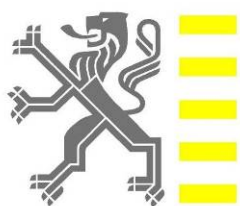


WOONPLAN LONDERZEEL

(versie 08 december 2010)



Voorwoord

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren om een lokaal woonbeleid uit te voeren dat gesteund is op een goede planning en vertrekt vanuit de principes die in de Vlaamse Wooncode ingeschreven zijn. De Wooncode geeft de gemeenten de rol van coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied. Een goede afstemming tussen de verschillende actoren is immers noodzakelijk.

De gemeente Londerzeel is in 2007 toegetreden tot de Interlokale Vereniging "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant". Hierdoor kreeg de gemeente heel wat meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de concrete noden die zich stellen inzake huisvesting.

Een eerste woonbeleidsplan moet de verschillende acties en projecten kaderen in een globale visie op langere termijn, zodat inspanningen kunnen worden gedoseerd en de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht kunnen worden ingezet.

Een woonbeleidsplan vormt de neerslag van de beleidsopties die voor de huidige legislatuur inzake huisvesting worden genomen. Het is een opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar moeten zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren.

Methodiek en procesverloop

De samenwerking van Londerzeel met 5 andere gemeenten in de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant" geeft de mogelijkheid om het lokaal woonbeleid te kaderen en te toetsen in een ruimer intergemeentelijk kader.

De gemeenten in het beheerscomité en de leden van de stuurgroep gingen akkoord met de opmaak van een omgevingsanalyse waarin het intergemeentelijke werkingsgebied als referentiekader werd genomen. De medewerkers van de interlokale vereniging verzamelden alle relevante gegevens van de 6 deelnemende gemeenten. Deze werden tegen elkaar en tegen de bovenlokale (provinciale, gewestelijke) gegevens afgetoetst.

De omgevingsanalyse werd een eerste keer besproken op het beheerscomité van 9 juli 2009 en de stuurgroep van 7 september 2009. Daarna werd deze samen met het verslag meegestuurd zodat iedereen de gegevens kon verifiëren en eventueel aanvullen.

In het beheerscomité werd geopteerd om de gemeente Londerzeel als pilootgemeente te nemen voor de uitwerking van het woonplan. Als eerste stap werd de omgevingsanalyse verder uitgewerkt op maat van de gemeente Londerzeel. Een eerste overlegmoment werd gepland en ging door op 30 september 2009 om de omgevingsanalyse van Londerzeel te overlopen en te finaliseren.

Op een volgend overlegmoment (7 oktober 2009) werd een denkoefening gedaan die uitmondde in een SWOT-analyse van het woonbeleid van de gemeente. Ook werden de bestaande beleidsplannen (meerjarig strategisch beleidsplan, lokaal sociaal beleidsplan) overlopen die refereerden naar het beleidsdomein "wonen" en werd de samenhang van de andere plannen met het woonplan in kaart gebracht.

Een volgende stap bestond er dan in om de bestaande doelstellingen rond wonen samen te brengen en af te wegen tegen elkaar en te actualiseren. Ook werden voortgangsrapporten voorzien van de bestaande plannen om de voortgang te evalueren.

De gemeentelijke werkgroep die het woonplan opmaakt kwam 28 oktober 2009 opnieuw samen om de definitieve lijst doelstellingen goed te keuren.

Na deze goedkeuring werd het plan ter advies overgemaakt aan de bevoegde commissies en adviesraden. Zo werd het woonplan besproken op de Woonraad van 16 november 2009. Het plan werd ook voorgelegd aan de gemeentelijke commissies Ruimtelijke Ordening (17 november 2009) en Welzijn (12 november 2009). Ook op het Vast Bureau van het OCMW van 10 november 2009 werd het woonplan overlopen.

Inhoudstafel

Voorwoord.....	2
Methodiek en procesverloop.....	3
Inhoudstafel	4
DEEL 1 : OMGEVINGSANALYSE	7
1 Algemene beschrijving en situering gemeente.....	8
2 Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid.....	9
2.1 ALGEMENE BESCHRIJVING WONINGAANBOD	9
2.1.1 Aantal woningen en evolutie.....	9
2.1.2 Woningdichtheid.....	9
2.1.3 Type woningen	10
2.1.4 Verhouding eigenaar/huurder	13
2.2 KWALITEIT VAN HET WONINGAANBOD	14
2.2.1 Comfortindicatoren.....	14
2.2.2 Leegstand & verwaarlozing.....	16
2.2.3 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen.....	17
2.2.4 Conformiteitsattesten (huurwoningen)	18
2.2.5 Gegevens renovatie.....	18
2.2.6 Aantal bouwvergunningen	19
2.2.7 Duurzaamheid en energieverbruik woningen	21
2.3 AANBOD SOCIALE HUISVESTING EN BETAALBAAR WONEN	29
2.3.1 Sociale huurwoningen (SHM, SVK)	29
2.3.2 Sociale koopwoningen / Sociale kavels.....	31
2.3.3 Bescheiden woningen / Gesubsidieerde kavels.....	32
2.3.4 Sociale huisvestingsprojecten in het verleden gerealiseerd.....	33
2.3.5 Sociale huisvestingsprojecten op korte en middellange termijn	34
2.4 BETAALBAARHEID	35
2.4.1 Huursubsidies.....	35
2.4.2 Aankooprijzen en evolutie.....	36
2.5 AANBOD T.A.V. SPECIFIEKE DOELGROEPEN	39
2.5.1 Rusthuisbedden	39
2.5.2 Huisvesting personen met een beperking.....	40
2.5.3 Noodopvang.....	41
2.5.4 Lokaal Opvanginitiatief	41
2.5.5 Leefloners.....	42
3 Vraag – behoeften	43
3.1 DEMOGRAFISCHE GEGEVENS	43
3.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie.....	43
3.1.2 Bevolkingsdichtheid.....	43
3.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling.....	44
3.1.4 Migratie.....	46
3.1.5 Natuurlijke bevolkingsaan groei	47

3.1.6	<i>Burgerlijke staat</i>	48
3.1.7	<i>Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose</i>	49
3.1.8	<i>Aantal personen met een handicap</i>	51
3.2	SOCIO-ECONOMISCHE GEGEVENS.....	52
3.2.1	<i>Inkomen</i>	52
3.3	WACHTLIJSTEN / TYPOLOGIE SOCIALE HUISVESTING	56
3.3.1	<i>Aantal kandidaat-huurders</i>	56
3.3.2	<i>Typologie</i>	56
4	Confrontatie vraag en aanbod : mogelijkheden om behoeften op te vangen?	57
4.1	AANTAL NIET-BEBOUWDE KAVELS (BEOUWDE EN ONBEOUWDE PERCELEN)	57
4.2	GEBIEDEN MET BIJZONDER STATUUT	58
4.2.1	<i>Woonuitbreidingsgebieden</i>	58
5	Beschrijving actoren en hun dienstverlening	60
6	Huidige lokaal beleid en woonoverleg.....	63
6.1	VISIE ROND WOONBELEID	63
6.2	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	63
6.3	ANDERE BELEIDSPANNEN	64
6.3.1	<i>Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan</i>	64
6.3.2	<i>Beleidsprogramma 2007 – 2012</i>	67
6.4	GEBRUIK INSTRUMENTEN TER VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT.....	68
6.4.1	<i>Leegstandsheffing</i>	68
6.4.2	<i>Gemeentelijke premies</i>	68
6.5	AANTAL HUURWAARBORGEN / HUURTOELAGEN / STOOKOLIEFONDS / BUDGETMETER	68
6.6	GEMEENTELIJKE ADVIESRADEN	69
6.6.1	<i>Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)</i>	69
6.6.2	<i>Woonadviesraad</i>	69
6.6.3	<i>Sociale adviesraad</i>	70
6.6.4	<i>Seniorenadviesraad</i>	70
6.7	I.V. "REGIONAAL WOONBELEID NOORD-WEST BRABANT"	71
7	Bijlagen.....	73
	WONEN IN HET LOKAAL SOCIAAL BELEIDSPAN (2005).....	74
	WONEN IN HET BELEIDSPROGRAMMA 2007-2012	83
	DEEL 2 : WOONBELEIDSPAN	87
1	Samenvatting omgevingsanalyse	88
2	SWOT-analyse.....	90
3	Visie op woonbeleid.....	91
4	Doelstellingen.....	92
1	Strategische Doelstelling: Verder uitbouwen van een kwalitatieve dienstverlening m.b.t. wonen aan de inwoners van Londerzeel	92
1.1	OPERATIONELE DOELSTELLING: CONTINUÏTEIT VAN HET WOONLOKET	92
1.2	OPERATIONELE DOELSTELLING: VOORTZETTING VAN DE DIENSTVERLENING M.B.T. WONEN VIA HET OCMW	92

1.3	OPERATIONELE DOELSTELLING: OPTIMALISEREN VAN COMMUNICATIE NAAR DE INWONERS OVER BESTAAND WOONANBOD (KOOP EN HUUR) IN DE GEMEENTE.....	93
1.4	OPERATIONELE DOELSTELLING: OPTIMALISEREN VAN DE SAMENWERKING EN COMMUNICATIE TUSSEN DE VERSCHILLENDE ACTOREN.....	93
2	Strategische Doelstelling: Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren..	94
2.1	OPERATIONELE DOELSTELLING: VOEREN VAN EEN EIGEN GRONDREGIE	94
2.2	OPERATIONELE DOELSTELLING: VOEREN VAN EEN DOORDACHT GRONDBELEID.....	94
2.3	OPERATIONELE DOELSTELLING: ONDERZOEK VOEREN NAAR GEMEENTELIJKE REGLEMENTERING ROND WONEN	95
2.4	OPERATIONELE DOELSTELLING: ONDERZOEK VOEREN NAAR DE INVOERING VAN VOORKOOPRECHT IN DE GEMEENTE.....	95
2.5	OPERATIONELE DOELSTELLING: VERBETEREN VAN DE ALGEMENE KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING	96
3	Strategische Doelstelling: Zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod.	97
3.1	OPERATIONELE DOELSTELLING: VERHOGEN VAN HET SOCIAAL WOONANBOD	97
3.2	OPERATIONELE DOELSTELLING: VERDER UITBOUWEN VAN HET AANBOD VAN SOCIAAL VERHUURKANTOOR WEBRA	97
3.3	OPERATIONELE DOELSTELLING: VERHOGING VAN HET WONINGAANBOD VOOR PRIORITAIRE DOELGROEPEN	98
4	Strategische Doelstelling: Streven naar een kwaliteitsvol en energiezuinig patrimonium	100
4.1	OPERATIONELE DOELSTELLING: NEMEN VAN MAATREGELEN TER VERBETERING VAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGPATRIMONIUM	100
4.2	OPERATIONELE DOELSTELLING: DE INWONERS STIMULEREN OM ENERGIE-BESPARENDE EN KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN TE NEMEN	100
4.3	OPERATIONELE DOELSTELLING: AANDACHT VOOR SPECIFIEKE NODEN VOOR DOELGROEPEN	101
5	Strategische Doelstelling: Continuïteit van het lokaal woonbeleid garanderen	102
5.1	OPERATIONELE DOELSTELLING: ORGANISEREN VAN PERMANENT OVERLEG MET DE HUISVESTINGSACTOREN	102

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 17.524 inwoners (op 01/01/2008) 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 3683 hectare.

Inleidend

Voor Londerzeel is woonbeleid een beleidsopdracht 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 Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid

2.1 Algemene beschrijving woningaanbod

2.1.1 Aantal woningen en evolutie

Tabel 1. Aantal woonegelegenheden (op 1/1/200x)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Index 2002- 2009
Asse	12.554	12.612	12.720	12.814	12.929	13.057	13.156	13.284	105,8
Dilbeek	16.179	16.307	16.481	16.563	16.647	16.757	16.858	16.943	104,7
Kapelle o/d Bos	3.514	3.557	3.589	3.627	3.660	3.702	3.747	3.778	107,5
Londerzeel	7.146	7.242	7.340	7.439	7.510	7.570	7.652	7.714	107,9
Meise	7.206	7.241	7.285	7.319	7.362	7.442	7.502	7.554	104,8
Opwijk	4.785	4.857	4.950	5.085	5.150	5.221	5.327	5.514	115,2
Vlaams-Brabant	444.030	447.474	450.819	454.028	458.010	462.045	466.388	471.228	106,1
Vlaams Gewest	2.754.135	2.776.989	2.798.301	2.819.559	2.842.588	2.868.361	2.896.677	2.928.158	106,3
<i>Buggenhout</i>	<i>5.802</i>	<i>5.816</i>	<i>5.855</i>	<i>5.902</i>	<i>5.937</i>	<i>5.967</i>	<i>6.030</i>	<i>6.072</i>	<i>104,7</i>
<i>Merchtem</i>	<i>5.960</i>	<i>6.030</i>	<i>6.081</i>	<i>6.168</i>	<i>6.243</i>	<i>6.390</i>	<i>6.440</i>	<i>6.576</i>	<i>110,3</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.574</i>	<i>6.616</i>	<i>6.672</i>	<i>6.699</i>	<i>6.731</i>	<i>6.834</i>	<i>6.943</i>	<i>7.066</i>	<i>107,5</i>
<i>Willebroek</i>	<i>10.007</i>	<i>10.038</i>	<i>10.090</i>	<i>10.160</i>	<i>10.233</i>	<i>10.376</i>	<i>10.495</i>	<i>10592</i>	<i>105,8</i>

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

De relatieve stijging van het aantal woonegelegenheden in Londerzeel is bij de hoogste in de regio, enkel in Opwijk is de procentuele stijging nog hoger. De stijging is ook hoger dan deze in het Vlaams gewest en in de provincie.

2.1.2 Woningdichtheid

De cijfers van de bebouwde oppervlakte hangen meestal nauw samen met die van de bevolkingsdichtheid (zie 3.1.2): 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. 20% bebouwd (2008). 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, hoger dan het Vlaams-Brabantse en het Vlaamse gemiddelde. Dilbeek behaalt het hoogste percentage bebouwde oppervlakte (27,62%). In Londerzeel is het percentage bebouwde oppervlakte op Dilbeek na het minst snel toegenomen t.o.v. 1997. Opvallend is dat in buurgemeente Merchtem het percentage bebouwde oppervlakte sinds 1997 het sterkst gestegen is.

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

	Totale opp. ha	1997		2002		2008		1997-2008
		aantal ha	%	aantal ha	%	aantal ha	%	index
Asse	4.963,98	878,87	17,70	945,46	19,05	1.049,90	21,15	119,5
Dilbeek	4.117,64	999,19	24,27	1.073,17	26,06	1.137,46	27,62	113,8
Kapelle-op-den-Bos	1.524,66	284,47	18,66	313,42	20,56	339,69	22,28	119,4
Londerzeel	3.629,33	653,94	18,02	701,01	19,32	748,01	20,61	114,4
Meise	3.481,85	588,88	16,91	643,91	18,49	686,89	19,73	116,6
Opwijk	1.969,03	433,41	22,01	468,99	23,82	509,88	25,89	117,6
Vlaams-Brabant	210.614,58	34.105,59	16,19	36.819,35	17,48	39.407,90	18,71	115,5
Vlaams Gewest	1.352.225,10	210.914,72	15,60	226.609,80	16,76	241.214,15	17,84	114,4
<i>Buggenhout</i>	<i>2.525,34</i>	<i>513,06</i>	<i>20,32</i>	<i>549,17</i>	<i>21,75</i>	<i>577,2</i>	<i>22,86</i>	<i>112,5</i>
<i>Merchtem</i>	<i>3.671,84</i>	<i>540,31</i>	<i>14,71</i>	<i>581,31</i>	<i>15,83</i>	<i>699,49</i>	<i>19,05</i>	<i>129,5</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.341,11</i>	<i>659,5</i>	<i>19,74</i>	<i>714,88</i>	<i>21,40</i>	<i>786,97</i>	<i>23,55</i>	<i>119,3</i>
<i>Willebroek</i>	<i>2.740,54</i>	<i>637,31</i>	<i>23,25</i>	<i>644,17</i>	<i>23,51</i>	<i>699,52</i>	<i>25,52</i>	<i>109,8</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen en eigen verwerking

2.1.3 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 hoger dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde; enkel Dilbeek, Londerzeel en Meise overstijgen het Vlaamse gemiddelde. 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.

Opvallend is dat in de buurgemeente Willebroek de huizen in gesloten bebouwing de meerderheid vormen van het woonpatrimonium.

Tabel 3. Aard van de woningen (1/1/2008)

	Asse				Dilbeek				Kapelle-op-den-Bos			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	2.705	24,07	2.822	21,45	2.810	18,60	2.915	17,29	1.062	28,56	1.082	28,88
Huizen in halfopen bebouwing	2.654	23,62	2.675	20,33	4.333	28,68	4.390	26,04	971	26,11	1.017	27,14
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	3.454	30,74	3.468	26,36	5.533	36,63	5.560	32,98	1.150	30,92	1.156	30,85
Buildings en appartementsgebouwen	631	5,62	3.630	27,59	721	4,77	3.422	20,30	100	2,69	390	10,41
Handelshuizen	360	3,20	347	2,64	315	2,09	355	2,11	81	2,18	75	2,00
Alle andere gebouwen	1.432	12,74	214	1,63	1.394	9,23	216	1,28	355	9,55	27	0,72
Totaal type gebouw	11.236	100	13.156	100	15.106	100	16.858	100	3.719	100	3.747	100

	Londerzeel				Meise				Opwijk			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	1.606	21,19	1.628	21,28	890	11,54	913	12,17	1.133	20,55	1.138	21,36
Huizen in halfopen bebouwing	1.964	25,91	1.974	25,80	2.184	28,32	2.207	29,42	1.614	29,27	1.624	30,49
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	2.804	37,00	2.823	36,89	3.434	44,53	3.444	45,91	1.701	30,85	1.706	32,03
Buildings en appartementsgebouwen	212	2,80	706	9,23	200	2,59	785	10,46	153	2,77	612	11,49
Handelshuizen	227	3,00	229	2,99	95	1,23	97	1,29	171	3,10	192	3,60
Alle andere gebouwen	766	10,11	292	3,82	909	11,79	56	0,75	742	13,46	55	1,03
Totaal type gebouw	7.579	100	7.652	100	7.712	100	7.502	100	5.514	100	5.327	100

	Vlaams-Brabant				Vlaanderen				Buggenhout			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	98.170	22,44	101.938	21,86	641.554	25,17	690.391	23,83	1.331	21,37	1.332	22,32
Huizen in halfopen bebouwing	94.604	21,63	95.591	20,50	539.192	21,16	544.303	18,79	2.032	32,62	2.040	37,84
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	168.876	38,61	169.722	36,39	852.703	33,46	858.490	29,64	1.852	29,73	1.855	31,96
Buildings en appartementsgebouwen	12.728	2,91	78.312	16,79	93.040	3,65	619.519	21,39	133	2,14	542	3,91
Handelshuizen	12.455	2,85	13.194	2,83	93.268	3,66	99.344	3,43	183	2,94	161	3,09
Alle andere gebouwen	50.575	11,56	7.631	1,64	328.814	12,90	84.630	2,92	698	11,21	100	0,88
Totaal type gebouw	437.408	100	466.388	100	2.548.571	100	2.896.677	100	6.229	100	6.030	100

	Merchtem				Puurs				Willebroek			
	Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden		Gebouwen		Woongelegenheden	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Huizen in gesloten bebouwing	1.442	23,29	1.478	22,95	2.029	28,30	2.056	29,61	4.351	42,93	4.477	42,66
Huizen in halfopen bebouwing	1.522	24,58	1.547	24,02	1.951	27,21	1.967	28,33	2.283	22,53	2.325	22,15
Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	2.032	32,82	2.048	31,80	1.893	26,41	1.899	27,35	1.579	15,58	1.588	15,13
Buildings en appartementsgebouwen	231	3,73	1.085	16,85	138	1,92	594	8,56	274	2,70	1.641	15,64
Handelshuizen	208	3,36	233	3,62	215	3,00	217	3,13	346	3,41	376	3,58
Alle andere gebouwen	756	12,21	49	0,76	943	13,15	210	3,02	1.301	12,84	88	0,84
Totaal type gebouw	6.191	100	6.440	100	7.169	100	6.943	100	10.134	100	10.495	100

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

2.1.4 Verhouding eigenaar/huurder

De cijfers in tabellen 4, 6 en 7 zijn gebaseerd op de sociaal-economische enquête van 2001 (SEE 2001 van het NIS). Er zijn 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.

2.2 Kwaliteit van het woningaanbod

2.2.1 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 (2008).

	Aantal gebouwen	Aantal gebouwen opgericht vóór 1961		Aantal gebouwen opgericht vanaf 1962	
Asse	11.236	4.730	42,10 %	6.506	57,90 %
Dilbeek	15.106	6.016	39,83 %	9.090	60,17 %
Kapelle-op-den-Bos	3.719	1.604	43,13 %	2.115	56,87 %
Londerzeel	7.579	3.221	42,50 %	4.358	57,50 %
Meise	7.712	2.347	30,43 %	5.365	69,57 %
Opwijk	5.514	2.340	42,44 %	3.174	57,56 %
Vlaams-Brabant	437.408	205.055	46,88 %	232.353	53,12 %
Vlaams Gewest	2.548.571	1.182.516	46,40 %	1.366.055	53,60 %
<i>Buggenhout</i>	<i>6.229</i>	<i>2.571</i>	<i>41,27 %</i>	<i>3.658</i>	<i>58,73 %</i>
<i>Merchtem</i>	<i>6.191</i>	<i>2.406</i>	<i>38,86 %</i>	<i>3.785</i>	<i>61,14 %</i>
<i>Puurs</i>	<i>7.169</i>	<i>2.959</i>	<i>41,27 %</i>	<i>4.210</i>	<i>58,73 %</i>
<i>Willebroek</i>	<i>10.134</i>	<i>5.313</i>	<i>52,43 %</i>	<i>4.821</i>	<i>47,57 %</i>

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

In het werkingsgebied blijkt het percentage oudere gebouwen 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. bouwjaar van de woningen, toestand 2001

	bouwjaar vóór 1945	bouwjaar vóór 1945	Bouwjaar vanaf 1996	Bouwjaar vanaf 1996
	(aantal)	(%)	(aantal)	(%)
Asse	1.849	20,7	657	7,4
Dilbeek	2.160	17,5	862	7,0
Kapelle-op-den-Bos	564	20,1	149	5,3
Londerzeel	1.312	23,2	392	6,9
Meise	834	14,2	480	8,2
Opwijk	903	24,1	252	6,7
Arr. Halle-Vilvoorde	43.137	24,5	11.509	6,5
Vlaams-Brabant	80.558	24,8	22.005	6,8
Vlaams gewest	458.796	24,4	140.219	7,5
<i>Buggenhout</i>	-	-	-	-
<i>Merchtem</i>	<i>1.033</i>	<i>22,2</i>	<i>427</i>	<i>9,2</i>
<i>Puurs</i>	-	-	-	-
<i>Willebroek</i>	-	-	-	-

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001, via Gemeentelijk woondossier, dienst huisvesting en grondbeleid, provincie Vlaams-Brabant.

Uit de vorige tabel blijkt dat er relatief veel woningen van vóór 1945 zijn in Londerzeel, vergeleken met de andere gemeenten. Het percentage woningen van vóór 1945 komt wel overeen met de bovenlokale gemiddelden. Tabel 5 en 6 samen in overweging genomen, zou dit impliceren dat in Londerzeel het grootste aandeel aan woningen van vóór 1961 ook van voor 1945 dateert.

Tabel 7 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.

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.

Tabel 7. 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.

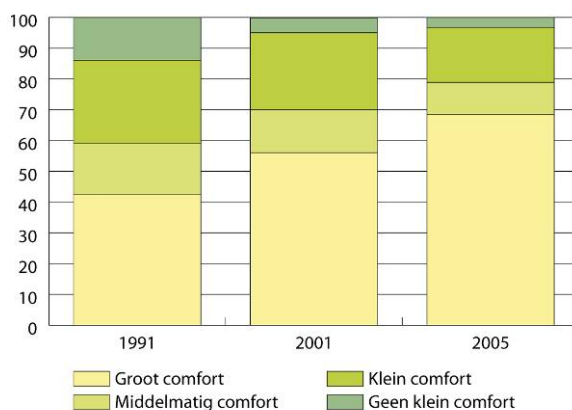
Het procentueel aandeel woningen met klein comfort en zonder klein comfort op het woningbestand ligt in Londerzeel iets boven het arrondissementeel gemiddelde maar toch nog onder het Vlaams gemiddelde. Het aandeel woningen met enkel klein comfort blijft overal behalve in Opwijk onder het Vlaamse gemiddelde. 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 2009 toont aan dat het comfortniveau er de voorbije 15 jaar voor 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. Onderstaande grafiek geldt voor het Vlaams Gewest. Het geeft wel de trend weer die ook in de gemeenten merkbaar is.

Grafiek 1: Evolutie van het comfortniveau van de woningen in 1991, 2001 en 2005, in %.



Bron: Vanneste e.a. (2007), Woonsurvey 2005.

Bron: vrind 2009 - Vlaamse Regionale Indicatoren, hoofdstuk 10, pg 328.

2.2.2 Leegstand & verwaarlozing

Het Vlaams Gewest beschouwt een woning als leegstaand wanneer zij meer dan een jaar niet meer effectief gebruikt is geweest. Een woning is verwaarloosd wanneer de buitenkant ernstige gebreken vertoont. De verwaarlozing wordt aan de hand van een uitwendig onderzoek van de woning vastgesteld. Wanneer een woning niet aan de opgelegde minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode voldoet, kan ze ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Tot december 2009 gebeurde de inventaris van leegstaande woningen via een gelijkaardige procedure.

Tabel 8. Leegstaande woningen (toestand eind 2009)

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

Bron: Gemeente Londerzeel

Op basis van voorgaande 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.

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid is voorzien dat de gewestelijke inventaris van leegstand overgedragen wordt naar de gemeenten. Elke gemeente is sinds begin 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 gemeenteraden zijn bovendien gemachtigd tot het invoeren van een leegstandsheffing. De gemeente Londerzeel is van plan de leegstandsproblematiek in de gemeente op een grondige manier aan te pakken.

Op basis van onderstaande tabel kunnen we besluiten dat er eind 2008 slechts 2 woningen op de inventaris van verwaarloosde woningen stonden. In 2001 waren er nog 13 woningen geïnventariseerd als verwaarloosd.

Tabel 9. Verwaarloosde woningen (toestand eind 2008)

Verwaarlozing	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Op de inventaris einde	13	6	3	2	3	3	2	2
Geschrapd in		7	3	1	0	0	1	0

Bron: Gemeente Londerzeel

Volgende tabel geeft een beeld van het aantal woningen dat zowel op de inventaris leegstand als op de inventaris verwaarlozing staat.

Eind 2008 waren er in Londerzeel twee woningen geïnventariseerd als leegstaand en als verwaarloosd. Ook hier valt de dalende trend op, want in 2001 waren er nog 11 woningen die op beide inventarissen stonden.

Tabel 10. Leegstaande en verwaarloosde woningen (toestand eind 2008)

Leegstand en verwaarlozing	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Op de inventaris einde	11	6	2	1	2	2	2	2
Geschrapd in		5	4	1	0	0	0	0

Bron: Gemeente Londerzeel

2.2.3 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.

Op basis van onderstaande 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.

Tabel 11. Ongeschikte en onbewoonbare woningen (toestand eind 2008)

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

Bron : Gemeente Londerzeel

2.2.4 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.

Conformiteitsattesten werden tot op heden nog niet aangevraagd in Londerzeel.

2.2.5 Gegevens renovatie

VAP: Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie

Beschrijving: Als u aan uw woning verbeteringswerken uitvoert, kan u in aanmerking komen voor een verbeteringspremie.

Aanvraagvoorwaarden: (cijfers 2009) Uw inkomen mag drie jaar voor de aanvraag niet meer bedragen dan € 26.570 indien u de bewoner van de woning bent. Per inwonende persoon ten laste mag u hier € 1.390 bijtellen. Indien u verhuurder bent, mag u gezamenlijk inkomen niet hoger liggen dan € 53.140 (geen verhoging voor personen ten laste).

RENOVATIE: Vlaamse renovatiepremie

Beschrijving: Wanneer u uw woning renoveert, kan u van de Vlaamse overheid een premie ontvangen.

Aanvraagvoorwaarden: (cijfers 2009) Belangrijk verschil met de VAP is de inkomensvoorwaarde van € 53.350 voor wettelijk of feitelijk samenwonenden en voor alleenstaanden met 1 persoon ten laste. Voor alleenstaanden zonder persoon ten laste mag uw inkomen niet hoger zijn dan € 37.340. Per inwonende persoon ten laste mag men dit bedrag met € 2.990 verhogen (voor alleenstaanden vanaf de 2e persoon ten laste).

Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat einde 2009 de voorwaarden om recht te hebben op een renovatiepremie gevoelig verstrengd werden. De inkomensgrenzen bleven gelijk, maar de percentages van de uitgevoerde kosten en de werken waarvoor een premie uitgekeerd kan worden, verschillen lichtjes van het vorige premiestelsel.

Voor de renovatiepremies en verbeteringspremies in 2008 hebben we het aantal aanvragen vergeleken met het aantal huisgezinnen. 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. Zo ook voor Londerzeel.

Als we het aantal aanvragen voor aanpassingspremies vergelijken met het aantal gezinnen blijkt dat er relatief veel aanpassingspremies worden aangevraagd in Londerzeel en Kapelle-op-den-Bos. In Dilbeek en Asse zijn er merkkelijk minder aanvragen voor de aanpassingspremie. De prefinanciering van deze verbeterings- en aanpassingswerken vormt voor die mensen die het niet breed hebben een serieus probleem.

Tabel 12. Cijfers premies wonen (2008)

Gemeente	huishoudens	Premiesoort	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen	aanvragen/huisgezinnen	woningen met en zonder klein comfort	Aantal gebouwen < 1961
Asse	12398	VAP	24	22	10	0,19%	20,00%	4.730 (42%)
		RENOVATIE	72	54	16	0,58%		
Dilbeek	16145	VAP	20	11	12	0,12%	16,80%	6.026 (40%)
		RENOVATIE	89	77	17	0,55%		
Kapelle-op-den-Bos	3616	VAP	19	11	6	0,53%	24,10%	1.607 (44%)
		RENOVATIE	40	30	13	1,11%		
Londerzeel	7148	VAP	33	18	11	0,46%	26,30%	3.236 (43%)
		RENOVATIE	64	54	21	0,90%		
Meise	7158	VAP	20	19	8	0,28%	16,60%	2.352 (31%)
		RENOVATIE	46	34	9	0,64%		
Opwijk	5055	VAP	14	10	4	0,28%	30,00%	2.351 (43%)
		RENOVATIE	49	39	8	0,97%		
Buggenhout	5.705	VAP	-	-	-	-	-	-
		RENOVATIE	-	-	-	-		
Merchtem	6.212	VAP	16	8	6	0,26%	24,40%	-
		RENOVATIE	57	42	8	0,92%		
Puurs	6.551	VAP	36	26	10	0,55%	25,90%	-
		RENOVATIE	83	69	11	1,27%		
Willebroek	9.840	VAP	41	35	14	0,42%	32,00%	-
		RENOVATIE	73	65	24	0,74%		

Bron: Wonen Vlaanderen

Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de renovatiepremie en VAP niet cumulatief aangevraagd kunnen worden. Dit kan eventueel verklaren waarom in 2008 de aanvraagcijfers voor de VAP lager liggen dan deze voor de renovatiepremie.

2.2.6 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 2008 meer nieuwbouwwoningen opgetrokken dan dat er woningen verbouwd werden. Enkel in Dilbeek merken we de omgekeerde trend.

Tabel 13. Aantal bouwvergunningen 2008

	NIEUWBOUW					RENOVATIE
	Aantal gebouwen	Aantal woongelegenheden	Aantal flats	Aantal gebouwen met 1 woning	Bewoonbare oppervlakte (m ²)	Aantal gebouwen
Asse	86	180	108	72	17.156	75
Dilbeek	81	105	34	71	16.049	105
Kapelle-op-den-Bos	32	52	27	25	5.152	17
Londerzeel	59	78	26	52	8.883	45
Meise	55	88	39	49	9.872	42
Opwijk	66	109	50	59	11.157	52
Vlaams-Brabant	2.706	4.556	2.157	2.399	499.894	2.802
Vlaams Gewest	18.209	35.227	19.375	15.852	3.728.934	17.898
<i>Buggenhout</i>	<i>46</i>	<i>66</i>	<i>25</i>	<i>41</i>	<i>8.034</i>	<i>53</i>
<i>Merchtem</i>	<i>42</i>	<i>110</i>	<i>77</i>	<i>33</i>	<i>10.458</i>	<i>28</i>
<i>Puurs</i>	<i>51</i>	<i>69</i>	<i>22</i>	<i>47</i>	<i>7.228</i>	<i>74</i>
<i>Willebroek</i>	<i>53</i>	<i>207</i>	<i>163</i>	<i>44</i>	<i>15.738</i>	<i>61</i>

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

Verkavelingsvergunningen

Tabel 14. Verkavelingsvergunningen

Verkavelingsvergunningen	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Afgeleverd (inclusief wijzigingen)	20	21	29	22	23	29	21
Afgeleverd (exclusief wijzigingen)	8	10	7	1	8	7	4
Geweigerde verkavelingswijzigingen	/	1	/	1	2	1	1
Geweigerde verkavelingsvergunningen	/	/	/	/	2	/	1
Aantal vergunde kavels	43	30	36	2	49	17	32

Bron: Gemeente Londerzeel

Stedenbouwkundige vergunningen: aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Tabel 15. Stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw

Stedenbouwkundige vergunningen	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Totaal (huisvesting)	151	162	74	80	93	159	82
Nieuwe woonentiteiten (appt.)	69	63	30	47	44	67	45
Aantal eengezinswoningen	82	99	44	33	49	92	37
Bejaardenwoningen	/	/	/	/	/	/	/

Bron : Gemeente Londerzeel

Er is een sterke bouwactiviteit in Londerzeel, op te maken uit de cijfers van stedenbouwkundige vergunningen. Ook het aantal stedenbouwkundige vergunningen voor appartementen is hoog.

2.2.7 Duurzaamheid en energieverbruik woningen

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 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. energiebron woning (2001)

	totaal gekend	aardgas		butaan/ propaan	elektriciteit		hout	steen- kool	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.

Tabel 17 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. Opwijk volgt de bovenlokale gemiddelden met betrekking tot isolatie.

Ook hier geldt de opmerking dat de cijfers uit tabellen 16 en 17 dateren van 2001 (laatste volkstelling Nationaal Instituut voor Statistiek) en dat de invloed van de renovatiepremies dus niet volledig ingeschat kan worden.

Tabel 17. 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.

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 merkkelijk beter dan gemeenten van de interlokale vereniging. Opwijk blijft onder het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde. Enkel Londerzeel behaalt een slechter resultaat in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 18. Brandstofverbruik (voor verwarming) per huishouden (2006)

	Huishoudens (2006)	Brandstofverbruik (GWh)	verbruik/huishouden (MWh)
Asse	12.195	260,78	21,38
Dilbeek	15.956	328,81	20,61
Kapelle-op-den-Bos	3.561	75,38	21,17
Londerzeel	7.061	156,62	22,18
Meise	7.049	147,27	20,89
Opwijk	4.885	101,87	20,85
Vlaams-Brabant	427.437	9.243,83	21,63
Vlaanderen	2.525.849	53.825,51	21,31
<i>Buggenhout</i>	<i>5.618</i>	<i>114,68</i>	<i>20,41</i>
<i>Merchtem</i>	<i>6.027</i>	<i>118,75</i>	<i>19,70</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.346</i>	<i>143,50</i>	<i>22,61</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.608</i>	<i>199,57</i>	<i>20,77</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

GEMEENTELIJKE MILIEUSUBSIDIES

THEMA WATER

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 drinkwatersnet en het leidingennet aangesloten op de hemelwaterput. Hiertoe dient de hemelwaterput met drinkwater bijgevuld te worden door middel van een bijvulsysteem 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 19. Subsidie voor hemelwatergebruik

	Aantal Aanvragen (2004)	Subsidie (2004)	Aantal aanvragen (2005)	Subsidie (2005)	Aantal Aanvragen (2006)	Subsidie (2006)	Aantal Aanvragen (2007)	Subsidie (2007)
Hemelwaterputten & hemelwatergebruik	0	€ 0	2	€ 500	1	€ 250	1	€ 250

Bron: Gemeente Londerzeel

Het gebruik van de subsidie voor hemelwatergebruik lijkt eerder beperkt in Londerzeel.

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 aanbidding.

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 dichtten 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 aanbidding.

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 dichtten 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.

THEMA ENERGIE

Premie Zonne-energie en warmtepomp

Tot voor kort 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.

Tabel 20. 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.

Actie Energiesnoeiers:

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 premierereggeving 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 thermostatische radiatorcranken.

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 kostprijnschatting 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.

2.3 Aanbod sociale huisvesting en betaalbaar wonen

2.3.1 Sociale huurwoningen (SHM, SVK)

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.

Tabel 21. 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

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) legt elke gemeente een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen op, dat moet worden verwezenlijkt tegen 2020². Voor Londerzeel komt dit objectief voor sociale huurwoningen neer op 119 sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2020.

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 2013-2025³. De inhaalbeweging komt voor de gemeente Londerzeel neer op 20 sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2025.

In totaal bedraagt het objectief voor sociale huurwoningen voor Londerzeel dus 139.

² Art. 4.1.4. § 1 DGP.

³ Art. 4.1.4. § 2 DGP.

Tabel 22. Sociale Verhuurkantoren (SVK)

Gemeente	sociaal verhuurkantoor (SVK)
Asse	vzw Webra
Dilbeek	vzw Welzijnskoepel
Kapelle-op-den-Bos	vzw Webra
Londerzeel	vzw Webra
Meise	vzw Webra
Opwijk	-

SVK WEBRA vzw

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 hoofdhurovereenkomst 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.

Contactpersoon SVK WEBRA vzw:

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

Tel.: 02/454.18.69

Tabel 23. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Gemeente	sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)
Asse	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
Dilbeek	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
Kapelle-op-den-Bos	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
Londerzeel	 Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
Meise	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
Opwijk	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting

C.V.B.A. Providentia

C.V.B.A. Providentia is als sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) werkzaam in de gemeente Londerzeel. Tot de activiteiten van Providentia behoren 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

Bijkantoor Ternat:

Brusselstraat 24/1

1740 Ternat

Tel.: 02/582.41.27

info@brabantse-hvm.woonnet.be

2.3.2 Sociale koopwoningen / Sociale kavels

Londerzeel beschikte op het moment van de nulmeting over 12 sociale koopwoningen en geen sociale kavels. De provincie Vlaams-Brabant legt aan de gemeente een objectief voor sociale koopwoningen⁴ en een objectief voor sociale kavels⁵ op. Deze objectieven moeten verwezenlijkt worden tegen 2020.

Bij het opmaken van het verdelingsschema 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.

⁴ Art. 4.1.5. DGP.

⁵ Art. 4.1.6. DGP.

Concreet dient Londerzeel 67 sociale koopwoningen te realiseren en 3 sociale kavels. Bijkomend bepaalt de Provincie dat van het aandeel sociale koopwoningen er minimum 54 verwezenlijkt moeten worden door de publieke sector en maximum 13 door private investeerders.

Tabel 24. 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

2.3.3 Bescheiden woningen / Gesubsidieerde kavels

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

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 Intercommunale 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.

Voor de toekomst voorziet men bij de Intercommunale Haviland nog het project "Malderendorp Zuid", waarbij 33 kavels aangeboden zullen worden.

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 zouden momenteel gronden verworven zijn ter hoogte van de Kerkhofstraat, maar concrete gegevens over dit project zijn nog niet beschikbaar.

2.3.4 Sociale huisvestingsprojecten in het verleden gerealiseerd

Tabel 26. Sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels

Jaar-tal	Plaats		Sociale Huurwoningen		Sociale koopwoningen	Sociale kavels
			Appt./duplex	Eengezinsw.		
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

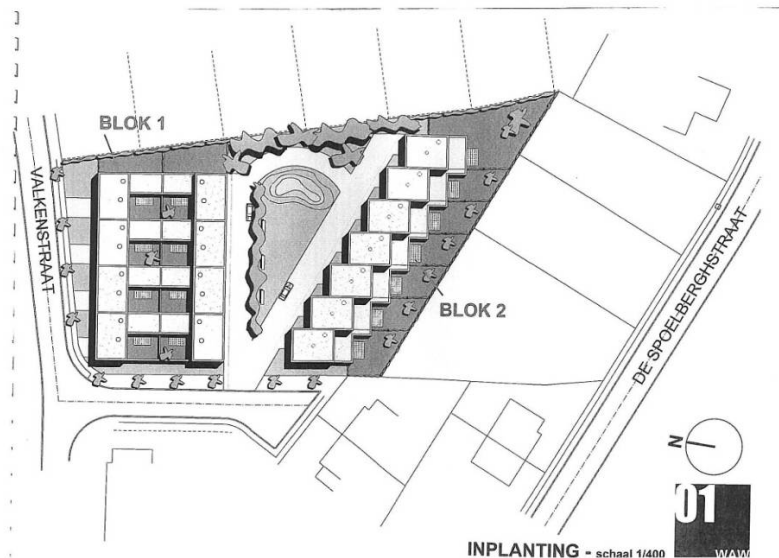
De Sociale Huisvestingsmaatschappij Providentia realiseerde in het verleden (sinds 1970, al dan niet onder de huidige naam en rechtsvorm) een aantal projecten waarbij zowel sociale koopwoningen, sociale huurwoningen als sociale kavels werden aangeboden. In onderstaande tabel worden de verschillende projecten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

2.3.5 Sociale huisvestingsprojecten op korte en middellange termijn

- **Projecten door Providentia:**

Valkenstraat: Gemeente Londerzeel geeft grond (44a20ca) in erfpacht aan Providentia om 15 huurwoningen op te richten.



- **Gemeentelijke projecten:**

1. ARGO-Gronden: doel is om deze gefaseerd op de markt brengen. De gemeente Londerzeel voorziet 200 woningen (Inbreng Providentia vereist), als volgt verdeeld:

- 50 sociale huurwoningen (25%);
- 30 sociale koopwoningen (15%);
- 40 sociale (gesubsidieerde gronden) bouwkavels (20%);
- 80 kavels betaalbaar wonen zonder subsidies of maar voor de helft gesubsidieerde infrastructuur (40%).



2. Binnengebied Egmont: Inbreidingsproject (Inbreng Providentia vereist), zijnde 10 woonzorgentiteiten, 10-tal betaalbaar wonen.



- **Private projecten** (inbreng Providentia vereist) waar 15% sociale woningen reeds werd opgelegd:
 1. Verkaveling Handelsstraat : Terrein voorzien voor +/- 6 kleine sociale huurwoningen
 2. Verkaveling Meulekensbaas : 3 kavels voorzien voor meergezinswoningen (6 stuks)
→ zullen voor 27 jaar in huur gegeven worden aan SVK Webra
- **Toekomst:**
 - Praille aan station (+/- 70 woonentiteiten): 15 % te voorzien.
 - Van Hoorenbeeck (binnengebied +/- 30 woonentiteiten): 15 % te voorzien
 - Fase twee Meulekensbaas (+/- 22 woonentiteiten): 15 % te voorzien
 - Marlux (+/- 48 woonentiteiten): 15 % te voorzien

2.4 Betaalbaarheid

2.4.1 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 woonbehoefte 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 waren er in 2008 4 aanvragen voor een Vlaamse huursubsidie. In 2008 werden drie tegemoetkomingen in de huurprijs toegekend, en werden drie dossiers geweigerd.

Tabel 27. Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs (2008)

Gemeente	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen
Asse	8	2	4
Dilbeek	8	2	7
Kapelle-op-den-Bos	1	1	-
Londerzeel	4	3	3
Meise	2	1	2
Opwijk	4	1	2
<i>Buggenhout</i>	-	-	-
<i>Merchtem</i>	0	0	1
<i>Puurs</i>	3	2	0
<i>Willebroek</i>	4	1	2

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 bleef ook in 2009 behouden.

2.4.2 Aankooprijzen en evolutie

In 2008 werden in de gemeente Londerzeel 77 gewone woonhuizen verkocht en 24 villa's, bungalows of landhuizen.

De gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis in Londerzeel bedraagt €207.605,87 (voor 2008). In onze interlokale vereniging heeft enkel Opwijk een lagere gemiddelde verkoopprijs. De gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in Londerzeel is bovendien lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde, maar hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

De gemiddelde prijs van een villa, bungalow of landhuis in Londerzeel is €332.201,35 (voor 2008). Ook voor deze categorie woningen heeft enkel de gemeente Opwijk een lagere gemiddelde verkoopprijs. Voor villa's, bungalows en landhuizen ligt de gemiddelde verkoopprijs in Londerzeel een stuk lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde en net onder het Vlaamse gemiddelde.

Tabel 28. Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2008)

	gewone woonhuizen		villa's, bungalows en landhuizen	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)
Asse	173	212.781,98	60	350.612,06
Dilbeek	195	251.197,20	98	366.805,89
Kapelle-op-den-Bos	50	208.930,85	13	352.685,62
Londerzeel	77	207.605,87	24	332.201,35
Meise	62	260.875,83	50	396.470,00
Opwijk	79	185.843,32	18	315.596,51
Vlaams-Brabant	6.051	213.283,27	2.327	365.805,65
Vlaams gewest	37.073	181.756,69	10.976	335.375,49
<i>Buggenhout</i>	<i>92</i>	<i>181.665,66</i>	<i>36</i>	<i>289.446,81</i>
<i>Merchtem</i>	<i>63</i>	<i>238.698,86</i>	<i>21</i>	<i>412.428,57</i>
<i>Puurs</i>	<i>115</i>	<i>192.065,35</i>	<i>26</i>	<i>294.807,69</i>
<i>Willebroek</i>	<i>199</i>	<i>161.730,97</i>	<i>17</i>	<i>358.058,82</i>

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

De volgende tabel toont dat er in 2008 in de gemeente Londerzeel 22 appartementen, flats en studio's en 28 bouwgronden verkocht werden.

Tabel 29. Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2008)

	Appartementen, flats, studio's		Bouwgronden	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€)	Aantal verkocht	gemiddelde prijs (€) / m ²
Asse	188	153.120,00	54	174,52
Dilbeek	77	187.797,22	46	193,58
Kapelle-op-den-Bos	9	141.396,05	10	170,69
Londerzeel	22	197.245,06	28	184,24
Meise	11	182.471,10	17	155,64
Opwijk	68	173.881,79	66	161,38
Vlaams-Brabant	2.979	175.259,61	1.918	154,82
Vlaams gewest	24.680	178.132,34	11.686	137,86
<i>Buggenhout</i>	<i>16</i>	<i>195.717,75</i>	<i>33</i>	<i>120,09</i>
<i>Merchtem</i>	<i>64</i>	<i>168.841,68</i>	<i>26</i>	<i>168,86</i>
<i>Puurs</i>	<i>35</i>	<i>166.245,42</i>	<i>29</i>	<i>180,63</i>
<i>Willebroek</i>	<i>83</i>	<i>187.341,86</i>	<i>25</i>	<i>189,99</i>

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

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement, flat of studio in Londerzeel bedraagt €197.245,06 (voor 2008). Dit is 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 ± 20.000 euro hoger dan het Vlaams-Brabantse en het Vlaamse gemiddelde.

Voor een bouwgrond in Londerzeel betaalde men in 2008 gemiddeld 184,24 €/m². In het intergemeentelijk samenwerkingsverband is enkel Dilbeek duurder (193,58 €/m²). Ook voor bouwgronden ligt de gemiddelde prijs in Londerzeel een stuk hoger dan het Vlaams-Brabantse en vooral het Vlaamse gemiddelde.

Bekijken we de evolutie van de verkoopprijzen over een periode van ruim 13 jaar, dan bevestigt dit de stelling dat de prijzen sterk gestegen zijn.

De stijging van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen sinds 1995 is in Londerzeel minder sterk dan in de provincie en Vlaanderen. In vergelijking met de andere gemeenten van het project is de stijging in Londerzeel iets sterker dan in Opwijk en gelijk met Dilbeek. De kleinste stijging vinden we terug in Opwijk en de sterkste in Kapelle-op-den-Bos.

Tabel 30. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen (in euro)

	1995	2000	2005	2008	Index 1995-2008
Asse	84.391,23	103.587,60	162.803,80	212.781,98	252,1
Dilbeek	102.607,98	119.136,92	195.948,47	251.197,20	244,8
Kapelle-op-den-Bos	72.211,25	101.110,52	171.059,61	208.930,85	289,3
Londerzeel	84.797,22	95.008,60	162.693,17	207.605,87	244,8
Meise	99.757,26	122.379,57	224.391,81	260.875,83	261,5
Opwijk	76.635,22	104.526,47	142.056,47	185.843,32	242,5
Vlaams-Brabant	82.213,31	101.636,35	168.465,39	213.283,27	259,4
Vlaams gewest	67.216,56	84.771,54	139.624,35	181.756,69	270,4
<i>Buggenhout</i>	<i>74.387,29</i>	<i>81.534,50</i>	<i>129.396,17</i>	<i>181.665,66</i>	<i>244,2</i>
<i>Merchtem</i>	<i>86.670,50</i>	<i>106.056,29</i>	<i>169.493,47</i>	<i>238.698,86</i>	<i>275,4</i>
<i>Puurs</i>	<i>67.343,33</i>	<i>82.144,66</i>	<i>146.529,36</i>	<i>192.065,35</i>	<i>285,2</i>
<i>Willebroek</i>	<i>57.696,15</i>	<i>72.768,06</i>	<i>122.723,25</i>	<i>161.730,97</i>	<i>280,3</i>

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 1995–2008 verzesvoudigd zijn. Londerzeel is daarmee bij de drie gemeenten waarvan de prijzen het sterkst stegen in de referentieperiode. De stijging in Londerzeel, Willebroek 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 1995 lagen de gemiddelde prijzen namelijk nog ver onder het Vlaams gemiddelde. In 2008 echter, lagen de gemiddelde prijzen al ver boven de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 31. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m² bouwgrond (in euro)

Gemeente	1995	2000	2005	2008	index 1995-2008
Asse	46,50	63,16	111,89	174,52	375,3
Dilbeek	54,67	78,31	145,61	193,58	354,1
Kapelle-op-den-Bos	23,76	23,29	120,82	170,69	718,4
Londerzeel	28,12	63,46	101,50	184,24	655,2
Meise	55,84	81,80	162,66	155,64	278,7
Opwijk	43,15	77,91	135,70	161,38	374,0
Vlaams-Brabant	36,66	63,00	119,08	154,82	422,3
Vlaams gewest	32,00	55,06	110,77	137,86	430,8
<i>Buggenhout</i>	<i>36,35</i>	<i>46,50</i>	<i>137,40</i>	<i>120,09</i>	<i>330,4</i>
<i>Merchtem</i>	<i>40,90</i>	<i>55,55</i>	<i>98,03</i>	<i>168,86</i>	<i>412,9</i>
<i>Puurs</i>	<i>43,38</i>	<i>47,86</i>	<i>115,70</i>	<i>180,63</i>	<i>416,4</i>
<i>Willebroek</i>	<i>27,27</i>	<i>23,87</i>	<i>136,10</i>	<i>189,99</i>	<i>696,7</i>

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

Recente gegevens van stadim – het studie- en adviesbureau in vastgoed – tonen een vergelijkbaar beeld. Voor de analyse echter werkt men met de Q75-prijs als referentieprijs. Q75 is de statistische term voor het derde kwartiel. Dat wil zeggen dat een kwart van de verkopen duurder was dan die weergegeven prijs en dat driekwart voor een lagere prijs werd verkocht. De Q75 geeft een beter beeld van het werkelijke prijsniveau dan de gemiddelde prijs.

In onderstaande tabel wordt de evolutie van de laatste vijf jaar van de vastgoedprijzen voor Londerzeel weergegeven. Opvallend is dat vooral de prijs van bouwgronden op vijf jaar tijd bijna verdubbeld is. Een evolutie die ook al duidelijk naar voren kwam in tabel 31.

Tabel 32. Evolutie vastgoedprijzen in Londerzeel volgens Q75-prijs.

	Gewone huizen	Villa's	Appartementen	Bouwgronden
2004	€ 161.130	€ 250.000	€ 130.921	€ 113 / m ²
2005	€ 199.158	€ 318.000	€ 138.784	€ 177 / m ²
2006	€ 218.000	€ 355.000	€ 196.750	€ 182 / m ²
2007	€ 230.000	€ 357.500	€ 219.500	€ 186 / m ²
2008	€ 245.000	€ 337.750	€ 207.250	€ 267 / m ²
2009/1	€ 230.926	€ 410.000	€ 189.750	€ 220 / m ²
Index 04-09	143,3	164,0	144,9	194,7

Bron: STADIM (cijfers tot juli 2009)

2.5 Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen

2.5.1 Rusthuisbedden

Londerzeel beschikt over 110 erkende plaatsen in rusthuizen. Daarnaast beschikt de gemeente over 68 erkende plaatsen in assistentiewoningen (voorheen: serviceflats).

Tabel 33. Aantal erkende plaatsen & programmaticcijfers (= de theoretische behoefte aan woonegelegenheden) voor rusthuizen/assistentiewoningen (2009)

	Aantal erkende plaatsen rusthuizen	Programmatie-cijfer 2010 Rusthuizen	Aantal erkende plaatsen assistentiewoningen	Programmatie-cijfer 2010 assistentiewoningen
Asse	237	384	36	155
Dilbeek	518	615	95	217
Kapelle-op-den-Bos	80	119	15	47
Londerzeel	110	240	68	94
Meise	155	230	28	93
Opwijk	136	166	25	63
Vlaams-Brabant	9.996	14.396	1.638	5.443
Vlaams Gewest	64.439	85.737	13.293	32.603
<i>Buggenhout</i>	<i>172</i>	<i>188</i>	<i>37</i>	<i>76</i>
<i>Merchtem</i>	<i>82</i>	<i>195</i>	<i>48</i>	<i>76</i>
<i>Puurs</i>	<i>122</i>	<i>224</i>	<i>83</i>	<i>84</i>
<i>Willebroek</i>	<i>204</i>	<i>337</i>	<i>0</i>	<i>122</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

De toekenning van de programmaticcijfers 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.

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 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 woonzorgnetwerk⁶.

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.

2.5.2 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

⁶ Art. 44 Woonzorgdecreet.

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.

2.5.3 Noodopvang

Tabel 34. Noodopvang

	Plaatsen noodopvang
Asse	3 doorgangswoningen (kamers) en 33 appartementen en studio's voor verhuur korte duur
Dilbeek	3 woongelegenheden (2 studio's voor alleenstaande, 1 woongelegenheden voor 4 personen)
Kapelle-op-den-Bos	10
Londerzeel	6
Meise	6 voor alleenstaanden, 1 voor gezin van max. 6 personen
Opwijk	10

Bron: Gemeenten

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 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 woongelegenheden 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.

Contactpersoon: Katty Creytens (katty.creytens@ocmw.londerzeel.be)

2.5.4 Lokaal Opvanginitiatief

Tabel 35. Lokaal Opvanginitiatief

	Plaatsen LOI
Asse	/
Dilbeek	13 woningen (plaats voor 32 personen)
Kapelle-op-den-Bos	5
Londerzeel	9
Meise	11 voor alleenstaanden, 1 voor gezin van max. 4 personen
Opwijk	17

Bron: Gemeenten

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.

2.5.5 Leefloners

Tabel 36. Leefloners (aantal dossiers in 2007)

Gemeente	Aantal	Per duizend inwoners
Asse	153 (RMI)	5,2
Dilbeek	229	5,8
Kapelle-op-den-Bos	17	1,9
Londerzeel	28	1,6
Meise	58	3,1
Opwijk	64	5,1

Bron: gemeenten

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.

3 Vraag – behoeften

3.1 Demografische gegevens

3.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie

Tabel 37. Bevolkingsevolutie 2002-2008 (01-01-200X)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Index 02-08
Asse	28.310	28.539	28.739	28.838	29.191	29.334	29.558	104,4
Dilbeek	38.326	38.716	39.058	39.288	39.412	39.585	39.654	103,5
Kapelle-op-den-Bos	8.788	8.813	8.851	8.872	8.904	8.916	8.969	102,1
Londerzeel	17.137	17.185	17.305	17.340	17.435	17.452	17.525	102,3
Meise	18.471	18.482	18.427	18.509	18.464	18.545	18.466	100,0
Opwijk	11.759	11.856	11.986	12.079	12.239	12.393	12.575	106,9
Vlaams-Brabant	1.022.821	1.027.839	1.031.904	1.037.786	1.044.133	1.052.467	1.060.232	103,7
Vlaams Gewest	5.972.781	5.995.553	6.016.024	6.043.161	6.078.600	6.117.440	6.161.600	103,2
<i>Buggenhout</i>	<i>13.758</i>	<i>13.676</i>	<i>13.707</i>	<i>13.748</i>	<i>13.840</i>	<i>13.890</i>	<i>13.973</i>	<i>101,6</i>
<i>Merchtem</i>	<i>14.321</i>	<i>14.436</i>	<i>14.551</i>	<i>14.663</i>	<i>14.838</i>	<i>15.053</i>	<i>15.110</i>	<i>105,5</i>
<i>Puurs</i>	<i>15.813</i>	<i>15.859</i>	<i>15.838</i>	<i>15.903</i>	<i>16.029</i>	<i>16.250</i>	<i>16.399</i>	<i>103,7</i>
<i>Willebroek</i>	<i>22.622</i>	<i>22.687</i>	<i>22.838</i>	<i>22.889</i>	<i>23.044</i>	<i>23.300</i>	<i>23.664</i>	<i>104,6</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 vergelijkbaar met die van de provincie en gelijk aan de bevolkingsevolutie van Vlaanderen.

Opwijk kende de laatste vijf jaar de sterkste bevolkingsgroei.

3.1.2 Bevolkingsdichtheid

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

Tabel 38. Gemiddelde bevolkingsdichtheid inw./km²

	grondgebied (km ²)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Index 02-08
Asse	49,64	570	575	579	581	588	591	595	104,4
Dilbeek	41,18	931	940	948	954	957	961	963	103,4
Kapelle-op-den-Bos	15,25	576	578	580	582	584	585	588	102,1
Londerzeel	36,29	472	474	477	478	480	481	483	102,3
Meise	34,82	530	531	529	532	530	533	530	100,0
Opwijk	19,69	597	602	609	613	622	629	639	107,0
Vlaams-Brabant	2106,15	486	488	490	493	496	500	503	103,5
Vlaams gewest	13522,25	442	443	445	447	450	452	456	103,2
<i>Buggenhout</i>	<i>25,25</i>	<i>545</i>	<i>542</i>	<i>543</i>	<i>544</i>	<i>548</i>	<i>550</i>	<i>553</i>	<i>101,6</i>
<i>Merchtem</i>	<i>36,72</i>	<i>390</i>	<i>393</i>	<i>396</i>	<i>399</i>	<i>404</i>	<i>410</i>	<i>411</i>	<i>105,5</i>
<i>Puurs</i>	<i>33,41</i>	<i>473</i>	<i>475</i>	<i>474</i>	<i>476</i>	<i>480</i>	<i>486</i>	<i>491</i>	<i>103,7</i>
<i>Willebroek</i>	<i>27,41</i>	<i>825</i>	<i>828</i>	<i>833</i>	<i>835</i>	<i>841</i>	<i>850</i>	<i>863</i>	<i>104,6</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen & eigen berekening

3.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens⁷ per gemeente.

Tabel 39. Aantal huishoudens: evolutie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Index 02-08
Asse	11.647	11.783	11.900	12.036	12.195	12.305	12.398	106,4
Dilbeek	15.364	15.594	15.782	15.914	15.956	16.035	16.145	105,1
Kapelle-o/d-Bos	3.406	3.449	3.471	3.513	3.561	3.587	3.616	106,2
Londerzeel	6.773	6.839	6.924	7.005	7.061	7.094	7.148	105,5
Meise	6.934	6.968	6.974	7.020	7.049	7.132	7.158	103,2
Opwijk	4.525	4.618	4.707	4.771	4.885	4.948	5.055	111,7
Totaal I.V.	48.649	49.251	49.758	50.259	50.707	51.101	51.520	105,9
Vlaams-Brabant	413.126	417.225	420.258	423.777	427.437	431.896	435.719	105,5
Vlaams gewest	2.434.346	2.457.779	2.480.108	2.501.681	2.525.849	2.550.088	2.576.974	105,9
<i>Buggenhout</i>	<i>5.476</i>	<i>5.488</i>	<i>5.539</i>	<i>5.574</i>	<i>5.618</i>	<i>5.646</i>	<i>5.705</i>	<i>104,2</i>
<i>Merchtem</i>	<i>5.662</i>	<i>5.761</i>	<i>5.839</i>	<i>5.925</i>	<i>6.027</i>	<i>6.163</i>	<i>6.212</i>	<i>109,7</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.177</i>	<i>6.239</i>	<i>6.263</i>	<i>6.297</i>	<i>6.346</i>	<i>6.452</i>	<i>6.551</i>	<i>106,1</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.340</i>	<i>9.428</i>	<i>9.473</i>	<i>9.545</i>	<i>9.608</i>	<i>9.711</i>	<i>9.840</i>	<i>105,4</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

In Londerzeel waren er in 2008 zo'n 7.148 huishoudens. De gemeente behoort daarmee tot één van de middenmotors van het werkingsgebied van voorliggend project.

⁷ Een huishouden bestaat uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in dezelfde woning wonen en er samenleven. Enkel de private huishoudens worden hier geteld, niet de collectieve (kloostergemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- of arbeidershomes, verplegingsinrichtingen en gevangenissen).

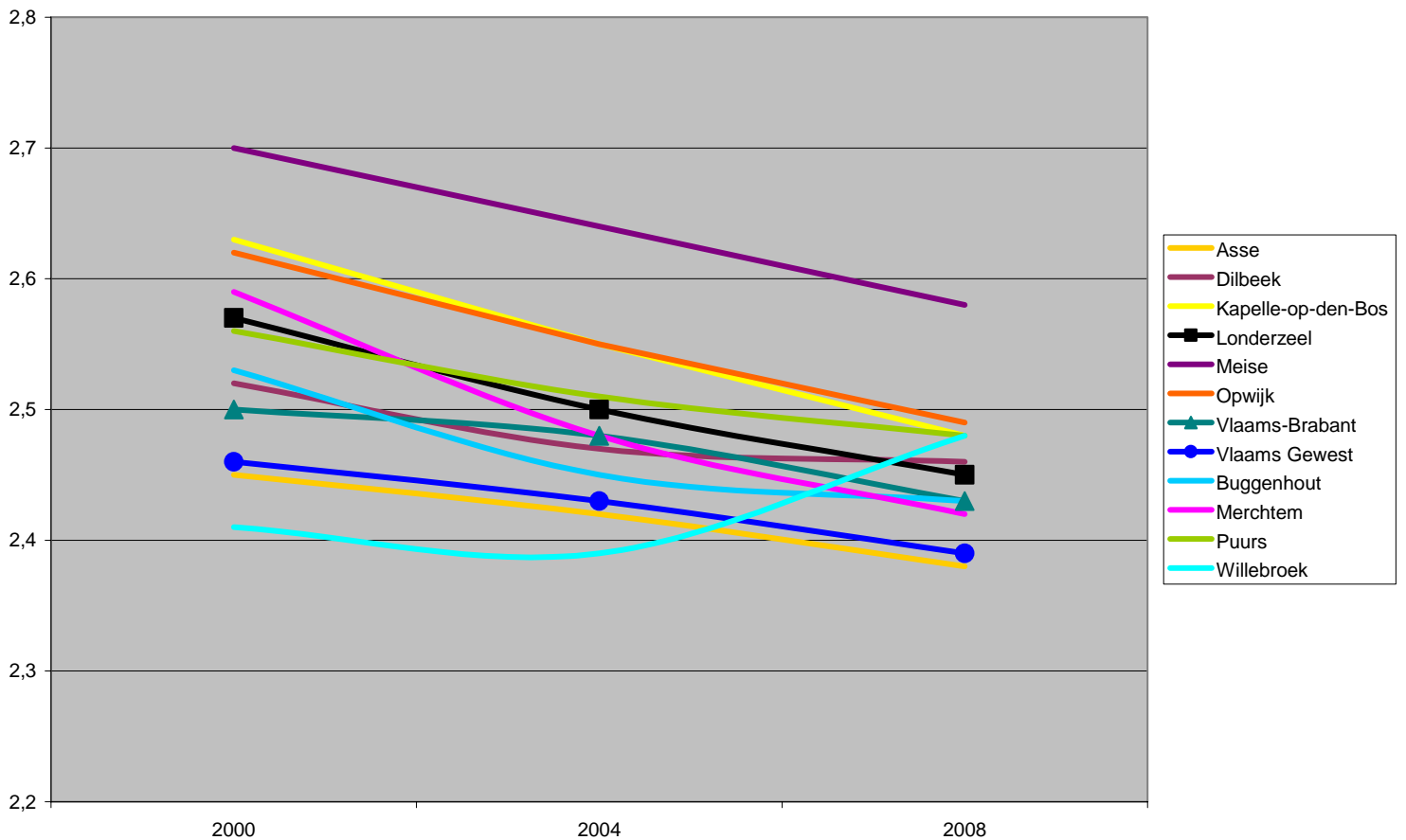
Tabel 40. Gemiddelde gezinsgrootte

	2000	2004	2008
Asse	2,42	2,40	2,37
Dilbeek	2,48	2,43	2,42
Kapelle-op-den-Bos	2,61	2,53	2,46
Londerzeel	2,55	2,48	2,44
Meise	2,68	2,62	2,55
Opwijk	2,59	2,52	2,46
Vlaams-Brabant	2,47	2,43	2,41
Vlaams Gewest	2,45	2,40	2,36
<i>Buggenhout</i>	<i>2,53</i>	<i>2,45</i>	<i>2,43</i>
<i>Merchtem</i>	<i>2,59</i>	<i>2,48</i>	<i>2,42</i>
<i>Puurs</i>	<i>2,56</i>	<i>2,51</i>	<i>2,48</i>
<i>Willebroek</i>	<i>2,41</i>	<i>2,39</i>	<i>2,48</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. De volgende grafiek geeft deze trend grafisch weer.

Grafiek 2: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte.



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

Bijna 70% van het aantal huishoudens in Londerzeel waren in 2008 familiekeren. Een familiekeren bestaat uit een wettelijk gehuwd paar met of zonder ongehuwde kinderen, of uit een vader of moeder met één of verscheidene ongehuwde kinderen.

Tabel 41. Familiekeren in 2008

	totaal aantal HH	Totaal aantal familiekeren		Echtparen*				Alleenstaanden*		
		absoluut cijfer	% t.o.v. het aantal HH	% zonder kinderen	% met 1 kind	% met 2 kinderen	% met 3 kinderen en meer	% met 1 kind	% met 2 kinderen	% met 3 kinderen en meer
Asse	12.398	8.049	64,92	23,85	10,20	10,72	4,62	9,07	4,68	1,77
Dilbeek	16.145	10.965	67,92	24,87	10,18	11,33	5,11	9,33	5,38	1,71
Kapelle-o/d-Bos	3.616	2.515	69,55	25,61	13,30	12,61	5,34	8,16	3,60	0,94
Londerzeel	7.148	4.959	69,38	26,54	12,17	12,97	4,71	7,62	4,25	1,11
Meise	7.158	5.109	71,37	23,90	11,82	14,74	5,67	8,30	5,46	1,48
Opwijk	5.055	3.494	69,12	24,85	13,43	12,82	5,06	7,30	4,63	1,03
Vlaams-Brabant	435.719	287.541	65,99	23,99	10,93	11,45	5,34	8,36	4,46	1,46
Vlaams Gewest	2.576.974	1.670.089	64,81	24,65	10,86	11,20	4,97	7,97	3,91	1,25
<i>Buggenhout</i>	<i>5.705</i>	<i>3.994</i>	<i>70,01</i>	<i>27,22</i>	<i>12,83</i>	<i>12,38</i>	<i>4,38</i>	<i>8,47</i>	<i>3,96</i>	<i>0,77</i>
<i>Merchtem</i>	<i>5.662</i>	<i>4.114</i>	<i>72,66</i>	<i>26,03</i>	<i>12,10</i>	<i>13,86</i>	<i>5,55</i>	<i>9,01</i>	<i>4,59</i>	<i>1,52</i>
<i>Puurs</i>	<i>6.551</i>	<i>4.662</i>	<i>71,16</i>	<i>26,61</i>	<i>12,30</i>	<i>13,74</i>	<i>4,49</i>	<i>8,38</i>	<i>4,55</i>	<i>1,10</i>
<i>Willebroek</i>	<i>9.840</i>	<i>6.513</i>	<i>66,19</i>	<i>25,81</i>	<i>10,87</i>	<i>10,10</i>	<i>4,77</i>	<i>8,98</i>	<i>4,22</i>	<i>1,43</i>

* % t.o.v. totaal aantal huishoudens

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

3.1.4 Migratie

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen. Een cijfer hoger dan nul wil zeggen dat er meer inwijkingen zijn dan uitwijkingen en geeft dus een netto-resultaat van bevolkingstoename. Een negatief migratiesaldo betekent netto gezien een bevolkingsafname: er gaan meer mensen weg dan er bij komen.

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.

Het migratiesaldo (2002-2007) is zeer verschillend van gemeente tot gemeente en verschilt ook erg van jaar tot jaar (vandaar dat de cijfers worden samengeteld over zes jaar).

Gezien per duizend inwoners had Dilbeek maar vooral Opwijk op vijf jaar tijd de grootste aantrekkingskracht. Deze hoge cijfers zijn typisch voor de rand rond Brussel: er is een doorschuifbeweging op gang vanuit Brussel. Meise is de enige gemeente die, weliswaar zeer lichtjes, negatief scoort.

Tabel 42. Migratiesaldo

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	gemid. 02-07	gemid. /1000 inw.
Asse	148	133	23	215	1	99	103	3,6
Dilbeek	420	372	201	125	175	3	216	5,5
Kapelle-op-den-Bos	20	36	31	19	0	34	23	2,6
Londerzeel	48	104	-1	51	-8	70	44	2,5
Meise	-35	-38	37	-63	35	-86	-25	-1,4
Opwijk	92	139	70	98	109	113	104	8,6
Vlaams-Brabant	3.608	2.971	4.069	3.627	5.206	4.698	4.030	3,9
Vlaams Gewest	17.135	15.778	17.001	19.118	22.034	26.126	19.532	3,2
<i>Buggenhout</i>	<i>-82</i>	<i>42</i>	<i>37</i>	<i>88</i>	<i>4</i>	<i>88</i>	<i>30</i>	<i>2,1</i>
<i>Merchtem</i>	<i>66</i>	<i>52</i>	<i>101</i>	<i>134</i>	<i>156</i>	<i>8</i>	<i>86</i>	<i>5,9</i>
<i>Puurs</i>	<i>12</i>	<i>-57</i>	<i>51</i>	<i>96</i>	<i>212</i>	<i>140</i>	<i>76</i>	<i>4,7</i>
<i>Willebroek</i>	<i>20</i>	<i>99</i>	<i>26</i>	<i>77</i>	<i>200</i>	<i>232</i>	<i>109</i>	<i>4,8</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 Regering⁸ 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 kent 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 42 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.

3.1.5 Natuurlijke bevolkingsaan groei

De natuurlijke aan groei wordt bekomen door het aantal geboorten per jaar te verminderen met het aantal overlijdens van dat jaar. Ook hier werden de cijfers als gemiddelden bekeken over een periode van zes jaar.

Gezien per duizend inwoners valt meteen het verschil in grootteorde op in vergelijking met het migratiesaldo (zie tabel 42). De bevolkingstoename is relatief gezien dus vooral het gevolg van de migratiebewegingen van de bevolking. Van de interlokale vereniging valt enkel Meise buiten deze trend.

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

⁸ 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.

Tabel 43. Saldo natuurlijke bevolkingsaan groei

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	gemid. 02-07	gemid. /1000 inw.
Asse	33	42	74	71	87	78	64	2,23
Dilbeek	-41	-48	2	-42	-21	28	-20	-0,52
Kapelle-op-den-Bos	5	4	-13	9	4	14	4	0,43
Londerzeel	-1	16	20	42	20	-3	16	0,91
Meise	45	-10	36	15	39	1	21	1,14
Opwijk	5	-11	22	54	45	57	29	2,38
Vlaams-Brabant	870	615	1.342	1.536	2.188	2.079	1.438	1,39
Vlaams Gewest	1.800	1.054	6.175	7.016	9.476	10.045	5.928	0,98
<i>Buggenhout</i>	<i>0</i>	<i>-11</i>	<i>-2</i>	<i>3</i>	<i>38</i>	<i>-10</i>	<i>3</i>	<i>0,22</i>
<i>Merchtem</i>	<i>46</i>	<i>44</i>	<i>3</i>	<i>21</i>	<i>44</i>	<i>33</i>	<i>32</i>	<i>2,17</i>
<i>Puurs</i>	<i>29</i>	<i>35</i>	<i>11</i>	<i>19</i>	<i>-4</i>	<i>-2</i>	<i>15</i>	<i>0,92</i>
<i>Willebroek</i>	<i>-18</i>	<i>36</i>	<i>14</i>	<i>35</i>	<i>46</i>	<i>119</i>	<i>39</i>	<i>1,69</i>

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

3.1.6 Burgerlijke staat

Opwijk en Londerzeel hadden in 2007 het laagste percentage gescheiden personen in vergelijking met de andere gemeenten, de provincie en Vlaanderen.

Daarnaast woonden er in 2007 in Londerzeel, Opwijk en vooral Meise het minste weduw(e)(naar)s.

Tabel 44. Evolutie van het aantal gescheiden personen en weduw(e)(naar)s 2000-2007

	2000				2007			
	gescheiden		weduw(e)(naar)s		gescheiden		weduw(e)(naar)s	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Asse	1.576	5,6	1.946	7,0	2.180	7,4	1.978	6,7
Dilbeek	2.096	5,6	2.538	6,7	3.002	7,6	2.636	6,6
Kapelle-op-den-Bos	402	4,6	609	6,9	590	6,6	605	6,7
Londerzeel	711	4,1	1135	6,6	1.101	6,3	1.086	6,2
Meise	916	5,0	937	5,1	1.272	6,9	1.017	5,5
Opwijk	439	3,7	732	6,2	741	5,9	779	6,2
Vlaams-Brabant	50.584	5,0	66.199	6,5	72.630	6,9	66.363	6,3
Vlaams Gewest	308.523	5,2	397.511	6,7	446.799	7,3	399.237	6,5
<i>Buggenhout</i>	<i>613</i>	<i>4,5</i>	<i>979</i>	<i>7,1</i>	<i>882</i>	<i>6,3</i>	<i>941</i>	<i>6,8</i>
<i>Merchtem</i>	<i>601</i>	<i>4,2</i>	<i>842</i>	<i>5,9</i>	<i>920</i>	<i>6,1</i>	<i>888</i>	<i>5,9</i>
<i>Puurs</i>	<i>638</i>	<i>4,1</i>	<i>1.027</i>	<i>6,5</i>	<i>998</i>	<i>6,1</i>	<i>1.032</i>	<i>6,4</i>
<i>Willebroek</i>	<i>1.329</i>	<i>5,9</i>	<i>1.708</i>	<i>7,6</i>	<i>1.748</i>	<i>7,5</i>	<i>1.628</i>	<i>7,0</i>

% t.o.v. totaal aantal inwoners

Bron: FOD Economie, STATBEL & eigen berekening

3.1.7 Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose

Tabel 45. Bevolking, verdeeld volgens leeftijd (01-01-2008)

	0-19		20-59		60-79		80+	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.886	23,3	15.726	53,2	5.556	18,8	1.390	4,7
Dilbeek	9.040	22,8	20.416	51,5	8.157	20,6	2.041	5,1
Kapelle-op-den-Bos	1.925	21,5	4.987	55,6	1.649	18,4	408	4,5
Londerzeel	3.885	22,2	9.485	54,1	3.407	19,4	748	4,3
Meise	4.380	23,7	10.182	55,1	3.135	17,0	769	4,2
Opwijk	2.813	22,4	6.938	55,2	2.265	18,0	559	4,4
Vlaams-Brabant	241.790	22,8	574.067	54,1	194.687	18,4	49.688	4,7
Vlaams gewest	1.360.229	22,1	3.346.033	54,3	1.166.400	18,9	288.938	4,7
<i>Buggenhout</i>	<i>2.994</i>	<i>21,4</i>	<i>7.693</i>	<i>55,1</i>	<i>2.687</i>	<i>19,2</i>	<i>599</i>	<i>4,3</i>
<i>Merchtem</i>	<i>3.447</i>	<i>22,8</i>	<i>8.203</i>	<i>54,3</i>	<i>2.826</i>	<i>18,7</i>	<i>634</i>	<i>4,2</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.678</i>	<i>22,4</i>	<i>8.964</i>	<i>54,6</i>	<i>2.995</i>	<i>18,3</i>	<i>762</i>	<i>4,7</i>
<i>Willebroek</i>	<i>5.483</i>	<i>23,2</i>	<i>12.617</i>	<i>53,3</i>	<i>4.433</i>	<i>18,7</i>	<i>1.131</i>	<i>4,8</i>

% t.o.v. de totale bevolking

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Londerzeel heeft, op Kapelle-op-den-Bos na, de 'kleinste' jonge leeftijdsgroep (0 – 19 jaar) van het woonproject. Daarentegen wonen er in Londerzeel veel 60 – 79 jarigen (hoger dan de percentages die men terugvindt voor de provincie en het Gewest). Wat betreft de 80+ vertonen vier van de gemeenten uit het projectgebied (waaronder Londerzeel) een vergelijkbaar percentage. Deze liggen lager dan de percentages voor de provincie en voor Vlaanderen.

Uit de volgende tabel kan men afleiden dat er in absolute aantallen sinds 2003 voor Londerzeel opnieuw sprake is van een stijging van het aantal -20-jarigen. Relatief gesproken kan men echter een daling t.o.v. 1998 constateren.

Tabel 46. Evolutie aantal -20-jarigen

-20	1998		2003		2008	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.022	21,8	6.447	22,6	6.886	23,3
Dilbeek	8.579	22,9	8.797	22,7	9.040	22,8
Kapelle-op-den-Bos	2.073	23,3	1.908	21,6	1.925	21,5
Londerzeel	3.887	22,6	3.757	21,9	3.885	22,2
Meise	4.731	26,3	4.609	24,9	4.380	23,7
Opwijk	2.729	23,5	2.675	22,6	2.813	22,4
Vlaams-Brabant	232.829	23,1	232.703	22,6	241.790	22,8
Vlaanderen	1.384.614	23,4	1.345.685	22,4	1.360.229	22,1
<i>Buggenhout</i>	<i>3.065</i>	<i>22,3</i>	<i>2.906</i>	<i>21,2</i>	<i>2.994</i>	<i>21,4</i>
<i>Merchtem</i>	<i>3.236</i>	<i>23,0</i>	<i>3.315</i>	<i>23,0</i>	<i>3.447</i>	<i>22,8</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.648</i>	<i>23,2</i>	<i>3.619</i>	<i>22,8</i>	<i>3.678</i>	<i>22,4</i>
<i>Willebroek</i>	<i>5.022</i>	<i>22,4</i>	<i>5.139</i>	<i>22,7</i>	<i>5.483</i>	<i>23,2</i>

% t.o.v. de totale bevolking

Bron: Lokale statistieken Vlaanderen & eigen berekening

Uit onderstaande tabel kunnen we opmaken dat in absolute aantallen er sinds 1998 in Londerzeel sprake is van een constante stijging van het aantal +60-jarigen. Ook relatief gesproken constateren we een toename van hun belang sinds 1998. De vergrijzing zet zich dus ook hier door.

Tabel 47. Evolutie aantal +60-jarigen

60+	1998		2003		2008	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.144	22,3	6.359	22,3	6.946	23,5
Dilbeek	8.925	23,8	9.499	24,5	10.198	25,7
Kapelle-op-den-Bos	1.751	19,7	1.872	21,2	2.057	22,9
Londerzeel	3.709	21,5	3.867	22,5	4.155	23,7
Meise	3.249	18,0	3.492	18,9	3.904	21,1
Opwijk	2.457	21,1	2.581	21,8	2.824	22,5
Vlaams-Brabant	218.900	21,7	226.284	22,0	244.375	23,1
Vlaanderen	1.282.393	21,7	1.340.626	22,4	1.455.338	23,6
<i>Buggenhout</i>	<i>2.898</i>	<i>21,1</i>	<i>3.021</i>	<i>22,1</i>	<i>3.286</i>	<i>23,5</i>
<i>Merchtem</i>	<i>2.856</i>	<i>20,4</i>	<i>3.105</i>	<i>21,5</i>	<i>3.460</i>	<i>22,9</i>
<i>Puurs</i>	<i>3.419</i>	<i>21,8</i>	<i>3.548</i>	<i>22,4</i>	<i>3.757</i>	<i>22,9</i>
<i>Willebroek</i>	<i>5.404</i>	<i>24,1</i>	<i>5.383</i>	<i>23,7</i>	<i>5.564</i>	<i>23,5</i>

Bron: Lokale statistieken Vlaanderen & eigen berekening

In de loop van 2005 heeft de Studiedienst van de Vlaamse Regering bevolkingsprojecties uitgewerkt voor de 308 gemeenten van het Vlaamse Gewest.

Tabel 48. Bevolkingsprognoses 2010 en 2025

	bevolking 2005	prognose 2010	index 2005-2010	prognose 2025	index 2005-2025
Asse	28.838	29.590	102,6	30.778	106,7
Dilbeek	39.288	40.089	102,0	41.350	105,2
Kapelle-op-den-Bos	8.872	8.980	101,2	9.097	102,5
Londerzeel	17.340	17.635	101,7	17.857	103,0
Meise	18.509	18.614	100,6	18.862	101,9
Opwijk	12.079	12.359	102,3	12.796	105,9
Arr. Halle-Vilvoorde	572.697	580.385	101,3	595.994	104,1
Vlaams-Brabant	1.037.786	1.052.931	101,5	1.076.254	103,7
Vlaams Gewest	6.043.161	6.122.133	101,3	6.223.231	103,0
<i>Buggenhout</i>	<i>13.748</i>	<i>13.769</i>	<i>100,2</i>	<i>13.528</i>	<i>98,4</i>
<i>Merchtem</i>	<i>14.663</i>	<i>14.865</i>	<i>101,4</i>	<i>15.098</i>	<i>103,0</i>
<i>Puurs</i>	<i>15.903</i>	<i>15.923</i>	<i>100,1</i>	<i>15.842</i>	<i>99,6</i>
<i>Willebroek</i>	<i>22.889</i>	<i>23.032</i>	<i>100,6</i>	<i>23.022</i>	<i>100,6</i>

Bron: Informatiecentrum WVG, Vlaamse Gemeenschap, update MIRA-bevolkingsprojecties 2005

Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat toen deze bevolkingsprognoses opgesteld werden, men de toekomstige bevolkingsaan groei onderschat heeft (zoals duidelijk wordt uit

deze tabellen; het huidige inwonersaantal overstijgt nu reeds de prognose voor 2025). De nood aan woningen ligt dus nog hoger dan voorspeld.

De toename van de Londerzeelse bevolking is vergelijkbaar met deze in de provincie en het Vlaams gewest. De bevolkingstoename is in Asse en Opwijk opvallend groter (zeker tegen 2025) dan in Londerzeel.

In 2008 publiceerde het "Federaal Planbureau" en de "Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie" de bevolkingsvooruitzichten 2007-2060. Deze werden uitgewerkt per arrondissement en gaan uit van de waarnemingen op 1 januari 2007. Deze prognose houdt in tegenstelling tot deze van de Vlaamse Gemeenschap wel rekening met bevolkingsmigraties, hetgeen een realistischer beeld geeft.

Tabel 49. Vergelijking van de Mira bevolkingsprojectie 2005-2025 met de bevolkings-vooruitzichten 2007-2061 federaal Planbureau voor het arrondissement Halle-Vilvoorde.

	2005	2007	2010	index 05-10	2025	index 05-25	2061	index 05-61
MIRA-bevolkings- projecties 2005	572.697 (*)	nb	580.385	101,34	595.994	104,07	/	/
Bevolkings- vooruitzichten 2007- 2060 (federaal planbureau)	572.697 (*)	580.407 (*)	594.801	103,86	664.613	116,05	745.553	130,18

(*) reële cijfergegevens

Bron: Informatiecentrum WVG, Vlaamse Gemeenschap & Federaal Planbureau.

3.1.8 Aantal personen met een handicap

Tabel 50. Aantal personen met een handicap, Vlaams Fonds 2006

Gemeente	totaal		jongeren (< 20 j)		actieven (20-60)		ouderen (60+)	
	aantal	% op de bevolking	aantal	%*	aantal	%*	aantal	%*
Asse	396	1,4	74	18,7	242	61,1	80	20,2
Dilbeek	464	1,2	104	22,4	287	61,9	73	15,7
Kapelle-op-den-Bos	112	1,3	33	29,5	66	58,9	13	11,6
Londerzeel	231	1,3	35	15,2	159	68,8	37	16,0
Meise	255	1,4	51	20,0	166	65,1	38	14,9
<i>Merchtem</i>	<i>215</i>	<i>1,5</i>	<i>44</i>	<i>20,5</i>	<i>129</i>	<i>60,0</i>	<i>42</i>	<i>19,5</i>
Opwijk	162	1,3	27	16,7	111	68,5	24	14,8
Vlaams-Brabant	19.279	1,9	3.708	19,2	12.593	65,3	2.978	15,4
Vlaanderen	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb

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

Bron: Regionale omgevingsanalyses LSB (2006), Provincie Vlaams-Brabant

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 Vlaams-Brabantse gemiddelde.

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.

Tabel 51. Begunstigden inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) en/of integratietegemoetkoming (IT) (2008)

Gemeente	aantal	per duizend inwoners
Asse	179	6,06
Dilbeek	297	7,49
Kapelle-op-den-Bos	34	3,79
Londerzeel	116	6,62
Meise	123	6,66
Opwijk	84	6,68
Vlaams-Brabant	8.929	8,42
Vlaanderen	66.255	10,75
<i>Buggenhout</i>	<i>172</i>	<i>12,31</i>
<i>Merchtem</i>	<i>88</i>	<i>5,82</i>
<i>Puurs</i>	<i>184</i>	<i>11,22</i>
<i>Willebroek</i>	<i>200</i>	<i>8,45</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen.

Londerzeel heeft per duizend inwoners ongeveer 7 personen die recht hebben op een IVT of IT. Dit is een vergelijkbaar aantal als Opwijk, maar wel hoger dan de 4 andere gemeenten uit het project. Voor alle 6 gemeenten uit het project ligt het aantal wel (veel) lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

3.2 Socio-economische gegevens

3.2.1 Inkomen

Londerzeel heeft, in vergelijking met Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest, een kleiner percentage lage inkomens. Het percentage hoge inkomens in Londerzeel is vergelijkbaar met Asse, Kapelle-op-den-Bos en Opwijk (binnen het woonproject) en volgt het Vlaams-Brabantse gemiddelde. In vergelijking met Vlaanderen is er een hoger percentage hoge inkomens voor alle gemeenten binnen het project.

Tabel 52. Lage en hoge inkomens 2006 (aanslagjaar 2007)

	Totaal netto belastbaar inkomen (in EUR x 1.000.000)	Aantal aangiften % (t.o.v. totaal aantal aangiften)						Gemiddeld inkomen per aangifte (in EUR)
		Minder dan 10.000 EUR	vanaf 10.001 tem 20.000 EUR	vanaf 20.001 tem 30.000 EUR	vanaf 30.001 tem 40.000 EUR	vanaf 40.001 tem 50.000 EUR	meer dan 50.000 EUR	
Asse	483,632	18,52	28,11	21,10	10,95	7,06	14,26	28.786
Dilbeek	689,179	18,25	26,82	20,73	10,98	7,12	16,10	30.252
Kapelle-op-den-Bos	151,044	15,47	28,67	22,77	10,65	7,99	14,45	29.142
Londerzeel	287,617	16,18	28,44	22,27	10,92	7,88	14,31	28.932
Meise	351,212	19,07	23,33	19,43	11,03	7,53	19,62	34.151
Opwijk	204,327	16,44	27,26	22,03	10,82	8,02	15,43	29.211
Halle-Vilvoorde	9.648,224	18,12	27,67	20,81	10,89	7,18	15,33	29.930
Vlaams-Brabant	17.458,792	17,98	28,17	20,95	10,84	7,12	14,94	29.549
Vlaams Gewest	91.662,615	18,62	31,40	21,67	10,48	6,75	11,08	26.187
<i>Buggenhout</i>	<i>224,369</i>	<i>15,10</i>	<i>30,20</i>	<i>21,98</i>	<i>11,20</i>	<i>7,60</i>	<i>13,92</i>	<i>28.470</i>
<i>Merchtem</i>	<i>251,536</i>	<i>17,77</i>	<i>27,33</i>	<i>21,93</i>	<i>11,59</i>	<i>7,41</i>	<i>13,97</i>	<i>29.170</i>
<i>Puurs</i>	<i>262,568</i>	<i>16,13</i>	<i>29,73</i>	<i>21,54</i>	<i>10,70</i>	<i>7,36</i>	<i>14,54</i>	<i>28.854</i>
<i>Willebroek</i>	<i>343,067</i>	<i>17,03</i>	<i>33,43</i>	<i>21,85</i>	<i>10,39</i>	<i>6,44</i>	<i>10,86</i>	<i>25.688</i>

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 woningen, dan kunnen we een indicatie krijgen van het percentage van het totaal aantal aangiften potentieel aanspraak zou kunnen maken op een sociale woning.

Grafiek 3 geeft deze gegevens grafisch weer. Volgende opmerkingen moeten bij de interpretatie van de grafiek wel in overweging genomen worden:

- de bekomen curve geeft de hoeveelheid (in percentages) van aangiften per looncategorie weer; dat wil zeggen dat er in die percentages geen onderscheid gemaakt wordt in de verschillende huishoudens: zowel de gezinnen (al of niet met kinderen) als alleenstaanden zijn opgenomen in de grafiek: de bekomen percentages zijn dus potentiële maxima.
- bovendien zijn de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning ruimer dan enkel de inkomensplafonds. Het percentage van de aangiften die voldoen om aanspraak te maken, zullen niet allemaal voldoen aan de andere voorwaarden.
- Ten slotte wordt verondersteld dat wanneer de kandidaat in aanmerking komt om een woning/appartement/kavel te kopen, men niet geïnteresseerd is om een woning/appartement te huren.

Zowel de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW), als Vlabinvest (het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant) als de Intercommunale Haviland bieden sociale en/of bescheiden woningen aan.

De **VMSW** biedt via (lokale) Sociale HuisvestingsMaatschappijen (SHM) zowel sociale huur- als sociale koopwoningen aan. Om aanspraak te kunnen maken op zo'n woning, dient de aanvrager te voldoen aan de volgende inkomensvoorwaarde.

De bovengrenzen voor het inkomen (geïndexeerde bedragen 2009) voor een sociale huurwoning zijn als volgt vastgelegd (dit zijn minimumwaarden; sommige sociale huisvestingsmaatschappijen laten hogere lonen toe):

- €18.808 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- €20.384 voor een alleenstaande gehandicapte;
- €28.212, vermeerderd met 1.576 EUR per persoon ten laste, in alle andere gevallen.

Om aanspraak te kunnen maken op een sociale koopwoning is het inkomen van de aanvrager onderworpen aan volgende inkomensvoorwaarde (geïndexeerde bedragen 2009):

- het inkomen mag niet lager zijn dan €7.750
- de maxima bedragen:
 - €30.990 voor alleenstaanden;
 - €46.480 voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonenden en alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag mag worden vermeerderd met €3.100 per bijkomende persoon ten laste.

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.

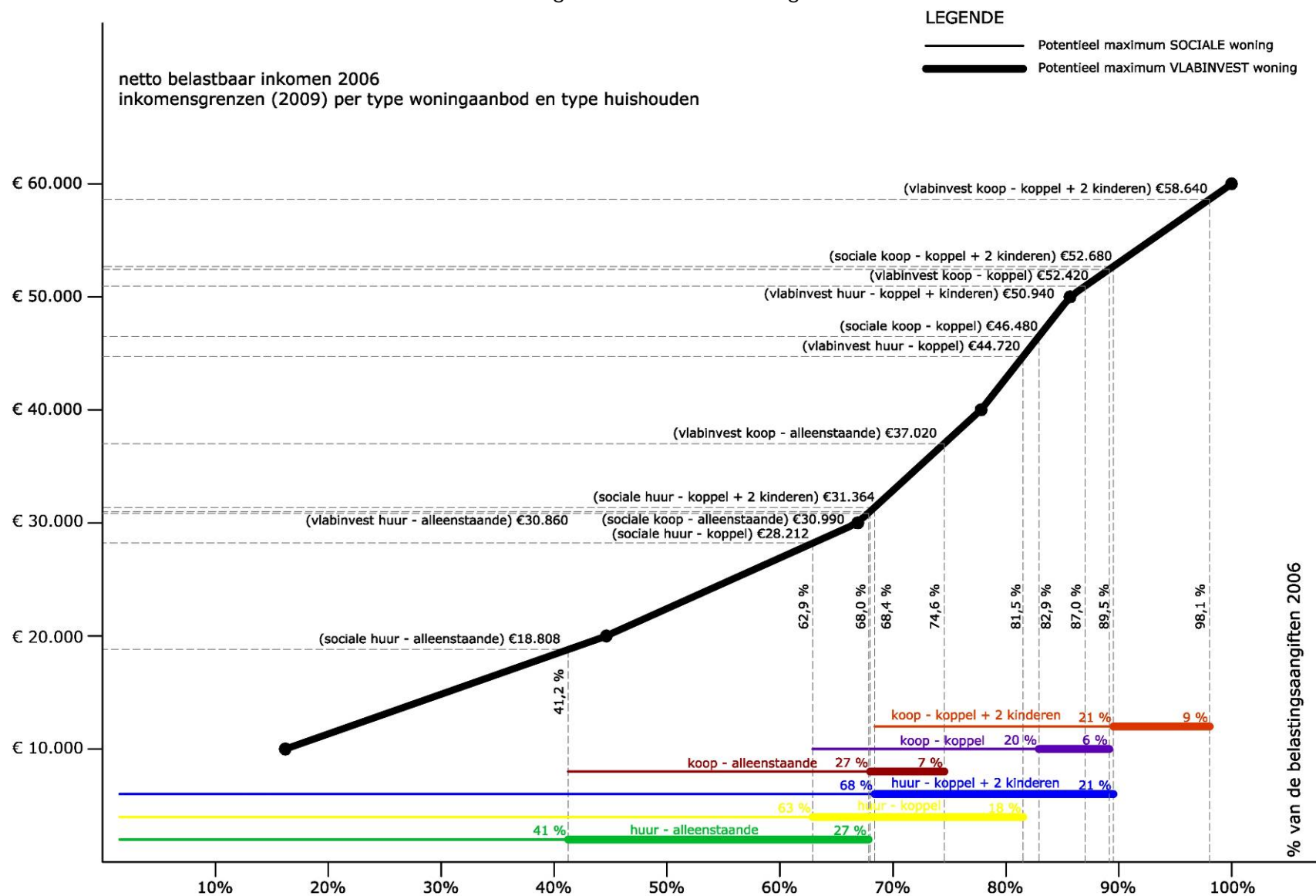
Het fonds tracht, onder de slogan "betaalbaar wonen in de Vlaamse rand rond Brussel" gezinnen te helpen om betaalbare woongelegenheden te vinden door gesubsidieerde woningen aan te bieden. Hierbij wordt voorrang gegeven aan personen met een lokale binding. Naast de voorwaarde van de band met het grondgebied is er ook een eigendomsvoorwaarde en een inkomensvoorwaarde (geïndexeerde bedragen 2009) waaraan kandidaten moeten voldoen.

- voor een huurwoning bedragen de maxima:
 - €30.860 voor alleenstaanden;
 - €44.720 voor een gezin met twee personen (per persoon ten laste mag bij het bedrag €3.110 bijgeteld worden).
- voor een koopwoning bedragen de maxima:
 - €37.020 voor alleenstaanden;
 - €52.420 voor een gezin met twee personen (per persoon ten laste mag bij het bedrag €3.110 bijgeteld worden).

Voor Woonentiteiten, aangeboden door de **Intercommunale Haviland** zijn de kandidaat-kopers in principe niet gebonden aan een maximuminkomen.

Wanneer de vraag echter groter is dan het aanbod zal er voorrang gegeven worden aan kandidaat-kopers waarvan het gezamenlijk netto belastbaar inkomen niet hoger ligt dan de opgelegde maxima. Deze inkomensgrenzen zijn dezelfde als bij Vlabinvest. Bij de Intercommunale Haviland wordt ook een eigendomsvoorwaarde opgelegd en wordt ten slotte ook belang gehecht aan de lokale binding met het grondgebied (soortgelijke voorwaarden als bij Vlabinvest, maar met een paar andere nuances).

Grafiek 3: Potentiële maxima rechthebbenden sociale woningen / vlabinvest woningen.



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

3.3 Wachlijsten / typologie sociale huisvesting

3.3.1 Aantal kandidaat-huurders

Tabel 53. Aantal kandidaat-huurders per woonplaats bij SHM Providentia

	2004	2005	2006	2007	2008
Asse	183	205	226	266	259
Dilbeek	226	205	174	215	250
Kapelle-op-den-Bos	82	100	88	90	106
Londerzeel	103	106	105	116	130
Meise	180	153	152	174	220
Opwijk	159	169	192	197	219

Bron: SHM Providentia

Opmerking: de gegeven cijfers zijn totalen van de voorkeuren per gemeente gedeeld door het aantal wijken in de gemeente.

Eind 2008 stonden er 130 mensen op een wachtlijst bij SHM Providentia voor een sociale woning in Londerzeel.

Het aantal personen op de wachtlijst is in alle gemeenten gestegen sinds 2004.

De samenstelling van de gezinnen die op de wachtlijsten staan, is niet af te leiden uit de tabel. Met het oog op een betere afstemming tussen de vraag naar sociale woningen en het aanbod zal er in de toekomst gewerkt worden naar een manier om de gezinssamenstelling van de personen op de wachtlijsten te vergelijken met het aanbod bij nieuwe projecten en dit – indien nodig – bijsturen.

3.3.2 Typologie

Tabel 54. Typologie sociale huurwoningen bij SHM Providentia

	Tot. aantal appartementen	Tot. aantal woningen	0 slpk (studio)	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk
Asse	209	176	20	28	116	168	49	4
Dilbeek	239	182	0	39	144	160	58	20
Kapelle-op-den-Bos	108	94	0	60	61	75	6	0
Londerzeel	63	87	0	25	34	76	10	5
Meise	74	166	0	16	16	116	1	94
Opwijk	43	0	4	3	27	9	0	0

Bron: SHM PROVIDENTIA

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

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

Tabel 55. Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2000 tot 2007 (aantal)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bebouwde percelen	7.374	7.405	7.445	7.546	7.635	7.742	7.857	8.021
Onbebouwde percelen	6.016	6.032	6.104	6.032	6.028	6.000	5.986	5.966

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Tabel 56. Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2000 tot 2007 (oppervlakte in ha)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bebouwde percelen	687,49	697,19	701,01	711,11	715,64	721,72	730,87	738,47
Onbebouwde percelen	2.742,66	2.733,05	2.728,88	2.718,79	2.714,34	2.708,35	2.699,88	2.692,04

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

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

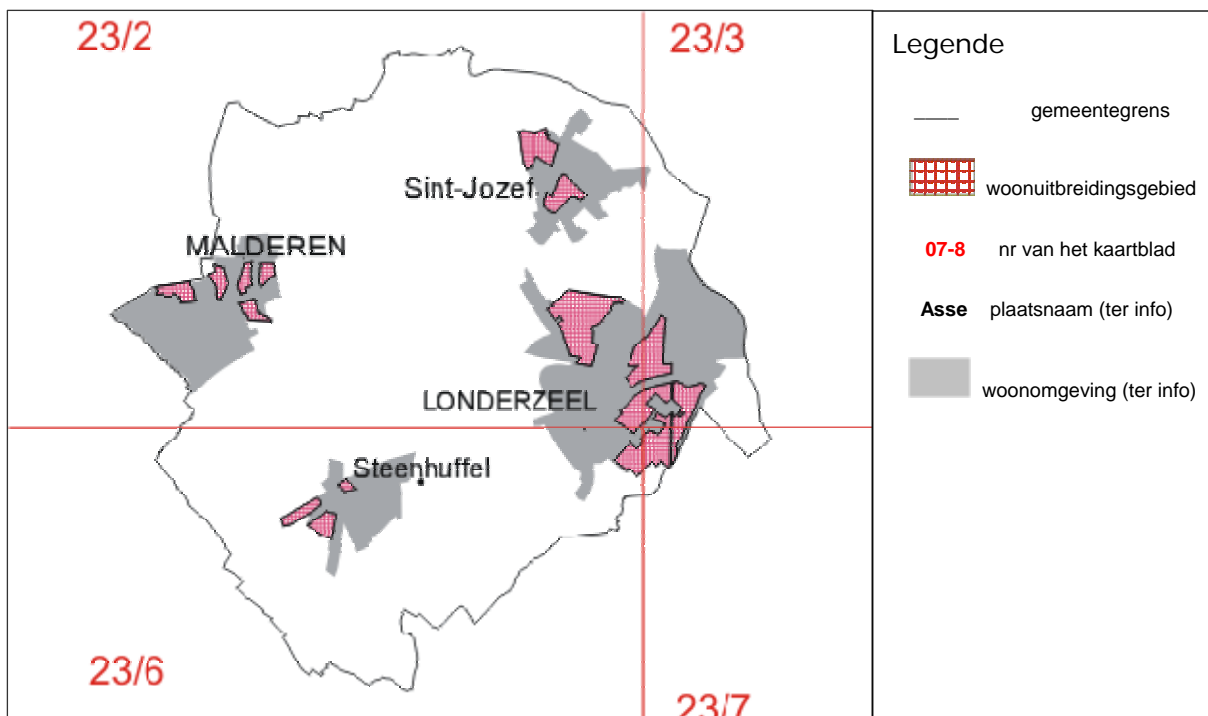
Landbouwgronden nergens anders vermeld, die de akkerbouwlanden voorstellen met inbegrip van landbouwgronden voor groenteteelt.,

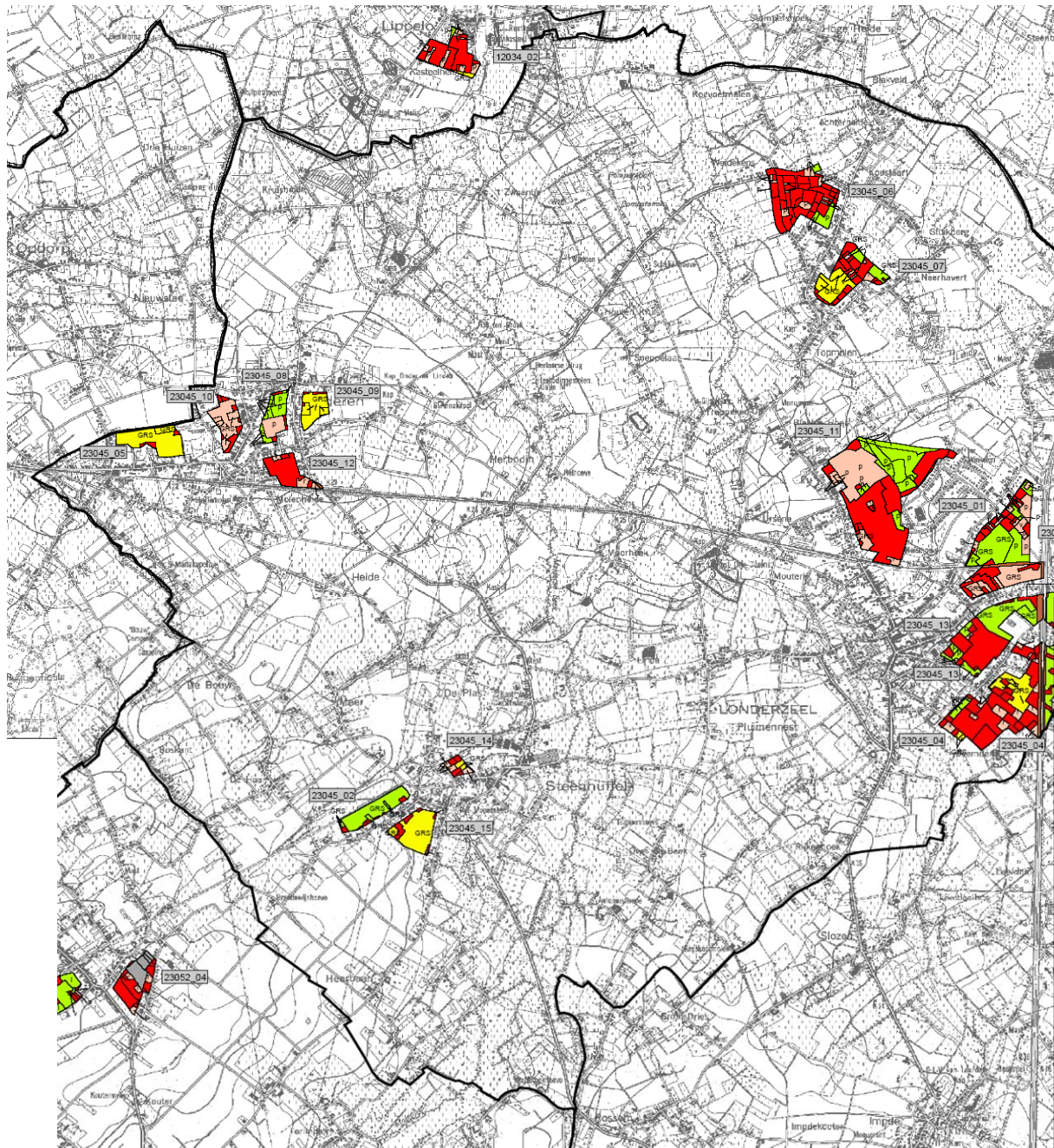
Weiden en graslanden, gegroepeerd met de onderrubriek boomgaarden
 Tuinen en parken
 Bossen
 Woeste gronden: moerassen, venen, heiden, rotsen, duinen, dijken, slakkenbergen, ...
 Recreatieterreinen: sportterreinen, renbanen, speelpleinen, kampeerterrainen
 Gekadastreerde watervlakten: poelen, meren, vijvers, greppels, viskwekerijen, kanalen, bassins
 Gekadastreerde wegen: wegen, pleinen, ...
 Andere: bouwgronden, parkings, vliegvelden, militaire domeinen, kerkhoven en promenades

Als basisgegevens worden de registers van het kadaster gebruikt. Vermits ongeveer 7% van de oppervlakte in het Vlaamse Gewest (cijfer 2007) niet gekadastreerd of genormaliseerd is, geeft het bestand een onvolledige beschrijving van het bodemgebruik. M.a.w. de onbebouwde oppervlakte optellen met de bebouwde oppervlakte geeft niet de totale oppervlakte van het grondgebied. Daarvoor moet nog de niet-gekadastreerde en de niet-genormaliseerde oppervlakte bijgeteld worden.

4.2 Gebieden met bijzonder statuut

4.2.1 Woonuitbreidingsgebieden





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
- oGRSD deels optie volgens het ontwerp-GRS
- p gelegen in een BPA, APA of RUP
- PRSAK gunstig principieel akkoord
- PRSAK deels gunstig principieel akkoord
- r restperceel
- SG optie volgens afbakening stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afbakening stedelijk gebied
- v goedgekeurde riol-ervens verkaveling
- WBS gunstig op basis van de woningbehoeftestudie
- WBSd deels gunstig op basis van de woningbehoeftestudie
- UIT vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel
- UITd 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
- oGRSD deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afbakening stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afbakening stedelijk gebied
- PRSAK 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
- oGRSD deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afbakening stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afbakening stedelijk gebied
- PRSAK ongunstig principieel akkoord
- PRSAKd deels ongunstig principieel akkoord
- w wettelijk gebied (MOG-ROG)
- k niet gelegen in een gesloten kern
- l niet inbreidingsgericht
- h gelegen in een historisch gebied
- p gelegen in een APA, BPA of RUP
- d gelegen in een gebied dat valt onder het Duinredecreet

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 afbakening stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afbakening stedelijk gebied
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- oGRSD deels optie volgens het ontwerp-GRS
- PRSAK deels geen uitspraak volgens principieel akkoord
- PRSAKd verder te onderzoeken
- v deels verder te onderzoeken

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

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

12014_01 nummer van het woonuitbreidingsgebied

Bron: Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

5 Beschrijving actoren en hun dienstverlening

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 Creytens, 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.

6 Huidige lokaal beleid en woonoverleg

6.1 Visie rond woonbeleid

Uit het strategisch beleidsplan komen volgende doelstellingen naar voren :

- ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren
- voeren van een (sociaal) woonbeleid
- verhogen van de woonkwaliteit

6.2 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.

6.3 Andere beleidsplannen

6.3.1 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 voren kwamen. De integrale tekst (met betrekking tot het hoofdstuk wonen) is als bijlage toegevoegd aan dit document.

Vermits dit document 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**

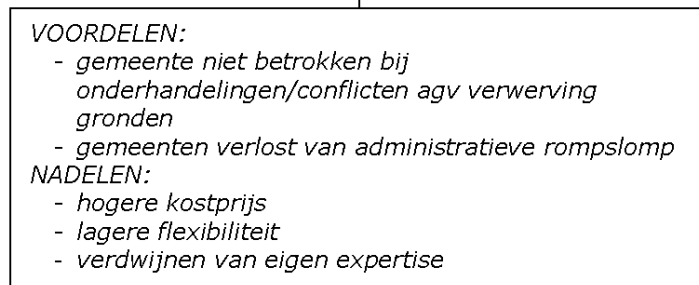
vergrijzing + gezinsverduunning → druk op bebouwbare ruimte

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)

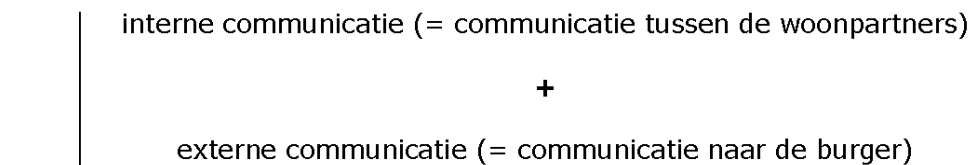


Omwille van de zwaarder wegende nadelen t.o.v. de voordelen, wil Londerzeel **opnieuw evolueren naar eigen grondregie.**

- **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**

↓ probleem van leegstaande en verwaarloosde woningen
probleem van ongeschikte (overbewoonde) en onbewoonbare woningen

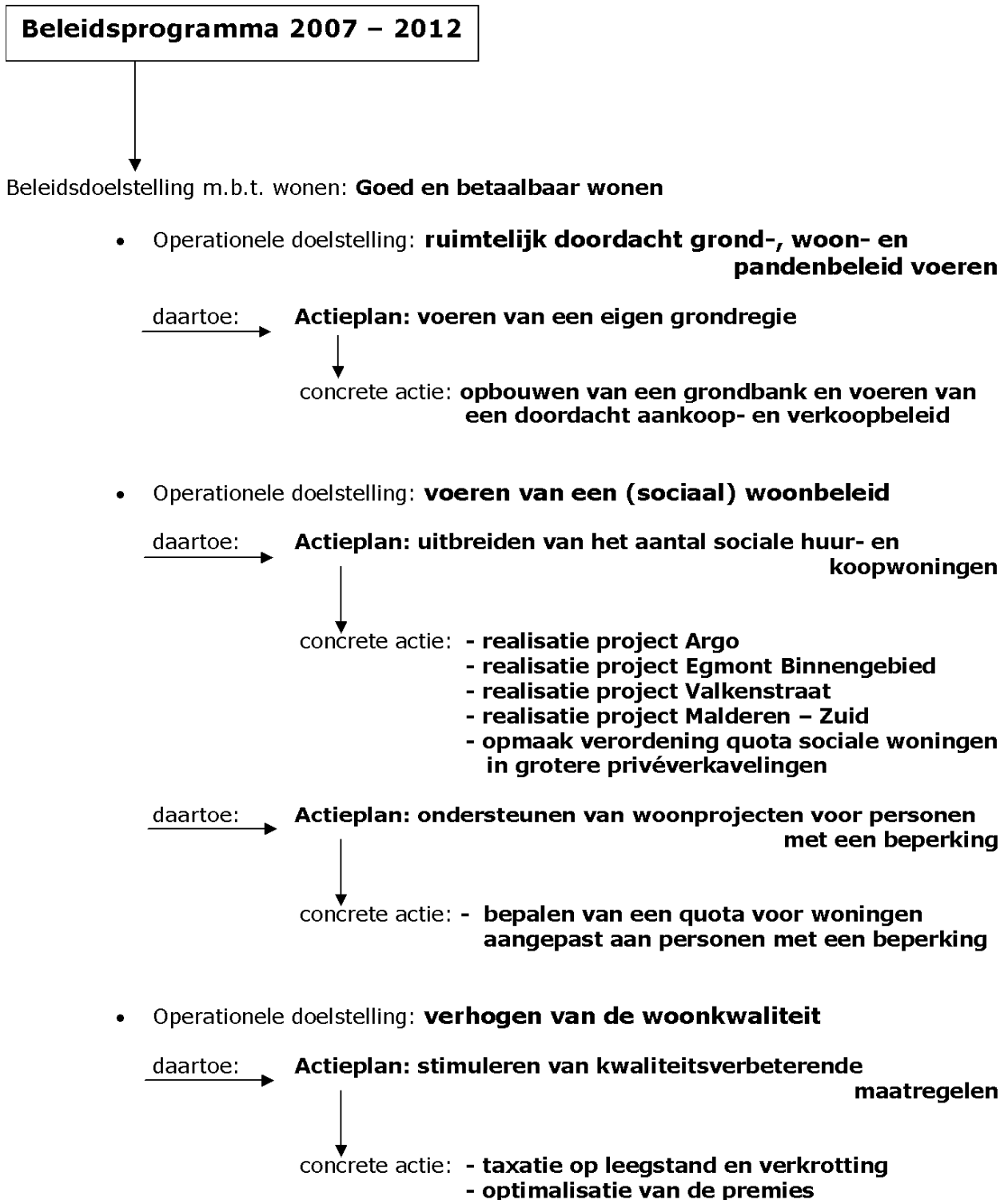
structureel op te volgen

- **kwaliteit van de woonomgeving**

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

6.3.2 Beleidsprogramma 2007 – 2012

Hierna volgt de schematische voorstelling van de doelstellingen uit het Beleidsprogramma 2007-2012. De integrale tekst is als bijlage toegevoegd aan dit document.



6.4 Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit

6.4.1 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.

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid is voorzien dat elke gemeente vanaf 2010 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.

6.4.2 Gemeentelijke premies

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

- Warmtepomp
- Warmtepompboiler
- Zonneboiler
- Fotovoltaïsche zonnepanelen
- Hemelwaterput en infiltratievoorziening
- Muur- en vloerisolatie

6.5 Aantal huurwaarborgen / huurtoelagen / stookoliefonds / budgetmeter

HUURWAARBORGEN

Het OCMW levert via Dexia 'papieren huurwaarborgen' af. Het gaat hier om een bankgarantie van de bank Dexia. Momenteel zit het OCMW met 47 dossiers.

Verder geeft het OCMW ook nog cash huurwaarborgen, maar hier zijn geen absolute cijfers van.

HUURTUSSENKOMSTEN

Op dit moment is er geen afgelijnde politiek rond het geven van huurtussenkosten. 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 huurtussenkosten gegeven. Naar de toekomst toe wil het OCMW de vroegere gemeentelijke huursubsidie hervormen en integreren in de algemene financiële hulpverlening.

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

STOOKOLIEFONDS

In 2008 zijn er 400 dossiers geopend voor het stookoliefonds.

Tabel 57. Stookoliefonds (2008)

	Totaal 2008
Aantal dossiers	400
Totaal bedrag	57.391

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.

6.6 Gemeentelijke adviesraden

6.6.1 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.

6.6.2 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: Mevr. Conny Moons, 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. Hoeillaart). 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.

6.6.3 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: Mevr. Conny Moons, Schepen van sociale en familiale zaken, welzijnsbeleid.

6.6.4 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: Mevr. Conny Moons, 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.

6.7 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 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 goedgekeurd door Vlaams minister voor woonbeleid Marino Keulen.

7 Bijlagen

Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan (2005)

Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is voor de Vlaming een zeer belangrijk thema. De grond- en woningprijzen zijn volgens de modale Vlaming niet meer betaalbaar. Hij zit met een baksteen in zijn maag, maar vreest dat hij er niet zal uitgeraken.

De vastgoedprijzen zijn de laatste jaren enorm gestegen: de prijzen van de bouwgronden zijn in de Vlaamse rand meer dan verdrievoudigd sinds het jaar 1990. De woningprijzen zijn vooral de laatste jaren sterk de hoogte ingegaan (zie bijlage 4) en stijgen de laatste jaren gemiddeld met 5% per referentiejaar.

Toch bestaat deze perceptie van dure vastgoedprijzen reeds enkele decennia. Reeds 50 jaar geleden was er in de verkiezingsfolders reeds sprake van 'te dure bouwgronden'. Het thema betaalbaar wonen ligt aan de basis van het doordacht grondbeleid, gestart in de jaren '60. Periodiek werd er in het verleden per legislatuur een initiatief betaalbaar wonen gecreëerd.

Dergelijk grondbeleid wordt door de Londerzelenaar enorm gewaardeerd.

In het begin waren er twee wooninitiatiefvormen:

1. de gesubsidieerde bouwgronden,
2. de sociale koop- en huurwoningen, opgericht door de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen.

De laatste jaren blijkt dat er meer en meer vraag is naar gemengde wijken – zoals de wooninbreiding binnengebied Sint-Jozef - om volgende redenen:

1. Door gedifferentieerde woonvormen creëert men gedifferentieerde bewoners, afkomstig van verscheidene inkomensgroepen,
2. Het beleid richt zich naar en bereikt een veel groter gedeelte van de bevolking,
3. De wijken krijgen architecturaal een verhoogde beeldkwaliteit en samenhang,
4. Stedenbouwkundig hebben deze wijken ook een grotere meerwaarde (hogere dichtheden, meer flexibiliteit, uitstraling en creativiteit, mogelijkheid tot organiseren van architectuurwedstrijd,...).

Uit de analyse van het gevoerde grondbeleid blijkt dat de betaalbaarheid op verschillende wijzen wordt bereikt:

1. Voor de 424 gerealiseerde sociale huur- en koopwoningen (respectievelijk 105 en 319 stuks, gerealiseerd door de lokale sociale huisvestingsmaatschappij)
 - Vlaamse subsidies aan de sociale huisvestingsmaatschappijen
 - BTW-tarief voor nieuwbouw aan 12% in plaats van 21%
 - Goedkopere grondprijzen door kleinere loten
 - Goedkopere woningprijzen door eenvormigheid, wedstrijdssysteem, bouwervaring en relaties, typeplannen, ...
2. Voor de 635 gesubsidieerde gronden:
 - Vlaamse subsidies voor de infrastructuurwerken

3. Voor de 92 gesubsidieerde koopwoningen

- Vlaamse subsidies voor de infrastructuurwerken
- Kleinere loten, gestandaardiseerde woningen, nieuwe bouwsystemen.

Uit de analyse van het gevoerde 'betaalbaar' woonbeleid blijken volgende knelpunten:

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

Meer dan 2/3 van de betaalbaar wooninitiatieven bestaat dus uit gesubsidieerde gronden (in de volksmond foutief 'sociale kavels' genoemd), al dan niet bebouwd. Ongeveer 1/4 van de initiatieven zijn sociale koopwoningen, gebouwd door de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Tot slot bedraagt het aandeel sociale huurwoningen -gebouwd door dezelfde huisvestingsmaatschappij- 1/12 van de initiatieven.

Maar wie profiteert nu van deze betaalbare wooninitiatieven?

Professor Pascal De Decker heeft begin deze eeuw een werk gepubliceerd, waarin een antwoord wordt geboden op deze vraag.

De laagste inkomensklassen komen er echter niet aan toe om een grond en/of woning te verwerven, eigenaars zijn meestal gezinnen met twee inkomens. De slechtverdieners hebben een inkomen dat te onzeker en/of onvoldoende hoog is en ze hebben geen startkapitaal. De bevolkingsgroep -die optimaal profiteert van de subsidies om een eigen huis en/of bouwgrond te verwerven- zijn hoofdzakelijk de mensen met een inkomen dat boven het gemiddelde ligt.

Het is deze groep met een netto-inkomen van 1.25 tot 2 miljoen frank, die in totaal in de statistieken het best vertegenwoordigd is en ook het grootste geldelijke voordeel heeft. De inkomensvoorwaarden voor dergelijke gesubsidieerde bouwgrond, alsook de goedkope leningen en de ondertussen afgeschafte federale nieuwbouwpremies worden berekend op een inkomen van 2 jaar terug. Bijgevolg is dit in het voordeel van wie op het ogenblik van de aanvraag bij voorkeur twee volwaardige inkomens heeft, maar enkele jaren voordien nog studeerde of van één of andere uitkering leefde. De kandidaat-kopers zijn bijgevolg voor 90% jonge startende gezinnen.

Op nationaal niveau blijkt dat slechts 10% van al de middelen -onder de vorm van subsidies, premies en fiscale voordelen- naar de 20% laagste inkomens gaat. Daarentegen gaat 43% van de overheidsmiddelen naar de rijkste 20% van de bevolking.

De sociale huursector is volgens de professor daarentegen wel een geschikt instrument voor een sociaal beleid. Maar ook daar blijken niet alleen de uiterst lage inkomens van te genieten. Toch verdient meer dan 90% van de huurders minder dan de gemiddelde Vlaming. En de 20% laagste inkomens profiteren van 42% van het voordeel.

Indien we er mogen van uitgaan dat in Londerzeel gelijkaardige verhoudingen kunnen toegepast worden, kunnen we besluiten dat minder dan 1/12 van de ingezette middelen naar de allerlaagste inkomens gaat.

En als we dan weten dat volgens de grondwet en de Vlaamse wooncode huisvesting is ingeschreven als een sociaal grondrecht, is het herschikken van de middelen inzake betaalbaar wonen op sociaal vlak zeker zinvol.

Op Vlaams niveau blijkt dat er een nijpend tekort is aan sociale woningen. Het tekort wordt geraamd op minimum 90.000 woonentiteiten. Om dit tekort in te vullen, pleit men voor een verdeling over gans Vlaanderen, rekening houdend met het schaalniveau van de kern. Hiervoor heeft men uiteraard bijhorend cijfermateriaal nodig. Het percentage van het aantal sociale woningen per kern ten opzichte van het totaal aantal woningen van diezelfde kern geeft een vergelijkbaar cijfer.

Het aandeel sociale huurwoningen voor Londerzeel bedraagt 2,13% van het totaal woningenbestand (6626 gebouwen). Voor de provincie Vlaams Brabant bedraagt dit aandeel 3,65%. Door de hoge prijzen van bouwgrond en woningen kunnen steeds maar minder gezinnen een woning in eigendom verwerven. Zij belanden op de huurmarkt, maar ook op de private huurmarkt zijn de prijzen mee de hoogte in gegaan.

Resultaat is dat er steeds meer mensen -met name de lagere sociale klasse- aangewezen zijn op de sociale huurmarkt. Dit laatste blijkt ook uit de groeiende wachtlijsten van kandidaten voor een sociale huurwoning.

Er moet bijgevolg naar een manier gezocht worden om het aandeel sociale huurwoningen op korte/middellange termijn toch fors te laten stijgen binnen de mate van het mogelijke. Maar de gemeente mag en kan het creëren van 'betaalbaar wonen'-projecten niet te eng zien en enkel maar investeren in sociale huurwoningen. Van oudsher heeft zij immers ook betaalbare wooninitiatieven op de markt gebracht voor andere inkomensgroepen. Gezien dit gevoerde grondbeleid met de jaren is ingebed en aanvaard, is enkel het doordacht bijsturen van het beleid aan de orde. Haar hoofdtaak blijft bijgevolg ruimer, namelijk het op de markt brengen van gemengde woonprojecten. Er is immers ook vraag naar andere vormen van 'betaalbaar wonen' zoals

- sociale koopwoningen,
- gesubsidieerde bouwkavels,
- niet-gesubsidieerde bouwkavels met inkomensgrenzen,
- koopwoningen op gesubsidieerde bouwkavels,
- koopwoningen op niet-gesubsidieerde bouwkavels.

Hoe verder de differentiatie van de aangeboden woon- en/of bouwvormen, hoe betere sociale differentiatie van de bewoners men zal bekomen.

Voorgaand knelpunt blijkt tevens uit het overlegmoment met de professionelen, merkbaar in het verslag d.d. 15 juni 2006 en in het verslag d.d. 4 september 2006. Deze noodzaak blijkt ook uit het ruimtelijk structuurplan Londerzeel en de wachtlijstcijfers van de lokale sociale huisvestingsmaatschappij.

- **Huursubsidies**

Eén probleem is dat de gewestelijke huursubsidie voor alle Vlaamse gemeenten hetzelfde is en niet gelinkt is aan de gemiddelde vastgoedprijzen, die van toepassing zijn per regio/gemeente. De voorwaarde om deze huursubsidie te bekomen is dat de huur van een woning niet meer mag bedragen dan € 520 voor aanvragen in 2009 (te verhogen met 7% per persoon ten laste, tot de 4^e persoon ten laste).

Voor gemeenten rond Brussel -maar ook voor de Londerzeelse woningen- is dit barema veel te laag. Hierdoor komen (te) weinig mensen in aanmerking voor een huursubsidie. In vele

gevallen kunnen de huurders –die voldoen aan de overige eisen- enkel kiezen tussen ofwel een woning zonder basiscomfort, ofwel een woning waarvoor de huursubsidie niet geldt.

De huursubsidie van de gemeente was een goed initiatief, maar kan in de toekomst verder uitgebouwd worden. Het OCMW Londerzeel onderzoekt per dossier of een geldelijke steun kan gegeven worden voor de huur.

De verschillende vormen van huursubsidies moeten eens op een rijtje gezet worden om na te gaan hoe de verschillende systemen beter op elkaar kunnen afgestemd worden. Volgende vragen komen naar voor uit de analyse:

- Welke subsidies zijn cumuleerbaar?
- Vallen er bepaalde doelgroepen buiten?
- Kan men onder de huidige vorm van gemeentelijke huursubsidie misbruik maken?

Ook het sociaal verhuurkantoor Webra valt onder de Vlaamse wetgeving en heeft dezelfde voornoemde problemen (zie verslag workshop d.d. 4 september 2006). Zij trachten woningen van de private markt –die in aanmerking komen voor de gewestelijke subsidie- door te verhuren aan de behoeftigen. In ruil hiervoor garanderen ze de verhuurders een maandelijkse huur en leveren na afloop van de huur de woongelegenheden in normale staat terug aan de eigenaar.

Tevens kunnen zij ten volle profiteren van de provinciale subsidie voor verbouwwerken aan een 'sociale' huurwoning (+/- €12.500 per woonentiteit) en volgen deze werken eveneens op. Dit zijn uiteraard bijkomende voordelen voor de verhuurder.

- **Opsplitsen van woningen**

Gezien de gezinsverdunning en de vergrijzing van de bevolking, wordt steeds vaker gedacht aan het opsplitsen van woningen. Het nieuw fenomeen van de 'kangoeroewoningen' (ouderen gaan op het gelijkvloers wonen en verhuren de bovenverdieping tegen een beperkte huurprijs aan een jong gezin, dat mee instaat voor de basiszorg van deze ouderen) wordt stedenbouwkundig drastisch beperkt.

Immers, kangoeroewonen is juridisch moeilijk te onderscheiden van het louter opsplitsen van een woning. En momenteel is de opsplitsing van woningen niet mogelijk buiten de dorpskernen volgens het decreet ruimtelijk ordening.

Er gaan stemmen op om dit te verruimen (zie verslag workshop d.d. 04.09.2006). Dit kan als gevolg hebben dat de prijzen van woningen opnieuw stijgen, gezien de eengezinswoningen het deel van woonmarkt uitmaken, waar de bouwpromotoren nog geen interesse hebben.

Stedenbouwkundig kan men wel reeds met meerdere gezinnen in één woning met gemeenschappelijke delen wonen. Onder deze vorm is kangoeroewonen wel reeds mogelijk, zolang de verscheidene woondelen maar niet opsplitsbaar zijn in meerdere volwaardige woongelegenheden. Hierdoor wordt uiteraard ook voorkomen dat er geen sociale band meer zou bestaan tussen de twee gezinnen.

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

In het verleden had de gemeente haar eigen grondregie. Zij deed zelf de onderhandelingen met de betrokken particulieren tot aankoop van de gronden, maakte afspraken over de prijzen, stelde zelf een ontwerper aan tot opmaak van een wijkplan om vervolgens over te gaan tot de realisatie van de wegenis- en omgevingswerken. Tot slot werden de toewijzingen van de gronden aan de kandidaat-kopers gedaan aan de hand van toewijzingscriteria (inkomen, onroerende bezittingen, aantal kinderen en relatie met de gemeente). Enkel bij de wooninbreidingen voor sociale woningen werd dit voorgaande overgelaten aan de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia.

Het spreekt voor zich dat deze taak als initiatiefnemer vaak tot conflictsituaties kan leiden, bijvoorbeeld indien eigenaars van de voor een project noodzakelijke gronden niet instemmen met een verkoop in der minne. In dat geval zijn er immers twee onpopulaire mogelijkheden: het project wordt opgedoekt of er wordt overgegaan tot onteigening.

De laatste decennia werd de Intercommunale Haviland ingeschakeld om deze taak -in de plaats van de gemeente- te vervullen (wijk Het Dorp en binnengebied Sint-Jozef). Het voordeel is uiteraard dat de gemeente van de administratieve rompslomp (de verwerving van de gronden en de aanbesteding voor het ontwerp en uitvoering van de wegeniswerken) verlost is. De nadelen overschaduwden echter de voordelen.

- Hogere kostprijs: Eerst en vooral is er het feit dat de gemeente dergelijke bouwprojecten in het verleden steeds gedaan heeft in functie van het op de markt brengen van betaalbare gronden.

Maar het inschakelen van een tussenpartij komt in dit geval de betaalbaarheid zeker niet ten goede. Immers, er worden onnodig bijkomende externe administratieve krachten betrokken in een proces, waaronder de transparantie van de kostprijsbepaling lijdt.

- Lagere flexibiliteit: Door het inschakelen van derden in het grondbeleid is men te afhankelijk van deze partij en kan men onvoldoende snel ingrijpen in het kader van opportunititeiten. Tevens denken zij te klassiek over woonprojecten (hun visie bestaat er veeleer uit om de verdeling van de gronden op financieel vlak te optimaliseren door de klassieke verkaveling toe te passen) en dat ze weinig opgezet zijn met participatie van andere partners, hetgeen de flexibiliteit van het gehele project niet ten goede komt.

- Verdwijnen van eigen expertise: Het onderhandelen met de bevolking en vooral het opstellen van allerhande overeenkomsten zijn noodzakelijke ervaringen, die men opbouwt per project in het kader van het grondbeleid. Om dergelijk actief grondbeleid in eigen regie te voeren is o.a. optimale kennis vereist over de vele mogelijkheden van het contractrecht (administratief recht).

Door de uitbesteding aan derden is de jarenlange opgebouwde expertise van de gemeentelijke administratie aan het verdwijnen.

Voorgaande kritiek blijkt tevens uit het overlegmoment met de professionelen, merkbaar in het verslag d.d. 15 juni 2006 (zie bijlage 1) en in het verslag d.d. 4 september 2006.

- **Uit het verleden blijkt het grondbeleid te ruimteverslindend**

Het is overduidelijk dat gedurende de tweede helft van de 20ste eeuw de kern Londerzeel aanzienlijk gegroeid is. Rekening houdend met de private ontwikkelingen kan men stellen dat de bebouwde oppervlakte van de kernen nagenoeg verdubbeld is. Dergelijk ruimtegebruik is echter nefast voor de open ruimte, er moet bijgevolg zuiniger omgegaan worden met de onbebouwde ruimte.

- **'Communicatie en toegankelijkheid'**

Een ander belangrijk thema uit de gesprekken met de burger en van de professionelen blijkt de communicatie te zijn. Zowel interne (communicatie tussen de woonpartners) als externe communicatie (communicatie naar de burger) blijken soms voor problemen te zorgen. Tevens is het thema 'toegankelijkheid van de verschillende loketfuncties' een noodzakelijk aandachtspunt. De drempelvrees voor sommige burgers blijkt vaak nog te groot.

Interne communicatie

Gestructureerde communicatie tussen de woonpartners lijkt voor de hand liggend, maar uit de praktijk blijkt dat dit niet steeds optimaal verloopt.

Door het meewerken aan deze omgevingsanalyse van de betrokken medewerkers van de gemeente en het OCMW per werkgroep blijkt ondermeer dat de communicatie beter kan.

Voorbeelden van dergelijke informatiestromen worden hieronder geschetst:

Communicatie en samenwerking tussen OCMW-Providentia-Webra

Uit de gevoerde gesprekken met de professionelen (o.a. workshop d.d. 4 september 2006) blijkt dat:

- er nood is aan eenvoudig afsprakenkader, een vorm van samenwerkingsprotocol, waardoor de taakverdeling voor eenieder duidelijk is.
- het OCMW vragende partij is dat hun bemiddelingsmogelijkheden worden geoptimaliseerd. Indien Providentia zeer snel bericht aan het OCMW bij de geringste wanbetaling, kan de betrokken cliënt efficiënter geholpen worden (vb. oprichten van een commissie voor afhandeling van huurachterstallen om te vermijden dat de cliënt wordt uitgedreven en aangewezen is op crisisopvang).
- een betere communicatie rond de plaats van het cliënteel op de wachtlijst wenselijk is, alsook oog voor de actualisatie van het inschrijvingsregister bij cliënten, die niet sterk zijn in administratie.
- moet gestreefd worden naar afstemming en doorstroming van de OCMW-crisiswoningen naar de sociale huisvesting.
- de voorwaarden i.v.m. de huurwaarborg best versoepeld worden, indien deze door het OCMW dienen gesteld te worden (vb. bankgarantie Dexia).
- de inschrijvingsprocedure op de wachtlijsten vereenvoudigd moet worden.

- er duidelijkheid rond voorrangregels voor bepaalde doelgroepen (o.a. daklozen) wordt gevraagd vanwege het OCMW.

Communicatie en samenwerking tussen OCMW-gemeente

Ook hier blijkt dat de communicatie beter kan, en wel op volgende vlakken:

- Beiden moeten 'wooncliënten' naar de toekomst toe efficiënter kunnen doorverwijzen naar (elkaars) bevoegde diensten.
- Het uitwisselen van informatie onderling kan verbeteren (subsidies, premies, ...).
- Er bestaat onduidelijkheid over wie doet wat en waar? Een meer afgelijnde taakverdeling dringt zich op.

Communicatie en samenwerking tussen gemeente - Webra

Het is een feit dat de huidige huurmogelijkheden van Webra op de private markt beperkt zijn (5-tal woningen in huur). Er moet actief naar een verhoging van dit huuraanbod gestreefd worden.

De gemeente is het best geplaatst om huurwoningen te melden aan Webra. Dit zou de werking van Webra kunnen optimaliseren.

Externe communicatie

Anderzijds blijkt uit de vele gesprekken en de verslagen dat de communicatie naar de burger steeds kan verbeteren, en dit op alle vlakken.

Voorbeelden hiervan zijn: info over werking en doelstellingen van de verschillende woonactoren (Providentia, Webra, gemeente, OCMW, ...) naar de burger.

Informatie over mogelijke premies vb. er is gebleken dat weinig ouderen op de hoogte zijn van de mogelijkheden van de aanpassingspremie.

Daarom wordt voorgesteld om te werken met duidelijke loketfuncties. De communicatie naar de burger kan er hierdoor enkel maar op vooruit gaan:

Uitbouwen van een sociale huurcel

Deze kan in een latere fase misschien uitgroeien tot een zelfstandige dienst, maar zal in eerste fase deel uitmaken van de sociale dienst van het OCMW.

De taken voor deze cel zijn:

- toeleiding van de cliënt naar de private huurmarkt door onderhandeling en communicatie met de privé-eigenaars, door het aanbieden van een loketfunctie met informatie over leegstaande woningen (internet, woonwinkel),
- ondersteuning van de kansarmen op de woningmarkt (vermijden van uitbuiting, huisjesmelkers,....)
- uitbreiden van preventie en bemiddeling inzake uithuisdrijvingen
- begeleiding op vlak van wooncultuur
- netwerking met andere huisvestingspartners
- doorverwijzing i.v.m. premies, subsidies,

Verder uitbouwen van een huisvestingscel

Deze kan een zelfstandige dienst uitmaken of deel uitmaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening. Momenteel wordt deze informatie reeds via de dienst

Ruimtelijke Ordening gecommuniceerd, maar er kan meer gestructureerd gecommuniceerd worden.

De taken voor deze dienst zijn.

- Informatie over de lopende en goedgekeurde verkavelingdossiers,
- Informatie over komende (betaalbaar) woonprojecten,
- Informatie over de te koop gestelde woningen,
- Informatie over bestaande premies rond (ver)bouwen,
- Kwaliteitscontroles ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen.
- ...

Verder uitbouwen van een grondbeleidscel

Deze kan een zelfstandige dienst uitmaken of deel uitmaken van de afdeling grondgebiedszaken (eventueel onderdeel van de dienst Ruimtelijke Ordening en/of de dienst openbare werken). De huisvestings- en grondbeleidscel kunnen eventueel gecombineerd worden tot één loket.

De taken voor deze dienst zijn.

- Informatie over overige strategische acties,
- Opvolging strategische projecten,
- Aan- en verkoopbeleid,
- Voorbereiding en opmaak (administratieve) aktes,
- Onderhandeling met betrokkenen, ...

- **Kwaliteit van de woongelegenheden**

Uit de tabel van de kwaliteit van de woningen blijkt dat 1/7 van het totaal patrimonium van de woning zonder comfort is, 1/3 van de woningen is zonder of met klein comfort. Dit is vergelijkbaar met de rest van Vlaanderen. Gezien de renovatievloed –bestaande in heel Londerzeel- mogen dergelijke cijfers geen probleem opleveren.

Wel dient een ander probleem –de leegstand en verwaarlozing van woningen- hiervoor eveneens strikt opgevolgd worden. Momenteel wordt de oplijsting op basis van signalisatie door de wijkagenten opgesteld, vaak na hygiëneklachten.

Maar dit kan op basis van de bevolkingsgegevens meer structureel opgevolgd worden.

Vb. na een toegelaten periode van 2 jaar leegstand wordt de eigenaar op de hoogte gebracht van de problematiek (sensibilisering). Indien de eigenaar van slechts wil is en een jaar later nog niets heeft ondernomen (m.a.w. indien de leegstand en/of de verwaarlozing nog bestaande is), wordt een pand automatisch op de lijst van de leegstaande en verwaarloosde woningen geplaatst.

Een laatste problematiek –die naar voor is gekomen in de gesprekken- is de ongeschikte, (overbewoonde) en onbewoonbare woningen. De procedure volgens de wooncode wordt voldoende ingesteld in onze gemeente. Maar vaak wordt deze procedure tevergeefs misbruikt door de huurder om het huurcontract te verbreken.

- **Kwaliteit van de woonomgeving**

Er zijn tijdens de bevragingen opmerkingen verzameld over het feit dat het onderhoud van het openbaar domein veel beter kan. Enerzijds kan het gemeentelijk onderhoud beter. Maar

niet elke onkruidplant of hondenpoep kan door de overheid opgeruimd worden. De mensen zouden moeten gestimuleerd worden om het onderhoud voor eigen deur op zich te nemen.

Er werden voorstellen gedaan vanuit de werkvergadering dat de gemeente basispakketten zou kunnen voorzien voor de buurtcomités, zodat zij iets kunnen organiseren in het kader van de beeldkwaliteit en de veiligheid van de wijk (sensibiliseringscampagnes).

- barbecue
- onderhoud
- milieu

Zo kan het sociale leven gestimuleerd worden en de verzuring van de maatschappij bestreden worden.

Dit vraagt wel budgettering. Projecten ontwikkelen (vanuit een samenwerkingsverband tussen culturen welzijn en soms ook met milieu, mobiliteit en ruimtelijke ordening, ...) die tegelijkertijd de "omgevingsfactoren" verbeteren en anderzijds het "sociaal weefsel" versterken en solidariteit aanscherpen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van bestaande methodieken zoals "straataudits" (www.steunpuntstraten.be).

Uiteraard bepaalt de inrichting van het openbaar domein ook grotendeels de woonomgeving. Creativiteit in de planning en gelijkvormigheid in een doordacht materiaalgebruik is vereist.

Wonen in het beleidsprogramma 2007-2012

Binnen het beleidsprogramma worden er reeds heel wat zaken geformuleerd die betrekking hebben op de woonproblematiek in brede zin.

Beleidsdoelstelling: Goed en betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is voor elke burger een zeer belangrijk thema. De grond- en woningprijzen rijzen de laatste decennia de pan uit, waardoor het voor de modale burger niet meer mogelijk is om goede betaalbare woningen te vinden. De gemeente tracht hier reeds tientallen jaren aan tegemoet te komen door te werken rond een betaalbaar woonbeleid. Dit doordacht grondbeleid moet verder afgesteld worden op de huidige en toekomstige woonnoden van de burger.

De beleidsdoelstelling 'goed en betaalbaar wonen' wil tevens bewerkstelligen dat de Londerzeelse burger niet alleen in betaalbare woningen kan wonen, maar dat hij ook in aangename en kwaliteitsvolle omstandigheden kan verblijven in de gemeente.

- **Operationele doelstelling: ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren**

Het thema betaalbaar wonen ligt aan de basis van het doordacht grondbeleid. Periodiek werd in het verleden per legislatuur een initiatief betaalbaar wonen gecreëerd. Uit de omgevingsanalyse blijkt dat de Londerzelaar een dergelijk grondbeleid enorm waardeert. Het bestuur wenst de ingeslagen weg dan ook verder te bewandelen en een doordacht grond-, woon- en pandenbeleid te voeren. Deze operationele doelstelling is verder uitgewerkt in het Lokaal Sociaal Beleidsplan.

Actieplan: voeren van een eigen grondregie

In het verleden had de gemeente haar eigen grondregie. Zij deed zelf de onderhandelingen met de betrokken particulieren tot aankoop van de gronden, maakte afspraken over de prijzen, stelde zelf een ontwerper aan tot de opmaak van een wijkplan om vervolgens over te gaan tot de realisatie van de wegenis- en omgevingswerken. Tot slot werden de toewijzingen van de gronden aan de kandidaat-kopers gedaan aan de hand van toewijzingscriteria. De laatste decennia is echter de Intercommunale Haviland ingeschakeld om deze taak te vervullen.

Een analyse toont aan de voordelen van een Intercommunale niet opwegen tegen de nadelen:

- Hogere kostprijs
- Lagere flexibiliteit
- Verdwijnen van de eigen expertise

Omwille van deze nadelen wenst het bestuur een grondregie in eigen beheer uit te bouwen.

Actie: opbouwen van een groundbank en voeren van een doordacht aankoop- en verkoopbeleid

Zoals eerder aangehaald is de uitbouw van een eigen grondregie noodzakelijk om een actief en doordacht grond-, woon- en pandenbeleid te kunnen voeren. Om de

slagkracht van deze grondbeleidcel te versterken, is het uitbouwen van een groundbank essentieel. In samenspraak met het bestuur, de secretaris en de financieel beheerder zal de cel een 'rollend fonds' opstarten.

- **Operationele doelstelling: voeren van een (sociaal) woonbeleid**

Huisvesting is één van de basisbehoeften van de mens. Het bestuur wil tijdens deze bestuursperiode vooral een totaalbeleid voeren waarbij aan alle deelbeleidsaspecten van de huisvesting aandacht wordt besteed. Binnen de huisvesting moet gestreefd worden naar een gezonde mix in de populatie en naast de huisvesting zelf moet werk gemaakt worden van de begeleiding van de 'zwakkeren' bij het wonen in de gemeenschap. De gemeente wenst door samen te werken met verschillende actoren en door een reeks van grondbeleidacties te ondernemen het aantal betaalbare woningen in de gemeente te verhogen. We zoeken tevens naar alternatieven om betaalbare woningen ter beschikking te stellen aan personen met een beperking.

Deze doelstellingen zijn verder uitgewerkt in het lokaal sociaal beleidsplan en het ruimtelijk structuurplan.

Actieplan: uitbreiden van het aantal sociale huur- en koopwoningen

Onderzoek van professor Pascal De Decker toont aan dat de laagste inkomensklassen er niet toe komen om een grond en/of woning te verwerven. De bevolkingsgroepen die optimaal gebruik maken van de ter beschikking gestelde subsidies zijn hoofdzakelijk die groepen met een inkomen dat boven het gemiddelde ligt. Een beleid enkel en alleen gebaseerd op het toekennen van subsidies lijkt dus onvoldoende en ontoereikend te zijn. Volgens onderzoek lijkt de sociale (huur)sector wel een geschikt instrument te zijn. Toch blijkt ook hier dat niet alleen de uiterst lage inkomens genieten van deze initiatieven. Het herschikken van de middelen inzake betaalbaar wonen op sociaal vlak is dan ook noodzakelijk.

Onderzoek toont immers aan dat op Vlaams niveau en in Londerzeel er een nijpend tekort is aan sociale woningen. Op Vlaams niveau wordt dit tekort geraamd op minimum 90.000 woonentiteiten. Gecombineerd met de hoge prijzen van bouwgrond en woningen en de stijgende huurprijzen leidt dit ertoe dat steeds meer en meer mensen aangewezen zijn op de sociale huurmarkt. Dit laatste blijkt ook uit de groeiende wachtlijsten van kandidaten voor een sociale huurwoning. Via de realisatie van een aantal projecten wenst het bestuur een uitbreiding van het aantal sociale huur- en koopwoningen te realiseren. We streven hierbij naar 3,12% (=gemiddelde van provincie Vlaams-Brabant) aan sociale huur- en koopwoningen in de gemeente.

Actie: realisatie project Argo

In de komende legislatuur zal het bestuur werken aan de realisatie van het project Argo. In een eerste fase zal het ontwerp voor de site in de verschillende raden en de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening besproken worden.

Actie: realisatie project Egmont Binnengebied

In de komende legislatuur zal het bestuur werken aan de realisatie van het project Egmont Binnengebied. In een eerste fase zal het ontwerp voor de site in

de verschillende raden en de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening besproken worden.

Actie: realisatie project Valkenstraat

In de komende legislatuur zal het bestuur werken aan de realisatie van het project Valkenstraat. In een eerste fase zal het ontwerp voor de site in de verschillende raden en de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening besproken worden.

Actie: realisatie project Malderen – Zuid

In de komende legislatuur zal het bestuur werken aan de realisatie van het project Malderen - Zuid. In een eerste fase zal het ontwerp voor de site in de verschillende raden en de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening besproken worden.

Actie: opmaak verordening quota sociale woningen in grotere privéverkavelingen

Het bestuur wenst niet alleen bijkomende bouwprojecten te realiseren, maar ze wil tevens privé-initiatiefnemers betrekken in de realisatie van de gemeentelijke doelstelling. Dit zal gerealiseerd worden door het opstellen van een stedenbouwkundige verordening waarbij bij grote verkavelingen een quota sociale (huur)woningen wordt opgelegd aan de verkavelaars.

Actieplan: ondersteunen van woonprojecten voor personen met een beperking

Op basis van de gegevens van het Vlaams Fonds heeft 1,3%⁹ inwoners van Londerzeel een handicap. Op heden is de gemeente voor de verschillende zorgvormen (begeleid en beschermd wonen, kortverblijf, thuisopvang, ...) aangewezen op de omliggende gemeenten. Uit de omgevingsanalyse¹⁰ en uit de diverse statistische gegevens blijkt er nood te zijn aan begeleid wonen, thuisbegeleiding en wooneenheden in de gemeente. Het bestuur wenst dan ook bijkomende aandacht te besteden aan de realisatie en ondersteuning van woonprojecten voor personen met een beperking.

Actie: bepalen van een quota voor woningen aangepast aan personen met een beperking

Via een stedenbouwkundige verordening worden privé-initiatiefnemers aangezet tot het realiseren van bijkomende woningen aangepast aan de noden van personen met een beperking.

- **Operationele doelstelling: verhogen van de woonkwaliteit**

Bij de uitbreiding van de huisvesting wil het bestuur de nodige aandacht schenken aan de leefkwaliteit binnen de gemeente. Londerzeel is een woon- en leefgemeente waar het aangenaam vertoeven is. Dit willen we dan ook maximaal behouden. Belangrijk is de woonkwaliteit in de woningen (renovatiepremies, aanpassingen huizen, ...) maar ook in

⁹ Cijfer van 2006

¹⁰ Zie Lokaal Sociaal Beleidsplan

de omgeving rondom. In eerste instantie richten we ons op het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium.

Deze doelstellingen zijn verder uitgewerkt in het lokaal sociaalbeleidsplan en het ruimtelijk structuurplan.

Actieplan: stimuleren van kwaliteitsverbeterende maatregelen

Gegevens over de kwaliteit van de woningen tonen aan dat 1/7e van het totaal patrimonium van de woningen zonder comfort is, 1/3e van de woningen zijn zonder of met klein comfort. Londerzeel scoort hier vergelijkbaar met de rest van Vlaanderen. Uit de omgevingsanalyse uitgevoerd in het kader van de opmaak van het Lokaal Sociaal Beleidsplan blijkt dat de kwaliteit van de woongelegenheden kan verbeterd worden.

Londerzeel scoort minder goed op het vlak van leegstand en verkrotting van woningen. In de komende legislatuur wenst het bestuur werk te maken van een adequaat opvolgingsbeleid. Dit beleid zal niet alleen een sensibiliserend karakter hebben, maar ook een restrictief element.

Actie: taxatie op leegstand en verkrotting

Momenteel gebeurt de oplijsting van leegstaande en verwaarloosde woningen op basis van de signalisatie door de wijkagenten. Op basis van de bevolkingsgegevens kan dit echter gestructureerder opgevolgd worden. Het bestuur wil echter verder gaan dan louter en alleen de oplijsting van dergelijke woningen. Ze wensen tevens restrictief en proactief op te treden. Via een taxatie op leegstand en verkrotting worden de eigenaars aangezet tot het onderhoud van hun woningen.

Actie: optimalisatie van de premies

Het bestuur stelt reeds een aantal premies ter verbetering van de woonomgeving ter beschikking. Naar de toekomst toe wenst het bestuur deze premies te behouden en daar waar nodig bij te sturen. De eigen subsidies worden verder gepromoot. In tweede instanties wil de gemeente ook de inwoners informeren en ondersteunen in de tegemoetkomingen, premies en leningen toegekend door de hogere overheden.

DEEL 2 : WOONBELEIDSPLAN

1 Samenvatting omgevingsanalyse

Woningaanbod en kwaliteit van het woningaanbod

Londerzeel is een typische gemeente in overgangsgebied waar de woningbouw nog kenmerken vertoont van eerder landelijke gebieden. Zo staan de meeste huizen in open bebouwing en is er een hoog aandeel eigenaars. Er zijn nog relatief veel woningen met klein comfort. Het grootste aandeel woningen dateert van na 1961, dus heeft Londerzeel een eerder jong patrimonium. Toch is stookolie nog steeds de voornaamste energiebron in Londerzeel, in tegenstelling tot het gewest, en hebben de gezinnen een eerder hoog verbruik.

Sociale huisvesting

Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedraagt in Londerzeel ongeveer 2%. Het aandeel sociale koopwoningen ligt nog lager (0,17%). Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legt de gemeente bindende objectieven op en biedt een aantal instrumenten aan om tegen 2020 een bijkomend sociaal woonaanbod te creëren. Om het sociaal woonaanbod in de gemeente te verhogen, zijn reeds een aantal projecten voorzien op korte en middellange termijn (hetzij gemeentelijke projecten, hetzij projecten i.s.m. de SHM, hetzij private projecten waar een percentage sociale woningen wordt opgelegd).

Betaalbaarheid

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen, villa's, bungalows en landhuizen in Londerzeel is lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde en eerder laag in vergelijking met de andere gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale Vereniging (voor 2008), doch hoger dan het Vlaamse gemiddelde. De gemiddelde prijs van appartementen, studio's en bouwgronden is in Londerzeel daarentegen hoger dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde en hoog in vergelijking met de andere gemeenten (voor 2008). De prijs van bouwgronden is in Londerzeel enorm gestegen sinds 1995.

Demografie

De laatste jaren kende Londerzeel een bevolkingsgroei. Deze bevolkingsevolutie is een algemene tendens die ook merkbaar is op provinciaal en gewestelijk niveau. Ondanks deze toename lag de bevolkingsdichtheid van de gemeente in 2007 met 481 inw/km² onder het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

Ook op vlak van gezinsgrootte volgt Londerzeel de dalende trend die in Vlaanderen waar te nemen valt. Met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,45 personen/per gezin voor 2008 ligt Londerzeel wel nog boven het gemiddelde van het Vlaams Gewest.

Ten slotte zet de algemene tendens van vergrijzing van de bevolking zich ook in Londerzeel door.

Deze tendensen zullen vermoedelijk ook een verschuiving in de manier van huisvesten tot gevolg hebben.

Inkomens

Ongeveer 16% van de bevolking van Londerzeel had in 2005 een laag inkomen (of minder dan 10.000/jaar); bijna 14% had een hoog inkomen (of meer dan 50.000/jaar). In vergelijking met Vlaams-Brabant schommelen deze cijfers rond het provinciaal gemiddelde.

Ten opzichte van Vlaanderen zijn er relatief gezien beduidend meer hoge inkomens in Londerzeel, maar ook het aandeel lage inkomens ligt in Londerzeel (ver) onder het Vlaamse gemiddelde.

2 SWOT-analyse

STERKTEN

ATTRACTIVITEIT / UITSTRALING

- geografisch gunstige ligging
- landelijke, groene en rustige gemeente
- goede ontsluiting (cf. A12)
- bovenlokale uitstraling (cfr. aanwezigheid Industrie)
- nog veel open ruimte (cfr. WUG)

BELEID / VISIE

- eigen grondregie
- expertise / know-how van ambtenaren en mandatarissen
- aanwezigheid van een woonloket en -consulent
- aanwezigheid zorgloket
- bestaan van een woonraad
- bewust bezig met sociale woningbouwplanning
- goede samenwerkingsverbanden met projectontwikkelaars en SHM's
- aanwezigheid eigen gemeentelijk premiestelsel
- gemeente behoort tot de I.V. "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant"
- samenwerking INTRO (gratis energiescans)

WELVAART

- hoog percentage eigenaars
- Londerzeel kent geen leefbaarheidsproblemen
- ten opzichte van Vlaanderen zijn er in Londerzeel relatief meer hoge inkomens en beduidend minder lage inkomens

ZWAKTEN

WONINGPATRIMONIUM / AANBOD

MAATSCHAPPELIJKE VERANDERINGEN

- vergrijzing van de bevolking → eigen woning niet aangepast aan hedendaags comfort en aan "ouder worden" (cfr. Studie Verte "house rich, cash poor")

GRONDSPECULATIE

- te hoge grondprijzen
- (te) snelle groei van de appartementswoningbouw
- gemeentelijke grondregie weinig invloed op grondprijzen

- te weinig aangepaste woningen voor senioren
- te weinig betaalbare woningen
- tekort aan sociale woningen (zowel huur- als koopwoningen)
- geen sociale kavels
- OCMW heeft geen goed zicht op huuraanbod
- slechte kwaliteit van de WEBRA-woningen en van private (goedkope) huurwoningen
- geen crisiswoning

COMMUNICATIE

- te weinig overleg/communicatie tussen WEBRA-Providentia-gemeente-OCMW
- betere taakafstemming tussen actoren nodig

KANSEN

(VERNIEUWDE) BOVENLOKALE REGELGEVING

- nieuw grond- en pandendecreet:
 - . mogelijkheid leegstandsheffing (o.b.v. verplicht op te maken leegstandsregister)
 - . mogelijkheid Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen & Verordening Bescheiden Wonen
 - . verplicht bindend sociaal objectief
- samenwerking FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost)
- opmaak toewijzingsreglement om sociale huurwoningen bij voorkeur toe te wijzen aan personen met lokale binding
- voorkooprecht
- nieuw woonzorgdecreet

RUIMTELIJKE OPPORTUNITEITEN

- aanwezigheid van veel woonuitbreidingsgebieden (WUG) en veel open (bebouwbare) ruimte
- via ontwikkelingsinitiatieven (zowel privaat als publiek) verfraaiing en verbetering van de beeldkwaliteit van de woonomgeving bewerkstelligen

ORGANISATORISCHE OPPORTUNITEITEN

- betere samenwerking met SVK WEBRA
- samenwerking tussen de verschillende woonactoren
- I.V. "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant"
- opmaak woondatabank

BEDREIGINGEN

DEMOGRAFIE

- vergrijzing van de bevolking, toenemend aantal alleenstaanden en gezinsverdunding
- nood aan aangepaste woonvormen
- migratie

RUIMTELIJKE BEDREIGINGEN

- verstedelijking
- mobiliteit (cfr. Mobiliteit Effecten Rapport voor de ontwikkeling van grote projecten)

WONINGPATRIMONIUM

- groot aandeel aan jaren '70 woningen; deze zijn onaangepast aan huidig wooncomfort
- bedreiging voor kwaliteit van woningpatrimonium
- grondspeculatie + snelle ontwikkeling van appartementsgebouwen
- WUG's mogen niet te snel en te ondoordacht ontwikkeld worden
- verdringing van jonge lokale bevolking door hoge grondprijzen en hoge huurprijzen

3 Visie op woonbeleid

Het lokale bestuur streeft ernaar dat elke inwoner van Londerzeel over een aangepaste woning van goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs beschikt in een aangename en kwaliteitsvolle leefomgeving.

Daartoe zullen de nodige initiatieven ontwikkeld worden voor het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en zal er een betaalbaar woningpatrimonium ontwikkeld worden door een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting en het ontwikkelen van gemeentelijk initiatieven.

4 Doelstellingen

1 Strategische Doelstelling: Verder uitbouwen van een kwalitatieve dienstverlening m.b.t. wonen aan de inwoners van Londerzeel

1.1 Operationele Doelstelling: Continuïteit van het woonloket

ACTIES:

- 1.1.1. verstrekken van basisinformatie over de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies, huuraangelegenheden en actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting
- 1.1.2. permanent promotie maken voor het woonloket via gemeentelijke website, infoblad, ...
- 1.1.3. folders op een toegankelijke manier ter beschikking stellen van de inwoners en actualiseren
- 1.1.4. aanbieden info via de gemeentelijke website
- 1.1.5. organiseren thematische infocampagnes voor de bewoners
- 1.1.6. registratie van de woonvragen door de loketbediende

TIMING:

Gekend: voortzetting van project IV RWNWB tot en met 2013 (subsidieaanvraag werd goedgekeurd door Minister Freya Van Den Bossche begin november 2010)

Gewenst: permanente vaste functie

BUDGET:

Jaarlijkse bijdrage (tot en met 2013) van de gemeente aan project IV RWNWB: € 15.000

1.2 Operationele Doelstelling: Voortzetting van de dienstverlening m.b.t. wonen via het OCMW

ACTIES:

- 1.2.1. via het welzijnsloket: toeleiding cliënteel naar sociale huisvesting
- 1.2.2. via het OCMW: begeleiding van zwakke doelgroepen met woonproblemen

TIMING:

Permanente acties

BUDGET:

Zie OCMW

1.3 Operationele Doelstelling: Optimaliseren van communicatie naar de inwoners over bestaand woonaanbod (koop en huur) in de gemeente

ACTIES:

- 1.3.1. haalbaarheid van opmaak woondatabank bestuderen

TIMING:

Woondatabank operationeel begin 2011

BUDGET:

Eenmalig € 6.500 (budget voorzien door IV RWNWB)

Jaarlijks voor onderhoud en beheer € 150 (budget voorzien door IV RWNWB)

1.4 Operationele Doelstelling: Optimaliseren van de samenwerking en communicatie tussen de verschillende actoren

ACTIES:

- 1.4.1. uitwerken duidelijke taakafstemming tussen de verschillende woonactoren
- 1.4.2. organisatie jaarlijks overlegmoment met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Londerzeel (cf. Investeringsprogramma / Uitvoeringsprogramma)
- 1.4.3. de verschillende adviesraden als partner betrekken

TIMING:

Permanente opdracht

BUDGET:

Niet van toepassing

2 Strategische Doelstelling: Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren

2.1 Operationele Doelstelling: Voeren van een eigen grondregie

ACTIES:

- 2.1.1. opbouwen van een grondbank
- 2.1.2. voeren van een doordacht aankoop- en verkoopbeleid

TIMING:

Permanente opdracht maar ook deels afhankelijk van de opportuniteiten die zich stellen

BUDGET:

Te voorzien "ad hoc": in overeenstemming met de geplande aankopen

2.2 Operationele Doelstelling: Voeren van een doordacht grondbeleid

ACTIES:

- 2.2.1. Zuinig omgaan met onbebouwde ruimte (cf. Woonuitbreidingsgebieden die niet te snel en ondoordacht ontwikkeld mogen worden)
- 2.2.2. Voorbereiden van de opmaak van Ruimtelijke uitvoeringsplannen, onder andere:
 - o ter aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden Praille, Sint-Kristoffelstraat, Holstraat
 - o voor Steenhuffel centrum (onder andere voor de herbestemming van woonuitbreidingsgebieden)
 - o eventueel voor de zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

TIMING:

Permanente opdracht: per stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aftoetsen wat het spanningsveld is tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. Idem bij aansnijden WUG's Procedure RUP (duurt ongeveer 2 jaar → incl. decretale termijnen waaraan men zich dient te houden)

BUDGET:

Gemeentepersoneel
+ aanstelling studiebureau voor opmaak RUP's (+/- € 30.000 per RUP)

2.3 Operationele Doelstelling: Onderzoek voeren naar gemeentelijke reglementering rond wonen

ACTIES:

- 2.3.1. evaluatie + optimalisatie bestaand premiestelsel
- 2.3.2. opmaak en toepassing gemeentelijk reglement sociaal wonen
- 2.3.3. opmaak en toepassing reglement gemeentelijke leegstandsheffing
- 2.3.4. opmaak verordening "bescheiden wonen"
- 2.3.5. opmaak (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement rond lokale binding (voor toewijzing van gronden / woningen in eigendom van de gemeente
- 2.3.6. wijzigingen in de gemeentelijke reglementering (bvb premiestelsel, huursubsidie, ...) zullen steeds voor advies voorgelegd worden,...

TIMING:

Gekend: voortzetting van project RWNWB tot 2013

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie

2.4 Operationele Doelstelling: Onderzoek voeren naar de invoering van voorkepriocht in de gemeente

ACTIES:

- 2.4.1. opmaak gemotiveerd dossier ter afbakening bijzondere gebieden
- 2.4.2. bij opmaak van elk RUP, zal onderzoek gebeuren naar de eventuele afbakening van een zone waar voorkepriocht kan gelden

TIMING:

Einde 2011

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie

2.5 Operationele Doelstelling: Verbeteren van de algemene kwaliteit van de woonomgeving

ACTIES:

- 2.5.1. aandacht besteden aan de woonkwaliteit (zowel functioneel/intern als naar integratie in de omgeving) (cfr. Beeldkwaliteitsplan)
- 2.5.2. sensibiliseren van bewoners omtrent properheid woonomgeving

TIMING:

Per jaar enkele acties agenderen (zoals bijvoorbeeld zwerfvuilactie)

BUDGET:

- 1. sensibilisering: per project en per dienst (Milieu, politie, ...) meegenomen
- 2. beeldkwaliteitsplan opmaken (+/- € 30.000)

3 Strategische Doelstelling: Zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod

3.1 Operationele Doelstelling: Verhogen van het sociaal woonaanbod

ACTIES:

- 3.1.1. verhogen van het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels(cfr. Bindend Sociaal Objectief) door onder andere:
 - a. Realisatie project ARGO
 - b. Realisatie project Egmont binnengebied
 - c. Realisatie project Valkenstraat
- 3.1.2. toepassen en evalueren gemeentelijk reglement Sociaal Wonen
- 3.1.3. behalen bindend sociaal objectief tegen 2020 (behoudens de inhaalbeweging voor sociale huurwoningen, waarvoor men tijd heeft tot 2025)
- 3.1.4. inventarisatie van onbebouwde bouwgronden in handen van Vlaamse besturen, waarvan 25% bestemd dient te worden voor sociale woningbouw tegen 2020 + opstellen gezamenlijk actieprogramma: concrete afspraken tussen actoren wie welke gronden gaat aansnijden
- 3.1.5. toepassen lokaal toewijzingsreglement waarbij sociale huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders met lokale binding
- 3.1.6. afstemming van de vraag naar en het aanbod van sociale huisvesting in samenwerking met de Sociale Huisvestingsmaatschappij(en)

TIMING:

behalen bindend sociaal objectief tegen 2020

BUDGET:

Aankoop restperceel ARGO-site: +/- € 50.000

3.2 Operationele Doelstelling: Verder uitbouwen van het aanbod van Sociaal Verhuurkantoor Webra

ACTIES:

- 3.2.1. communicatie met SVK Webra verbeteren
- 3.2.2. sensibilisering naar eigenaars:
 - a. bij leegstand van woningen eigenaars contacteren en hen per brief informeren rond de werking van SVK Webra

- b. publicatie artikels in gemeentelijk infoblad ter bekendmaking van de werking van het SVK Webra
 - c. tweejaarlijkse bijeenkomst organiseren om aan huiseigenaars de voordelen van de werking van WEBRA toe te lichten.
- 3.2.3. samenwerkingsprojecten met SVK Webra ondersteunen (cf. project in de Tulpenstraat van privé-ontwikkelaar i.s.m. SVK Webra: 6 appartementen, waarvan 2 voorzien zijn voor personen met een handicap)

TIMING:

Permanente acties

BUDGET:

Budget te voorzien voor afdrukken van infofolders: jaarlijks € 500

3.3 Operationele Doelstelling: verhoging van het woningaanbod voor prioritaire doelgroepen

ACTIES:

- 3.3.1. Bevolking informeren rond zorgwonen
- 3.3.2. Stimuleren van een gedifferentieerd woonaanbod voor senioren, personen met een beperking, jongeren en alleenstaanden
- 3.3.3. Ondersteunen van woonprojecten voor personen met een handicap: onderzoek naar de haalbaarheid van het invoeren van quota voor woningen aangepast aan personen met een beperking.
- 3.3.4. De gemeente zal bij ieder nieuw woonproject – in aanvulling op de gewestelijke verordening toegankelijkheid – de ontwikkelaar sensibiliseren om ook in de woonentiteiten zelf een betere mobiliteit te bewerkstelligen (cfr. project in de Tulpenstraat van privé-ontwikkelaar i.s.m. SVK Webra: 6 appartementen, waarvan 2 voorzien zijn voor personen met een handicap).
- 3.3.5. Opmaak van checklist met aandachtspunten die in het ontwerp van een woonproject een verbeterde mobiliteit mogelijk maken zoals bijvoorbeeld brede trappen voorzien, stopcontacten op gebruikshoogte plaatsen, ...
- 3.3.6. Onderzoek voeren naar een woonproject voor personen met een handicap op de ARGO-site.
- 3.3.7. Onderzoek voeren naar de afbakening van een woonzorgzone (met inplanting van seniorenhuisvesting, ...) op de Egmont-site
- 3.3.8. Onderzoek voeren naar het voorzien van een crisiswoning

TIMING:

Permanente acties

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie

4 Strategische Doelstelling: Streven naar een kwaliteitsvol en energiezuinig patrimonium

4.1 Operationele Doelstelling: Nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium

ACTIES:

- 4.1.1. actief opzoeken verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid + toepassing van de wettelijke procedures
- 4.1.2. permanent bijhouden van een leegstandsregister
- 4.1.3. toepassen en evalueren gemeentelijk reglement leegstandsheffing
- 4.1.4. opmaak verordening inzake woonnormen (o.a. parkeren)

TIMING:

Jaarlijkse herziening van leegstandsregister in april
Opmaak verordening tegen 2012

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie

4.2 Operationele Doelstelling: De inwoners stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen

ACTIES:

- 4.2.1. promoten van premies via het woonloket
- 4.2.2. organiseren van thematische infosessies
- 4.2.3. deelname aan een intergemeentelijk project in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE)
- 4.2.4. uitvoeren van energiescans i.s.m. Groep Intro
- 4.2.5. samenwerking met groep INTRO voor het plaatsen van dakisolatie

TIMING:

Permanente acties
FRGE operationeel tegen begin 2011

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie
Budget te voorzien voor afdrukken van infofolders: jaarlijks € 500

4.3 Operationele Doelstelling: aandacht voor specifieke noden voor doelgroepen

ACTIES:

- 4.3.1. organiseren van infosessies voor doelgroepen
- 4.3.2. stimuleren van toegankelijkheidsonderzoeken. Deze toegankelijkheidsscans hebben enkel nut als er daarna ook daadwerkelijk iets mee gebeurt. De gemeente zal hiertoe onderzoeken of er eventueel samengewerkt kan worden met de regionale dienstencentra voor verdere begeleiding.
- 4.3.3. promotie van premies voor woningaanpassing via het woonloket
- 4.3.4. onderzoek naar het opzetten van een steunpunt woningaanpassing voor bepaalde doelgroepen. Dit moet gecoördineerd aangepakt worden met alle actoren (bvb regionale dienstencentra) in het kader van het nieuwe woonzorgdecreet.
- 4.3.5. onderzoek naar kostendekkende maatregel voor het plaatsen van dakisolatie voor specifieke doelgroepen. Dit zal in samenwerking met groep INTRO gebeuren die de werken uitvoert en de geldende premies voor dakisolatie onderzoekt. Het verschil van de premie en de kost van de uitgevoerde werken, wordt via een steunmaatregel bijgepast.

TIMING:

Permanente acties

BUDGET:

Valt onder de werking van IV RWNWB + gemeentelijke administratie

Budget te voorzien voor afdrukken van infofolders: jaarlijks € 500

5 Strategische Doelstelling: Continuïteit van het lokaal woonbeleid garanderen

5.1 Operationele Doelstelling: Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren

ACTIES:

- 5.1.1. organisatie jaarlijks overlegmoment met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Londerzeel (cf. IP-UP)
- 5.1.2. voortzetting gemeentelijke woonadviesraad
- 5.1.3. deelname aan thematische overlegmomenten van de interlokale vereniging
- 5.1.4. voortzetting actieve deelname aan de interlokale vereniging

TIMING:

Gekend: voortzetting van project RWNWB tot 2013 (via subsidieregeling Vlaams Gewest & Provincie Vlaams-Brabant)

Gewenst: na 2013: voortzetting project RWNWB (met hogere bijdragen van de gemeenten)

BUDGET:

Jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan project RWNWB:

tot 2013: € 15.000

nadien: € 30.000 (ONDER VOORBEHOUD)