming gebracht met, de code van goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken.

Een (voor eensluidend verklaard) afschrift van de facturen dient door de bouwheer voorgelegd te worden.

De premie is eenmalig.

Voorwaarden waaraan de hemelwaterinstallatie moet voldoen om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke subsidie van € 500:

- a) De minimale inhoud van de hemelwaterput bedraagt 50 liter per m² horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een minimum van 3000 liter.
Indien de horizontale dakoppervlakte niet groter is dan 50 m², is de installatie van een hemelwaterput niet verplicht, maar wordt wel een gemeentelijke subsidie toegekend indien voldaan wordt aan de in dit reglement gestelde voorwaarden.
- b) De volledige dakoppervlakte is aangesloten op de hemelwaterput. Een subsidie bij een onvolledig aangesloten dakoppervlakte is slechts toegestaan mits grondige motivering.
- c) Het hergebruik van het in de hemelwaterput opgevangen water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van 1 WC of wasmachine. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de verschillende aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.
- d) Er mag geen directe verbinding gecreëerd worden tussen het drinkwaternet en het leidingennet aangesloten op de hemelwaterput. Hiertoe dient de hemelwaterput met drinkwater bijgevuld te worden door middel van een bijvulstelsel met onderbreking overeenkomstig de code van goede praktijk, ofwel dient een afzonderlijk leidingencircuit voorzien te worden voor hemelwater en drinkwater.
- e) De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratievoorziening op eigen terrein.
- f) Enkel als er geen infiltratievoorziening is, mag de overloop van de hemelwaterput afgeleid worden naar een openbare infiltratievoorziening, een waterloop, gracht of een ander oppervlaktewater. Wanneer deze afvoermogelijkheden niet aanwezig zijn of aansluiting hierop niet haalbaar is, mag de overloop van de hemelwaterput aangesloten worden op het gedeelte van de openbare riolering bestemd voor de afvoer van hemelwater. Als er geen openbare riolering bestemd voor afvoer van

hemelwater aanwezig is, mag de overloop van de hemelwaterput op de gemengde openbare riolering aangesloten worden. Wel moeten tot aan het lozingspunt op de openbare riolering het hemelwater en afvalwater gescheiden worden.

Voorwaarden waaraan de infiltratievoorziening moet voldoen om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke subsidie van € 500

- Het buffervolume moet in verhouding staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet.
- Het buffervolume van de infiltratievoorziening wordt bepaald volgens onderstaande regel:
 1. Als een infiltratiedebiet van minstens 180 liter per uur en per 100 m² horizontale dakoppervlakte wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 300 liter per begonnen 20 m² afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;
 2. Als een infiltratiedebiet van minstens 72 liter per uur en per 100 m² horizontale dakoppervlakte wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 500 liter per begonnen 20 m² afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;
 3. Als een kleiner infiltratiedebiet wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 550 liter per begonnen 20 m² afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;

Wanneer waterdoorlatende klinkers worden gebruikt, kan de helft van de aangesloten verharde oppervlakte in rekening worden gebracht om het buffervolume te bepalen.
- De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet minimaal 2 m² per begonnen 100 m² aangesloten verharde oppervlakte bedragen.
- Op de infiltratievoorziening wordt minstens 50 m² dakoppervlak en/of verharding aangesloten.

Tabel 18. Subsidie voor hemelwatergebruik

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvragen	0	2	1	1	1	7	10	8
subsidie	€ 0	€500	€250	€250	€248	€3.500	€5.000	€4.000

Bron: Gemeente Londerzeel

Het gebruik van de subsidie voor hemelwatergebruik kent vooral de laatste jaren meer succes, maar het toegekende aantal subsidies blijft eerder beperkt.

Premie voor gescheiden aansluiting op het rioleernet en individuele waterzuivering.

In het kader van de nieuwe zoneringsplannen voor riolering en afvalwaterzuivering, geeft de gemeente een tegemoetkoming aan mensen die moeten investeren om aan deze nieuwe wetgeving te voldoen.

Voorwaarden waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke tegemoetkoming voor gescheiden afvalwater

Woningen gebouwd of grondig verbouwd na september 1999 werden al verplicht in de bouwvergunning om het hemelwater en afvalwater op eigen terrein te scheiden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor deze aanbieding.

Als men gebruik wenst te maken van deze tegemoetkomingen, moet men een samenwerkingsovereenkomst ondertekenen met de gemeente. Deze overeenkomst wordt

opgemaakt, nadat de afkoppelingsdeskundige het afkoppelingsplan voor de woning heeft opgemaakt.

Het gemeentebestuur staat in voor:

- de vergoeding aan de NV Aquafin voor de opmaak van een afkoppelingsplan;
- de omzichtige opbraak van de storken verharding boven de sleuven;
- de aanleg van alle riolering en putten nodig voor de scheiding van afval- en hemelwater;
- het dichteren van de sleuven tot het niveau van de onderfundering;
- de aanleg van de open- of gesloten infiltratie-inrichting;
- het eventuele opzoekingswerk naar aanwezige kabels en leidingen.

Men moet zelf instaan voor:

- het herstellen van opengebroken verhardingen en funderingen;
- de heraanleg van de tuin;
- de eventuele plaatsing van een regenwaterput;
- de eventuele aanpassingwerken aan de afwatering in of onder de woning.

Voorwaarden waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke tegemoetkoming voor individuele zuiveringsinstallatie

Woningen gebouwd of grondig verbouwd na september 1999 werden al verplicht in de bouwvergunning om een individuele zuiveringsinstallatie te plaatsen. Deze woningen komen niet in aanmerking voor deze aanbieding.

Als men wenst gebruik te maken van deze tegemoetkoming, moet men een samenwerkingsovereenkomst ondertekenen.

Het gemeentebestuur staat in voor:

- de omzichtige (tenzij anders vermeld) opbraak van de stroken verharding boven voorziene inplanting ;
- de plaatsing van de IBA en aanleg van de leidingen en afvoer;
- de plaatsing van de teller- en schakelkast;
- het dichteren van de sleuven tot het niveau van de onderfundering;
- het eventuele opzoekingswerk naar aanwezige kabels en leidingen;
- de aansluiting op het electriciteitsnet.

Men staat zelf in voor volgende werken:

- het herstellen van opengebroken verhardingen en funderingen;
- de heraanleg van de tuin;
- eventuele aanpassingswerken aan de afwatering in - of onder de woning.

Premie Zonne-energie en warmtepomp

Tot voor een paar jaar werd een subsidie verleend aan particulieren en verenigingen voor het plaatsen van o.a. fotovoltaïsche cellen en het installeren van een warmtepomp. Deze premie wordt echter sinds 1 januari 2010 niet meer aangeboden. Door het grote succes van de fotovoltaïsche cellen, mede door de interessante groenestroomcertificaten, werd de druk op de gemeentelijke begroting namelijk te groot, wat ook vast te stellen is uit de cijfergegevens in onderstaande tabel.

Tabel 19. Subsidieaanvragen zonneboilers & zonnepanelen

	2007	2008	2009
Aanvragen zonneboiler	1	17	5
Totale opp. zonnepanelen (m ²)	4,12	204	24
Totale inhoud (liter)	160	2.800	800
Totaal bedrag	€ 500,00	€ 8.500,00	€ 2.500,00
Aanvragen fotovoltaïsche zonnepanelen	5	65	109
Totale opp. zonnepanelen (m ²)	137	1.783	3044
Totaal bedrag	€ 7.832,69	€ 113.097,09	€ 157.896,00
Aanvragen warmtepomp			0
Totaal bedrag			€ 0,00

Bron : Gemeente Londerzeel

Premie muur- en vloerisolatie

De gemeenteraad keurde op 26 januari 2010 het aangepaste subsidiereglement voor muur- en vloerisolatie goed. Een aanpassing was nodig in het kader van de verstrengde energiereggeving. Het aangepaste subsidiereglement trad in werking vanaf 1 februari 2010.

Belangrijkste voorwaarden

De subsidieaanvraag is enkel geldig samen met een kopie van de aankoopfactuur (geen offerte). Op de factuur moet vermelding gemaakt worden van het merk, de soort, het type, de R- waarde, het aantal m² en de dikte van het isolatiemateriaal. Als de isolatie geplaatst is door een geregistreerde aannemer, moet u een attest van de aannemer toevoegen.

Nieuwbouw:

Voor muurisolatie minstens een R= 3 m²K/W

Voor vloerisolatie minstens een R= 2,2 m²K/W

Verbouwingen en renovatie:

Voor muurisolatie minstens een R= 2,5 m²K/W

Voor vloerisolatie minstens een R= 1,7 m²K/W

De R- waarden van een bestaande isolatielaag mag worden mee verrekend om aan de minimum voorwaarden te voldoen.

De lambda waarden die gebruikt worden voor de berekening van de R- waarden zijn bepaald in de richtlijn NBN B 60-002. Lijsten met lambdawaarden die kunnen gebruikt worden, zijn ondermeer terug te vinden op www.butgb.be of www.vibe.be.

Indien het isolatiemateriaal niet op deze lijsten staat, vragen wij u ons een attest te bezorgen.

Isolatie aan de binnenzijde van de muur wordt niet toegelaten, enkel het opvullen van de spouw en isolatie aan de buitenkant van de muur komen in aanmerking voor de subsidie. Bij na- isolatie van de spouw moet de spouw volledig opgevuld worden met isolatiemateriaal. Thermische (isolerende) folies komen niet in aanmerking voor deze premie.

Subsidiebedrag

€ 1,25 /m² met maximum van € 250 voor eigenaars en huurders.

Tabel 20. Subsidie voor muur- en vloerisolatie

	2010	2011
Aanvragen	37	57
subsidie	€3.676,16	€4.453.73

Bron: Gemeente Londerzeel

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat deze premie sinds het invoeren ervan een kleine 100 inwoners heeft weten stimuleren tot het plaatsen van dak- en/of vloerisolatie.

Actie Energiesnoeiërs:

In kader van het besluit van de Vlaamse regering inzake bevordering van het rationeel energieverbruik van 2 maart 2007 is de netbeheerder (IVERLEK) verplicht van in een aantal gemeente energiescans te financieren bij huishoudelijke afnemers. Regering is er een subsidiereglement uitgevaardigd die subsidie geeft aan organisaties die via sociale tewerkstelling het uitvoeren van deze scans aanbied. De gemeente Londerzeel heeft geopteerd om in het kader van dit project samenwerking te werken met Groep Intro. De gemeente Londerzeel heeft geopteerd om sociale zwakkeren, als doelgroep de kiezen voor deze gratis scans. Er wordt dan ook nauw samengewerkt met het OCMW.

Vanaf 2009 tot eind 2011 wordt er gestreefd naar 180 scans in onze gemeente. Er zijn twee keuze mogelijkheden voor energiescans ofwel de klassieke energiescan of, als men reeds deze klassieke scan heeft laten uitvoeren, een opvolgingscan.

- Inhoud klassieke energiescans (gratis):
 - Invullen van een energiechecklist en bespreking van de lijst met de bewoner.
 - Bespreking van gedraggewoonte inzake energie verbruik.
 - Het geven van tips om het energieverbruik te laten dalen gebaseerd op de resultaten van de checklist en de gedraggewoonte.
 - Plaatsen van spaarlampen, spaardouchekop, buisisolatie en radiatorfolie.
- Inhoud opvolgingscan type 1:
 - Evaluatie van de oorspronkelijke energiescan.
 - Toelichten van premiereregeling rond energiebesparende maatregelen.
 - Uitvoeren van een leveranciersvergelijking voor elektriciteit en gas via de VREG.
 - Plaatsen van tochtstrips, ontluchten van radiatoren, plaatsen van timer op een elektrische waterboiler, plaatsen van een verdeeldoos met schakelaar, plaatsen van thermosstatische radiatorcransen.
 - Invoeren gegevens in softwarepakket.
- Inhoud opvolgingscan type 2 in kader van het plaatsen van dakisolatie of dubbele beglazing:
 - Opmaken van een plan voor dakisolatie en/of dubbele beglazing inclusief kostprijsinschatting na verrekening financiële ondersteuningsmaatregelen.
 - Indien klant zelf de isolatiewerken wenst uit te voeren wordt er voldoende info gegeven.
 - Indien de klant de isolatiewerken niet zelf wenst uit te voeren wordt een bestek opgemaakt, wordt de klant bijgestaan om een uitvoerder te vinden, worden de offerte neutraal beoordeelt en klant krijgt hierover feedback.
 - Klant wordt bijgestaan bij het invullen van de aanvraag formulieren voor de premie.
 - Invoeren gegevens in softwarepakket.

Actie: Plaatsen van dakisolatie tegen sociaal tarief:

Voor de energiescans heeft de gemeente geopteerd om zich in de eerste plaats te richten tot de doelgroep van de sociaal zwakkeren. In het kader van het plaatsen van dakisolatie door Groep Intro tegen betaling van een sociaaltarief (\pm €20/ m², werkuren en materiaal inbegrepen) richten we ons volledig tot deze doelgroep.

De overeenkomst met Groep Intro voor de uitvoering werd ondertekend op 18/01/2010.

Bio- ecologisch en energiezuinig bouwen en verbouwen.

Concrete sensibilisatie acties rond dit thema zullen in de toekomst volgen in kader van de samenwerkingsovereenkomst met de Vlaamse Overheid.

4.2.9 Lening in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE)

De goedkope energielening kan door iedereen (eigenaar of huurder) worden aangegaan voor een bedrag tot €10.000 met een rentevoet van 2% of zelfs 0% (voor de personen die behoren tot de specifieke doelgroep), terug te betalen op maximum 5 jaar.

Voorwaarden:

- De woning doet dienst als hoofdverblijfplaats en bevindt zich op grondgebied van één van de deelnemende gemeenten.
- De werken worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer
- Er gelden geen inkomensbeperkingen
- De lening wordt aangegaan per woning en geldt zowel voor nieuwbouw als voor renovatie.

Voor welke werken:

- Plaatsing van dak-, vloer- en muurisolatie
- Vervanging oude cv-ketel door een condenserende ketel, een stookketel op hout, een warmtepomp en een installatie met microwarmtekrachtkoppeling
- Onderhoud cv-ketel
- Plaatsing van hoogrendementsbeglazing
- Plaatsing van thermostatische kranen op radiatoren of kamerthermostaat met tijdsschakeling
- Installatie van een zonneboiler
- Uitvoering van een energieaudit in de woning

personen die behoren tot de specifieke doelgroep, die dus beroep kunnen doen op extra begeleiding en waarvoor de rentelast van de lening 0% bedraagt, zijn:

- Personen die in aanmerking komen voor de verhoogde tegemoetkoming voor geneeskundige zorgen en uitkering
- Personen die als jaarlijks bruto gezinsinkomen niet meer hebben dan het bedrag vastgelegd in het KB van 2 juni 2006 betreffende de definitie van de specifiek bepaalde doelgroep FRGE of de doelgroep van de meest behoeftige van het FRGE. Op

15 september 2010 bedraagt dit €16.306,33 verhoogd met €3.018,74 per persoon ten laste.

- Personen die beroep doen op schuldbemiddeling en die hun verwarmingsfactuur niet kunnen betalen
- Personen die het OCMW sociaal of budgettair begeleidt, wegens betalingsmoeilijkheden, meer bepaald voor rekeningen voor gas en elektriciteit.

Tabel 21. kredietopeningen en –bedragen voor de periode 01/04/2011 – 31/12/2011

	% aandeel inwoners (t.o.v. totaal aant. inw. werkingsgeb.)	Aantal kredietopeningen		kredietbedrag	
		absoluut	%	absoluut	%
Asse	15 %	19	11 %	€156.621,98	12 %
Dilbeek	19 %	23	13 %	€167.321,15	13 %
Kapelle-op-den-Bos	4 %	7	4 %	€59.131,35	4 %
Londerzeel	8 %	17	10 %	€146.563,52	11 %
Meise	9 %	26	15 %	€170.820,03	13 %
Opwijk	6 %	21	12 %	€156.129,66	12 %
Grimbergen	17 %	27	16 %	€225.168,76	17 %
Kampenhout	5 %	9	5 %	€65.657,97	5 %
Steenokkerzeel	6 %	3	2 %	€20.847,36	2 %
Zemst	11 %	20	12 %	€160.050,98	12 %
Totaal werkingsgebied VZW	100 %	172	100 %	€1.328.312,76	100 %

Bron: 3Wplus Energie VZW

4.3 Aanbod sociale huisvesting en betaalbaar wonen

4.3.1 Sociale huurwoningen (SHM, SVK)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de percentages "sociale huurwoningen" ten opzichte van het totaal aantal huishoudens op het moment van de nulmeting (dd. 31/12/2007) van het decreet Grond en Pandenbeleid.

Tabel 22. Sociale huurwoningen 31/12/2007

	Sociale huurwoningen (SHM)	Sociale huurwoningen (SVK)	Sociale huurwoningen totaal	Aandeel sociale huur
Asse	365	12	377	3,04 %
Dilbeek	631	22	653	4,04 %
Kapelle-op-den-Bos	197	0	197	5,45 %
Londerzeel	137	9	146	2,04 %
Meise	239	2	241	3,37 %
Opwijk	43	17	60	1,19 %
Vlaanderen	139.358	3.868	143.226	5,56 %
<i>Buggenhout</i>	<i>107</i>	<i>21</i>	<i>128</i>	<i>2,24%</i>
<i>Merchtem</i>	<i>106</i>	<i>0</i>	<i>106</i>	<i>1,71%</i>
<i>Puurs</i>	<i>471</i>	<i>21</i>	<i>492</i>	<i>7,51%</i>
<i>Willebroek</i>	<i>1.547</i>	<i>4</i>	<i>1.551</i>	<i>15,76%</i>

Bron: Nulmeting 2009-'20, gevoegd als bijlage bij het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Volgens de definitie die de decreetgever toepast, omvat het aandeel "sociale huurwoningen" concreet:

- alle huurwoningen die zijn opgenomen in het patrimonium van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, ongeacht of zij al dan niet werden gesubsidieerd en ongeacht de herkomst van de eventuele subsidiëring
- alle woningen die worden verhuurd door sociale verhuurkantoren, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen gesubsidieerde en erkende maar niet gesubsidieerde sociale verhuurkantoren.

De huurwoningen van het Vlaams Woningfonds, de gemeenten, de OCMW's en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die middels gewestelijke subsidiëring opgericht werden, zouden strikt gezien ook sociaal verhuurd kunnen worden, maar op het moment van de nulmeting was dat nog niet het geval en deze werden dan ook niet opgenomen.

Londerzeel beschikte op het moment van de uitgevoerde nulmeting bij het Decreet Grond- en Pandenbeleid over 137 sociale huurwoningen bij een SHM en 9 sociale huurwoningen bij een SVK. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedraagt in de gemeente Londerzeel 2,04%. Dit is een eerder laag percentage in vergelijking met de andere gemeenten die deel uitmaken van het project en zeker in vergelijking met buurgemeenten Puurs en Willebroek en het gemiddelde percentage van Vlaanderen.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) legt elke gemeente een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen op dat verwezenlijkt moet worden tegen 2020 (cf. art. 4.1.4, §1, DGP). De woningen die in aanmerking komen voor het behalen van dit 'bindend sociaal objectief sociale huurwoningen' zijn deze die verhuurd worden conform het 'Sociaal Huurbesluit'⁵. Zowel Sociale Verhuurkantoren (SVK's) als Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bieden sociale huurwoningen aan, maar ook de gemeenten en OCMW's kunnen sociaal verhuren.

Omdat de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in Londerzeel lager is dan drie procent, wordt het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013-2025 (cf. art. 4.1.4, §2, DGP).

Het DGP werd sinds zijn inwerkingtreding reeds verschillende malen gewijzigd, zo ook door het decreet van 23/12/2011 (B.S. 27/01/2012). Door deze decreetswijziging worden woningen en kavels die gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (VLABINVEST), ook beschouwd als sociaal woonaanbod. Daardoor tellen deze woningen en kavels steeds mee voor het bereiken van het BSO van de gemeenten.

Als compensatie voor het meetellen van huur- en koopwoningen aan hogere inkomensgrenzen worden de objectieven voor sociale huur- en koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant wel evenredig verhoogd.

Voor Londerzeel is het objectief voor sociale huurwoningen daardoor gestegen met 7 entiteiten en komt dit nu neer op **126 sociale huurwoningen** te verwezenlijken tegen 2020. De **inhaalbeweging** is ongewijzigd gebleven en komt voor de gemeente neer op **20 sociale huurwoningen**, te verwezenlijken tegen 2025.

In **totaal** bedraagt het objectief voor sociale huurwoningen voor Londerzeel dus **146**.

⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot "reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode" en latere wijzigingen.

4.3.2 Sociale koopwoningen / Sociale kavels

Tabel 23 geeft een overzicht van de percentages "sociale koopwoningen" en "sociale kavels" ten opzichte van het totaal aantal huishoudens op het moment van de nulmeting (dd. 31/12/2007) van het decreet Grond en Pandenbeleid.

Tabel 23. Sociale koopwoningen en sociale kavels 31/12/2007

	Sociale koopwoningen	Sociale kavels	Aandeel sociale koop / kavels
Asse	8	1	0,07 %
Dilbeek	140	0	0,87 %
Kapelle-op-den-Bos	9	1	0,28 %
Londerzeel	12	0	0,17 %
Meise	101	3	1,45 %
Opwijk	0	0	0,00 %
Vlaanderen	12.041	664	0,49 %
<i>Buggenhout</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>0,21%</i>
<i>Merchtem</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>0,05 %</i>
<i>Puurs</i>	<i>196</i>	<i>0</i>	<i>2,99%</i>
<i>Willebroek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>

Bron: Nulmeting 2009-'20, gevoegd als bijlage bij het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Londerzeel beschikte op het moment van de nulmeting over 12 sociale koopwoningen en geen sociale kavels. Voor de nulmeting heeft men zich gebaseerd op cijfers die niet ouder zijn dan 20 jaar. Volgens de memorie van toelichting bestaat de nulmeting uit:

- sociale koopwoningen, zijnde alle "klassieke" sociale koopwoningen die verwezenlijkt werden sinds 1 januari 1988, en dit gedurende een periode van twintig jaar, ongeacht of zij al dan niet gesubsidieerd werden en ongeacht de herkomst van de eventuele subsidiëring.
- sociale kavels, zijnde alle sociale kavels die door de VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verkocht vanaf 1 januari 1988, en dit gedurende een periode van tien jaar.

Uit tabel 24 kan men vaststellen dat er in het verleden echter meer dan 12 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels gerealiseerd werden.

De provincie Vlaams-Brabant legt aan de gemeente een objectief voor sociale koopwoningen (cf. art. 4.1.5, DGP) en een objectief voor sociale kavels (cf. art 4.1.6, DGP) op. Deze objectieven moeten verwezenlijkt worden tegen 2020. Bij het opmaken van het verdelingschema heeft de provincie rekening gehouden met het gemotiveerd voorstel van de gemeente, opgesteld op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg en rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en geplande ruimtelijke structuur.

Ook dit objectief werd a.g.v. de decreetswijziging van 23/12/2011 aangepast (cf. supra). Concreet dient Londerzeel **72** (of 5 meer dan vóór de decreetswijziging) **sociale koopwoningen** te realiseren en **2 sociale kavels**. Bijkomend bepaalt de Provincie dat van het aandeel sociale koopwoningen er minimum 58 verwezenlijkt moeten worden door de publieke sector en maximum 14 door private investeerders.

4.3.3 Sociale huisvestingsprojecten in het verleden gerealiseerd

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Providentia realiseerde in het verleden (sinds 1970, al dan niet onder de huidige naam en rechtsvorm) een aantal projecten waarbij zowel sociale koopwoningen, sociale huurwoningen als sociale kavels werden aangeboden. In onderstaande tabel worden de verschillende projecten chronologisch opgelijst.

Hieruit blijkt dat in het verleden vooral inspanningen werden geleverd om sociale koopwoningen op de markt te brengen (243) en sociale huurwoningen aan te bieden (150).

Tabel 24. Sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels

Jaar-tal	Plaats		Sociale Huurwoningen		Sociale koopwon.	Sociale kavels
			Appt./duplex	Een-gezinsw		
1970	Londerzeel	Lunderstraat	0	59		
1977	Londerzeel	Klein Holland			179	
	Londerzeel	Malderen				35
1981	Londerzeel	St-Jozef			64	
1984	Londerzeel	Zandvat	12	8		
1984	Londerzeel	Koolmeesstraat	0	19		
1986	Londerzeel	Leeuwerik-, Koolmees-, Wielwaalstraat				15
1988	Londerzeel	Valkenstraat				7
1995	Londerzeel	De Spoelberghstraat	0	1		
1995	Londerzeel	St-Genovevastraat	12	0		
2003	Londerzeel	Doofmeren	16	0		
2003	Londerzeel	Hooiveld	14	0		
2008	Londerzeel	Malderen	9	0		
	TOTAAL		150		243	57

Bron: SHM Providentia

4.3.4 Nieuwe sociale huisvestingsprojecten op korte en middellange termijn

▪ reeds in uitvoering of op middellange termijn door Providentia (SHM):

Londerzeel (Valkenstraat)	Erfpacht (44a20ca)	NIEUWBOUW	15 hW
Malderen (Schuttersstraat)	Terrein ingekocht van privé	NIEUWBOUW	4 hW
Londerzeel (ARGO-gronden)*	zone 2, 5, 7 en 8	NIEUWBOUW	30 kW 50hW
Londerzeel (Kerkhofstraat)**	Binnengebied i.s.m. VLABINVEST	NIEUWBOUW	
TOTAAL AANTAL BIJKOMENDE ENTITEITEN		NIEUWBOUW	30 kW 69 hW

* Voor de Argo-site gaat men voorlopig uit van de realisatie van 50 sociale huurwoningen (deel sociaal – deel VLABINVEST-voorwaarden) en 30 sociale koopwoningen (deel sociaal – deel VLABINVEST-voorwaarden). Dit zijn echter richtcijfers die gedurende de verdere concretisering het project nog kunnen wijzigen.

** De concrete aantallen van woongelegenheden die gerealiseerd zullen worden op Kerkhofstraat zijn nog niet gekend en werden dus ook niet mee verrekend.

▪ reeds in uitvoering of op middellange termijn door Gemeente Londerzeel:

Londerzeel (Meerstraat / Stationsstraat)	ARGO	NIEUWBOUW	zie hoger
Binnengebied Egmont*	inbreidingsproject	NIEUWBOUW	aantallen nog niet gekend
TOTAAL AANTAL BIJKOMENDE ENTITEITEN		NIEUWBOUW	0 kW 0 hW

* de gemeente bezit de helft van de gronden in dit binnengebied. Deze zijn momenteel ingericht als parking. Er zou voor geopteerd worden om in dit project ook een deel woningen met verhoogde toegankelijkheid te voorzien. Over de concrete invulling is echter nog niets gekend, dus ook niet over het mogelijke aantal woningen dat gerealiseerd zou worden.

▪ reeds in uitvoering of op middellange termijn door Privé-initiatiefnemers (projecten die vallen onder het uitvoeren van een sociale last:

a. door uitvoering in natura:

Schrankaert (Molenveld)	(via VMSW)	3 kW OF 3 hW OF 3 kavels*
-------------------------	------------	---------------------------

b. door uitvoering via overdracht van de gronden aan Providentia

Durabrik	i.s.m. providentia	NIEUWBOUW	0 kW	6 hW
Pure Estates (Molenstraat)	i.s.m. providentia	NIEUWBOUW	0 kW	9 hW

c. door uitvoering via een overeenkomst met SVK Webra

Tulpenlaan 22 (Meulekensbaas)	27 jaar in beheer van SVK	NIEUWBOUW		6 hW
Bergboslaan	27 jaar in beheer van SVK	NIEUWBOUW		2 hW
Mechelsestraat (verk. Den Molen)	27 jaar in beheer van SVK	NIEUWBOUW		12 hW

TOTAAL AANTAL BIJKOMENDE ENTITEITEN (agv toepassing sociale last)

TOTAAL AANTAL BIJKOMENDE ENTITEITEN	NIEUWBOUW	0 kW	35 hW
--	------------------	-------------	--------------

* Vermits de precieze invulling (huur/koop of kavel) nog niet gekend is, werd dit aantal nog niet mee verrekend.

▪ Projecten op lange termijn door Privé-initiatiefnemers:

Praille aan station	15% sociale last op 70 won.	SCHATTING		11 hW
TOTAAL AANTAL BIJKOMENDE ENTITEITEN			0 kW	11 hW

In de veronderstelling dat bovenstaande projecten allemaal uitgevoerd zullen worden en in overweging nemende dat er reeds 1 project (cf. project Karreveld (9 sociale huurwoningen)) gerealiseerd werden sinds de nulmeting van 31/12/2007, brengt dit volgende voortgangcijfers van het BSO met zich mee:

Het aantal woningen in beheer van een SVK is sinds de nulmeting van 31/12/2007 met 2 woonentiteiten gestegen. Deze mogen ook mee verrekend worden voor het behalen van het BSO.

BSO sociale huur: $(126 + \text{inhaalbeweging } 20) - (9 + 2 + 69 + 35 + 11) = 20$ eenheden.

BSO sociale koop: $72 - 30 = 42$ entiteiten.

BSO sociale kavels blijft ongewijzigd (3 te realiseren kavels).

4.3.5 Bescheiden woningen / Gesubsidieerde kavels

De gemeente Londerzeel voerde in het verleden een eigen grondregie waarbij de inwoners van de gemeenten de kans kregen om in de eigen streek een woning te bouwen. Zo heeft de gemeente in het verleden een aantal projecten gerealiseerd met de bedoeling betaalbare woningen of gronden aan te bieden.

Sinds 1996 werd de rol van de gemeente als grondregisseur min of meer overgenomen door de Intercommunake Haviland. Zo werden er in 1996 een 53-tal kavels in Londerzeel centrum op de markt gebracht. In 2002 creëerde Haviland in Sint-Jozef 41 kavels. Voorts realiseerde Haviland in 2004 in samenwerking met VLABO en Providentia het project "Kruishoeve" te

Londerzeel Sint-Jozef. Haviland stond hierbij in voor de realisatie van een verkaveling met betaalbare kavels waarop de kopers zelf een woning konden bouwen. Ten slotte werd in 2006 in Malderen een verkaveling met 26 kavels verwezenlijkt.

Er werden 33 kavels "Malderendorp Zuid" door de Intercommunale Haviland aangeboden. Ondertussen werd de afdeling projectontwikkeling van Haviland stopgezet.

Tabel 25. Overzicht gemeentelijke initiatieven en projecten Intercommunale Haviland.

Jaar-tal	Plaats		huur-woningen	koop-woningen	gesubsidieerde kavels
1972	Londerzeel Centr.	Acacialaan, Houtenveld, Daalkouter	0	0	87
1973	Londerzeel Centr.	De Spoelbergh-, Reiger-, Vinkenstr, Berreweide,...	0	0	181
1977	Londerzeel St-Jozef	Bievelt	0	0	11
1978	Londerzeel Centr.	Deisels	0	0	59
1978	Steenhuffel	Ebbing	0	0	52
1979	Londerzeel St-Jozef	Hoge Donk	0	0	38
1985	Londerzeel Centr.	Geerakker	0	0	43
1985	Malderen	Zandvat - Lemmeken	0	0	35
1995	Steenhuffel	Ebbing	0	0	10
TOTAAL initiatieven gemeente Londerzeel			0	0	516
1996	Londerzeel Centr.	Bogaarden, Oudenhove	0	0	53
2002	Londerzeel St-Jozef	Korenbloemweg, Doofmeer, Biezenwei	0	0	41
2006	Malderen	Hoefsmidstraat	0	0	26
TOTAAL initiatieven Intercommunale Haviland			0	0	120
ALGMEEN TOTAAL 1972 – 2006			0	0	636

Bron: gemeente Londerzeel

Ook via Vlabinvest kan men – indien men voldoet aan de voorwaarden – aanspraak maken op betaalbare woningen / gronden. Vlabinvest is werkzaam in alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren van het arrondissement Leuven..

Voor Londerzeel werden in het verleden nog geen Vlabinvest-woningen gerealiseerd. Er zijn wel gronden verworven ter hoogte van de Kerkhofstraat om in de toekomst VLABINVEST-woningen op te realiseren.

4.4 Betaalbaarheid

4.4.1 Huursubsidies

De **Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs** ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Ook als men verhuist van een private huurwoning naar een woning verhuurd door een SVK, kan men de tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen.

De tegemoetkoming in de huurprijs werd ingevoerd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders. Dit besluit is in werking getreden op 1 mei 2007.

De Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit twee delen: enerzijds is er een maandelijks huursubsidie, anderzijds een eenmalige installatiepremie.

Vanuit de gemeente Londerzeel werden er in 2011 3 tegemoetkomingen uitgekeerd.

Tabel 26. Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs (2011)

	huursubsidie
Asse	4
Dilbeek	2
Kapelle-op-den-Bos	-
Londerzeel	3
Meise	-
Opwijk	1
Vlaams-Brabant	279
Vlaanderen	nb
<i>Buggenhout</i>	<i>nb</i>
<i>Merchtem</i>	2
<i>Puurs</i>	<i>nb</i>
<i>Willebroek</i>	<i>nb</i>

Bron: Wonen Vlaanderen

Gemeentelijke huursubsidie Londerzeel

In 2008 kende de gemeente Londerzeel een gemeentelijke huursubsidie toe aan bepaalde personen. Op die manier kon de gemeente aan haar inwoners met een beperkt inkomen die op de wachtlijst staan om in de gemeente een sociale woning te huren, onder bepaalde voorwaarden, een maandelijkse financiële tussenkomst verlenen in de huurprijs van de woning die men in afwachting van de toewijzing van een sociale woning huurt op de private markt.

De voorwaarden om recht te hebben op de gemeentelijke huursubsidie worden hieronder opgelijst:

- gedurende minstens één jaar voor de aanvraag in Londerzeel wonen en verblijven
- gedurende minstens één jaar ingeschreven zijn op de wachtlijst van Providentia
- een jaarlijks totaal netto belastbaar inkomen hebben dat niet hoger is dan €10.000 voor een alleenstaande en €15.000 voor andere gezinstypes (te verhogen met €1.500 per kind ten laste)
- geen woning in volle eigendom of vruchtgebruik hebben of een recht op bewoning genieten.

Indien men aan al deze voorwaarden voldeed, had de huurder recht op een gemeentelijke tussenkomst van 50 euro per maand.

In 2008 werden 27 aanvraagdossiers ingediend. Zes dossiers werden geweigerd (omdat de inkomsten te hoog waren of omdat men nog geen jaar op de wachtlijst bij Providentia stond).

De gemeentelijke huursubsidie werd ook in 2009, 2010 en 2011 behouden. Deze huursubsidie werd vanaf 2009 echter wel geïntegreerd in de werking van het OCMW.

In 2011 werden er aan 21 personen een huursubsidie toegekend. De toelage bedraagt €50/maand.

4.4.2 Aankooprijzen en evolutie

In 2011 werden in de gemeente Londerzeel 107 gewone woonhuizen verkocht en 30 villa's, bungalows of landhuizen.

De gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis in Londerzeel bedraagt €243.902,61 (voor 2011). In onze interlokale vereniging heeft Kapelle-op-den-Bos, Asse en Opwijk een lagere gemiddelde verkoopprijs in deze categorie huizen. De gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in Londerzeel is bovendien hoger dan het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde.

De gemiddelde prijs van een villa, bungalow of landhuis in Londerzeel is €392.791,67 (voor 2011). Ook voor deze categorie woningen ligt de gemiddelde verkoopprijs in Londerzeel bij de hogere in het werkingsgebied van de interlokale vereniging. Voor villa's, bungalows en landhuizen ligt de gemiddelde verkoopprijs in Londerzeel eveneens een stuk boven het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde.

Tabel 27. Verkoopprijs onroerende goederen in € (2011)

	gewone woonhuizen		villa's, bungalows en landhuizen	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)
Asse	156	225.693,65	57	368.710,53
Dilbeek	195	261.357,89	106	369.089,94
Kapelle-op-den-Bos	64	228.346,88	14	472.607,14
Londerzeel	107	243.902,61	30	392.791,67
Meise	86	276.664,78	43	427.563,87
Opwijk	70	216.400,73	19	363.657,89
Vlaams-Brabant	6.328	232.797,12	2.510	388.776,21
Vlaams gewest	39.710	201.129,25	12.018	353.056,48
<i>Buggenhout</i>	<i>107</i>	<i>180.257,85</i>	<i>22</i>	<i>268.090,91</i>
<i>Merchtem</i>	<i>73</i>	<i>241.260,11</i>	<i>45</i>	<i>381.689,53</i>
<i>Puurs</i>	<i>102</i>	<i>208.358,53</i>	<i>22</i>	<i>302.802,55</i>
<i>Willebroek</i>	<i>229</i>	<i>189.093,89</i>	<i>26</i>	<i>371.934,83</i>

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

De volgende tabel toont dat er in 2011 in de gemeente Londerzeel 26 appartementen, flats en studio's en 29 bouwgronden verkocht werden.

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement, flat of studio in Londerzeel bedroeg €213.385,97 (voor 2011). Dit is op Meise na, het hoogste gemiddelde van alle zes gemeenten die deel uitmaken van het intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemiddelde prijs voor een appartement, flat of studio in Londerzeel ligt bovendien ongeveer €10.000 boven deze in Vlaams-Brabant en Vlaanderen.

Voor een bouwgrond in Londerzeel betaalde men in 2011 gemiddeld 177,84 €/m². In het intergemeentelijk samenwerkingsverband hebben enkel Asse en Opwijk een lager gemiddelde voor 2011. De gemiddelde prijs voor bouwgronden schommelt in Londerzeel rond het cijfer van Vlaams-Brabant, maar ligt wel een stuk hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

Bij de cijfers van de prijzen van bouwgrond dienen echter volgende bedenkingen gemaakt te worden:

- de prijs voor bouwgrond wordt uitgedrukt per m². Dat wil zeggen dat de grootte van de bouwgronden ook een invloed heeft op het prijsniveau. Zo stelt men vast dat de

bouwgronden in Meise bijvoorbeeld groter zijn, wat een lagere gemiddelde prijs oplevert, maar wat nog steeds resulteert in hoge aankooprijzen.

- Bovendien wordt in deze gemiddelde verkoopprijzen ook de verkoop van onuitgeruste bouwgronden opgenomen. Wanneer er in een kalendarjaar in een bepaalde gemeente veel onuitgeruste gronden worden verkocht zal dit een lager gemiddeld prijsniveau opleveren, terwijl de prijs voor uitgeruste gronden misschien net gestegen kan zijn.

Tabel 28. Verkoopprijs onroerende goederen in € (2011)

	Appartementen, flats, studio's		Bouwgronden	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€) / m ²
Asse	150	141.761,37	34	137,72
Dilbeek	107	209.707,87	55	243,73
Kapelle-op-den-Bos	21	212.926,81	6	282,61
Londerzeel	26	213.385,97	29	177,84
Meise	31	236.907,68	27	269,85
Opwijk	29	194.171,83	36	176,32
Vlaams-Brabant	3.039	200.709,74	1.752	173,60
Vlaams gewest	26.437	200.863,52	11.329	156,82
<i>Buggenhout</i>	<i>28</i>	<i>177.745,36</i>	<i>30</i>	<i>184,03</i>
<i>Merchtem</i>	<i>62</i>	<i>199.445,10</i>	<i>36</i>	<i>208,38</i>
<i>Puurs</i>	<i>37</i>	<i>261.526,32</i>	<i>35</i>	<i>268,85</i>
<i>Willebroek</i>	<i>103</i>	<i>178.513,80</i>	<i>52</i>	<i>87,74</i>

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

Bekijken we de evolutie van de verkoopprijzen over een periode van ruim 15 jaar, dan bevestigt dit de stelling dat de prijzen sterk gestegen zijn.

De stijging van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen sinds 1996 is in Londerzeel minder sterk dan in Vlaanderen, maar schommelt wel rond het provinciaal gemiddelde. In vergelijking met de andere gemeenten van het project is de stijging in Londerzeel iets sterker dan in Opwijk en iets lager dan in Meise. De minst sterke stijging vinden we terug in Asse, Dilbeek en Kapelle-op-den-Bos.

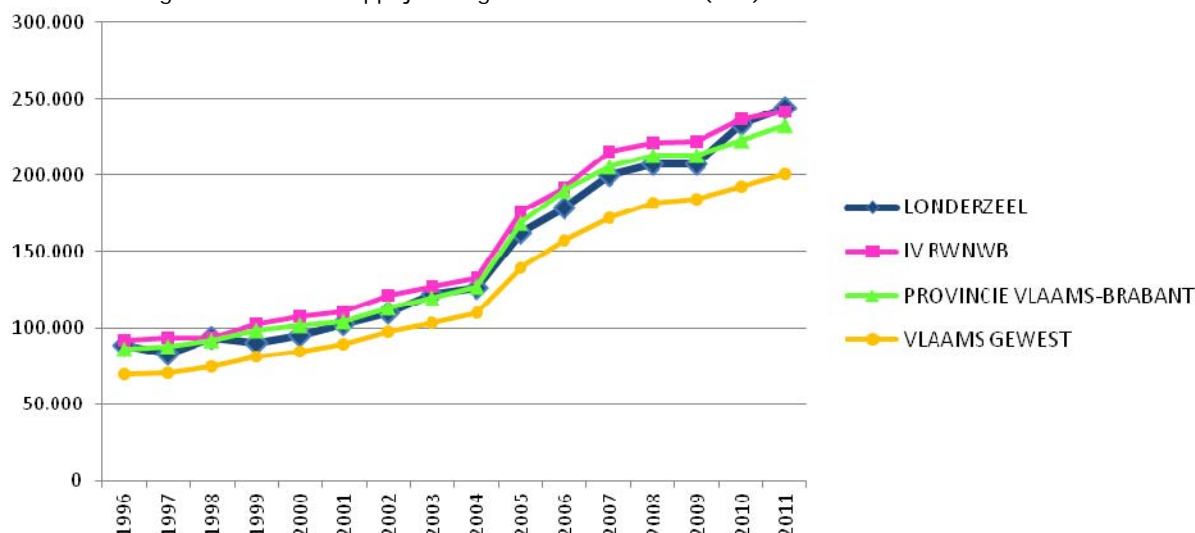
Tabel 29. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen (in €)

	1996	2001	2006	2011	Index 1996-2011
Asse	90.841,50	106.034,58	181.434,68	225.693,65	248,45
Dilbeek	102.785,34	117.615,11	215.371,52	261.357,89	254,28
Kapelle-op-den-Bos	87.975,05	110.672,03	160.394,39	228.346,88	259,56
Londerzeel	88.755,44	102.471,04	178.679,77	243.902,61	274,80
Meise	100.329,03	125.788,29	242.351,64	276.664,78	275,76
Opwijk	79.272,27	103.364,51	171.442,59	216.400,73	272,98
Vlaams-Brabant	86.134,56	104.207,58	190.174,88	232.797,12	270,27
Vlaams gewest	69.308,43	89.460,89	157.351,63	201.129,25	290,19
<i>Buggenhout</i>	<i>71.979,31</i>	<i>92.518,65</i>	<i>140.818,30</i>	<i>180.257,85</i>	<i>250,43</i>
<i>Merchtem</i>	<i>86.206,67</i>	<i>101.427,88</i>	<i>182.099,47</i>	<i>241.260,11</i>	<i>279,86</i>
<i>Puurs</i>	<i>65.872,65</i>	<i>84.817,58</i>	<i>175.434,89</i>	<i>208.358,53</i>	<i>316,31</i>
<i>Willebroek</i>	<i>56.749,94</i>	<i>76.101,05</i>	<i>142.359,84</i>	<i>189.093,89</i>	<i>333,21</i>

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

Deze evolutie wordt in de volgende figuur ook grafisch weergegeven.

Grafiek: evolutie gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen (in €).



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

Wat betreft de evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m² bouwgrond stellen we vast dat deze prijzen in Londerzeel in de periode 1996–2011 meer dan vervijfvoudigd zijn. Londerzeel is daarmee bij de gemeenten waarvan de prijzen het sterkst gestegen zijn in de referentieperiode. De stijging in Londerzeel en Kapelle-op-den-Bos is een stuk sterker dan deze in de provincie en in Vlaanderen (daar is er sprake van een verviervoudiging). Dit is deels te wijten aan een inhaalbeweging die de prijzen in deze gemeenten ondergaan hebben: in 1996 lagen de gemiddelde prijzen namelijk nog ver onder het Vlaams gemiddelde. In 2011 echter, lagen de gemiddelde prijzen al ver boven de bovenlokale gemiddelden.

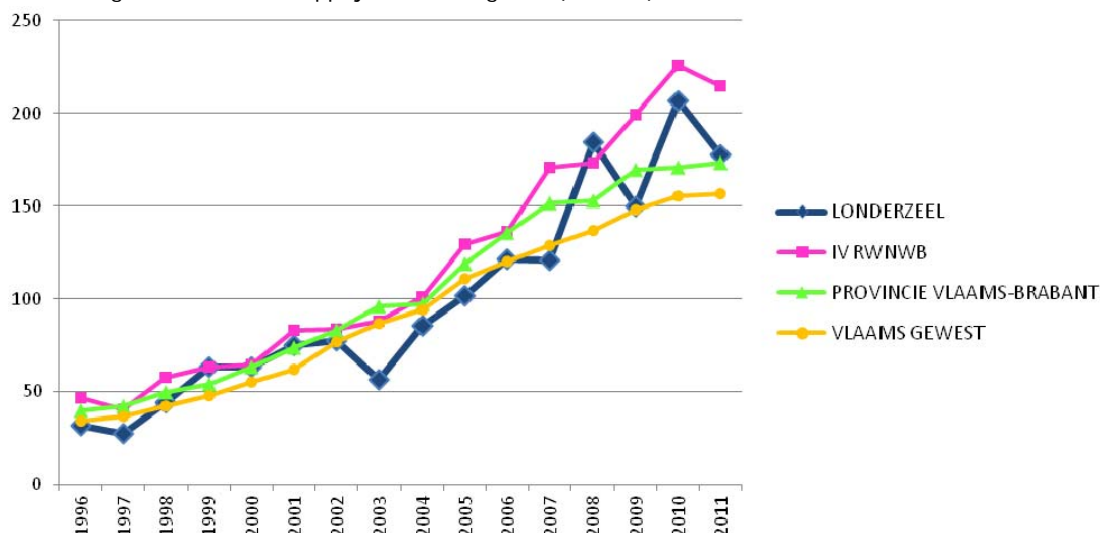
Tabel 30. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m² bouwgrond (in €)

	1996	2001	2006	2011	index 1996-2011
Asse	41,20	83,69	121,19	137,72	334,27
Dilbeek	54,53	69,60	154,53	243,73	446,96
Kapelle-op-den-Bos	43,74	78,97	155,23	282,61	646,11
Londerzeel	31,74	75,10	121,11	177,84	560,30
Meise	65,35	101,15	134,93	269,85	412,93
Opwijk	41,99	89,45	128,70	176,32	419,91
Vlaams-Brabant	39,61	73,71	135,48	173,60	438,27
Vlaams gewest	34,16	62,00	120,37	156,82	459,07
<i>Buggenhout</i>	<i>41,37</i>	<i>49,50</i>	<i>104,43</i>	<i>184,03</i>	<i>444,84</i>
<i>Merchtem</i>	<i>50,65</i>	<i>61,37</i>	<i>145,28</i>	<i>208,38</i>	<i>411,41</i>
<i>Puurs</i>	<i>29,27</i>	<i>53,77</i>	<i>89,06</i>	<i>268,85</i>	<i>918,52</i>
<i>Willebroek</i>	<i>45,89</i>	<i>93,14</i>	<i>149,38</i>	<i>87,74</i>	<i>191,20</i>

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

Deze evolutie wordt in de volgende figuur ook grafisch weergegeven:

Grafiek: evolutie gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond (in €/m²).



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

4.5 Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen

4.5.1 Rusthuisbedden

Londerzeel beschikt over 110 erkende plaatsen in rusthuizen. Daarnaast beschikt de gemeente over 68 erkende plaatsen in serviceflats.

Tabel 31. rusthuizen/serviceflats: aantal erkende plaatsen (2011) & programmatiecijfers (= de theoretische behoefte aan woonegelegenheden) (2012)

	Aantal erkende plaatsen rusthuizen (2011)	Programmatie-cijfer 2012 Rusthuizen	Aantal erkende plaatsen serviceflats (2011)	Programmatie-cijfer 2012 Serviceflats
Asse	239	406	36	160
Dilbeek	575	647	95	223
Kapelle-op-den-Bos	80	123	15	49
Londerzeel	110	251	68	97
Meise	155	240	28	99
Opwijk	152	173	13	66
Vlaams-Brabant	10.667	14.927	1.900	5.650
Vlaams Gewest	66.725	89.455	14.532	33.793
<i>Buggenhout</i>	<i>172</i>	<i>199</i>	<i>37</i>	<i>79</i>
<i>Merchtem</i>	<i>89</i>	<i>205</i>	<i>48</i>	<i>78</i>
<i>Puurs</i>	<i>109</i>	<i>233</i>	<i>83</i>	<i>87</i>
<i>Willebroek</i>	<i>203</i>	<i>355</i>	<i>0</i>	<i>126</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

De toekenning van de programmatiecijfers gebeurt door Vlaanderen, zonder raadpleging van de lokale overheid. Ook voor de subsidiëring van de projecten handelt de Vlaamse Overheid zonder de visie van de gemeente te raadplegen. De gemeente Londerzeel zou graag betrokken worden bij de toekenning van de cijfers en de te subsidiëren projecten.

Het OCMW van Londerzeel heeft volgende voorzieningen m.b.t. ouderenhuisvesting in beheer:

- Woonzorgcentrum Herfstvreugde met een capaciteit van 115 eenpersoonskamers van 28 m² (met sanitaire cel). Van deze 115 kamers zijn er 61 rusthuisbedden, 49 RVT⁶-bedden en 5 kamers voor kortverblijf.
- De assistentiewoningen Eikenhof liggen naast het OCMW Woonzorgcentrum Herfstvreugde. De residentie bestaat uit 60 flats gespreid over 4 verdiepingen.

Vanuit het woonzorgdecreet dat sinds 1 januari 2010 in werking is getreden, wordt de voorziening van een woonzorgnetwerk vooropgesteld. Dit is een buurtgericht functioneel samenwerkingsverband waarin de in de buurt actieve erkende voorzieningen uitgenodigd worden tot participatie en waarin naast een huisarts of huisartsenkring, minstens in de volgende voorzieningen effectief participeren:

1. een erkend woonzorgcentrum;
2. een erkend centrum voor kortverblijf;
3. een erkende groep van assistentiewoningen
4. een erkende dienst voor gezinszorg en aanvullende thuiszorg of een andere erkende thuiszorgvoorziening die zorg aan huis levert.

Een woonzorgnetwerk heeft als opdracht om de ouderenzorg te optimaliseren door middel van samenwerking en afstemming tussen de leden van het woonzorgnetwerk⁷.

De gemeente Londerzeel wenst bij nieuwe inplantingen van een woonzorgcentrum dan ook de omringende functies in kaart te brengen en hieromtrent overleg plegen met de ontwikkelaar.

4.5.2 Huisvesting personen met een beperking

In Londerzeel bestaan geen specifieke voorzieningen voor personen met een beperking. De gemeente opteert ervoor om deze doelgroep binnen de bestaande voorzieningen op te vangen en te integreren. Deze personen kunnen dan ook van voorgaande functies gebruik maken (aangepaste opvang senioren, sociale woningen, ...). Het beleid zal voor dit integratiespoor ook de nodige inspanningen doen. Zo zal men trachten in nieuwe woonprojecten meer (sociale) huurwoningen met een verhoogde toegankelijkheid te integreren.

4.5.3 Noodopvang

De plaatsen voor noodopvang (ook doorgangswoningen genoemd) zijn bedoeld voor crisissituaties waarbij mensen tijdelijk onderdak nodig hebben (daklozen, uithuiszetting, echtscheiding, overstroming, brand, ...). De doorgangswoningen worden verhuurd met

⁶ Een woonzorgcentrum is een bij decreet beschermde collectieve woonvorm. De ouderen die er verblijven krijgen er huisvesting. Ze kunnen er ook geheel of gedeeltelijk gebruik maken van de aangeboden gezins- en huishoudelijke zorg. Veel woonzorgcentra die zorgbehoevende ouderen opnemen (maar niet allemaal), hebben van de overheid een aantal **rust- en verzorgingsbedden** gekregen. Die RVT-bedden zijn bedoeld voor het opvangen van zwaar zorgbehoevende ouderen. Ze kunnen er genieten van een intensieve verzorging. woonzorgcentra met zulke bedden noemen we rust- en verzorgingstehuizen. Voor een RVT-bed wordt door de overheid een hoger zorgforfait toegekend. Dat betekent dat het woonzorgcentrum er meer personeel kan inzetten voor de verzorging en de verpleging. Het is echter niet omdat een woonzorgcentrum niet over RVT-bedden beschikt, dat er geen zwaar zorgbehoevendenden kunnen opgenomen en verzorgd worden. De meeste RVT-bedden bevinden zich in woonzorgcentra. Ook sommige ziekenhuizen beschikken over een aantal RVT-bedden.

⁷ Art. 44 Woonzorgdecreet.

huurcontracten van 6 maanden, om doorstroming mogelijk te maken. Het huurcontract kan 1 maal verlengd worden met 6 maanden, dus men kan maximaal 12 maanden in een doorgangswoning verblijven. De huurprijzen van de doorgangswoningen zijn vastgelegd door de OCMW-Raad en gelden voor iedereen. Eventueel kan het OCMW wel financiële steun bieden.

Londerzeel beschikt over 6 plaatsen voor noodopvang:

Vier woonegelegenheden in erfpacht bij de gemeente; 2 door het OCMW gehuurd bij Providentia

De vier woningen in Malderen die het OCMW in erfpacht heeft bij de gemeente werden destijds door de gemeente aangekocht en via een sociaal tewerkstellingsproject opgeknapt.

In 2011 werden vanuit het welzijnsloket de volgende acties opgezet inzake crisis- en noodopvang:

1. Doorgangswoningen

In 2011 werd aan 7 cliëntsystemen (gezinnen en alleenstaanden) een doorgangswoning van het OCMW ter beschikking gesteld om tegemoet te komen aan hun woningnood.

2. Ten laste name van crisisopvang

In 2011 werd er voor 1 persoon een financiële tussenkomst gegeven inzake crisisopvang.

3. Referentieadres

In 2011 werd aan zes nieuwe cliëntsystemen, voor een kortere of een langere periode, een referentie-adres bij het OCMW toegekend.

4.5.4 Lokaal Opvanginitiatief

De gemeenten vangen in opdracht van de federale overheid asielzoekers op. De OCMW's van die gemeenten organiseren daarvoor lokale opvanginitiatieven (LOI's), in samenwerking met Fedasil.

In lokale opvanginitiatieven ontvangen asielzoekers enkel materiële hulp van de gemeente. Een LOI is meestal een gemeubelde privé-woning met de nodige faciliteiten, zodat de asielzoekers kunnen instaan voor hun dagelijkse basisbehoeften. Het OCMW zorgt ook voor sociale en medische begeleiding van de LOI-bewoners.

Londerzeel beschikt over 9 plaatsen in een L.O.I. Deze zijn verdeeld over 2 wooneenheden. Er worden steeds 3 gezinnen opgevangen. In 2011 werd het LOI tijdelijk uitgebreid met 2 opvangplaatsen omwille van geboortes in de gezinnen die er werden opgevangen.

4.5.5 Leefloners

In 2009 bedroeg het aantal leefloners in de gemeente Londerzeel 37. Slechts één persoon hiervan beschikte over een sociale woning. Drie personen hadden een eigen woning en 27 personen huurden op de privé-markt. Tot deze laatste groep behoorden ook twee studenten die een studentenkamer huurden. Zes personen verbleven in een opvangcentrum, een opvangwoning van het OCMW of werden opgevangen bij familie.

In 2011 waren er 42 leefloondossiers: dit betekent niet dat in 42 dossiers 12 maanden lang een leefloon werd gegeven. Het cijfer slaat enkel op het aantal dossiers waarin minstens 1 week een leefloon werd betaald. Slechts 1 persoon beschikte over een eigen woning. 30 personen verbleven in een privé woning, waarvan 5 studenten die een studentenkamer huurden. 4 personen verbleven in een sociale woning, 1 persoon in een opvangcentrum en 6 personen werden opgevangen bij familie. Niemand van de personen die een leefloon ontving in 2011 verbleef in een noodwoning van het OCMW.

4.5.6 Aantal huurwaarborgen / huurtoelagen / stookoliefonds / budgetmeter

HUURWAARBORGEN

Het OCMW levert via Dexia 'papieren huurwaarborgen' af. Het gaat hier om een bankgarantie van de bank Dexia. Verder geeft het OCMW ook nog cash huurwaarborgen, maar hier zijn geen absolute cijfers van.

In 2011 werd aan 4 personen een financiële steun gegeven ter financiering van een waarborg, hiervan ging het in één geval om een waarborg voor een sociale woning. Er werden ook 7 bankwaarborgen toegekend. In totaal waren er in 2011 49 hangende dossiers bankgarantie.

HUURTUSSENKOMSTEN

Op dit moment is er geen afgelijnde politiek rond het geven van huurtussenkomsten. Het OCMW helpt vooral de mensen door verschillende (minder grote) kosten te dekken, zoals medische kosten, kosten van schoolgaande kinderen, enz. Soms worden er wel eens huurtussenkomsten gegeven. Naar de toekomst toe wil het OCMW de vroegere gemeentelijke huursubsidie hervormen en integreren in de algemene financiële hulpverlening.

In 2009 werd de gemeentelijke huursubsidie vanuit de gemeente onder de bevoegdheid van het OCMW getransfereerd. Deze huurpremie wordt uitgekeerd aan mensen die moeilijkheden ondervinden bij het betalen van hun private huur, in afwachting van het bekomen van een sociale woning

Vanuit het welzijnsloket werden mogelijke gerechtigden bij het gekende OCMW-cliënteel opgespoord en proactief aangeschreven en/of mondeling geïnformeerd. De huurpremie werd tevens bekendgemaakt via een artikel in het gemeentelijk informatieblad.

Deze toelage bedroeg 50 EUR/maand en werd in 2011 toegekend aan 21 personen.

In 2009 werden er reeds tegen 15 mensen door eigenaars procedures ingeleid bij het vredegerrecht tot uithuiszetting.

Het vredegerrecht brengt het OCMW op de hoogte als een verhuurder een procedure tot uithuiszetting start. Het OCMW heeft een bemiddelende rol om een effectieve uithuiszetting te voorkomen. Minimaal wordt meestal volgende standaardprocedure gehanteerd:

Wanneer een melding tot vordering van gerechtelijke uithuiszetting binnenkomt, wordt nagegaan of de betrokken huurder reeds gekend is bij het OCMW.

Indien de huurder gekend is, wordt hij/zij persoonlijk gecontacteerd door de betrokken maatschappelijk werker

Indien de huurder niet gekend is door het OCMW wordt een brief verstuurd waarin de huurder op de hoogte wordt gebracht van het hulpverleningsaanbod van het OCMW. De huurder wordt uitgenodigd om contact te nemen met het OCMW.

Er is een stijgende tendens te zien. In 2011 diende het OCMW 31 keer zijn bemiddelingsrol op te nemen.

STOOKOLIEFONDS

In 2008 zijn er 400 dossiers geopend voor het stookoliefonds. In 2011 waren dit er nog 238. Deze daling is vooral te wijten aan de afschaffing van cat. 4 vanaf 1 januari 2010. De doelgroep werd m.a.w. verkleind.

Tabel 32. Stookoliefonds (2008)

	Totaal 2008	...	Totaal 2011
Aantal dossiers	400		238
Totaal bedrag	€57.391,00		€44 168,46

Bron: OCMW Londerzeel

BUDGETMETER

In 2009 waren er gemiddeld 32 opladingen per maand voor elektriciteit. Het aantal opladingen zal uiteraard stijgen, aangezien er nu ook budgetmeters voor gas worden voorzien.

In 2011 gebeurden 192 opladingen voor gas en 624 opladingen voor elektriciteit. Er zijn dus gemiddeld 68 opladingen per maand.

Het aantal opladingen blijft stijgen omdat ook het aantal geplaatste budgetmeters stijgt.

Opmerking: inwoners van Londerzeel kunnen ook opladen in andere oplaadpunten en dit gebeurt ook, vooral in buurgemeenten Buggenhout en Kapelle-op-den-Bos.

5 Vraag – behoeften

5.1 Demografische gegevens

5.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie

Tabel 33. Bevolkingsevolutie (aantal inwoners) 2001-2011 (situatie op 01-01-20xx)

	2001	...	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Index 01-11
Asse	28.006		29.191	29.334	29.558	29.850	30.228	30.557	109,11
Dilbeek	37.818		39.412	39.585	39.654	39.742	39.998	40.201	106,30
Kapelle-op-den-Bos	8.732		8.904	8.916	8.969	8.911	9.027	9.083	104,02
Londerzeel	17.166		17.435	17.452	17.525	17.620	17.655	17.778	103,57
Meise	18.390		18.464	18.545	18.466	18.378	18.382	18.338	99,72
Opwijk	11.831		12.239	12.393	12.575	13.004	13.270	13.450	113,68
Vlaams-Brabant	1.018.403		1.044.133	1.052.467	1.060.232	1.068.838	1.076.924	1.086.446	106,68
Vlaams Gewest	5.952.552		6.078.600	6.117.440	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	105,95
<i>Buggenhout</i>	<i>13.652</i>		<i>13.840</i>	<i>13.890</i>	<i>13.973</i>	<i>14.036</i>	<i>14.081</i>	<i>14.167</i>	<i>103,77</i>
<i>Merchtem</i>	<i>14.254</i>		<i>14.838</i>	<i>15.053</i>	<i>15.110</i>	<i>15.140</i>	<i>15.341</i>	<i>15.558</i>	<i>109,15</i>
<i>Puurs</i>	<i>15.792</i>		<i>16.029</i>	<i>16.250</i>	<i>16.399</i>	<i>16.526</i>	<i>16.538</i>	<i>16.600</i>	<i>105,12</i>
<i>Willebroek</i>	<i>22.556</i>		<i>23.044</i>	<i>23.300</i>	<i>23.664</i>	<i>23.965</i>	<i>24.204</i>	<i>24.527</i>	<i>108,74</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

Londerzeel is de 4e grootste gemeente in het werkingsgebied van het woonproject. Dilbeek en Asse tellen beduidend meer inwoners dan Londerzeel, en Meise net iets meer. De bevolkingsevolutie van Londerzeel is minder sterk dan die van de provincie en Vlaanderen.

5.1.2 Bevolkingsdichtheid

Londerzeel heeft de laagste bevolkingsdichtheid van de gemeenten uit het werkingsgebied. Ze ligt ook lager dan de gemiddelde bevolkingsdichtheid van Vlaams-Brabant.

Tabel 34. Gemiddelde bevolkingsdichtheid inw./km²

	grondgebied (km ²)	2001	...	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Index 01-11
Asse	49,64	564		588	591	595	601	609	616	109,11
Dilbeek	41,18	918		957	961	963	965	971	976	106,30
Kapelle-op-den-Bos	15,25	573		584	585	588	584	592	596	104,02
Londerzeel	36,29	473		480	481	483	485	486	490	103,57
Meise	34,82	528		530	533	530	528	528	527	99,72
Opwijk	19,69	601		622	629	639	660	674	683	113,68
Vlaams-Brabant	2.106,15	484		496	500	503	507	511	516	106,68
Vlaams gewest	13.522,25	440		450	452	456	459	462	466	105,95
<i>Buggenhout</i>	<i>25,25</i>	<i>541</i>		<i>548</i>	<i>550</i>	<i>553</i>	<i>556</i>	<i>558</i>	<i>561</i>	<i>103,77</i>
<i>Merchtem</i>	<i>36,72</i>	<i>388</i>		<i>404</i>	<i>410</i>	<i>411</i>	<i>412</i>	<i>418</i>	<i>424</i>	<i>109,15</i>
<i>Puurs</i>	<i>33,41</i>	<i>473</i>		<i>480</i>	<i>486</i>	<i>491</i>	<i>495</i>	<i>495</i>	<i>497</i>	<i>105,12</i>
<i>Willebroek</i>	<i>27,41</i>	<i>823</i>		<i>841</i>	<i>850</i>	<i>863</i>	<i>874</i>	<i>883</i>	<i>895</i>	<i>108,74</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen & eigen berekening

5.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens⁸ per gemeente.

Tabel 35. Aantal huishoudens: evolutie

	2001	...	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Index 01-10
Asse	11.502		12.036	12.195	12.305	12.398	12.430	12.547	109,09
Dilbeek	15.117		15.914	15.956	16.035	16.145	16.145	16.225	107,33
Kapelle-o/d-Bos	3.370		3.513	3.561	3.587	3.616	3.619	3.680	109,20
Londerzeel	6.728		7.005	7.061	7.094	7.148	7.195	7.237	107,57
Meise	6.867		7.020	7.049	7.132	7.158	7.195	7.213	105,04
Opwijk	4.520		4.771	4.885	4.948	5.055	5.250	5.373	118,87
Vlaams-Brabant	409.924		423.777	427.437	431.896	435.719	439.350	442.945	108,06
Vlaams gewest	2.413.745		2.501.681	2.525.849	2.550.088	2.576.974	2.601.266	2.625.334	108,77
<i>Buggenhout</i>	<i>5.418</i>		<i>5.574</i>	<i>5.618</i>	<i>5.646</i>	<i>5.705</i>	<i>5.734</i>	<i>5.753</i>	<i>106,18</i>
<i>Merchtem</i>	<i>5.568</i>		<i>5.925</i>	<i>6.027</i>	<i>6.163</i>	<i>6.212</i>	<i>6.233</i>	<i>6.361</i>	<i>114,24</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.157</i>		<i>6.297</i>	<i>6.346</i>	<i>6.452</i>	<i>6.551</i>	<i>6.635</i>	<i>6.655</i>	<i>108,09</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.314</i>		<i>9.545</i>	<i>9.608</i>	<i>9.711</i>	<i>9.840</i>	<i>9.881</i>	<i>9.934</i>	<i>106,66</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

In Londerzeel waren er in 2010 zo'n 7.237 huishoudens. De gemeente behoort daarmee tot één van de middenmotors van het werkingsgebied van voorliggend project.

Tabel 36. Gemiddelde gezinsgrootte

	2000	2005	2010
Asse	2,42	2,38	2,41
Dilbeek	2,48	2,43	2,47
Kapelle-op-den-Bos	2,61	2,50	2,45
Londerzeel	2,55	2,46	2,44
Meise	2,68	2,61	2,55
Opwijk	2,59	2,51	2,47
Vlaams-Brabant	2,47	2,42	2,43
Vlaams Gewest	2,45	2,39	2,38
<i>Buggenhout</i>	<i>2,53</i>	<i>2,44</i>	<i>2,45</i>
<i>Merchtem</i>	<i>2,59</i>	<i>2,46</i>	<i>2,41</i>
<i>Puurs</i>	<i>2,56</i>	<i>2,50</i>	<i>2,49</i>
<i>Willebroek</i>	<i>2,41</i>	<i>2,37</i>	<i>2,44</i>

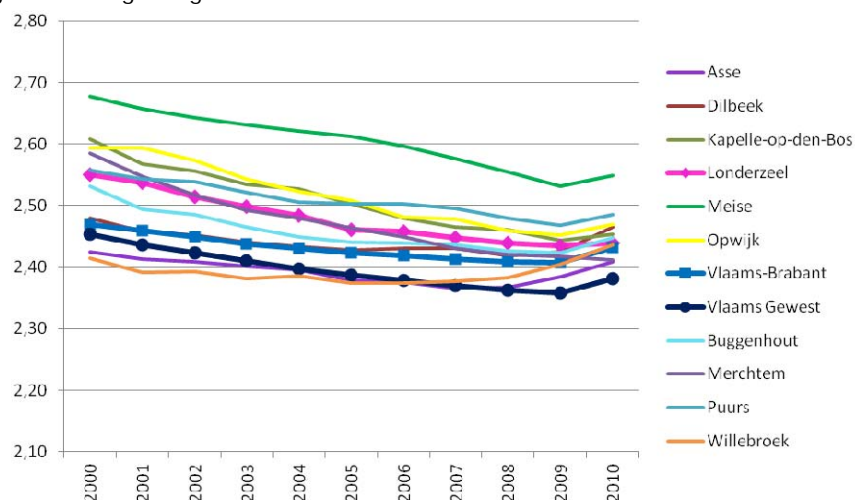
Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

Voorgaande tabel toont duidelijk aan dat de gezinnen in Vlaanderen kleiner worden in omvang. Bij een aantal gemeenten echter merkt men wel een trendbreuk in deze evolutie: zo worden de gezinnen in Asse, Dilbeek en Willebroek de laatste jaren gemiddeld gezien opnieuw iets groter.

De volgende grafiek geeft deze trend grafisch weer.

⁸ Een huishouden bestaat uit alle mensen die onder één dak leven (domicilie op hetzelfde adres). Enkel de private huishoudens worden hier geteld, niet de collectieve (rusthuizen, kloosterordes...).

Grafiek: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte.



Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) en eigen berekening

5.1.4 Natuurlijke bevolkingsaan groei

De natuurlijke aangroei wordt bekomen door het aantal geboorten per jaar te verminderen met het aantal overlijdens van dat jaar. Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaan groei verschilt erg van jaar tot jaar. Vandaar dat deze cijfers worden samengeteld over een periode van vijf jaar en als gemiddelde worden bekeken.

Tabel 37. Saldo natuurlijke bevolkingsaan groei

	2006	2007	2008	2009	2010	gemid. 2006-'10	gemid. /1000 inw.
Asse	87	78	100	62	90	+ 83,40	1,44
Dilbeek	-21	28	-15	-35	-25	- 13,60	-0,47
Kapelle-op-den-Bos	4	14	2	2	16	+ 7,60	0,56
Londerzeel	20	-3	55	32	6	+ 22,00	1,28
Meise	39	1	-27	29	8	+ 10,00	0,53
Opwijk	45	57	49	57	39	+ 49,40	3,04
Vlaams-Brabant	2.188	2.079	2.057	1.862	2.022	+ 2.041,60	1,56
Vlaams Gewest	9.476	10.045	12.168	10.593	11.502	+ 10.756,80	1,44
<i>Buggenhout</i>	<i>38</i>	<i>-10</i>	<i>20</i>	<i>25</i>	<i>-11</i>	<i>+ 12,40</i>	<i>1,02</i>
<i>Merchtem</i>	<i>44</i>	<i>33</i>	<i>22</i>	<i>31</i>	<i>27</i>	<i>+ 31,40</i>	<i>0,95</i>
<i>Puurs</i>	<i>-4</i>	<i>-2</i>	<i>46</i>	<i>15</i>	<i>36</i>	<i>+ 18,20</i>	<i>1,12</i>
<i>Willebroek</i>	<i>46</i>	<i>119</i>	<i>96</i>	<i>64</i>	<i>116</i>	<i>+ 88,20</i>	<i>2,79</i>

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) en eigen berekening

Londerzeel kent in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden (per duizend inwoners) een iets zwakkere natuurlijke bevolkingstoename.

Dilbeek is de enige die een negatief (gemiddeld) saldo heeft over een periode van 5 jaar.

5.1.5 Migratie

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen. Zowel interne verschuivingen, tussen twee Belgische gemeenten, als externe migraties,

tussen een Belgische gemeente en het buitenland, worden hier meegeteld. Het aantal asielzoekers (met een verblijfsadres) is niet in deze tabel opgenomen. Deze worden wel opgenomen van zodra zij het statuut van vreemdeling krijgen of op een andere manier geregulariseerd worden.

Het migratiesaldo (2006-2010) is zeer verschillend van gemeente tot gemeente en verschilt ook erg van jaar tot jaar. Ook hier werden de cijfers als gemiddelden bekeken over een periode van vijf jaar.

Gezien per duizend inwoners valt meteen het verschil in grootteorde op in vergelijking met de natuurlijke bevolkingsaan groei (zie tabel 37). De bevolkingstoename is relatief gezien dus vooral het gevolg van de migratiebewegingen van de bevolking.

Gezien per duizend inwoners had Asse maar vooral Opwijk op vijf jaar tijd de grootste aantrekkingskracht. Meise is de enige gemeente die negatief scoort. De cijfers voor Londerzeel zijn eerder aan de lage kant in vergelijking met de omliggende gemeenten en ook ten opzichte van de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 38. Migratiesaldo

	2006	2007	2008	2009	2010	gemid. 2006-'10	gemid./ 1000 inw.
Asse	49	122	211	321	226	+ 185,80	6,21
Dilbeek	184	32	92	291	206	+ 161,00	4,04
Kapelle-op-den-Bos	5	34	-68	118	43	+ 26,40	2,93
Londerzeel	-5	74	36	2	115	+ 44,40	2,52
Meise	40	-83	-66	-28	-47	- 36,80	-2,00
Opwijk	109	115	369	210	133	+ 187,20	14,57
Vlaams-Brabant	5.912	5.227	6.545	6.119	7.265	+ 6.213,60	5,83
Vlaams Gewest	27.923	31.225	35.145	32.043	40.975	+ 33.462,20	5,40
<i>Buggenhout</i>	<i>8</i>	<i>92</i>	<i>45</i>	<i>170</i>	<i>92</i>	<i>+ 81,40</i>	<i>3,64</i>
<i>Merchtem</i>	<i>165</i>	<i>19</i>	<i>22</i>	<i>18</i>	<i>189</i>	<i>+ 82,60</i>	<i>7,43</i>
<i>Puurs</i>	<i>221</i>	<i>143</i>	<i>85</i>	<i>-5</i>	<i>27</i>	<i>+ 94,20</i>	<i>5,79</i>
<i>Willebroek</i>	<i>208</i>	<i>240</i>	<i>214</i>	<i>172</i>	<i>215</i>	<i>+ 209,80</i>	<i>8,83</i>

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) en eigen berekening

Uit het rapport omtrent de Vlaamse Rand rond Brussel van de Studiedienst van de Vlaamse Regering⁹ worden de migratiebewegingen van en naar de Vlaamse Rand bestudeerd. Hierin valt een grote instroom vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar de randgemeenten, maar tegelijk zijn er een aantal van die randgemeenten die een grote uitstroom kennen naar een andere gemeente in het Vlaams Gewest.

Londerzeel behoort niet meer tot de Vlaamse Rand rond Brussel, maar zou te maken kunnen hebben met de migratiegolf vanuit de Vlaamse Rand rond Brussel naar de rest van Vlaanderen. Uit de cijfers in tabel 38 blijkt dat de migratie in Londerzeel onder het Vlaamse en Vlaams-Brabantse gemiddelde ligt, waardoor geconcludeerd zou kunnen worden dat de problematiek van de beschreven doorschuifbeweging hier eerder een beperkte invloed kent.

⁹ SVR-Rapport 2009/5: "De Vlaamse Rand: een socio-economisch profiel en een blik op het Vlaamse karakter"- Samenstelling Daniël Derudder. pg 73, binnenlandse migratie.

5.1.6 Burgerlijke staat

Opwijk en Londerzeel hadden in 2010 het laagste percentage gescheiden personen in vergelijking met de andere gemeenten, de provincie en Vlaanderen.

Daarnaast woonden er in 2010 in Londerzeel, Asse en vooral Dilbeek het meeste weduw(e)(naar)s.

Tabel 39. Evolutie van het aantal gescheiden personen en weduw(e)(naar)s 2001-2010 - % t.o.v. totaal aantal inwoners

	2001				2010			
	gescheiden		weduw(e)(naar)s		gescheiden		weduw(e)(naar)s	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Asse	1.691	6,0	1.937	6,9	1.855	6,1	1.630	5,4
Dilbeek	2.224	5,9	2.582	6,8	2.427	6,1	2.068	5,2
Kapelle-op-den-Bos	423	4,8	595	6,8	489	5,4	517	5,7
Londerzeel	760	4,4	1.136	6,6	944	5,4	950	5,4
Meise	975	5,3	939	5,1	1.060	5,8	854	4,7
Opwijk	463	3,9	730	6,2	699	5,3	687	5,2
Vlaams-Brabant	nb	nb	nb	nb	60.345	5,6	55.706	5,2
Vlaams Gewest	nb	nb	nb	nb	377.417	6,0	334.594	5,4
<i>Buggenhout</i>	656	4,8	971	7,1	764	5,4	773	5,5
<i>Merchtem</i>	641	4,5	853	6,0	834	5,4	807	5,3
<i>Puurs</i>	683	4,3	1.032	6,5	854	5,2	846	5,1
<i>Willebroek</i>	1.402	6,2	1.701	7,5	1.460	6,0	1.392	5,8

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening.

5.1.7 Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose

Tabel 40. Bevolking, verdeeld volgens leeftijd (1/1/2011) - % t.o.v. de totale bevolking

	0-17		18-64		65-79		80+	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.522	21,34	18.608	60,90	3.885	12,71	1.542	5,05
Dilbeek	8.038	19,99	24.003	59,71	5.844	14,54	2.316	5,76
Kapelle-op-den-Bos	1.746	19,22	5.735	63,14	1.148	12,64	454	5,00
Londerzeel	3.427	19,28	11.071	62,27	2.405	13,53	875	4,92
Meise	3.690	20,12	11.622	63,38	2.167	11,82	859	4,68
Opwijk	2.799	20,81	8.366	62,20	1.634	12,15	651	4,84
Vlaams-Brabant	221.525	20,39	671.796	61,83	137.179	12,63	55.946	5,15
Vlaams gewest	1.232.119	19,54	3.921.171	62,18	827.854	13,13	325.494	5,16
<i>Buggenhout</i>	2.792	19,71	8.851	62,48	2.524	13,05	1.849	4,76
<i>Merchtem</i>	3.080	19,80	9.730	62,54	2.034	13,07	714	4,59
<i>Puurs</i>	3.342	20,13	10.333	62,25	2.074	12,49	851	5,13
<i>Willebroek</i>	5.281	21,53	14.862	60,59	3.068	12,51	1.316	5,37

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening.

Londerzeel heeft, op Kapelle-op-den-Bos na, de 'kleinste' jonge leeftijdsgroep (0 – 17 jaar) van het woonproject. Daarentegen wonen er in Londerzeel veel 18 – 64 jarigen (iets hoger dan de percentages die men terugvindt op provinciaal en gewestelijk niveau). Wat betreft de 80+'ers ligt het percentage van Londerzeel iets onder deze van de provincie en Vlaanderen.

Tabel 41. Evolutie aantal -18-jarigen (1/1/20xx) - % t.o.v. de totale bevolking

-18	2001		2006		2011	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	5.630	20,10	6.131	21,00	6.522	21,34
Dilbeek	7.609	20,12	8.084	20,51	8.038	19,99
Kapelle-op-den-Bos	1.729	19,80	1.721	19,33	1.746	19,22
Londerzeel	3.415	19,89	3.475	19,93	3.427	19,28
Meise	4.166	22,65	4.009	21,71	3.690	20,12
Opwijk	2.428	20,52	2.437	19,91	2.799	20,81
Vlaams-Brabant	208.402	20,46	214.013	20,50	221.525	20,39
Vlaanderen	1.214.063	20,40	1.209.615	19,90	1.232.119	19,54
<i>Buggenhout</i>	<i>2.623</i>	<i>19,21</i>	<i>2.651</i>	<i>19,15</i>	<i>2.792</i>	<i>19,71</i>
<i>Merchtem</i>	<i>2.978</i>	<i>20,89</i>	<i>3.076</i>	<i>20,73</i>	<i>3.080</i>	<i>19,80</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.212</i>	<i>20,34</i>	<i>3.226</i>	<i>20,13</i>	<i>3.342</i>	<i>20,13</i>
<i>Willebroek</i>	<i>4.568</i>	<i>20,25</i>	<i>4.764</i>	<i>20,67</i>	<i>5.281</i>	<i>21,53</i>

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening.

Uit bovenstaande tabel kan men afleiden dat er sinds 2006 voor Londerzeel absoluut en relatief een daling van het aantal -18-jarigen waar te nemen valt. Dit geldt voor alle gemeenten uit het woonproject behalve voor Asse en Opwijk. Ook op bovenlokaal niveau zet deze trend zich door.

Tabel 42. Evolutie aantal +65-jarigen (1/1/20xx) - % t.o.v. de totale bevolking

65+	2001		2006		2011	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	4.783	17,08	5.162	17,68	5.427	17,76
Dilbeek	7.158	18,93	7.739	19,64	8.160	20,30
Kapelle-op-den-Bos	1.366	15,64	1.503	16,88	1.602	17,64
Londerzeel	2.847	16,59	3.063	17,57	3.280	18,45
Meise	2.608	14,18	2.820	15,27	3.026	16,50
Opwijk	1.925	16,27	2.091	17,08	2.285	16,99
Vlaams-Brabant	172.202	16,91	182.179	17,45	193.125	17,78
Vlaanderen	1.008.884	16,95	1.084.246	17,84	1.153.348	18,29
<i>Buggenhout</i>	<i>2.228</i>	<i>16,32</i>	<i>2.403</i>	<i>17,36</i>	<i>4.373</i>	<i>17,82</i>
<i>Merchtem</i>	<i>2.242</i>	<i>15,73</i>	<i>2.543</i>	<i>17,14</i>	<i>2.748</i>	<i>17,66</i>
<i>Puurs</i>	<i>2.691</i>	<i>17,04</i>	<i>2.884</i>	<i>17,99</i>	<i>2.925</i>	<i>17,62</i>
<i>Willebroek</i>	<i>4.249</i>	<i>18,84</i>	<i>4.346</i>	<i>18,86</i>	<i>4.384</i>	<i>17,87</i>

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening.

Uit de vorige tabel kunnen we opmaken dat er in absolute aantallen sinds 2001 in Londerzeel sprake is van een constante stijging van het aantal +65-jarigen. Ook relatief gesproken constateren we een toename van hun belang sinds 2001. De vergrijzing zet zich dus ook hier door. Dit is een trend die we in alle gemeenten van het woonproject kunnen vaststellen, zij het in de ene gemeente al wat sterker dan in de andere. Ook bovenlokaal speelt deze tendens.

Begin 2011 stelde de Studiedienst van de Vlaamse Regering de nieuwe projecties van de bevolking voor Vlaamse steden en gemeenten voor.

Nieuw is dat in deze prognoses ook de evolutie van het aantal huishoudens mee opgenomen werd. De projecties gaan uit van de waarnemingen op 1 januari 2008 en werkt prognoses uit tot 2030.

Tabel 43. Bevolkingsprojecties aantal inwoners 2020 en 2030

	bevolking 2009 (waargenomen cijfers)	projectie 2020	index 2009-'20	projectie 2030	index 2009-'30
Asse	29.850	31.510	105,56	31.852	106,71
Dilbeek	39.742	40.729	102,48	40.611	102,19
Kapelle-op-den-Bos	8.911	9.264	103,96	9.349	104,92
Londerzeel	17.620	18.319	103,97	18.428	104,59
Meise	18.378	18.525	100,80	18.241	99,25
Opwijk	13.004	13.962	107,37	14.506	111,55
Vlaams-Brabant	1.068.838	1.119.773	104,77	1.129.713	105,70
Vlaanderen	6.208.877	6.545.046	105,41	6.619.961	106,62
<i>Buggenhout</i>	<i>14.036</i>	<i>14.703</i>	<i>104,75</i>	<i>15.085</i>	<i>107,47</i>
<i>Merchtem</i>	<i>15.140</i>	<i>16.286</i>	<i>107,57</i>	<i>16.626</i>	<i>109,82</i>
<i>Puurs</i>	<i>16.526</i>	<i>18.220</i>	<i>110,25</i>	<i>19.096</i>	<i>115,55</i>
<i>Willebroek</i>	<i>23.965</i>	<i>25.954</i>	<i>108,30</i>	<i>26.842</i>	<i>112,01</i>

Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) - projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030.

Voor Londerzeel voorziet de Studiedienst een stijging van het aantal inwoners naar 18.319 in 2020 en naar 18.428 in 2030. Deze groei is iets minder sterk dan deze die men gemiddeld voor Vlaams-Brabant en Vlaanderen voorziet. Men voorspelt op bovenlokaal niveau dat de stijging van het aantal inwoners tegen 2030 zal stagneren. Dit hangt wel nauw samen met een aantal beleidsbeslissingen zoals bijvoorbeeld een strengere immigratiewetgeving.

Tabel 44. Bevolkingsprojecties aantal huishoudens 2020 en 2030

	huishoudens 2009 (waargenomen cijfers)	projectie 2020	index 2010-'20	projectie 2030	index 2010-'30
Asse	12.430	13.544	108,96	13.946	112,20
Dilbeek	16.145	17.166	106,32	17.420	107,90
Kapelle-op-den-Bos	3.619	3.892	107,54	4.022	111,14
Londerzeel	7.195	7.742	107,60	7.963	110,67
Meise	7.195	7.596	105,57	7.695	106,95
Opwijk	5.250	5.749	109,50	6.120	116,57
Vlaams-Brabant	439.350	474.016	107,89	487.614	110,99
Vlaanderen	2.601.266	2.823.307	108,54	2.913.559	112,01
<i>Buggenhout</i>	<i>5.734</i>	<i>6.240</i>	<i>108,82</i>	<i>6.547</i>	<i>114,18</i>
<i>Merchtem</i>	<i>6.233</i>	<i>6.940</i>	<i>111,34</i>	<i>7.255</i>	<i>116,40</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.635</i>	<i>7.472</i>	<i>112,61</i>	<i>8.004</i>	<i>120,63</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.881</i>	<i>10.907</i>	<i>110,38</i>	<i>11.390</i>	<i>115,27</i>

Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) - projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030.

Voor het aantal huishoudens gaat men er ook van uit dat deze zullen blijven stijgen tot 2030. Men voorziet ook hier dat de stijging voor Londerzeel iets onder de evolutie die op gewestelijk niveau zal waar te nemen zijn, zal liggen.

5.1.8 Aantal personen met een handicap

Tabel 45. Aantal personen met een met een handicap erkenning op 31/12/2011

	totaal		jongeren (< 17 j)		actieve bevolking (18-64)		ouderen (65+)	
	aantal	% t.o.v. de totale bevolking	aantal	%*	aantal	%*	aantal	%*
Asse	390	1,28	53	13,59	296	75,90	41	10,51
Dilbeek	274	0,68	45	16,42	203	74,09	26	9,49
Kapelle-op-den-Bos	132	1,45	29	21,97	99	75,00	4	3,03
Londerzeel	226	1,27	44	19,47	163	72,12	19	8,41
Meise	123	0,67	22	17,89	89	72,36	12	9,76
Opwijk	190	1,41	32	16,84	136	71,58	22	11,58
Vlaams-Brabant	18.895	1,74	3.260	17,25	13.889	73,51	1.746	9,24
Vlaanderen	133.598	2,12	nb	nb	nb	nb	nb	nb
<i>Buggenhout</i>	<i>190</i>	<i>1,34</i>	<i>36</i>	<i>18,95</i>	<i>124</i>	<i>65,26</i>	<i>30</i>	<i>15,79</i>
<i>Merchtem</i>	<i>216</i>	<i>1,39</i>	<i>46</i>	<i>21,30</i>	<i>141</i>	<i>65,28</i>	<i>29</i>	<i>13,43</i>
<i>Puurs</i>	<i>319</i>	<i>1,92</i>	<i>58</i>	<i>18,18</i>	<i>236</i>	<i>73,98</i>	<i>25</i>	<i>7,84</i>
<i>Willebroek</i>	<i>379</i>	<i>1,55</i>	<i>53</i>	<i>13,98</i>	<i>296</i>	<i>78,10</i>	<i>30</i>	<i>7,92</i>

*% t.o.v. totaal aantal personen met een handicap

Bron: Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH)

Londerzeel kent een vergelijkbaar percentage personen met een handicap in vergelijking met de andere gemeenten binnen het woonproject. Voor alle gemeenten van het project ligt het percentage gehandicapten lager dan het Vlaamse en Vlaams-Brabantse gemiddelde.

Het grootste aandeel van de personen met een handicap zijn zij die behoren tot de zogenaamde "actieve bevolking" (van 18 tot en met 64 jaar).

Personen met een handicap kunnen aanspraak maken op een vergoeding van de overheid. De integratietegemoetkoming (IT) gaat naar wie omwille van zijn handicap en ten gevolge van vermindering van zelfredzaamheid, bijkomende kosten heeft om zich in het maatschappelijk leven in te passen. De inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) bestaat er voor wie, omwille van zijn handicap, niet in staat is om meer dan één derde te verdienen van wat een gezond persoon kan verdienen.

Londerzeel heeft per duizend inwoners ongeveer 7 personen die recht hebben op een IVT of IT. Dit is op Dilbeek en Meise na het hoogste cijfer t.o.v. de andere gemeenten uit het project. Voor alle 6 gemeenten uit het project ligt het aantal wel (veel) lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de tegemoetkomingen gebeuren door de federale overheid en dat niet iedereen die recht heeft op een tegemoetkoming ook bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) ingeschreven staat.

Om door het VAPH erkend te worden als een persoon met een handicap, moet men aan een aantal voorwaarden voldoen. Naast de inschrijvingsvoorwaarden moet de aanvrager ook nood hebben aan de dienstverlening van het VAPH. Dit maakt dat niet alle personen met een handicap zich tot het VAPH richten of bij het VAPH zijn ingeschreven. Een erkenning van de handicap kan dus zowel op federaal als op Vlaams niveau gebeuren.

Tabel 46. Begunstigden inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) en/of integratietegemoetkoming (IT) (2009)

	aantal	inwoners 2009	per duizend inwoners
Asse	197	29.850	6,60
Dilbeek	303	39.742	7,62
Kapelle-op-den-Bos	40	8.911	4,49
Londerzeel	121	17.620	6,87
Meise	129	18.378	7,02
Opwijk	83	13.004	6,38
Vlaams-Brabant	9.262	1.068.838	8,67
Vlaanderen	68.841	6.208.877	11,09
<i>Buggenhout</i>	<i>174</i>	<i>14.036</i>	<i>12,40</i>
<i>Merchtem</i>	<i>88</i>	<i>15.140</i>	<i>5,81</i>
<i>Puurs</i>	<i>187</i>	<i>16.526</i>	<i>11,32</i>
<i>Willebroek</i>	<i>208</i>	<i>23.965</i>	<i>8,68</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen.

5.2 Socio-economische gegevens

5.2.1 Inkomen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van percentages t.o.v. het totaal aangiften en dit per soort aangifte. Een aangifte kan worden ingevuld door één persoon (individuele aangifte) of twee personen (gemeenschappelijke aangifte). De algemene regel is dat iedereen een individuele aangifte moet invullen, buiten de gehuwden en wettelijk samenwonenden. Zij moeten gezamenlijk een aangifte invullen, behalve in het jaar van het huwelijk of het wettelijk samenwonen en in het jaar van de scheiding of het stopzetten van het wettelijk samenwonen. In het jaar van het overlijden van de partner mag er worden gekozen of er een afzonderlijke of een gezamenlijke aangifte wordt ingevuld. Indien er geen keuze wordt gemaakt, wordt men afzonderlijk belast.

Londerzeel heeft, in vergelijking met Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest, een kleiner percentage lage inkomens (d.i. inkomens < €10.000). Het percentage hoge inkomens (d.i. inkomens > €50.000) in Londerzeel is vergelijkbaar met Vlaams-Brabant. In vergelijking met Vlaanderen is er een hoger percentage hoge inkomens voor alle gemeenten binnen het project. Het gemiddelde inkomen per aangifte in Londerzeel volgt het provinciale gemiddelde, maar ligt wel hoger dan het Vlaamse niveau.

Tabel 47. Lage en hoge inkomens 2009 (aanslagjaar 2010)

gemeente		Totaal netto belastbaar inkomen (in EUR x 1.000.000)	Aantal aangiften % (t.o.v. totaal aantal aangiften)							Gem. ink. per aangifte (in EUR)
			% Nulaan giften	% Minder dan 10.000	% 10.001 tem 20.000	% 20.001 tem 30.000	% 30.001 tem 40.000	% 40.001 tem 50.000	% meer dan 50.000	
Asse	alle aangiften	539,405	7,12	14,33	24,77	20,39	11,25	6,76	15,37	31.235
	<i>individuele</i>		6,88	13,87	20,71	13,89	5,94	2,38	2,53	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,24	0,47	4,07	6,51	5,31	4,38	12,84	
Dilbeek	alle aangiften	777,132	7,97	14,50	22,45	19,35	11,47	6,99	17,28	33.763
	<i>individuele</i>		7,76	14,10	18,57	13,31	6,37	2,87	3,49	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,21	0,40	3,88	6,04	5,10	4,11	13,79	
Kapelle-op-den-Bos	alle aangiften	170,087	4,86	12,87	24,04	22,94	11,41	7,34	16,54	32.317
	<i>individuele</i>		4,81	12,65	19,20	16,34	6,27	1,99	1,79	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,05	0,22	4,84	6,60	5,13	5,35	14,75	
Londerzeel	alle aangiften	325,421	5,54	12,60	24,39	21,77	11,37	7,33	17,01	32.281
	<i>individuele</i>		5,49	12,20	18,75	14,84	6,05	1,99	2,46	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,05	0,40	5,64	6,92	5,31	5,34	14,54	
Meise	alle aangiften	374,343	5,82	15,29	20,68	19,01	11,61	7,36	20,22	36.040
	<i>individuele</i>		5,62	14,87	16,74	13,27	7,05	3,08	3,36	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,20	0,42	3,94	5,75	4,57	4,28	16,86	
Opwijk	alle aangiften	243,133	5,65	11,91	23,41	22,92	11,48	7,28	17,34	32.366
	<i>individuele</i>		5,58	11,69	18,75	16,50	6,51	2,08	2,01	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,08	0,21	4,66	6,42	4,97	5,20	15,34	
Vlaams-Brabant	alle aangiften	19.738,355	8,65	13,75	23,63	19,92	10,99	6,90	16,18	32.687
	<i>individuele</i>		8,39	13,35	19,40	13,51	5,98	2,45	2,64	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,26	0,39	4,23	6,41	5,01	4,45	13,53	
Vlaams Gewest	alle aangiften	103.191,442	7,21	14,02	27,49	21,35	10,74	6,68	12,51	28.733
	<i>individuele</i>		6,97	13,53	21,92	13,68	5,07	1,82	1,64	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,23	0,49	5,57	7,68	5,67	4,86	10,87	
Buggenhout	alle aangiften	247,870	5,57	11,31	25,83	23,01	11,14	7,55	15,59	31.003
	<i>individuele</i>		5,54	11,10	20,35	15,45	5,03	1,91	1,64	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,04	0,21	5,48	7,56	6,11	5,63	13,95	
Merchtem	alle aangiften	282,613	6,64	14,10	23,54	21,47	11,22	7,29	15,74	31.844
	<i>individuele</i>		6,53	13,70	18,51	15,18	6,27	2,64	2,59	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,11	0,40	5,03	6,29	4,95	4,65	13,15	
Puurs	alle aangiften	293,033	5,68	12,48	25,69	21,71	11,30	7,02	16,12	31.240
	<i>individuele</i>		5,64	12,13	19,92	14,34	5,94	2,00	1,61	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,04	0,35	5,77	7,37	5,36	5,02	14,51	
Willebroek	alle aangiften	392,461	5,99	13,29	27,97	22,55	10,63	6,64	12,93	28.785
	<i>individuele</i>		5,80	12,95	21,96	14,12	5,14	1,77	1,70	
	<i>gemeenschappelijke</i>		0,19	0,34	6,01	8,43	5,50	4,88	11,23	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen berekening

Koppelen we deze gegevens aan de inkomensgrenzen die gesteld worden bij het aanbod aan sociale/vlabinvest woningen, dan kunnen we een indicatie krijgen van het procentueel aantal aangiften die potentieel aanspraak zou kunnen maken op een sociale en/of vlabinvestwoning. Volgende opmerkingen moeten wel in overweging genomen worden bij de evaluatie van deze cijfers:

- Bij de aangiften per looncategorie wordt geen onderscheid gemaakt naar de verschillende huishoudens: een individuele aangifte kan zowel van een alleenstaande als van een

alleenstaande met 1 of meer kinderen ten laste als van een echtgenoot die getrouwd is onder het huwelijksstelsel "scheiding van goederen" zijn. Ook bij de gemeenschappelijke aangiften kan men niet afleiden of het om gezinnen met of zonder kinderen ten laste gaat.

- bovendien zijn de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning ruimer dan enkel de inkomensplafonds.

De **VMSW** biedt via de SHM's zowel sociale huur- als sociale koopwoningen aan. De sociale huurwoningen worden verhuurd conform het sociaal huurbesluit¹⁰ en de sociale koopwoningen worden toegewezen volgens het overdrachtenbesluit¹¹.

Om aanspraak te kunnen maken op zo'n woning, dient de aanvrager te voldoen aan een aantal voorwaarden, zo ook een inkomensvoorwaarde. De bovengrenzen voor het inkomen (geïndexeerde bedragen 2012) voor een sociale huurwoning zijn als volgt vastgelegd (dit zijn minimumwaarden; sommige sociale huisvestingsmaatschappijen laten hogere lonen toe):

- €19.796 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- €21.455 voor een alleenstaande gehandicapt;
- €29.694, vermeerderd met €1.659 per persoon ten laste, in alle andere gevallen.

Om aanspraak te kunnen maken op een sociale koopwoning mag het inkomen (geïndexeerde bedragen 2012):

- niet lager zijn dan €8.190
- niet meer bedragen dan:
 - €32.740 voor alleenstaanden;
 - €49.110 voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonenden en alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag mag worden vermeerderd met €3.270 per bijkomende persoon ten laste.

Ook aan de **VLABINVEST** woningen worden een aantal voorwaarden gesteld, waaronder een inkomensvoorwaarde (geïndexeerde bedragen 2012):

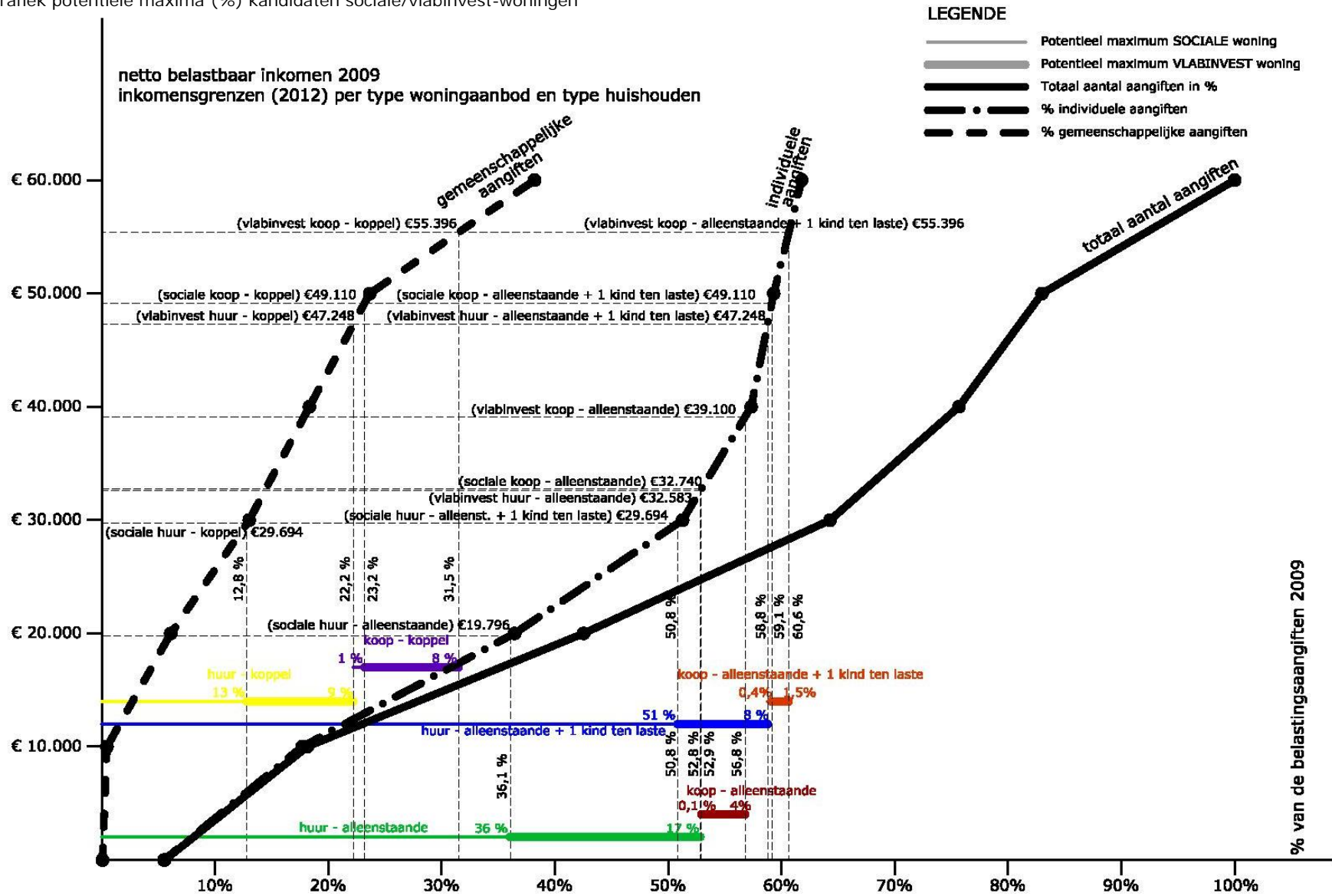
- voor een huurwoning bedragen de maxima:
 - €32.583 voor alleenstaanden;
 - €47.248 voor een gezin met twee personen (per persoon ten laste mag bij het bedrag €3.274 bijgeteld worden).
- voor een koopwoning bedragen de maxima:
 - €39.100 voor alleenstaanden;
 - €55.396 voor een gezin met twee personen (per persoon ten laste mag bij het bedrag €3.274 bijgeteld worden).

Bovendien moet het minimuminkomen van de kandidaat €7.395 bedragen.

¹⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 "tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode" en latere wijzigingen

¹¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 29/09/2006 betreffende "de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode" en latere wijzigingen

Grafiek: grafiek potentiële maxima (%) kandidaten sociale/vlabinvest-woningen



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL & eigen verwerking

Uit de vorige grafiek kan men afleiden dat het potentieel maximum voor een sociale huurwoning voor een alleenstaande 36% van de aangiften bedraagt. Voor een koppel zou dit potentieel maximum slechts 13% van de aangiften zijn (sociale huur).

Men gaat er hierbij van uit dat men pas een appartement/woning/grond zal aankopen op het moment dat men niet meer voor een (sociale/vlabinvest) huurwoning in aanmerking komt. En dat men enkel in een Vlabinvest woning geïnteresseerd zal zijn indien men boven de inkomensgrens voor een sociale woning zit.

5.3 Wachtlijsten / typologie sociale huisvesting

5.3.1 Aantal kandidaat-huurders

Bij de cijfers m.b.t. het sociaal huurpubliek dient opgemerkt te worden dat het niet uit te sluiten valt dat er dubbele tellingen van kandidaten optreden. Het is mogelijk dat een kandidaat-huurder voor een SVK-woning ook voorkomt op de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Einde 2011 waren er bij Providentia een totaal van 4.080 kandidaturen die in aanmerking kwamen voor een sociale huurwoning (in het volledige werkingsgebied van de SHM).

De wachtlijsten van de kandidaat-huurders bij de sociale huisvestingsmaatschappij zijn nominatief en de kandidaten voldoen aan alle gestelde voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning.

Het aantal kandidaten omvat de aanvragen van de verschillende huishoudens. De aantallen in de tabel zijn dus niet uitgedrukt in aantal personen, maar in aantal huishoudens

De lijsten van de kandidaturen worden onderverdeeld volgens kamertype. Dat wil zeggen dat men bij het overzicht van het totaal aantal wachtenden rekening moet houden met het feit dat er dubbele tellingen van kandidaten mogelijk zijn: volgens de rationele bezetting is het immers mogelijk dat dezelfde kandidaat recht heeft op verschillende kamertypes. Dit is duidelijk vast te stellen door het feit dat tabel 48 een totaal van 4.080 kandidaturen geeft, terwijl het aantal unieke kandidaturen 2.325 bedraagt.

Tabel 48. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia

	Providentia
gedomicilieerd in Londerzeel	179
gedomicilieerd in het werkgebied van de SHM	2.903
uit het Vlaams Gewest (buiten het werkgebied)	554
uit het Brussels Gewest	434
uit het Waals Gewest	10
Totaal aantal kandidaturen	4.080

Bron: SHM Providentia

Bovenstaande tabel toont de kandidaten, ingedeeld volgens woonplaats. Op de wachtlijst van Providentia hebben 179 van de 4.080 gestelde kandidaturen hun domicilie in Londerzeel. In deze tabel is geen rekening gehouden met de woonplaatsvoorkeur (van waar de toekomstige sociale woning gelegen is). In principe dienen de kandidaten zich in te schrijven voor het

volledige werkingsgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar hier kan op gemotiveerd verzoek op afgeweken worden.

Tabel 49 houdt wel rekening met het feit dat de kandidaat Londerzeel als voorkeursgemeente heeft opgegeven.

Wanneer men deze aanvragen opdeelt volgens kamertypevoorkeur, krijgt men voor de kandidaten die geïnteresseerd zijn in een huurwoning van Providentia in Londerzeel een onderverdeling volgens onderstaande tabel. Ook hier geldt hetzelfde voorbehoud zoals hierboven aangehaald: onderstaande cijfers betreffen geen unieke kandidaten, maar kandidaturen die eventueel voor meerdere kamertypes in aanmerking komen. De onderverdeling geeft wel een duidelijk beeld over naar welk woningtype het meeste vraag is.

Tabel 49. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia voor een huurwoning (SHM) in Londerzeel

Domicilie van de kandidaten	voorkeur kamertype (aantal kamers)					totaal
	0/1	2	3	4	5	
Londerzeel	40	56	47	17	5	165
rest van het werkgebied van Providentia	57	85	93	54	29	318
rest van het Vlaams Gewest	18	20	32	21	13	104
Brussels Gewest	9	23	36	31	20	119
Waals Gewest	0	0	2	0	0	2
Totaal aantal kandidaten	124	184	210	123	67	708
Aanbod sociale huurwoningen	25	34	76	10	5	150
Aant. kandidaten uit Lond./tot. aanbod	1,60	1,65	0,62	1,70	1,00	1,10

Bron: SHM Providentia

Concreet voor Londerzeel kan men dus uit afleiden dat van de mensen die geïnteresseerd zijn in een huurwoning in de gemeente en daar momenteel ook al gedomicilieerd zijn het hoogste aandeel (ongeveer een derde van de aanvragen) voor een 2-kamerappartement in aanmerking zou komen.

Op de wachtlijst van SVK Webra stonden er einde 2011 821 kandidaturen ingeschreven. Deze cijfers betreffen het totaal aantal kandidaten op de wachtlijsten (dus zonder rekening te houden met hun woonplaatsvoorkeur). Opgesplitst volgens de huidige woonplaats van de kandidaturen geeft dit volgende onderverdeling:

Tabel 50. Aantal kandidaturen per domicilie bij SVK WEBRA

	WEBRA
gedomicilieerd in Londerzeel	36
gedomicilieerd in het werkgebied van het SVK	688
uit het Vlaams Gewest (buiten het werkgebied)	42
uit het Brussels Gewest	52
uit het Waals Gewest	3
Totaal aantal kandidaturen	821

Bron: SVK WEBRA

Specifiek voor Londerzeel zijn er van de 821 kandidaten, **184** geïnteresseerd in een woning in de gemeente. Daarvan zijn **33** kandidaten gedomicilieerd in Londerzeel en zijn de overige **151** van buiten Londerzeel afkomstig. Hierbij dient men rekening te houden met het feit dat de kandidaten bij hun aanvraag de mogelijkheid hebben om bij woonvoorkeur te kiezen voor

één gemeente, voor alle gemeenten van het werkgebied, of onbepikt een selectie kunnen maken voor een aantal gemeenten. Het is dus mogelijk dat van de 184 kandidaten een (groot) aantal ook in een andere gemeente dan Londerzeel wil wonen.

Wanneer men de aanvragen opdeelt volgens kamertype krijgt men volgende onderverdeling:

Tabel 51. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia voor een huurwoning (SVK) in Londerzeel

Domicilie van de kandidaten	voorkeur kamertype (aantal kamers)					totaal
	0/1	2	3	4	5	
Londerzeel	17	9	7	0	0	33
Overige gemeenten	54	40	47	8	2	151
Totaal aantal kandidaten	71	49	54	8	2	184
Aanbod SVK huurwoningen	0	3	6	2	0	11

Bron: SVK WEBRA

5.3.2 Typologie sociale huurwoningen

Het patrimonium sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappij (onderverdeeld volgens type) wordt in tabel 52 weergegeven. In het verleden werd vooral in de hoofdkern Londerzeel sociale huurwoningen voorzien door Providentia.

Tabel 52. Overzicht sociale huurwoningen van Providentia per type (situatie dd.01/02/2012)

gemeente	Naam project	Bouw-jaar	app	won	0 slpk	1slpk	2slpk	3slpk	4slpk	5slpk	totaal
Londerzeel	klein holland	1970	0	59				50	4	5	59
Londerzeel	klein holland	1984	0	19				16	3		19
Londerzeel	de spoelbergh	1995	0	1					1		1
Londerzeel	doofmeren	2003	16	0		8	8				16
Londerzeel	hooiveld	2003	14	0		6	8				14
Londerzeel Malderen	zandvat	1982	12	8			12	6	2		20
Londerzeel Steenhuffel	genovevastr	1995	12	0		2	6	4			12
TOTAAL LONDERZEEL (voor nulmeting)			54	87	0	16	34	76	10	5	141
Londerzeel Malderen	karreveld	2008	9	0		9					9
TOTAAL LONDERZEEL (dd.01/02/2012)			63	87	0	25	34	76	10	5	150

Bron: SHM Providentia

De negen wooneenheden die in 2008 gerealiseerd werden, telden nog niet mee voor de nulmeting die op 31/12/2007 plaatsvond, maar wel al voor het behalen van het BSO.

Momenteel heeft Webra op het grondgebied Londerzeel 11 wooneenheden in beheer. Het aantal woningen in beheer van SVK Webra is daarmee met 2 woonentiteiten gestegen t.o.v. het aantal dat verrekend werd in de nulmeting van 31/12/2007. Opgedeeld volgens woningtype geeft dit onderstaande onderverdeling:

Tabel 53. Overzicht sociale huurwoningen van Webra per type (situatie dd.01/02/2012)

Gemeente	app	won	0 slpk	1slpk	2slpk	3slpk	4slpk of meer	totaal
TOTAAL WEBRA-WONINGEN IN LONDERZEEL	8	3	0	3	6	2	0	11

Bron: SVK WEBRA

6 Confrontatie vraag en aanbod : mogelijkheden om behoeften op te vangen?

6.1 Aantal niet-bebouwde kavels (bebouwde en onbebouwde percelen)

Tabel 54. Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2002 tot 2012 (aantal) – toestand op 1 januari

		2002	...	2007	2008	2009	2010	2011	2012	verschil 2002-2012
Asse	Bebouwde perc.	13.307		14.175	14.609	14.904	15.218	15.584	15.490	2.183
	Onbebouwde perc.	9.970		9.123	9.077	9.017	9.036	8.931	8.977	-993
Dilbeek	Bebouwde perc.	16.283		17.241	17.430	17.639	17.913	18.372	18.143	1.860
	Onbebouwde perc.	8.927		8.663	8.619	8.563	8.491	8.424	8.437	-490
Kapelle-o/d-Bos	Bebouwde perc.	3.605		3.776	3.817	3.834	3.983	4.161	4.062	457
	Onbebouwde perc.	2.567		2.468	2.439	2.438	2.452	2.415	2.430	-137
Londerzeel	Bebouwde perc.	7.445		8.021	8.140	8.297	8.397	8.562	8.520	1.075
	Onbebouwde perc.	6.104		5.966	5.960	5.962	5.970	5.979	5.993	-111
Meise	Bebouwde perc.	7.875		8.104	8.204	8.281	8.426	8.848	8.590	715
	Onbebouwde perc.	5.904		5.748	5.729	5.710	5.693	5.705	5.697	-207
Opwijk	Bebouwde perc.	5.349		6.148	6.428	6.656	6.870	7.191	6.952	1.603
	Onbebouwde perc.	5.528		5.461	5.371	5.350	5.343	5.243	5.292	-236
Vlaams-Brabant	Bebouwde perc.	468.678		499.693	508.993	517.889	527.630	536.261	543.868	75.190
	Onbebouwde perc.	389.085		379.705	377.537	373.584	371.864	370.400	369.101	-19.984
Vlaanderen	Bebouwde perc.	2.906.772		3.164.111	3.229.922	3.293.002	3.347.968	3.411.739	3.472.534	565.762
	Onbebouwde perc.	2.182.837		2.137.018	2.125.528	2.113.889	2.106.806	2.102.975	2.098.204	-84.633
Buggenhout	Bebouwde perc.	6.206		6.508	6.553	6.632	6.678	6.828	6.925	719
	Onbebouwde perc.	4.717		4.642	4.637	4.628	4.642	4.609	4.621	-96
Merchtem	Bebouwde perc.	6.367		7.335	7.447	7.696	8.017	8.089	8.220	1.853
	Onbebouwde perc.	6.120		5.212	5.220	5.158	5.125	5.083	5.075	-1.045
Puurs	Bebouwde perc.	7.236		7.731	7.860	7.998	8.359	8.603	8.705	1.469
	Onbebouwde perc.	5.685		5.614	5.597	5.600	5.605	5.597	5.610	-75
Willebroek	Bebouwde perc.	10.664		11.466	11.658	12.014	12.377	12.654	12.856	2.192
	Onbebouwde perc.	3.919		3.936	3.842	3.837	3.761	3.845	3.858	-61

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

In Londerzeel zijn nog 5.993 onbebouwde percelen ter beschikking. Uiteraard zijn niet al deze percelen ook daadwerkelijk bebouwbaar. Een deel van deze percelen liggen namelijk niet in woongebied.

Hieronder worden de definities gegeven van wat men beschouwd als bebouwde en wat als onbebouwde percelen:

- **bebouwde percelen:**

Appartementsgebouwen

Buildings

Huizen, boerderijen en bijgebouwen: schuren, garages, afdaken en toiletten

Industriële en ambachtsgebouwen: wasserijen, melkerijen, bakkerijen, spekslagerijen,

slachthuizen, drank- en tabaksfabrieken, textielfabrieken, meubel- en speelgoedfabrieken,

papierfabrieken, cementfabrieken, zagerijen, cokes- en chemische fabrieken,

glasblazerijen, gasfabrieken, elektrische centrales, ...

Opslaggebouwen: loodsen en entrepots

Kantoorgebouwen: banken, beurzen, kantoorruimten

Gebouwen met handelsbestemming: horeca, grootwarenhuizen, tankstations, tentoonstellingsruimten, parkeergebouwen, kiosken

Openbare gebouwen: gemeentehuizen, koninklijke paleizen, gerechtsgebouwen en strafinrichtingen, militaire en administratieve gebouwen, rijkswachtkazernes

Uitrustingen van nutsvoorzieningen: telefooncellen, vliegvelden, watertorens, waterzuiverings- en afvalverwerkingsinstallaties

Gebouwen voor maatschappelijk welzijn en gezondheid: weeshuizen, kribbes, rusthuizen, ziekenhuisgebouwen en gebouwen bestemd voor het maatschappelijk welzijn

Gebouwen voor onderwijs en cultuur: schoolgebouwen, universiteiten, musea, bibliotheken

Gebouwen bestemd voor erediensten: kerken, kapellen, kloosters, synagogen, tempels, moskeeën

Gebouwen voor recreatie en sport: feestzalen, jeugdhuizen, schouwburgen, toneelzalen, culturele centra, bioscopen, casino's

- **onbebouwde percelen:**

Landbouwgronden nergens anders vermeld, die de akkerbouwlanden voorstellen met inbegrip van landbouwgronden voor groenteteelt.,

Weiden en graslanden, gegroepeerd met de onderrubriek boomgaarden

Tuinen en parken

Bossen

Woeste gronden: moerassen, venen, heiden, rotsen, duinen, dijken, slakkenbergen,...

Recreatieterreinen: sportterreinen, renbanen, speelpleinen, kampeerterreinen

Gekadastreerde watervlakten: poelen, meren, vijvers, greppels, viskwekerijen, kanalen, bassins

Gekadastreerde wegen: wegen, pleinen, ...

Andere: bouwgronden, parkings, vliegvelden, militaire domeinen, kerkhoven en promenades

Uit het gemeentelijk ROP¹² kan men afleiden hoeveel van deze percelen op korte of middellange termijn bebouwbaar zijn. Concreet voor Londerzeel bedraagt het aantal percelen gelegen in woongebied 798 Daarvan zijn er 558 percelen onmiddellijk bebouwbaar omdat deze gelegen zijn in een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling of aan een voldoende uitgeruste weg.

6.2 Gebieden met bijzonder statuut

6.2.1 Woonuitbreidingsgebieden (WUG)

Woonuitbreidingsgebieden zijn deze gebieden die volgens het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende "de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen

¹² ROP= Register van de Onbebouwde Percelen. Overeenkomstig art. 5.6.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn de gemeenten gebonden tot het bijhouden van een register met alle onbebouwde percelen gelegen in woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg.

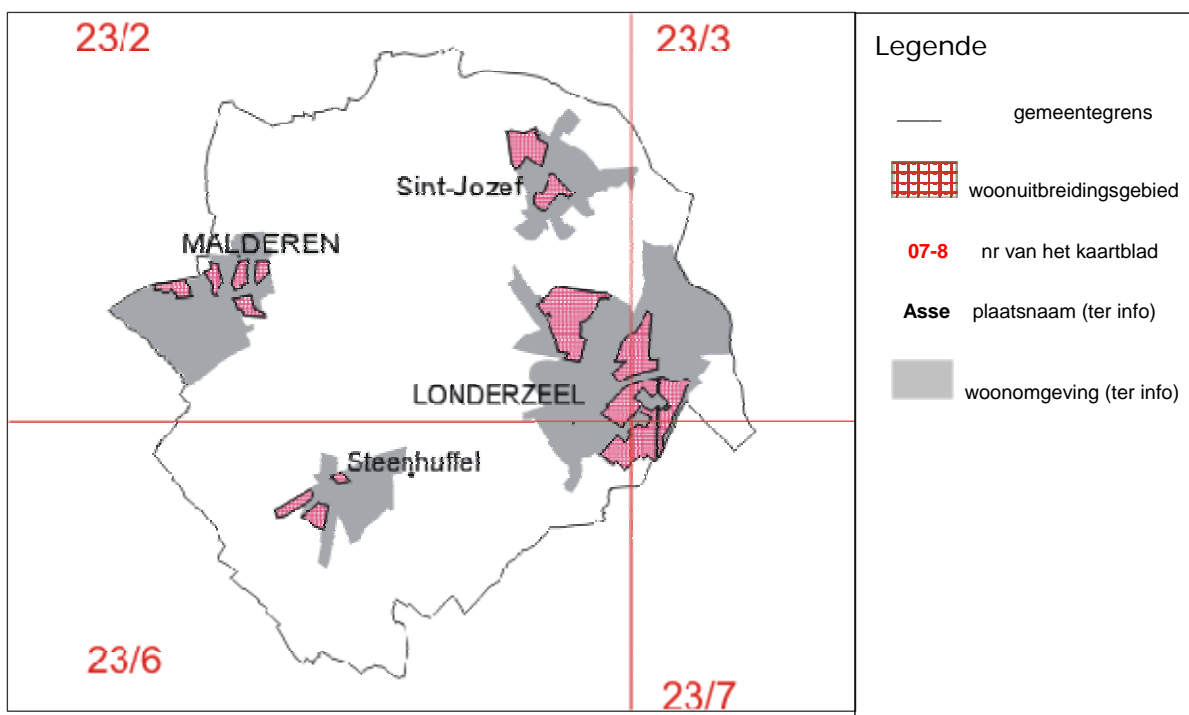
en de gewestplannen” als dusdanig werden ingekleurd. Deze inkleuring hield beperkingen in met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven van deze gebieden. Men stelt in art. 5.1.1. namelijk dat de woonuitbreidingsgebieden **uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw** zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Ter verduidelijking van dit artikel werden eveneens een aantal omzendbrieven aan de gemeenten overgemaakt in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

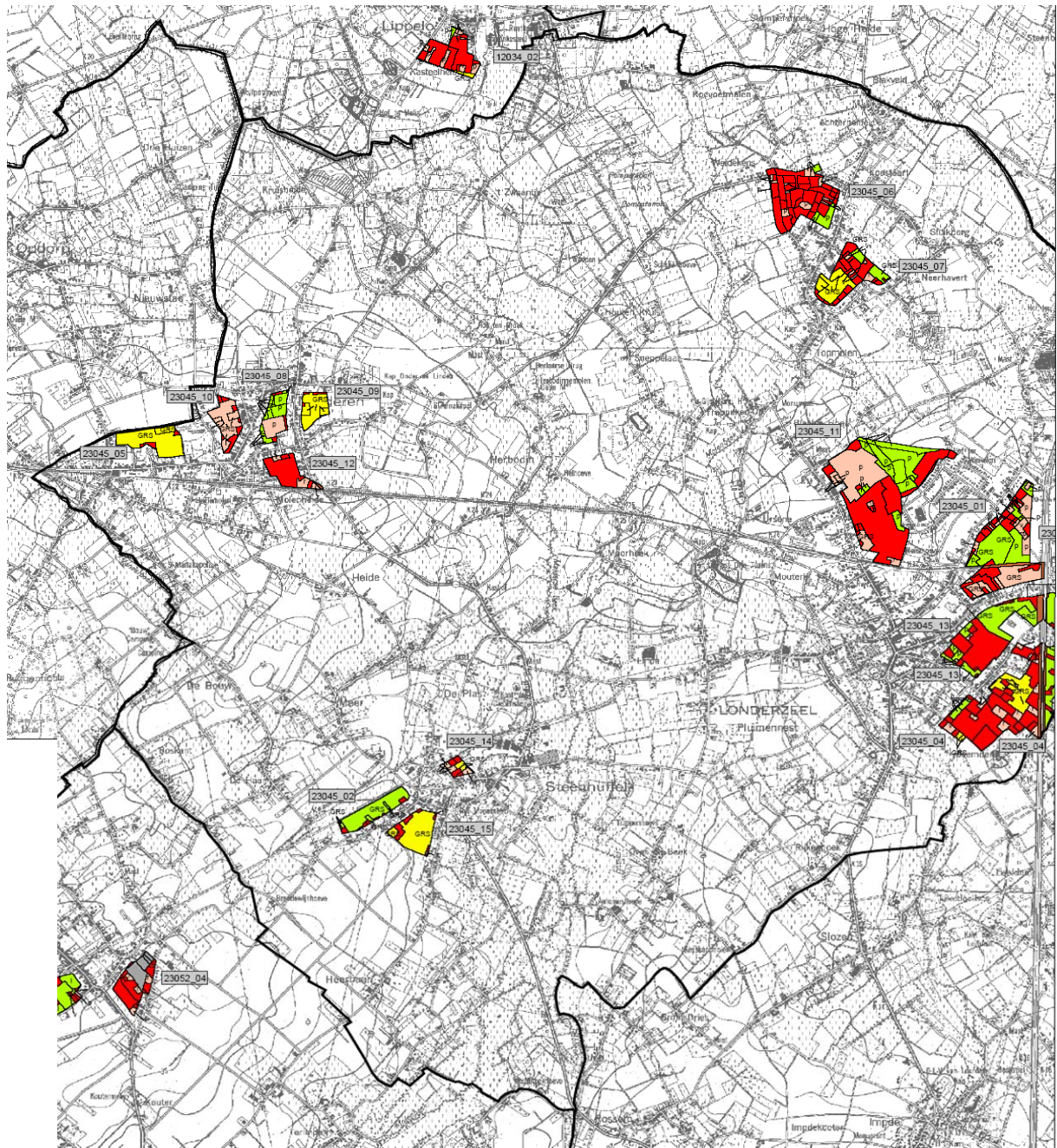
Deze omzendbrieven definiëren groepswooningbouw als ‘het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen’. Hierdoor worden individueel op te richten woningen in deze woonuitbreidingsgebieden uitgesloten (tenzij het op restpercelen of reeds bebouwde percelen betrekking heeft). Aanvragen voor groepswooningbouw dienen ook steeds te worden onderzocht in functie van de totale ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied. Deze omzendbrieven stellen ook dat woonuitbreidingsgebieden slechts kunnen worden aangesneden indien de noodzaak tot aansnijden wordt verantwoord door een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftestudie.

De vereiste dat men in woonuitbreidingsgebieden enkel groepswooningbouw kan voorzien, vervalt op het moment dat de bevoegde overheid het gebied “ordent” via een RUP of plan van aanleg. Vanaf dat moment kunnen uiteraard ook individuele aanvragen ingediend worden.

Sinds de inwerkingtreding van het decreet grond- en pandenbeleid en de nieuwe Vlaamse codex ruimtelijke ordening (cf. art. 5.6.4 t/m art. 5.6.6) kunnen woonuitbreidingsgebieden ook via particulier initiatief aangesneden worden indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. Een principieel akkoord verplicht de gemeente dan wel tot opmaak van een voorontwerp van RUP of plan van aanleg binnen het jaar na het akkoord van de deputatie.



Figuur: woonuitbreidingsgebieden Londerzeel



Verkorte legende :

gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader WEL kunnen ontwikkeld worden:

op korte termijn, vóór 2007:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSD deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- soGRS deels optie volgens het ontwerp-GRS
- p gelegen in een BPA, APA of RIUP
- PR/AK gunstig principieel akkoord
- PR/LAK deels gunstig principieel akkoord
- r respersoon
- SG optie volgens afskaking stedelijk gebied
- SGD deels optie volgens afskaking stedelijk gebied
- v goedgekeurde mis-ervuilen verkaveling
- WBS gunstig op basis van de woningbehoefte studie
- WBS deels gunstig op basis van de woningbehoefte studie
- UIT vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel
- UIT deels vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel

in de periode 2007-2012:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSD deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- soGRS deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afskaking stedelijk gebied
- SGD deels optie volgens afskaking stedelijk gebied
- PR/AK deels gunstig principieel akkoord

gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader NIET kunnen ontwikkeld worden:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSD deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- soGRS deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afskaking stedelijk gebied
- SGD deels optie volgens afskaking stedelijk gebied
- PR/AK ongunstig principieel akkoord
- PR/LAK deels ongunstig principieel akkoord
- w waterlijk gebied (MOG-RDG)
- k niet gelegen in een gebiedsdekkende kern
- h niet inbreidingsgericht
- i gelegen in een Habitatstrategiegebied
- p gelegen in een APA, BPA of RIUP
- d gelegen in een gebied dat valt onder het Duikerdecreet

gebieden waarover vanuit het Vlaams beleidskader MOMENTEEL geen uitspraak wordt gedaan omdat ontwikkeling ervan thans onzeker is:

- GRS optie goedgekeurd GRS
- GRSD deels optie goedgekeurd GRS
- SG optie volgens afskaking stedelijk gebied
- SGD deels optie volgens afskaking stedelijk gebied
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- soGRS deels optie volgens het ontwerp-GRS
- PR/AK deels geen uitspraak volgens principieel akkoord
- PR/LAK verder te onderzoeken
- SGD deels verder te onderzoeken

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

- roeds bebouwd (woningen, bedrijven, ... toestand 2004)
- omvangrijke bestaande infrastructuur (wegen, sporen, waterlopen, ...)

12014_01 nummer van het woonuitbreidingsgebied

Bron: Atlas van de woonuitbreidingsgebieden