

## Woonbeleidsplan Herselt 2011-2013



**colofon**

gemeente:

Herselt

project:

Woonbeleidsplan 2011-2013

fase:

Definitieve goedkeuring gemeenteraad

datum:

29 augustus 2011

projectteam:

**IOK** Kempens Woonplatform  
Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel  
[www.kempenswoonplatform.be](http://www.kempenswoonplatform.be) – [www.iok.be](http://www.iok.be)

met steun van:

Wonen-Vlaanderen

foto coverbeeld:

Project Sint-Servaasweg van Zonnige Kempen

## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
2	Overzicht van de lokale woonactoren.....	8
2.1	Gemeente .....	8
2.1.1	Beleidsniveau.....	8
2.1.2	Dienstverlening .....	8
2.2	OCMW Herselt .....	8
2.2.1	Beleidsniveau.....	9
2.2.2	Dienstverlening .....	9
2.3	Sociale huisvestingsmaatschappijen .....	10
2.3.1	Zonnige Kempen .....	10
2.3.2	Kleine Landeigendom Zuiderkempen .....	10
2.4	Sociaal verhuurkantoor .....	10
2.4.1	SVK Zuiderkempen .....	11
2.5	IOK.....	11
2.5.1	Ontwikkelaar betaalbare verkavelingen .....	11
2.5.2	Duurzaam wonen .....	11
2.5.3	Kempens Woonplatform .....	12
2.6	Wonen-Vlaanderen.....	12
2.7	Overzicht andere woonactoren.....	12
3	Omgevingsanalyse .....	15
3.1	Vraagzijde: demografische en socio-economische ontwikkelingen.....	15
3.1.1	Bevolkingsevolutie.....	15
3.1.2	Leeftijdsopbouw .....	21
3.1.3	Huishoudens .....	25
3.1.4	Inkomensniveau binnen de gemeente.....	29
3.1.5	Welzijnsindicatoren .....	33
3.1.6	Besluit .....	35
3.2	Aanbodzijde: ontwikkelingen in het woningbestand.....	36
3.2.1	Aantallen .....	37
3.2.2	Aard van de woningen.....	38
3.2.3	Ouderdom van de woningen .....	39
3.2.4	Kwaliteit van de woningen.....	39
3.2.5	Beheersvorm.....	44
3.2.6	Perceelsoppervlakte voor bewoning.....	45
3.2.7	Sociale en bescheiden huisvesting.....	45
3.2.8	Opvang specifieke doelgroepen .....	50
3.2.9	Besluit .....	53
3.3	Vraag versus aanbod: evolutie van de vastgoedprijzen .....	54
3.3.1	Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden .....	54
3.3.2	Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen.....	56
3.3.3	Evolutie van de verkoopprijzen voor appartementen .....	57
3.3.4	Vastgoedprijzen in Herselt in vergelijking met de buurgemeenten .....	57
3.3.5	Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod .....	58
3.3.6	Besluit .....	59
4	Bestaand beleid in Herselt.....	60
4.1	Lokaal sociaal beleidsplan (LSB).....	60
4.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	60
4.3	Aan het wonen gerelateerde reglementen .....	61
4.4	Adviesraden .....	61
4.5	Specifieke woonproblematiek in Herselt.....	62
4.5.1	Permanente bewoning op campings en weekendverblijven .....	62
5	Instrumenten van het lokaal woonbeleid.....	63
5.1	Huisvestingstegemoetkomingen.....	63
5.1.1	Premies .....	63
5.1.2	Sociale leningen.....	65

5.2	Instrumenten van de Vlaamse Wooncode.....	66
5.3	Instrumenten grond- en pandenbeleid .....	67
5.3.1	Register onbebouwde percelen .....	68
5.3.2	Leegstandsregister .....	68
5.3.3	Sociaal en bescheiden wonen (zie ook 3.2.7) .....	69
5.4	Instrumenten van het Kempens Woonplatform.....	70
5.5	Energie en armoede .....	71
5.6	Besluit.....	72
6	SWOT-analyse.....	73
6.1	Besluit.....	77
7	Actieplan .....	78
7.1	Missie.....	78
7.2	Visie.....	78
7.3	Doelstellingen.....	78
	Addendum : verslag meeting milieu-adviesraad 9 mei 2011 .....	87

# 1 Inleiding

## ***Aanleiding opmaak woonbeleidsplan***

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

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

## ***Opbouw van het woonbeleidsplan***

Het 1<sup>ste</sup> luik van het woonbeleidsplan (hoofdstukken 2 tot en met 5) bestaat uit een objectieve beschrijving van de huidige woonsituatie. Hiertoe wordt in het 2<sup>de</sup> hoofdstuk een overzicht gegeven van de diverse woonactoren, actief op het grondgebied van Herselt.

Het 3<sup>de</sup> hoofdstuk omvat een uitgebreide omgevingsanalyse, waarbij volgende elementen geanalyseerd werden:

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

Hierbij werden telkens de meest recent beschikbare gegevens<sup>1</sup> aangewend, doorgaans voor het jaar 2008. Om bepaalde trends weer te geven werd een evolutie geschetst voor de periode van 10 jaar, met name van 1999 tot en met 2008. Deze periode werd soms aangepast in functie van de beschikbaarheid van de gegevens. De jaartallen in het woonbeleidsplan hebben steeds betrekking op 1 januari van het beschouwde jaar, tenzij anders vermeld. Sommige data werden uitgediept tot op het niveau van de deelgemeenten (waarvoor de meest recente data van 2007 dateren). Om een juiste interpretatie van de gemeentelijke data mogelijk te maken, werden deze steeds gepositioneerd ten opzichte van de buurgemeenten en de hogere administratieve niveaus (arrondissement Turnhout, provincie Antwerpen en het Vlaamse Gewest). Figuur 1 toont de cartografische weergave van Herselt en haar deelgemeenten ten opzichte van de aangrenzende gemeenten.

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

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

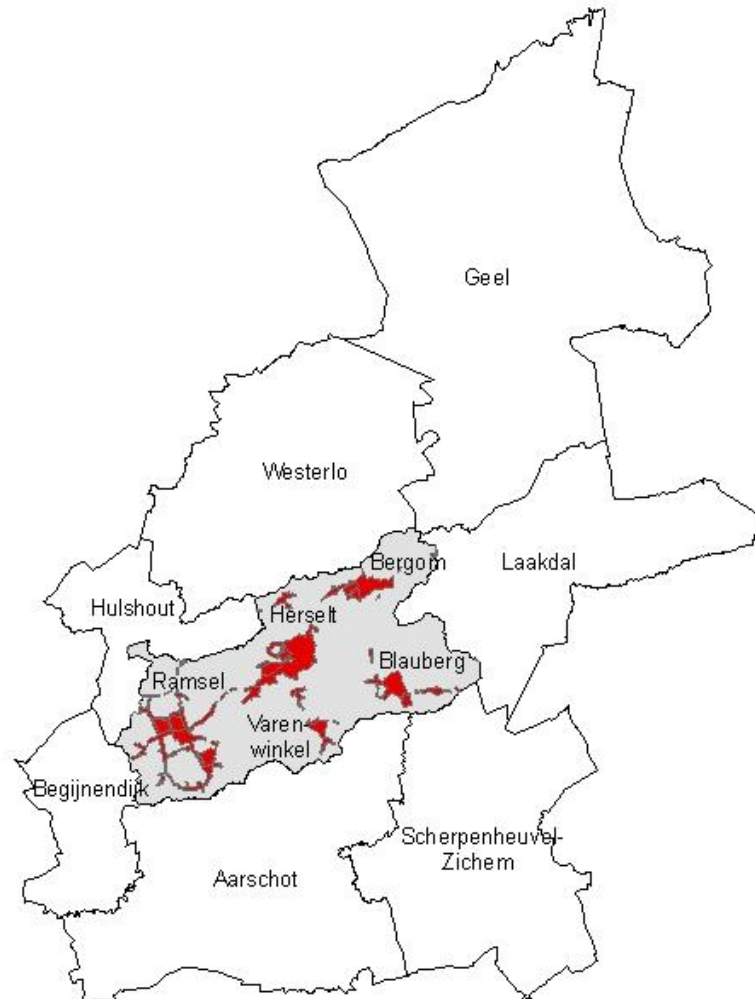
Deze beschrijvende analyse vormde de basis voor de SWOT-analyse. Hoofdstuk 6 brengt de sterkten, de zwakten, de kansen en de bedreigingen met betrekking tot wonen voor de gemeente Herselt in beeld.

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

---

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

**Figuur 1: Herselt en buurgemeenten**



### ***Proces om tot het woonbeleidsplan te komen***

Tijdens het uitwerken van het voorliggende document werd op regelmatige tijdstippen overleg gepleegd. Zo werd het voorbereidende werk kritisch doorsproken met de betrokkenen van de gemeente en het OCMW (schep en van huisvesting, stedenbouwkundig ambtenaar, voorzitter OCMW, huisvestingsambtenaar) op volgende data: 28 juni 2010, 20 september 2010, 21 januari 2011, 15 februari 2011 en op 13 juli 2011. Daarnaast werd het proces nauwgezet opgevolgd door het lokaal woonoverleg, waarbij op volgende data de vorderingen met betrekking tot het woonbeleidsplan werden toegelicht: 19 april 2010, 27 september 2010, 25 oktober 2010, 21 februari 2011, 23 mei 2011. Dit proces waarbij de verschillende betrokken actoren werden samengebracht, is op zich al een belangrijke meerwaarde om tot een gedegen woonbeleid in de gemeente te komen. Om tot een gedragen document te komen, werd de inhoud eveneens toegelicht aan de adviesraden (seniorenraad, jeugdraad, milieuraad, gecoro, cultuurraad) op 5 april 2011. Hierbij werd een advies gevraagd aan alle adviesraden. Enkel de milieuraad bracht een advies uit. Dit advies met de bemerkingen van het college van burgemeester en schepenen werd toegevoegd als addendum.

Het woonbeleidsplan zet de krachtlijnen en keuzes uit voor het lokaal woonbeleid en zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad en de OCMW-raad. Op die manier geeft het lokaal bestuur aan dat ze achter het woonbeleidsplan staat en ook de volle medewerking verleent

aan de uitvoering ervan. Het woonbeleidsplan en meer bepaald het actieplan zal jaarlijks ter evaluatie aan het lokaal woonoverleg worden voorgelegd.

### ***Looptijd en opvolging***

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

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

## 2 Overzicht van de lokale woonactoren

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

### 2.1 Gemeente

#### 2.1.1 Beleidsniveau

De 1<sup>ste</sup> schepen, Kathleen Helsen, is in Herselt bevoegd voor: cultuur, onderwijs en vorming, ruimtelijke ordening, huisvesting en grondbeleid, monumentenzorg en ontwikkelingssamenwerking.

Het gemeentebestuur stimuleert de verbetering van het patrimonium, onder meer door het voorzien van een aantal huisvestingspremies. De gemeente onderhoudt de nodige bilaterale contacten met de overige woonactoren, actief op haar grondgebied. Daarnaast is er ook het lokaal woonoverleg waar de woonactoren rond tafel gebracht worden.

#### 2.1.2 Dienstverlening

##### ***Dienst burgerzaken: bevolking***

Deze dienst verzorgt de administratie bij de registratie van de personen van de gemeente Herselt:

- Adreswijzigingen;
- Attesten, bewijzen en getuigschriften (zoals aanvragen samenstelling van het gezin ...).

##### ***Dienst burgerzaken: burgerlijke stand***

De dienst burgerlijke stand is verantwoordelijk voor de persoonsgebonden administratie in verband met geboorten, huwelijken, overlijdens, adopties en echtscheidingen binnen de gemeente.

##### ***Dienst ruimtelijke ordening***

Op deze dienst kan de inwoner meer informatie verkrijgen over:

- Stedenbouwkundige vergunningen en regularisaties;
- Stedenbouwkundige attesten;
- Verkavelingsvergunningen;
- Inlichtingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Opzoekingen kadaster;
- Bestemmingsplannen (gewestplan, BPA's, verkavelingen);
- Attesten waterleiding;
- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS);
- Inventarisatie leegstaande bedrijfsgebouwen en woningen;
- Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- Gecoro (zie '4.4 Adviesraden').

### 2.2 OCMW Herselt

Elke persoon heeft het recht op maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Door het geheel van voorzieningen en diensten levert het OCMW een belangrijke bijdrage tot de uitbouw van



een sociale basisinfrastructuur. Het OCMW is een eerstelijnsdienst in de welzijnssector, maar zal specifiek doorverwijzen naar andere instanties indien nodig.

## 2.2.1 Beleidsniveau

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

## 2.2.2 Dienstverlening

### ***Algemeen***

- Dienst maatschappelijk werk:
  - Maatschappelijke integratie;
  - Tewerkstelling;
  - Asielzoekers;
  - Onderhoudsplicht;
  - Administratieve hulp;
- Dienst schuldhulpverlening:
  - Budgetbegeleiding;
  - Budgetbeheer;
  - Collectieve schuldenregeling;
- Dienst rechtshulp;
- Dienst huisvesting (begeleiding naar een geschikte woning);
- Thuisdiensten:
  - Gezinszorg;
  - Poetsdienst;
  - Mindermobielen centrale (zie '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen');
  - Mantelzorgtoelage;
  - Pedicure;
  - Karweidienst;
- Buurtwerking;
- Dienst patrimonium:
  - Bejaardenwoningen (zie '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen');
  - Sociale woningen;
  - Landbouwgronden en jachtrecht;
- Kinderopvang.

### ***Dienstverlening met betrekking tot huisvesting***

Met betrekking tot huisvesting beschikt het OCMW over 12 bejaardenwoningen gelegen in de Sint-Servaasweg en Verbrand Goor te Blauberg. Het OCMW beschikt ook over 4 sociale appartementen. Deze zijn alle gelegen in het Verbrand Goor te Blauberg.

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

De bespreking van de opvangmogelijkheden voor specifieke doelgroepen die het OCMW aanbiedt, wordt verder besproken onder '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen'.

## 2.3 Sociale huisvestingsmaatschappijen

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

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

In Herselt zijn 2 sociale huisvestingsmaatschappijen actief, met name Zonnige Kempen en Kleine Landeigendom Zuiderkempen.

### 2.3.1 Zonnige Kempen

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

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

#### *Patrimonium*

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

### 2.3.2 Kleine Landeigendom Zuiderkempen

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

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

#### *Patrimonium*

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

## 2.4 Sociaal verhuurkantoor

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

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

### 2.4.1 SVK Zuiderkempen

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

Zowel bij het SVK Kempen en Noorderkempen als Zuiderkempen treedt Welzijnszorg Kempen op namens de OCMW's.

#### **Patrimonium**

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

## 2.5 IOK

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

### 2.5.1 Ontwikkelaar betaalbare verkavelingen

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

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

#### **Patrimonium**

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

### 2.5.2 Duurzaam wonen

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

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

IOK (en Welzijnszorg Kempen) is ook lid van de stuurgroepvergadering van de 'Energiesnoeiers'. De energiesnoeiers voeren een korte energiescan uit van particuliere woningen en zorgen voor het uitvoeren van een aantal kleine energiebesparende maatregelen (bv. plaatsen van reflecterende folie, plaatsen van spaardouchekop ...). Sinds 2009 voeren zij ook eenvoudige isolatiewerken uit.

#### **Nieuwe ontwikkelingen**

In dit licht kan ook verwezen worden naar een bijzonder innovatieve aanpak op vlak van wonen en verkavelen: IOK Plangroep werkt momenteel in samenwerking met het duurzaamheidsteam aan alternatieve bouwprofielen waarbij duurzaamheid en hedendaags wonen de uitgangspunten zijn. Dit

zogenaamde ITI-profiel kan vertaald worden in zowel verkavelingen als ruimtelijke uitvoeringsplannen.

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

### **2.5.3 Kempens Woonplatform**

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

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

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

## **2.6 Wonen-Vlaanderen**

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

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

## **2.7 Overzicht andere woonactoren**

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

### ***Vlaamse en provinciale instanties***

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

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

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

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

### ***Veiligheid en preventie***

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

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

### ***Residentiële zorginstellingen***

De term 'woonzorgcentrum' staat voor de vroeger gebruikte termen 'rusthuis' of 'verzorgingstehuis'. Herselt telt 1 woonzorgcentrum, met name rusthuis Sint-Barbara. Het rusthuis beschikt eveneens over enkele serviceflats en een centrum voor kortverblijf (voor validen, semi-validen en zwaar zorgbehoevende en dementerende ouderen uit de thuissituatie).

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

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

### ***CAW De Kempen***

De kernopdracht van Centrum Algemeen Welzijnswerk De Kempen bestaat er in om het welzijn van de inwoners van het arrondissement Turnhout te versterken, met een bijzondere aandacht voor kwetsbare bevolkingsgroepen. CAW De Kempen heeft vestigingen in Geel, Herentals, Hoogstraten, Mol, Turnhout en Westerlo. De organisatie heeft diverse afdelingen, waarvan enkele huisvestingsinitiatieven. Deze komen verder aan bod onder '3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen'.

### **Sociale kredietinstellingen**

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

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

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

### **Huurdersbond**

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

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

### **Eigenaarsverenigingen**

Net als de huurders hebben ook de eigenaars zich verenigd. De vier belangrijkste Vlaamse eigenaarsverenigingen zijn de Eigenaarsbond vzw, Eigenaarsbelang, Algemeen Eigenaars Syndicaat en Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw. Algemeen Eigenaars Syndicaat en Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond hebben sinds 1 april 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten onder de naam AES - KAEV.

De instanties geven hun leden de gewenste informatie in verband met verhuren, mede-eigendom ...

### **Private actoren**

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

### 3 Omgevingsanalyse

#### 3.1 Vraagzijde: demografische en socio-economische ontwikkelingen

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

Bij het analyseren van de gegevens is het belangrijk om te weten dat de resultaten onderhevig zijn aan een vertekening. Er is immers gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van het Rijksregister, gebaseerd op domicilie: heel wat huishoudens en personen zijn niet geregistreerd (illegalen), anderen verblijven niet noodzakelijk op de plaats waar ze geregistreerd zijn (studenten), sommige blijven ook na hun studies thuis geregistreerd maar verblijven de facto elders<sup>2</sup>.

##### 3.1.1 Bevolkingsevolutie

###### *Totale bevolkingsgroei*

Tabel 1: Evolutie van het aantal inwoners tijdens de periode 1999-2008

	Evolutie 1999-2008			
	1999	2008	groei	index
<b>Herselt</b>	<b>13.594</b>	<b>14.107</b>	<b>513</b>	<b>103,8</b>
Aarschot	27.439	28.129	690	102,5
Begijnendijk	8.985	9.647	662	107,4
Geel	33.655	36.014	2.359	107,0
Hulshout	8.508	9.594	1.086	112,8
Laakdal	14.748	15.080	332	102,3
Scherpenheuvel-Zichem	21.725	22.317	592	102,7
Westerlo	21.799	23.433	1.634	107,5
Arr. Turnhout	404.441	427.037	22.596	105,6
Provincie Antwerpen	1.640.966	1.715.707	74.741	104,6
Vlaams Gewest	5.926.838	6.161.600	234.762	104,0

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

Tabel 1 vergelijkt de evolutie van het aantal inwoners in Herselt ten opzichte van de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. Op 1 januari 2008 wonen er in Herselt 14.107 inwoners. Het inwonersaantal van Herselt is vergelijkbaar met dat van de gemeente Laakdal.

De afgelopen 10 jaar is de bevolking in Herselt toegenomen met 513 personen of 3,8 %. Herselt vormt hiermee als het ware de overgang tussen gemeenten met een lage groei (in het zuiden en oosten van Herselt) en gemeenten met een sterke groei ten noorden en westen van Herselt. De groei-index ligt onder die van de referentieregio's.

Recente cijfers tonen aan dat de bevolking in Herselt verder toeneemt tot 14.247 inwoners op 1 januari 2010. Ten opzichte van 1999 betekent dit een stijging met 4,8 %.

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

### Permanente bewoning in weekendverblijven

Bij de evolutie van het aantal inwoners in de gemeente Herselt kan het aantal permanente bewoners in weekendverblijven niet onbeschouwd blijven. Indien een permanente bewoner is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente, wordt hij immers als een inwoner beschouwd. Aangezien er uit de gegevens van het bevolkingsregister niet kan worden afgeleid of een inwoner een weekendverblijver is, kan er enkel worden teruggegrepen naar de inventaris van weekendverblijven.

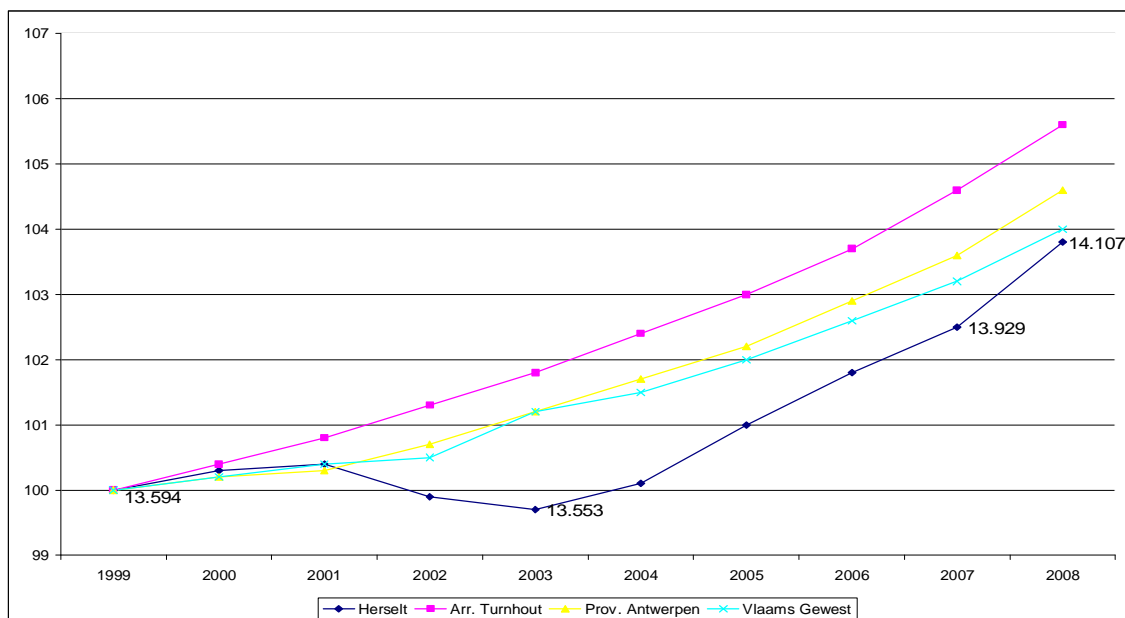
In 1999 werd er een inventaris van weekendverblijven opgesteld door de gemeente Herselt. Volgens deze inventaris waren er in 1999 215 weekendverblijven permanent bewoond<sup>3</sup>. In de inventaris werd het aantal bewoners in de 215 weekendverblijven niet gespecificeerd.

Om een oplossing te bieden aan de problematiek van de weekendverblijven ontwikkelde de provincie Antwerpen een oplossingskader voor clusters van weekendverblijven. In het kader van dit oplossingskader deed Soresma in 2008 een onderzoek naar de clusters van weekendverblijven in de gemeente Herselt. Zij stelden in hun studie dat er in Herselt 298 permanent bewoonde weekendverblijven waren in 2008, verspreid over 28 clusters. Ook in de studie van Soresma wordt het (vermoedelijk) aantal permanente bewoners in de 298 weekendverblijven niet vermeld.

Op basis van het onderzoek van Soresma werd er een 'eindvoorstel voorstudie pilootclusters weekendverblijven Herselt' opgesteld en werd er beslist om een PRUP<sup>4</sup> clusters weekendverblijven op te stellen voor de clusters C11, C12, C13, C15 en C21.

Voor het PRUP clusters weekendverblijven zal er een sociaal profiel worden opgesteld van de permanente bewoners in de clusters C11, C12, C13, C15 en C21. Pas dan zal duidelijk worden hoeveel permanente bewoners er in hogervermelde clusters wonen.

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



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

Figuur 2 toont de evolutie van het aantal inwoners in Herselt ten opzichte van de referentieregio's. Hieruit blijkt dat het groeitempo van de inwoners in Herselt lager is dan in de hogere referentieregio's. Dit is duidelijk te wijten aan de negatieve groei in Herselt in de jaren 2002 en 2003. Figuur 2 toont dat de bevolkingsgroei in Herselt vanaf 2004 sterker is dan in de hogere referentieregio's. Vooral de stijging tussen 2007 en 2008 is opvallend (+ 178 personen).

<sup>3</sup> Bron: voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Herselt, blz. 53

<sup>4</sup> Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan



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

	1999	2007	Evolutie 1999-2007	
			groei	index
<b>Herselt</b>	<b>9.610</b>	<b>9.612</b>	<b>2</b>	<b>100,0</b>
Herselt centrum	1.758	1.778	20	101,1
Varenwinkel	3.471	3.618	147	104,2
Bergom	2.045	1.925	-120	94,1
Blauberg	2.336	2.291	-45	98,1
<b>Ramsel</b>	<b>3.976</b>	<b>4.165</b>	<b>189</b>	<b>104,8</b>
<b>Totaal<sup>5</sup></b>	<b>13.594</b>	<b>13.929</b>	<b>335</b>	<b>102,5</b>

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

Tabel 2 toont aan dat de bevolkingstoename zich vrijwel volledig in Ramsel voordoet. Tussen 1999 en 2007 groeit de deelgemeente Herselt met slechts 2 personen.

Bij de analyse van de cijfers per gehucht valt op dat er een groot verschil is tussen de verschillende gehuchten. Terwijl er in Bergom en Blauberg een negatieve groei is, kent vooral Varenwinkel een sterke aangroei van het aantal inwoners.

### **Natuurlijke en migratoire groei**

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

**Tabel 3: Regionale bevolkingsgroei van 1 januari 1999 tot 31 december 2007<sup>6</sup>**

	Natuurlijke groei		Migratoire groei	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>-21</b>	<b>-4,4</b>	<b>504</b>	<b>104,4</b>
Aarschot	-264	-40,0	924	140,0
Begijnendijk	100	15,1	563	84,9
Geel	97	4,4	2.094	95,6
Hulshout	187	16,4	951	83,6
Laakdal	38	12,1	275	87,9
Scherpenheuvel-Zichem	-46	-8,1	615	108,1
Westerlo	552	34,8	1.033	65,2
Arr. Turnhout	7.128	33,9	13.906	66,1
Provincie Antwerpen	17.975	30,8	40.463	69,2
Vlaams Gewest	48.845	25,2	144.805	74,8

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Tabel 3 toont de natuurlijke en migratoire bevolkingsgroei van Herselt ten opzichte van de referentiegebieden. Herselt groeit tijdens de beschouwde periode enkel door inwijking. Aarschot en Scherpenheuvel-Zichem kennen eveneens een negatieve natuurlijke groei en groeien ook enkel aan

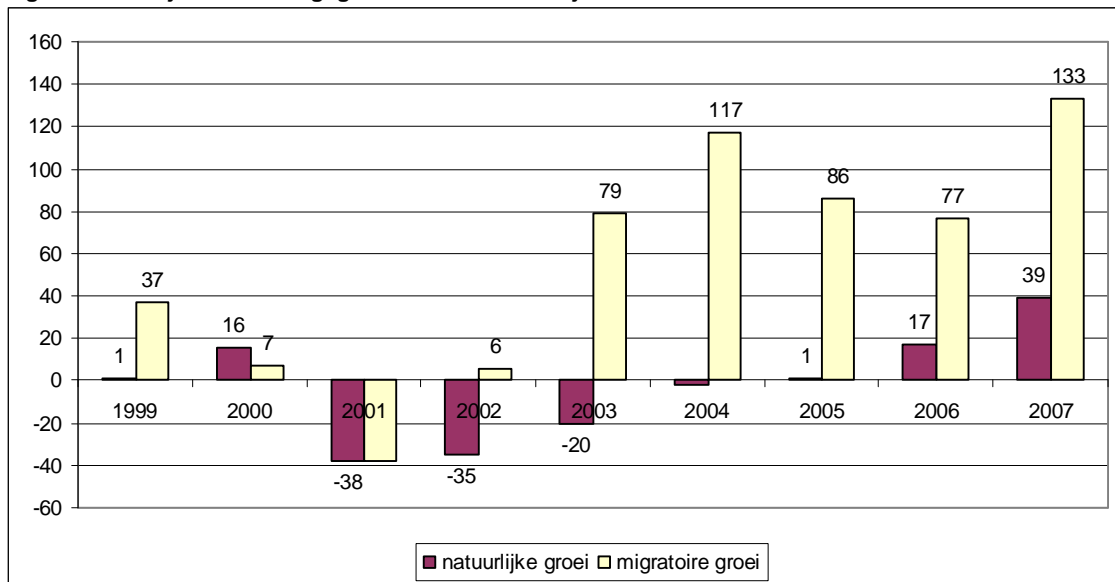
<sup>5</sup> Inclusief niet te lokaliseren

<sup>6</sup> De som van de natuurlijke groei en de migratoire groei (Tabel 3) wijkt af van de totale bevolkingsgroei (Tabel 1), omwille van:

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

door migratie. De andere buurgemeenten en de referentieregio's groeien ook aan op natuurlijke wijze, maar nog meer door inwijking.

**Figuur 3: Jaarlijkse bevolkingsgroei in Herselt van 1 januari 1999 tot 31 december 2007**



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 3 toont de jaarlijkse bevolkingsgroei in absolute cijfers. In de grafiek is het totale migratiesaldo<sup>7</sup> opgenomen. Op deze manier wordt het duidelijk dat de natuurlijke groei tussen 1999 en 2007 enkel in 2000 hoger was dan de migratoire groei. Verder valt op dat de migratoire groei vooral fors is toegenomen vanaf het jaar 2003. De laatste jaren lijkt de natuurlijke groei ook weer toe te nemen.

Om een beter zicht te krijgen op de in- en uitstroom doorheen de beschouwde periode wordt het migratiesaldo per leeftijdsgroep berekend. Om dit onderling te kunnen vergelijken, wordt de kolom 'gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners' opgenomen (zie Tabel 4).

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

	Inwijking	Uitwijking	Migratiesaldo	Gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners	Migratiebewegingen	
					absoluut	relatief
< 20 jaar	1.127	991	136	6,2	2.118	20,4
20-34 jaar	2.483	2.321	162	5,2	4.804	46,3
35-49 jaar	1.155	1.067	88	3,6	2.222	21,4
50-64 jaar	416	354	62	3,6	770	7,4
> 64 jaar	262	206	56	10,3	468	4,5
<b>Totaal</b>	<b>5.443</b>	<b>4.939</b>	<b>504</b>	<b>5,0</b>	<b>10.382</b>	<b>100,0</b>

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

Indien de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse worden bekeken, valt op dat elke leeftijdscategorie een positief migratiesaldo kent. De grootste aangroei kan genoteerd worden voor de starters, gevolgd door de jongeren. Het gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners geeft echter aan dat er relatief veel 65-plussers<sup>8</sup> in Herselt komen wonen.

<sup>7</sup> Het migratiesaldo wordt bepaald door het aantal immigraties/inwijkingen verminderd met het aantal emigraties/uitwijkingen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen interne (binnenlandse) en externe (buitenlandse) migraties, met aansluitend het onderscheid tussen het interne en externe migratiesaldo. De som van beide saldi geeft het totale migratiesaldo.

<sup>8</sup> De 65-plussers stemmen overeen met de leeftijdscategorie '> 64 jaar'. Zo wordt met 80-plussers ook de leeftijdscategorie '> 79 jaar' bedoeld.

De starters nemen bijna de helft van de totale migratiebewegingen (in- en uitstroom) in Herselt voor hun rekening. Zoals verwacht kan worden is dit de meeste mobiele generatie op zoek naar een definitieve stek om zich te vestigen.

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

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

	Inwijking	Uitwijking	Migratiesaldo	Migratiebewegingen	
				absoluut	relatief
Aarschot	860	775	85	1.635	15,7
Westerlo	566	647	-81	1.213	11,7
Scherpenheuvel-Zichem	325	294	31	619	6,0
Hulshout	317	396	-79	713	6,9
Heist-op-den-Berg	291	240	51	531	5,1
Antwerpen	261	134	127	395	3,8
Begijnendijk	232	151	39	383	3,7
Leuven	190	151	39	341	3,3
Geel	136	177	-41	313	3,0
Laakdal	133	113	20	246	2,4
Herentals	120	117	3	237	2,3
<b>Overige gemeenten</b>					
uit arr. Turnhout	293	267	26	560	5,4
uit Vlaams Gewest	1.313	1.109	204	2.422	23,3
<b>Totaal Vlaams Gewest</b>	<b>5.037</b>	<b>4.571</b>	<b>466</b>	<b>9.608</b>	<b>92,5</b>
<b>Totaal rest België</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>-18</b>	<b>100</b>	<b>1,0</b>
<b>Buitenland</b>	<b>365</b>	<b>309</b>	<b>56</b>	<b>674</b>	<b>6,5</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.443</b>	<b>4.939</b>	<b>504</b>	<b>10.382</b>	<b>100,0</b>

Bron: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be), opgevraagd bij Dirk Moons en Paul Willems

Meer dan 25% van de migratiebewegingen doet zich voor van en naar de gemeenten Westerlo en Aarschot (Tabel 5). Daarnaast vertegenwoordigen ook Scherpenheuvel-Zichem, Hulshout en Heist-op-den-Berg een niet onbelangrijk aandeel van de migratiebewegingen. De grootste netto-inwijking (127 personen in de beschouwde periode) is afkomstig van de stad Antwerpen, gevolgd door Aarschot (85 personen). Hiertegenover staat het gegeven dat er vanuit Herselt veel mensen vertrekken naar Westerlo en Hulshout, wat resulteert in een netto-uitwijking van respectievelijk 81 en 79 personen. Ook voor Geel kan een netto-uitwijking worden genoteerd.

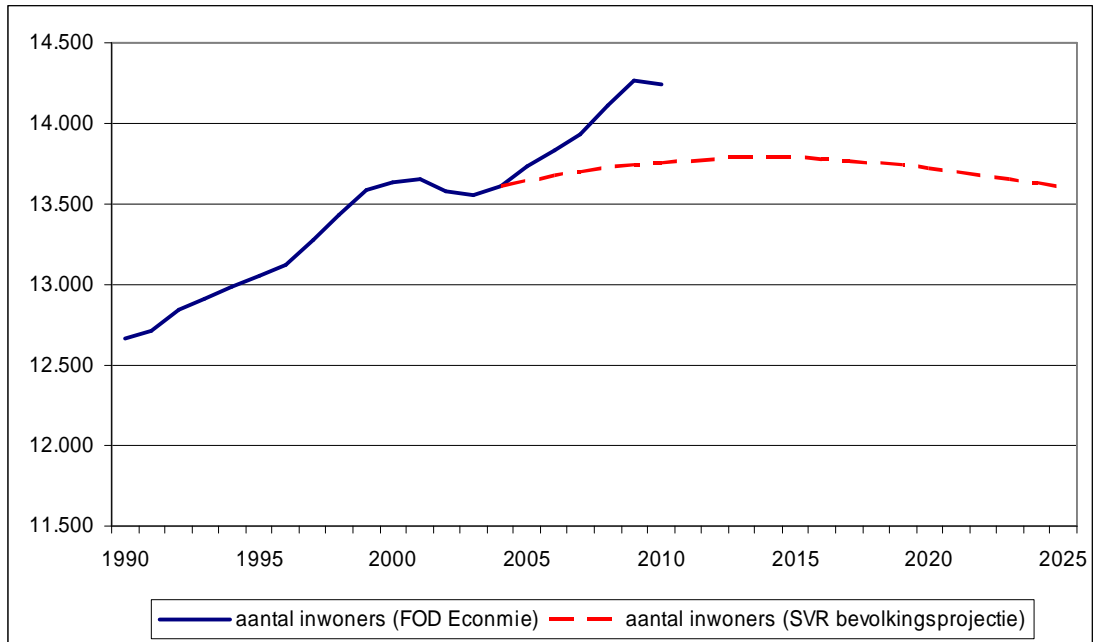
### ***SVR-2005 bevolkingsprojectie***

In 2004 heeft het toenmalige Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies van het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, thans de studiedienst van de Vlaamse Regering, bevolkingsprojecties voor de 308 gemeenten van het Vlaams Gewest uitgevoerd voor de periode 2005 tot 2025. In deze studie zou de bevolking tussen 2008 en 2025 in Herselt afnemen met 0,9 %, dit in tegenstelling tot de hogere referentieregio's waar de bevolking nog zou toenemen.

Indien het effectief aantal inwoners in Herselt op 1 januari 2008 (14.107 inwoners, zie Tabel 1) wordt vergeleken met het voorspelde aantal inwoners op die datum (13.721 inwoners), wordt duidelijk dat de gehanteerde projectiemethode een onderschatting is van de werkelijkheid. Volgens de gehanteerde projectiemethode zal Herselt 13.599 inwoners tellen anno 2025. Op 1 januari 2010 is de discrepantie tussen het effectieve aantal inwoners (14.247) ten opzichte van het voorspelde aantal

(13.757) nog groter. Figuur 4 visualiseert deze onderschatting. Volgens de prognose zou Herselt nooit meer dan 13.789 inwoners tellen. Er kan wel een lichte terugval van het inwoneraantal worden vastgesteld tussen 2009 (14.267 inwoners) en 2010 (14.247). Volgens de prognose zal het aantal inwoners in Herselt stijgen tot in 2014 om vanaf dan geleidelijk aan af te nemen.

**Figuur 4: Evolutie van het aantal inwoners in Herselt, 1990 – 2025**



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

## Bevolkingsdichtheid

**Tabel 6: Bevolkingsdichtheid, anno 2008**

	Bevolkingsdichtheid (totale oppervlakte), (inwoners / km <sup>2</sup> )	Oppervlakte (ha) in woongebied of woonuitbreidingsgebied <sup>9</sup> (bebouwbare opp.)	Aandeel bebouwbare opp. t.o.v. totale oppervlakte	Aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte (ha)
<b>Herselt</b>	<b>269,6</b>	<b>666</b>	<b>12,7</b>	<b>21,2</b>
Aarschot	450,0	1.313	20,8	21,4
Begijnendijk	547,6	469	26,6	20,6
Geel	327,8	1.721	15,6	20,9
Hulshout	553,1	507	29,5	18,9
Laakdal	355,0	819	19,3	18,4
Scherpenheuvel- Zichem	441,9	1.051	20,5	21,2
Westerlo	425,1	1.231	22,2	19,0
Arr. Turnhout	314,7	23.609	15,9	18,1
Prov. Antwerpen	598,4	56.950	19,8	30,1
Vlaams Gewest	455,7	227.500	16,8	27,1

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

Tabel 6 bespreekt de bevolkingsdichtheid in Herselt ten opzichte van de omliggende gemeenten en de administratief hogere regio's. Op 1 januari 2008 had de gemeente Herselt een

<sup>9</sup> Deze oppervlakte werd bepaald op basis van het digitaal gewestplan, GIS Vlaanderen. Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat:

- er ook zonevreemde woningen voorkomen in elke gemeente;
- BPA's, RUP's bestemmingswijzigingen hebben doorgevoerd waardoor de werkelijke bebouwbare oppervlakte op dit moment kan afwijken van de weergegeven oppervlakte op basis van het gewestplan (deze bestemmingswijzigingen in rekening brengen zou hier te ver leiden).

bevolkingsdichtheid van 269,6 inwoners per m<sup>2</sup>, wat lager is dan de buurgemeenten en de hogere referentieregio's. Verder valt het lage aandeel bebouwbare oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte in Herselt op. Als het aantal inwoners bekeken wordt in verhouding tot de bebouwbare oppervlakte, is de bevolkingsdichtheid in Herselt eerder hoog in vergelijking met de buurgemeenten en het arrondissement Turnhout.

### 3.1.2 Leeftijdsopbouw

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

#### *Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio*

Tabel 7: Leeftijdsopbouw op regionaal niveau, anno 2008

	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		Totaal
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut
<b>Herselt</b>	<b>2.833</b>	<b>20,1</b>	<b>8.715</b>	<b>61,8</b>	<b>2.559</b>	<b>18,1</b>	<b>14.107</b>
Aarschot	5.388	19,2	17.161	61,0	5.580	19,8	28.129
Begijnendijk	2.011	20,9	5.975	61,9	1.661	17,2	9.647
Geel	7.330	20,4	22.645	62,9	6.039	16,8	36.014
Hulshout	2.067	21,5	5.969	62,2	1.558	16,2	9.594
Laakdal	3.075	20,4	9.485	62,9	2.520	16,7	15.080
Scherpenheuvel-Zichem	4.278	19,2	13.631	61,1	4.408	19,8	22.317
Westerlo	4.976	21,2	14.874	63,5	3.583	15,3	23.433
Arr. Turnhout	92.761	21,7	265.262	62,1	69.014	16,2	427.037
Provincie Antwerpen	383.552	22,4	1.030.440	60,1	301.715	17,6	1.715.707
Vlaams Gewest	1.360.229	22,1	3.701.177	60,1	1.100.194	17,9	6.161.600

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

De leeftijdsopbouw in Herselt is min of meer vergelijkbaar met die van de omliggende gemeenten.

Onderzoek van de leeftijdscategorieën toont aan dat Herselt een oudere bevolking heeft dan in de hogere referentieregio's. Zo is in Herselt 37,6 % van de bevolking jonger dan 35 jaar. In het arrondissement Turnhout is dit 39,9 %, in de provincie Antwerpen en het Vlaams Gewest respectievelijk 40,9 % en 40,3 %. Omgekeerd is het aandeel ouderen in Herselt hoger dan in de referentieregio's: 18,1 % van de bevolking is ouder dan 65 jaar. Hoewel dit cijfer vergelijkbaar is met het Vlaamse gemiddelde (17,9 %), ligt het hoger dan in het arrondissement Turnhout (16,2 %) en de provincie Antwerpen (17,6 %).

Tabel 8: leeftijdsopbouw per deelgemeente, anno 2007

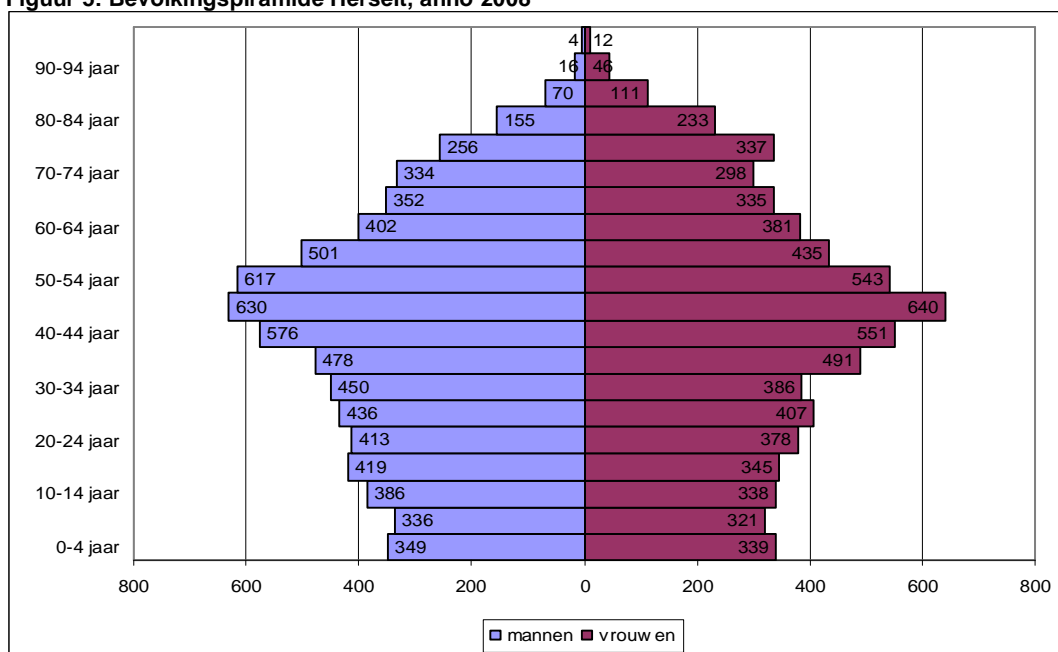
	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		totaal
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	
<b>Herselt</b>	<b>1.825</b>	<b>19,0</b>	<b>6.012</b>	<b>62,5</b>	<b>1.775</b>	<b>18,5</b>	<b>9.612</b>
Herselt centrum	324	18,2	1.092	61,4	362	20,4	1.778
Varenwinkel	659	18,2	2.203	60,9	756	20,9	3.618
Bergom	365	19,0	1.204	62,5	356	18,5	1.925
Blauberg	477	20,8	1.513	66,0	301	13,1	2.291
<b>Ramsel</b>	<b>933</b>	<b>22,4</b>	<b>2.496</b>	<b>59,9</b>	<b>736</b>	<b>17,7</b>	<b>4.165</b>
<b>Totaal<sup>10</sup></b>	<b>2.803</b>	<b>20,1</b>	<b>8.605</b>	<b>61,8</b>	<b>2.521</b>	<b>18,1</b>	<b>13.929</b>

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

Hoewel de leeftijdsgroepen een gelijkaardige verdeling kennen, zijn er toch enkele opmerkelijke verschillen tussen de deelgemeenten en de gehuchten. Als deelgemeente herbergt Herselt het grootste aantal inwoners. Relatief gezien heeft Ramsel het grootste aandeel jongeren '< 20 jaar'. Dit verschil wordt gecompenseerd door het aandeel '20-64 jaar' dat groter is in Herselt dan in deelgemeente Ramsel. Opvallend is verder het lage aandeel ouderen in het gehucht Blauberg.

### Ontgroening en vergrijzing

Figuur 5: Bevolkingspiramide Herselt, anno 2008

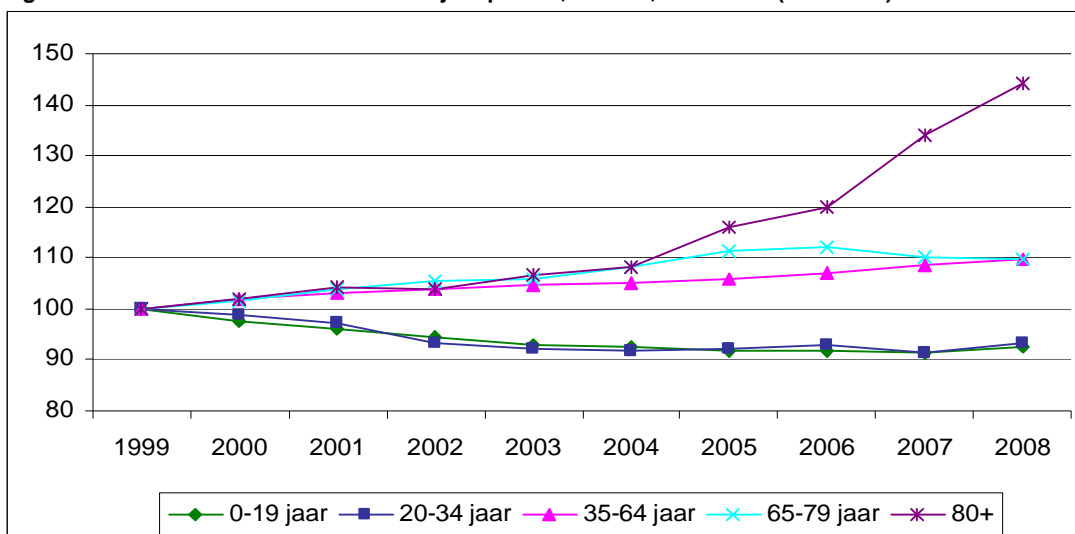


Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

De bevolkingspiramide (Figuur 5) is een manier om inzicht te krijgen in de structuur van de bevolking in Herselt. Een gezonde bevolkingsstructuur impliceert dat de piramide werkelijk de vorm heeft van een piramide, met een brede basis en spitse punt. De filosofie hierachter is dat een ruime groep actieven mee zorg draagt voor een kleinere groep inactieven. Momenteel veroudert de bevolking en ontstaat er stilaan een topzware piramide. De bevolkingspiramide van Herselt vertoont het typische profiel van een verouderende bevolking. De leeftijdscategorie '40-60 jaar' is het sterkste vertegenwoordigd in de gemeente. De bevolkingspiramide loopt niet langer spits uit naar boven, maar blijft vrij breed door de oudere wordende bevolking. Ook de jongere leeftijdsklassen zijn minder aanwezig dan die middengroep.

<sup>10</sup> inclusief niet te lokaliseren.

Figuur 6 : Relatieve evolutie van de leeftijdsopbouw, Herselt, 1999-2008 (1999=100)



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

In Herselt kan voor de jongste leeftijdscategorieën een dalende trend worden waargenomen, hoewel er tussen 2007 en 2008 terug een lichte stijging merkbaar is. Figuur 6 toont duidelijk de opmars van de 80-plussers, voornamelijk vanaf 2006.

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

		1999		2008		Index (1999=100)
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	
<b>Herselt</b>	< 20 jaar	<b>3.063</b>	<b>22,5</b>	<b>2.833</b>	<b>20,1</b>	<b>92,5</b>
	20-34 jaar	<b>2.647</b>	<b>19,5</b>	<b>2.470</b>	<b>17,5</b>	<b>93,3</b>
	35-64 jaar	<b>5.695</b>	<b>41,9</b>	<b>6.245</b>	<b>44,3</b>	<b>109,7</b>
	65-79 jaar	<b>1.740</b>	<b>12,8</b>	<b>1.912</b>	<b>13,6</b>	<b>109,9</b>
	> 79 jaar	<b>449</b>	<b>3,3</b>	<b>647</b>	<b>4,6</b>	<b>144,1</b>
Arr. Turnhout	< 20 jaar	96.725	23,9	92.761	21,7	95,9
	20-34 jaar	86.245	21,3	77.888	18,2	90,3
	35-64 jaar	165.062	40,8	187.374	43,9	113,5
	65-79 jaar	45.973	11,4	53.241	12,5	115,8
	> 79 jaar	10.436	2,6	15.773	3,7	151,1
Prov. Antwerpen	< 20 jaar	382.945	23,3	383.552	22,4	100,2
	20-34 jaar	332.600	20,3	317.927	18,5	95,6
	35-64 jaar	651.033	39,7	712.513	41,5	109,4
	65-79 jaar	216.902	13,2	221.051	12,9	101,9
	> 79 jaar	57.486	3,5	80.664	4,7	140,3
Vlaams Gewest	< 20 jaar	1.377.870	23,2	1.360.229	22,1	98,7
	20-34 jaar	1.216.435	20,5	1.122.664	18,2	92,3
	35-64 jaar	2.355.080	39,7	2.578.513	41,8	109,5
	65-79 jaar	777.781	13,1	811.256	13,2	104,3
	> 79 jaar	199.672	3,4	288.938	4,7	144,7

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

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

In Herselt neemt het aandeel jongeren (0–19 jaar) af tot 20,1 % (ontgroening). Ook de afname van het aantal starters (20–34 jaar) valt op (- 6,5%). De afname wordt gecompenseerd door een toename van de categorieën 35-64 jaar' (+ 9,7%) en '65 - 79 jaar' (+ 9,9 %). De meeste opvallende stijging

doet zich voor bij de 80-plussers (vergrijzing in de vergrijzing). Deze oudste leeftijdscategorie kent een toename van 44 % in Herselt.

Bovenstaande gegevens tonen aan dat ook de gemeente Herselt niet ontsnapt aan de vergrijzing van de bevolking. Deze bevolkingsevoluties, gekoppeld aan een gewijzigde maatschappelijke context, hebben ook hun impact op de woningmarkt. De daling van het aantal jongeren en starters impliceert dat er minder mensen voor de 1<sup>ste</sup> maal op zoek gaan naar een woning. De vergrijzing zal op termijn zijn weerslag kunnen hebben op de bouwtechnische kwaliteit van het woningbestand omdat deze bevolkingsgroep minder aandacht besteedt aan het onderhoud of de renovatie van de woning. Veel ouderen blijven ook langer zelfstandig wonen, waardoor hun woning minder vlug op de woningmarkt komt. Deze evoluties resulteren in een grotere vraag naar kleinere, aangepaste woonegelegenheden.

### SVR-2005 bevolkingsprojectie

In overeenstemming met de bevolkingsprojecties naar aantal inwoners (zie Figuur 4) maakte de Studiedienst van de Vlaamse Regering eveneens bevolkingsprojecties naar leeftijd.

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

	2008		SVR 2008		Verschil 2008 t.o.v. SVR 2008	SVR 2025		Index	
	abs.	rel.	abs.	rel.		abs.	rel.	abs.	rel.
<b>&lt; 20 jaar</b>	2.833	20,1	2.750	20,0	-83	2.519	18,5	-231	91,6
<b>20-34 jaar</b>	2.470	17,5	2.307	16,8	-163	2.043	15,0	-264	88,6
<b>35-64 jaar</b>	6.245	44,3	6.182	45,1	-63	5.410	39,8	-772	87,5
<b>65-79 jaar</b>	1.912	13,6	1.874	13,7	-38	2.710	19,9	836	144,6
<b>&gt; 79 jaar</b>	647	4,6	607	4,4	-40	917	6,7	310	151,1
<b>Totaal</b>	<b>14.107</b>	<b>100,0</b>	<b>13.720</b>	<b>100,0</b>	<b>-387</b>	<b>13.599</b>	<b>100,0</b>	<b>-121</b>	<b>99,1</b>

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

Tabel 10 toont aan dat de relatieve leeftijdsopbouw in 2008 in Herselt min of meer gelijkaardig is aan de voorspelde verdeling in 2008 (afwijking in leeftijdscategorieën 20-34 jaar en 35-64 jaar). Hoewel de bevolkingsprognose naar aantal inwoners in Herselt een onderschatting inhoudt van de werkelijkheid, blijkt de voorspelde prognose naar leeftijdsopbouw in 2008 over het algemeen overeen te komen met de werkelijke. Naar absolute aantallen is de onderschatting vooral te zien in de groep 20-34 jaar (-163 personen).

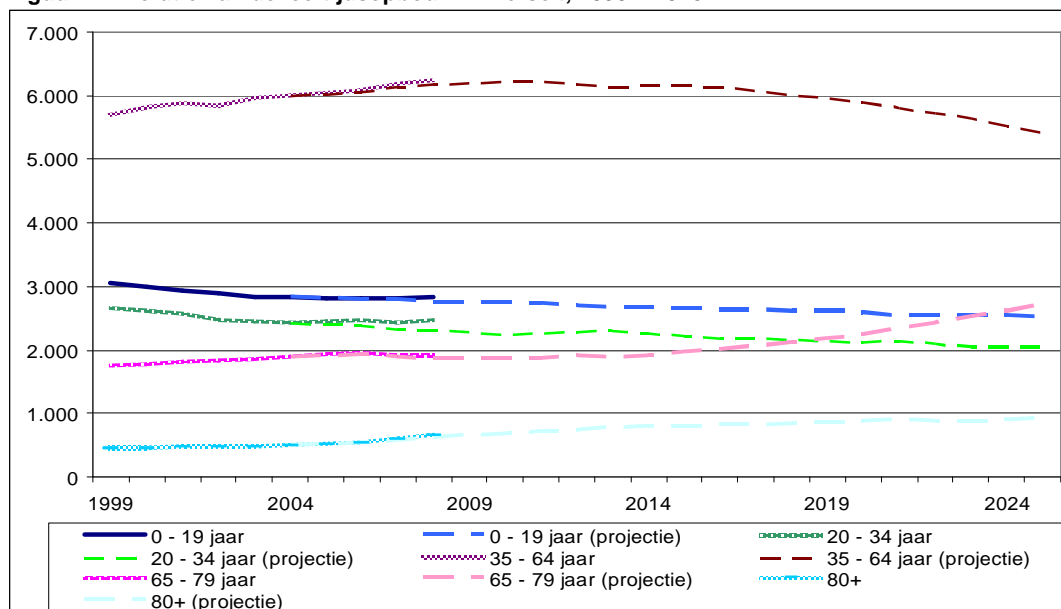
Tabel 10 en Figuur 7 tonen aan dat de leeftijdsgroepen tot 65 jaar verwacht worden af te nemen in de periode 2008-2025. Volgens de prognose zouden de 2 jongse leeftijdscategorieën al afnemen vanaf 2004. De effectieve aantallen tonen echter een stabiliserende trend (0-19 jaar) of zelfs stijgende trend (20-34 jaar). De voorspelling voor de leeftijdsgroep '35-64 jaar' houdt aanvankelijk een toename in, die zwakker is dan de realiteit (2005-2008). In de nabije toekomst zal deze leeftijdsklasse haar hoogtepunt bereiken om nadien ook een dalende trend in te zetten (- 12,5 % tussen 2008 en 2025). De 2 oudste leeftijdsgroepen kenmerken zich daarentegen door een stijging van respectievelijk 45 % en 51 % in de periode 2008-2025.

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

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



**Figuur 7: Evolutie van de leeftijdsopbouw in Herselt, 1999 – 2025**



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

### 3.1.3 Huishoudens

De periode 1970-2010 wordt gekenmerkt door een sterke verandering in het proces van gezinsvorming, omschreven als de 2<sup>de</sup> demografische transitie. Deze wordt gekenmerkt door een cluster van waarden en gedragsveranderingen. Dit gaat samen met een dalende huwelijksfrequentie, een toename van het ongehuwd samenwonen en stijgende echtscheidingscijfers, het uitstel van ouderschap naar oudere leeftijd, de daling van het vruchtbaarheidscijfer (onder het vervangingsniveau) en een laag sterftecijfer. Het gezamenlijke effect van de onderliggende veranderingen is de gezinsverdunning.

#### *Evolutie omvang huishoudens*

**Tabel 11: Aantal private huishoudens<sup>11</sup> en gemiddelde gezinsgrootte, 1999-2008**

	Aantal huishoudens			Gemiddelde gezinsgrootte		
	1999	2008	index	1999	2008	index
<b>Herselt</b>	<b>5.303</b>	<b>5.751</b>	<b>108,5</b>	<b>2,54</b>	<b>2,43</b>	<b>95,7</b>
Aarschot	11.617	12.344	106,3	2,34	2,25	96,2
Begijnendijk	3.419	3.811	111,5	2,61	2,51	96,2
Geel	13.061	14.820	113,5	2,50	2,36	94,4
Hulshout	3.383	3.951	116,8	2,50	2,41	96,4
Laakdal	5.588	6.142	109,9	2,62	2,43	92,8
Scherpenheuvel-Zichem	8.876	9.500	107,0	2,43	2,33	95,9
Westerlo	8.210	9.442	115,0	2,63	2,46	93,5
Arr. Turnhout	154.102	172.670	112,1	2,59	2,44	94,2
Prov. Antwerpen	677.612	729.162	107,6	2,39	2,32	97,1
Vlaams Gewest	2.373.796	2.576.974	108,6	2,46	2,36	95,9

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

<sup>11</sup> Een privaat huishouden verwijst naar alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven. Een privaat huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit 2 of meer personen die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden zijn. Onder **collectief huishouden** vallen religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliehuizen, ziekenhuizen en gevangenis. Collectieve huishoudens worden hier verder niet besproken (bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie).

Tabel 11 toont de evolutie van het aantal private huishoudens en de gemiddelde gezinsgrootte in Herselt, omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden. Naar aantal huishoudens is Herselt vergelijkbaar met de gemeente Laakdal. Het aantal huishoudens neemt toe van 5.303 in 1999 naar 5.751 in 2008. Dit is een stijging met 448 huishoudens of 8,5 %. De stijging van het aantal huishoudens is eerder laag ten opzichte van de omliggende gemeenten. De evolutie van het aantal huishoudens is vergelijkbaar met het Vlaamse gemiddelde.

De gezinsverdunding is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen. Het is een algemeen gegeven dat het aantal huishoudens toeneemt, maar dat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt. De gemiddelde gezinsgrootte is ook in Herselt afgenomen tijdens de beschouwde periode. Anno 2008 bedraagt de grootte van een gemiddeld gezin 95,7 % van de grootte van 1999. De gezinsverdunding in Herselt is vergelijkbaar met die van de buurgemeenten en het Vlaamse Gewest. Anno 2008 is de gemiddelde gezinsgrootte in Herselt vergelijkbaar met die van het arrondissement Turnhout. De gemiddelde gezinsgrootte in het Vlaams Gewest en vooral de provincie Antwerpen is opmerkelijk kleiner.

### **Alleenstaanden en eenoudergezinnen**

**Tabel 12: Evolutie van het aantal alleenstaanden<sup>12</sup> en eenoudergezinnen<sup>13</sup>, 1999-2008**

	Alleenstaanden			Eenoudergezinnen		
	1999	2008	index	1999	2008	index
<b>Herselt</b>	<b>1.104</b>	<b>1.400</b>	<b>126,8</b>	<b>445</b>	<b>688</b>	<b>154,6</b>
Aarschot	3.114	3.734	119,9	989	1.510	152,7
Begijnendijk	613	769	125,5	272	479	176,1
Geel	3.172	4.245	133,8	1.056	1.773	167,9
Hulshout	762	973	127,7	290	528	182,1
Laakdal	1.086	1.484	136,7	437	740	169,3
Scherpenheuvel-Zichem	2.044	2.461	120,4	725	1.111	153,2
Westerlo	1.669	2.274	136,3	681	1.174	172,4
Arr. Turnhout	33.327	43.931	131,8	12.699	20.401	160,7
Prov. Antwerpen	206.070	235.681	114,4	61.909	90.549	146,3
Vlaams Gewest	638.481	767.133	120,2	213.538	317.269	148,6

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

Het aantal alleenstaanden is in Herselt toegenomen van 1.104 tot 1.400 personen. Hoewel het een sterke stijging betreft (26,8 %), is ze vergelijkbaar met de stijging in de omliggende gemeenten. De indexen in de referentieregio's variëren sterk. De evolutie van het aantal alleenstaanden is sterker uitgesproken in Herselt dan in Vlaanderen en de provincie Antwerpen.

Het aantal eenoudergezinnen is toegenomen van 445 tot 688 personen. Hiermee neemt het aantal eenoudergezinnen toe met 54,6 %, een stijging die ondergemiddeld is ten opzichte van de buurgemeenten. De evolutie van het aantal eenoudergezinnen is wel meer uitgesproken in Herselt dan in Vlaanderen en de provincie Antwerpen.

<sup>12</sup> Het zijn de eenpersoonshuishoudens, en worden begrepen als het aantal 'alleenwonenden', omdat enkel de referentiepersoon van het betreffende huishouden wettelijk ingeschreven is als woonachtig op het aangegeven adres.

<sup>13</sup> Eenoudergezinnen zijn alleenstaande vaders of moeders met 1 of meerdere ongehuwde kinderen.

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

	Alleenstaanden		Eenoudergezinnen	
	1999	2008	1999	2008
<b>Herselt</b>	<b>20,8</b>	<b>24,3</b>	<b>8,4</b>	<b>12,0</b>
Aarschot	26,8	30,2	8,5	12,2
Begijnendijk	17,9	20,2	8,0	12,6
Geel	24,3	28,6	8,1	12,0
Hulshout	22,5	24,6	8,6	13,4
Laakdal	19,4	24,2	7,8	12,1
Scherpenheuvel-Zichem	23,0	25,9	8,2	11,7
Westerlo	20,3	24,1	8,3	12,4
Arr. Turnhout	21,6	25,4	8,2	11,8
Prov. Antwerpen	30,4	32,3	9,1	12,4
Vlaams Gewest	26,9	29,8	9,0	12,3

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

Het aandeel alleenstaanden ten opzichte van het aantal private huishoudens is toegenomen tijdens de beschouwde periode met 3,5 %. Hoewel Tabel 12 aantoont dat het aantal alleenstaanden in Herselt sterker stijgt dan in de provincie en het Vlaams Gewest, is het aandeel alleenstaanden in Herselt nog altijd beduidend lager dan in de hogere referentieniveaus.

Het aandeel eenoudergezinnen ten opzichte van het aantal private huishoudens is eveneens toegenomen in de periode van 1999 tot 2008. 12 % van de private huishoudens is een eenoudergezin.

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

Deze tendensen zullen ervoor zorgen dat steeds meer alleenstaanden op zoek zijn naar een eerder kleine woning, hetgeen belangrijke gevolgen kan hebben voor het woningbestand. Alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn vaak kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Een toename van deze huishoudtypes zal zich ook weerspiegelen in de woningvraag.

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

## Huishoudens in de deelgemeenten

Tabel 14: Huishoudens in de deelgemeenten, anno 2007

	Huishoudens (HH)		Alleenstaanden			Eenoudergezinnen		
	aantal	evolutie 1999 = 100	aantal	aandeel t.o.v. HH	evolutie 1999 = 100	aantal	aandeel t.o.v. HH	evolutie 1999 = 100
<b>Herselt</b>	<b>3.924</b>	<b>106,3</b>	<b>948</b>	<b>24,2</b>	<b>123,0</b>	<b>418</b>	<b>10,7</b>	<b>138,4</b>
Centrum	768	107,3	188	24,5	124,5	74	9,6	132,1
Varenwinkel	1.468	106,9	380	25,9	119,9	152	10,4	140,7
Bergom	788	104,1	176	22,3	121,4	95	12,1	130,1
Blauberg	900	106,6	204	22,7	129,1	97	10,8	147,0
<b>Ramsel</b>	<b>1.722</b>	<b>107,3</b>	<b>426</b>	<b>24,7</b>	<b>128,3</b>	<b>218</b>	<b>12,7</b>	<b>152,4</b>
<b>Totaal<sup>14</sup></b>	<b>5.704</b>	<b>107,6</b>	<b>1.387</b>	<b>24,3</b>	<b>125,6</b>	<b>643</b>	<b>11,3</b>	<b>144,5</b>

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

Tabel 14 toont de verdeling van de huishoudens over de 2 deelgemeenten en de gehuchten. Het aantal huishoudens is in elk gehucht toegenomen. Bergom kent de kleinste toename van het aantal huishoudens. Het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen is ook in elk gehucht toegenomen. In Varenwinkel is het aandeel alleenstaanden het hoogst, maar in Blauberg is het aandeel alleenstaanden het sterkst gestegen. Het aandeel eenoudergezinnen stijgt het sterkst in Ramsel.

### SVR-2005 projectie

Overeenkomstig de bevolkingsprojectie die in 2004 werd opgemaakt, werden eveneens projecties gemaakt van het toekomstig aantal huishoudens. Hierbij werden 2 scenario's gevolgd, met name een zwakke en een sterke gezinsverdunding. Indien voor de referentieregio's de werkelijke waarden voor de periode 2004-2008 vergeleken worden met de geprojecteerde waarden in dezelfde periode, blijkt dat zelfs het scenario met de sterke gezinsverdunding een lichte onderschatting is. Vandaar dat enkel met dit scenario rekening gehouden wordt<sup>15</sup>.

Indien uitgegaan wordt van de sterke gezinsverdunding, zal het aantal huishoudens tussen 2008 en 2025 volgens deze projectiemethode in Herselt toenemen met 503 gezinnen of een relatieve toename van 8,9 %. Dit is een lagere voorspelde toename dan voor het arrondissement Turnhout (+ 15,0 %), de provincie Antwerpen (+ 10,6 %) of het Vlaamse Gewest (+ 10,4 %). De alleenstaanden zouden in de beschouwde periode met 395 toenemen (+ 27,8 %). Deze toename is wederom minder uitgesproken dan de arrondissementele stijging (+ 37 %), maar wel sterker dan de evolutie van de provincie (+ 21 %) en het Vlaams Gewest (+ 24 %).

<sup>14</sup> Het totaal aantal huishoudens is groter dan de som van het aantal huishoudens per deelgemeente. In het totaal is immers ook een categorie 'niet te lokaliseren' opgenomen.

<sup>15</sup> De prognose voorspelde dat Herselt bij een sterke gezinsverdunding 5.703 huishoudens zou tellen in 2008, terwijl Herselt in werkelijkheid toen al 5.751 telde.

### 3.1.4 Inkomensniveau binnen de gemeente

#### Het jaarlijks inkomen

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

		Herselt		Arr. Turnhout	Prov. Antwerpen	Vlaams Gewest
		2000	2007	2007	2007	2007
< 10.000 euro	%	12,4	15,1	16,6	17,8	17,4
10.001- 20.000 euro	%	40,7	33,4	30,8	31,4	31,3
20.001- 30.000 euro	%	23,1	23,4	23,2	22,2	22,0
30.001- 40.000 euro	%	11,0	11,0	11,2	10,6	10,7
40.001 - 50.000 euro	%	6,3	6,2	7,0	6,5	6,8
> 50.000 euro	%	6,6	11,0	11,2	11,5	11,8
Gem. inkomen per inwoner	in euro	11.117	15.153	15.358	15.535	15.607
Gem. inkomen per aangifte	in euro	23.779	25.826	26.502	26.673	26.967
Mediaaninkomen per aangifte	in euro	19.194	20.581	20.894	20.295	20.482
Totaal aantal aangiften	in euro	6.378	8.225	246.357	994.877	3.553.234

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek, Financiële statistieken

In de periode 2000-2007 stijgt het gemiddelde inkomen in Herselt van 11.117 euro naar 15.153 euro (een stijging van 36,3 %). Anno 2007 is het gemiddelde inkomen per inwoner in Herselt lager dan dat van de referentieregio's. Ook het gemiddelde inkomen per aangifte blijft onder dat van de referentieniveaus. De inkomensspreiding toont dat het aandeel '< 10.000 euro' lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde. Het aandeel '10.001-20.000 euro' ligt wel hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

Wie zich kandidaat wil stellen voor een sociale huur- of koopwoning, moet onder meer voldoen aan de van toepassing zijnde inkomensvoorwaarde. Voor een kandidaat-huurder wordt het inkomen van 3 jaar voor de inschrijving gehanteerd: de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteerden in 2010 bij de inschrijving van nieuwe kandidaat-huurders een inkomensgrens van 18.788 euro voor alleenstaanden en van 28.182 euro voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden met kinderen, te vermeerderen met 1.575 euro per persoon ten laste. Bij een kandidaat-koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel wordt naar het inkomen van 2 jaar geleden gekeken. Voor kandidaat-kopers lagen de inkomensgrenzen in 2009 op 46.480 euro voor een gezin en 30.990 euro voor een alleenstaande, te verhogen met 3.100 euro per persoon ten laste. Indien enkel rekening wordt gehouden met het mediaaninkomen<sup>16</sup> per huishouden (20.581 euro) kan er vanuit gegaan worden dat een belangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

#### Leefloon

Het leefloon is een minimuminkomen voor wie niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt, noch er aanspraak op kan maken, noch in staat is deze te verwerven (gezinsbijslagen, hulp door het OCMW ... worden niet in rekening gebracht). Het bedrag is afhankelijk van de gezinssituatie: er zijn 3 categorieën: samenwonend, alleenstaanden of personen met een gezinslast.

<sup>16</sup> Daar de inkomensverdeling erg scheef is, is het mediaaninkomen een betere indicatie voor het doorsnee welvaartsniveau dan het gemiddelde inkomen.

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

	1999	2008	Evolutie 1999 – 2008		Aantal per 1.000 actieven <sup>17</sup> – 2008
			groei	index	
<b>Herselt</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>114,3</b>	<b>3,7</b>
Aarschot	39	48	9	123,1	3,0
Begijnendijk	6	10	4	166,7	1,8
Geel	163	182	19	111,7	8,0
Hulshout	11	11	0	100,0	1,8
Laakdal	15	12	-3	80,0	1,3
Scherpenheuvel-Zichem	25	10	-15	40,0	0,7
Westerlo	36	21	-15	58,3	1,4
Arr. Turnhout	1.057	912	-145	86,3	3,4
Prov. Antwerpen	9.722	7.331	-2.391	75,4	7,1
Vlaams Gewest	25.855	22.396	-3.459	86,6	6,1

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

Het aantal leefloners in Herselt stijgt van 28 personen in 1999 tot 32 personen in 2008 (+ 14,3 %). In absolute aantallen gaat het om een kleine stijging van 4 leefloners. Deze stijging is tegengesteld aan de daling die zich voordoet in de referentieregio's. Bovendien telt Herselt een hoger aantal leefloners per 1.000 actieven dan de meeste buurgemeenten en het arrondissement Turnhout.

#### ***Niet-werkende werkzoekenden (NWWZ)***<sup>18</sup>

Herselt kenmerkt zich door een werkloosheidsgraad van 6,92 % in 2009, wat vrijwel vergelijkbaar is met de werkloosheidsgraad in het Vlaams Gewest (7,06 %) en het arrondissement Turnhout (6,79 %). Het aantal niet-werkende werkzoekenden neemt af van gemiddeld 548<sup>19</sup> in 1999 tot gemiddeld 470 personen in 2009. De evolutie vertoont, overeenkomstig het arrondissement Turnhout, een golfbeweging<sup>20</sup> met een duidelijk hoog aantal niet-werkende werkzoekenden in 2005 (571) en een kleiner aantal in 2001-2002 en 2007-2008. In 2008 waren er 389 niet-werkende werkzoekenden in de gemeente Herselt. Als de werkloosheidsgraad van Herselt vergeleken wordt met die van het arrondissement Turnhout valt op dat Herselt de voorbije 10 jaar bijna altijd een (iets) hogere werkloosheidsgraad heeft gekend dan het arrondissement. Sinds 2006 loopt de werkloosheidsgraad van Herselt en het arrondissement praktisch gelijk.

<sup>17</sup> De actieven komen overeen met de leeftijdscategorie '20-64 jaar' (zie Tabel 9).

<sup>18</sup> De term 'niet-werkende werkzoekenden' omvat 4 categorieën: werkzoekenden met werkloosheidsuitkeringsaanvraag, werkzoekenden in wachttijd (schoolverlaters), vrij ingeschrevenen (werkzoekenden zonder recht op uitkering) en een restgroep (bv. personen handicap, jongeren met deeltijdse leerplicht).

<sup>19</sup> Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

<sup>20</sup> De verklaring hiervoor is dat de opname van oudere werkzoekenden met mini-vrijstelling in augustus 2004 en van PWA-werknemers in oktober 2004 zorgt voor een stijging van het aantal werkzoekenden en een vertekening van de jaar-op-jaar vergelijkingen in 2005 en later.

Tabel 17: Niet-werkende werkzoekenden naar leeftijd en werkloosheidsduur, 2009 (jaargemiddelde<sup>21</sup>)

		< 1 jaar		1 tot 2 jaar		> = 2 jaar		Totaal	
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>&lt; 24 jaar</b>	69	27,0	16	21,6	7	5,0	92	<b>19,6</b>
	<b>25-34 jaar</b>	64	25,0	10	13,5	5	3,6	79	<b>16,8</b>
	<b>35-49 jaar</b>	88	34,4	21	28,4	30	21,4	139	<b>29,6</b>
	<b>&gt; 49 jaar</b>	35	13,7	27	36,5	98	70,0	160	<b>34,0</b>
	<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0</b>	<b>74</b>	<b>100,0</b>	<b>140</b>	<b>100,0</b>	<b>470</b>	<b>100,0</b>
<b>Arr. Turnhout</b>	<b>&lt; 24 jaar</b>	2.497	30,4	411	19,9	170	4,5	3.078	<b>22,0</b>
	<b>25-34 jaar</b>	2.168	26,4	449	21,8	264	7,1	2.881	<b>20,6</b>
	<b>35-49 jaar</b>	2.465	30,1	676	32,8	952	25,4	4.095	<b>29,2</b>
	<b>&gt; 49 jaar</b>	1.072	13,1	527	25,5	2.356	63,0	3.956	<b>28,2</b>
	<b>totaal</b>	<b>8.202</b>	<b>100,0</b>	<b>2.063</b>	<b>100,0</b>	<b>3.742</b>	<b>100,0</b>	<b>14.010</b>	<b>100,0</b>

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

In vergelijking met het arrondissement Turnhout telt Herselt meer niet-werkende werkzoekenden in de oudste leeftijdscategorieën. Hierdoor zijn er in verhouding minder werkloze jongeren in Herselt.

Tabel 17 geeft ook een opsplitsing van de werklozen naar werkloosheidsduur. Ruim 54,5 % van de niet-werkende werkzoekenden in Herselt vindt binnen het jaar terug werk, wat wel een lager aandeel is dan voor het arrondissement (58,5 %). Bijna 30 % niet-werkende werkzoekenden (140 personen) is langer dan 2 jaar werkloos. In deze groep nemen de 50-plussers duidelijk de overhand. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale woonbeleid.

### **Financiële steun van het OCMW**

#### *Huurtoelage*

Het OCMW van Herselt heeft op 24 november 2009 het reglement huurtoelage goedgekeurd. Het reglement is ingegaan op 1 januari 2010. In 2010 waren 10 personen die een niet-terugvorderbare huurtoelage hebben ontvangen van het OCMW Herselt. Het totaalbedrag voor 2010 bedroeg 3.959,88 euro

### **Tegemoetkomingen voor personen met een handicap**

#### *Inkomensvervangende tegemoetkoming*

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

#### *Integratietegemoetkoming*

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

Onderstaande tabel bevat het totaal aantal personen met een handicap gerechtigd op een tegemoetkoming. Hierin zitten dus personen met recht op een integratietegemoetkoming, een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming én een inkomensvervangende tegemoetkoming, personen die onder de oude wetgeving nog een

<sup>21</sup> Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

tegemoetkoming ontvangen, alsook de personen die een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden ontvangen. Enkel de laatste tegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen ouder dan 65 jaar met een handicap en wordt daarom in het volgende onderdeel besproken (tegemoetkomingen voor hulp aan bejaarden, zie Tabel 19).

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

	Herselt			Vlaams Gewest		
	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
18-34 jaar	22	5,7	0,9	13.768	8,9	1,2
35-49 jaar	27	7,0	0,8	19.314	12,5	1,4
50-64 jaar	41	10,6	1,4	22.207	14,3	1,9
65-79 jaar	94	24,4	4,9	41.149	26,5	5,1
> 79 jaar	202	52,3	31,2	58.551	37,8	20,3
<b>Totaal</b>	<b>386</b>	<b>100,0</b>	<b>3,4</b>	<b>154.989</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2</b>

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

Herselt herbergt in 2008 386 personen met recht op een tegemoetkoming voor een handicap. In het Vlaams Gewest zijn er 154.989 gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap. In Herselt zijn er relatief gezien meer gerechtigden op een tegemoetkoming dan in het Vlaams Gewest. De tabel toont een rechtsscheve verdeling in Herselt en in het Vlaams Gewest. Dit betekent dat zowel in Herselt als in het Vlaams Gewest het kleinste aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap 18 tot 34 jaar zijn. De meeste gerechtigden vindt men in de leeftijdscategorie 65-79 jaar en 80-plussers. Evolutie van het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap toont eveneens aan dat het aantal rechthebbenden toeneemt met 2,5 % tussen 2007 en 2009. Het aantal personen tussen 18 en 34 jaar neemt af, in tegenstelling tot het aantal personen 65-79 jaar en 80-plussers. Dit kan een weerslag hebben op de woningbehoefte.

#### *Tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden*

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

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

	2007		2008		2009	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Mannen	76	100,0	77	101,3	79	103,9
Vrouwen	188	100,0	193	102,7	199	105,9
<b>Totaal</b>	<b>264</b>	<b>100,0</b>	<b>270</b>	<b>102,3</b>	<b>278</b>	<b>105,3</b>

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

Doorheen de jaren neemt het aantal rechthebbenden op een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden toe met 5,3 %. Daarenboven zijn het voornamelijk vrouwen die een beroep doen op deze tegemoetkoming.

#### *Tegemoetkomingen voor ouderen*

##### *Gewaarborgd inkomen voor bejaarden en Inkomensgarantie voor ouderen*

Zowel het gewaarborgd inkomen voor bejaarden (GIB) als de inkomensgarantie voor ouderen (IGO) zijn bijstandsregelingen die de overheid verstrekt aan ouderen die de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar bereikt hebben en die door omstandigheden geen of geen voldoende loopbaan hebben



kunnen opbouwen. Het is een soort leefloon dat wordt toegekend aan ouderen die over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.

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

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

**Tabel 20: Aantal gerechtigden inkomensgarantie voor ouderen en gewaarborgd inkomen voor bejaarden, 1999-2008**

	Herselt		Vlaams Gewest	
	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
1999	141	6,4	56.341	5,8
2008	104	5,5	52.958	4,9
<b>Evolutie</b>				
<b>groei</b>	<b>-37</b>		<b>-3.383</b>	
<b>index</b>	<b>73,8</b>		<b>94</b>	

Bron: [www.provant.be](http://www.provant.be) (gemeentelijk woondossier)<sup>22</sup>

Het aantal personen dat in aanmerking komt voor een inkomensgarantie voor ouderen, daalt licht sinds 2001. De uitgekeerde bedragen tonen aan dat een gemiddelde uitkering bij een gewaarborgd inkomen voor bejaarden 281 euro is, terwijl een 65-plussers bij een inkomensgarantie voor ouderen kan rekenen op gemiddeld 232 euro. In totaal is het aantal gerechtigden (GIB en IGO) afgenomen met 26 % tijdens de beschouwde periode.

Verder toont Tabel 20 dat Herselt relatief gezien meer gerechtigden heeft op een inkomensgarantie voor ouderen of een gewaarborgd inkomen voor bejaarden dan in het Vlaams Gewest.

### **Gemeentelijke tegemoetkomingen**

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

## **3.1.5 Welzijnsindicatoren**

### **Berekening van het armoederisico**

De algemene directie statistiek en economische informatie (ADSEI<sup>23</sup>) heeft het armoederisico berekend in functie van de leeftijdscategorieën en het huishoudtype voor het jaar 2008 in het Vlaams Gewest. Zo zouden 65-plussers een armoederisico kennen van 19,4 %. Eenoudergezinnen hebben een verhoogd armoederisico van 28,5 %. Alleenstaande mannen kennen een armoederisico van 15,3 % en voor alleenstaande vrouwen bedraagt het risico 22,6 %. Deze percentages liggen beduidend hoger voor 65-plussers, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Voor de andere huishoudtypes, waaronder huishoudens met 2 volwassenen al dan niet met kinderen, ligt het armoederisico onder 10 %. Het armoederisico neemt toe met het aantal afhankelijke kinderen.

In Herselt zijn er 2.559 65-plussers. Dit betekent dat 496 65-plussers een verhoogd armoederisico kennen. Herselt telt verder 1.400 alleenstaanden en 688 eenoudergezinnen in 2008. Op basis van deze gegevens zouden ongeveer 196 eenoudergezinnen in Herselt een armoederisico kennen. Gegevens tonen aan dat 698 mannen en 702 vrouwen geregistreerd zijn als alleenstaande. Dit betekent dat ongeveer 107 mannen en 161 vrouwen een verhoogd armoederisico kennen.

<sup>22</sup> In de gemeentelijke woondossiers hebben de cijfers van het jaar 'x' betrekking op januari van het 'jaar x+1'. In dit woonbeleidsplan zijn, indien beschikbaar, de cijfers gebaseerd op de jaartallen 1999 en 2008. De gegevens inzake IGO en GIB komen dus overeen met de cijfers van 1998 en 2007 in de gemeentelijke woondossiers.

<sup>23</sup> [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid\\_leven/inkomens/armoede/index.jsp](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/inkomens/armoede/index.jsp)

## Geboorten in kansarme gezinnen<sup>24</sup>

Tabel 21: Evolutie van het aantal geboorten in kansarme gezinnen

	1999		2007		index (1999=100)
	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	
<b>Herselt</b>	<b>3</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>
Aarschot	4	1,4	3	1,2	75,0
Begijnendijk	0	0,0	0	0,0	-
Geel	5	1,5	5	1,4	100,0
Hulshout	1	1,4	3	3,1	300,0
Laakdal	8	5,6	4	2,6	50,0
Scherpenheuvel-Zichem	12	5,8	5	2,3	41,7
Westerlo	1	0,4	2	0,8	200,0
Arr. Turnhout	88	2,1	150	3,5	170,5
Prov. Antwerpen	906	5,1	1.956	10,1	215,9
Vlaams Gewest	3.001	4,8	4.828	7,3	160,9

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

Het aantal geboorten in kansarme gezinnen is in Herselt gelijk gebleven. De indexen verschillen sterk per niveau. Voor Herselt is dit een goed resultaat: kansarmoede is moeilijk te doorbreken en weerspiegelt zich vaak in de kwaliteit van de woningen. Het provinciaal en het Vlaamse gemiddelde zijn wel sterk toegenomen met respectievelijk 115,9 % en 60,9 %. Dit is geen goede evolutie.

### Budget- en schuldhulpverlening

Ook het aantal cliënten dat beroep doet op budget- en schuldhulpverlening kan een indicator vormen voor het meten van de omvang van de armoede in een gemeente. Wanneer de omvang van de schuldenlast zo groot wordt dat mensen niet meer langer in staat zijn deze zelfstandig af te betalen, kunnen zij onder meer terecht bij het OCMW (of CAW<sup>25</sup>). Deze financiële hulpverlening kan 4 verschillende vormen aannemen:

– Budgetbegeleiding

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

– Budgetbeheer

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

– Schuldbemiddeling

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

– Collectieve schuldenregeling

Dit is de meest verregaande vorm van schuldhulpverlening, waarbij de cliënt zelfs met een afbetalingsplan niet uit de schulden dreigt te geraken. Bemiddelen met de schuldeisers heeft hier dus geen zin. Via de arbeidsrechtbank wordt een schuldbemiddelaar (OCWM of advocaat)

<sup>24</sup> Kind en Gezin ontwikkelde een meetinstrument om na te gaan of een gezin al dan niet als kansarm wordt beschouwd. Dit gebeurt aan de hand van 6 toetsingscriteria. Een kind is geboren in een kansarm gezin als het voldoet aan 3 of meer criteria (criteria sinds 1998) inzake beschikbaar maandinkomen, opleiding ouders, arbeidssituatie ouders, laag stimulatie-niveau, huisvesting en gezondheid.

<sup>25</sup> Centrum Algemeen Welzijnswerk.

aangesteld. Deze schuldbemiddelaar beheert voor meerdere jaren de inkomsten en uitgaven van de cliënt. De cliënt krijgt een leefgeld en mag vooral geen nieuwe schulden aangaan.

**Tabel 22: Aantal dossiers budget- en schuldhulpverlening via OCMW Herselt**

	2007	2008	2009		
	absoluut	absoluut	absoluut	relatief	provincie - relatief
<b>Budgethulpverlening zonder schulden</b>					
Budgetbegeleiding	83	0	0	0,0	23,9
Budgetbeheer	0	21	8	100,0	76,1
Totaal	83	21	8	100,0	100,0
<b>Schuldhulpverlening</b>					
Schuldbemiddeling	54	61	53	30,5	35,1
Schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer	73	53	71	40,8	25,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat	42	41	49	28,2	39,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer via ocmw	0	0	1	0,6	0,9
Totaal	169	155	174	100,0	100,0

Bron: Vlaams Centrum Schuldbemiddeling en Nationale Bank van België

Tabel 22 analyseert het aantal dossiers van budget- en schuldhulpverlening. De grote daling dossiers budgethulpverlening zonder schulden is heel opvallend.

De dossiers inzake schuldhulpverlening nemen wel toe bij het OCMW Herselt. Er is vooral een stijging merkbaar bij de collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat. Anno 2009 zijn er 8 dossiers met budgethulpverlening (zonder schulden) en 174 met schuldhulpverlening.

Mensen met betalingsproblemen kunnen terecht bij CAW De Kempen. Anno 2009 liepen daar voor heel het arrondissement Turnhout 45 dossiers voor budgethulpverlening en 270 voor schuldhulpverlening. Voor wat betreft de collectieve schuldenregeling waren er einde 2009 ook 49 dossiers lopende bij een advocaat<sup>26</sup>.

### 3.1.6 Besluit

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

In vergelijking met de omliggende gemeenten kenmerkt Herselt zich door een gemiddelde bevolkingstoename. Hoewel Herselt de laatste jaren terug een positieve natuurlijke groei kent, is de natuurlijke groei over de periode 1999 - 2007 negatief. Herselt groeide dus enkel aan op migratoire wijze. Bijkomende analyse van de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse toont aan dat het grootste aandeel van de migratiebewegingen verklaard wordt door migratie van de 20-34 jarigen. Belangrijke vaststelling is ook dat elke leeftijdscategorie een positief migratiesaldo kent.

Analyse van de migraties van en naar Herselt per gemeente toont aan dat de meeste migratiebewegingen zich voordoen van en naar Westerlo en Aarschot. Opvallend is wel dat de grootste netto-inwijking uit de stad Antwerpen komt.

Bij de demografische evolutie werden ook zoveel mogelijk de gegevens omtrent de permanente bewoners in weekendverblijven in acht genomen. Er kon worden vastgesteld dat er zowel in 1999 als in 2008 een inventaris werd opgesteld van het aantal (permanent bewoonde) weekendverblijven, maar dat in beide inventarissen het concrete aantal permanente bewoners nergens wordt aangehaald (vermoedelijk omdat er geen nader onderzoek naar de gezinssamenstelling van de permanente bewoners is gebeurd). De gemiddelde gezinsgrootte (2,43) toepassen op het aantal permanent bewoonde weekendverblijven in 2008 (298) zou waarschijnlijk een verkeerde weerspiegeling van de werkelijkheid zijn.

<sup>26</sup> Bron: Nationale Bank van België (Centrale voor kredieten aan particulieren).

Herselt heeft een lage bevolkingsdichtheid. Dit is eenvoudig te verklaren doordat het aandeel bebouwde of bebouwbare oppervlakte in Herselt laag is in vergelijking met de buurgemeenten. Als de bevolkingscijfers geprojecteerd worden op de bebouwbare oppervlakte, is de bevolkingsdichtheid in Herselt vergelijkbaar met de buurgemeenten.

De leeftijdsopbouw in Herselt is vergelijkbaar met de omliggende gemeenten. In vergelijking met de hogere referentieregio's valt toch op dat Herselt relatief weinig jongeren en meer ouderen telt. Ook Herselt ontsnapt dus niet aan de ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Deze evoluties doen zich voor op alle niveaus, maar de grijze druk is in Herselt toch opvallend hoger dan in de hogere referentieregio's.

Het aantal huishoudens neemt tijdens de beschouwde periode (1999-2008) toe in Herselt. De samenstelling van de huishoudens wijzigt door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen waaronder de stijgende aantallen en aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen. De gezinsverdunding is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen.

De werkloosheidsgraad schommelt doorheen de jaren en volgt die van in het arrondissement, al valt op dat de gemiddelde werkloosheidsgraad in Herselt over het algemeen hoger is dan in het arrondissement. Belangrijk is het aandeel niet-werkende werkzoekenden langer dan 2 jaar werkzoekend. In deze categorie neemt het aandeel laaggeschoolde 50-plussers de bovenhand. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale huisvestingsbeleid.

Het gemiddelde inkomen neemt doorheen de jaren toe in Herselt maar blijft iets lager dan het Vlaamse gemiddelde. Een behoorlijk aantal gezinnen blijkt dus in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huur- of koopwoning. Het komt er voor de gemeente op aan om voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden te voorzien. Het aandeel leefloners neemt ook toe, al gaat het hier om een klein aantal in absolute cijfers. Het aantal geboorten in kansarme gezinnen ligt opvallend laag, wat positief is. Het aantal personen met een handicap neemt toe, vooral bij de 80-plussers. Dit kan eveneens een weerslag hebben op de vraag naar aangepaste woningen.

### **3.2 Aanbodzijde: ontwikkelingen in het woningbestand**

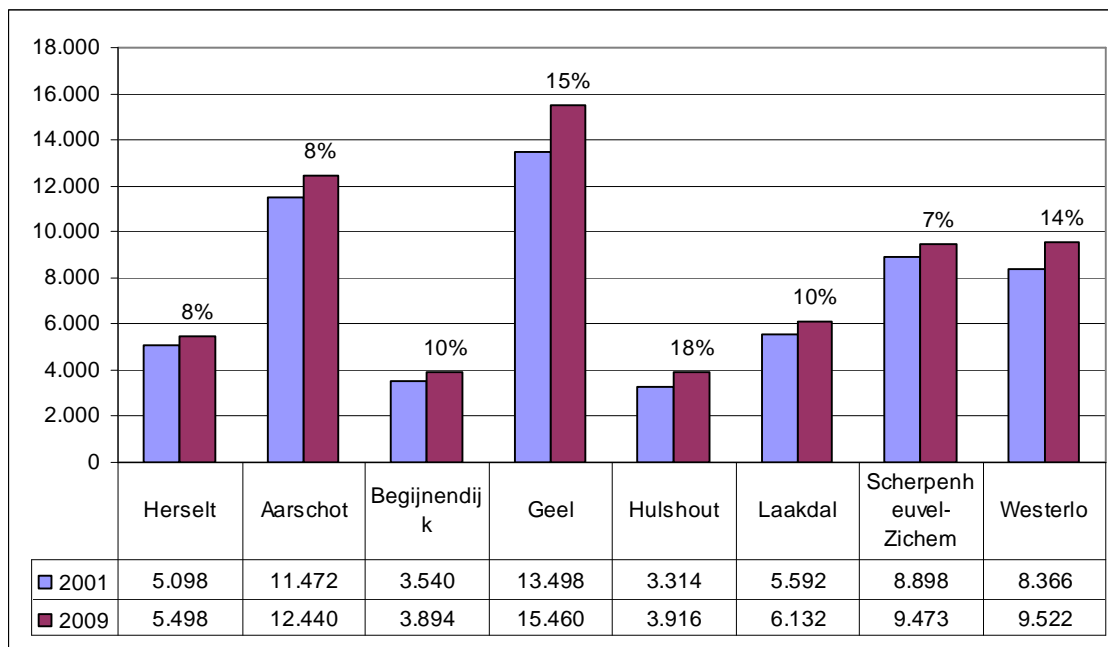
In dit deel worden de indicatoren van het woningbestand geanalyseerd. Voor de woninggerelateerde gegevens werden telkens de meest recente cijfers gehanteerd.

Voor 3 indicatoren (aantal particuliere woningen, aard van de woning naar woningtype en ouderdom van de woningen) konden gegevens van 2009 gebruikt worden. Deze zijn afkomstig van berekeningen die de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (het voormalige Nationale Instituut voor de Statistiek) uitvoert op gegevens van de Federale Overheidsdienst Financiën, Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED).

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

### 3.2.1 Aantallen

Figuur 8: Evolutie van het aantal particuliere woonegelegenheden<sup>27</sup> tussen 2001 en 2009



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

Het aantal woningen neemt in Herselt toe van 5.098 tot 5.498 tijdens de beschouwde periode. Deze toename van 7,8% is de laagste in vergelijking met de omliggende gemeenten, met uitzondering van Scherpenheuvel-Zichem. De toename is wel vergelijkbaar met die van het Vlaamse Gewest (8,3 %) en de provincie (7,4 %). In het arrondissement Turnhout is er een toename van 12 % van het aantal woningen.

De hogervermelde gegevens zijn afkomstig van de Federale Overheidsdienst Financiën, afdeling Kadaster. In deze statistieken worden weekendverblijven niet beschouwd als een woning, en zijn ze dus ook niet opgenomen.

In 1999 werd er door de gemeente Herselt een inventaris opgemaakt van het aantal weekendverblijven. Volgens de inventaris waren er op dat moment 930 weekendverblijven, waarvan 215 permanent bewoond<sup>28</sup>. In 2008 maakte Soresma – in opdracht van de provincie Antwerpen – een voorstudie<sup>29</sup> omtrent de weekendverblijven in Herselt. Er werd toen gesteld dat er in Herselt 1.028 weekendverblijven waren (waarvan 298 permanent bewoond), verspreid over 28 clusters. Binnen de 28 clusters waren er in 2008 bovendien nog 559 onbebouwde percelen.

Volgens hogerstaande gegevens is het aantal weekendverblijven tussen 1999 en 2008 gestegen met 10,5 %. Deze stijging is vergelijkbaar met de stijging van het aantal woningen in dezelfde periode in Herselt<sup>30</sup>.

Opvallend is wel dat in 1999 23 % van de weekendverblijven permanent bewoond was terwijl dit in 2008 gestegen is tot 29 % van de weekendverblijven. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat beide inventarissen werden opgesteld door 2 verschillende instanties en dat er dus interpretatieverschillen kunnen zijn.

<sup>27</sup> Onder de term 'particuliere woonegelegenheden' worden 'huizen in gesloten, halfopen en open bebouwing, hoeven en kastelen verstaan evenals buildings en flatgebouwen met appartementen. De gehanteerde cijfergegevens geven het aantal woonegelegenheden weer en niet het aantal gebouwen, tenzij anders vermeld.

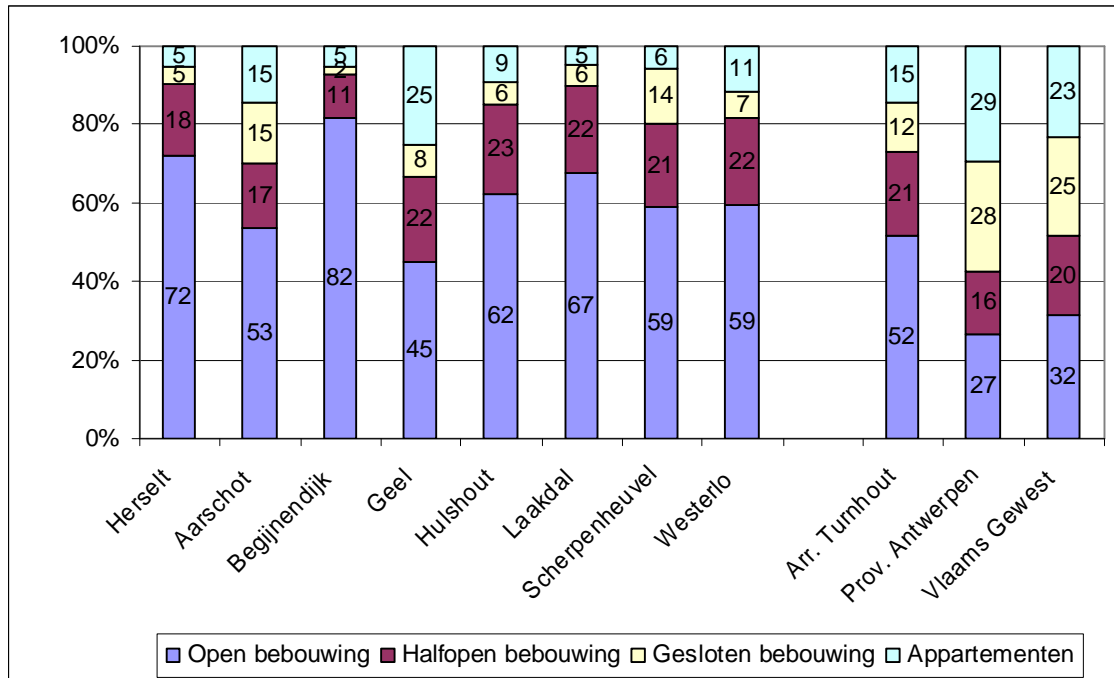
<sup>28</sup> Bron: voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, blz. 53

<sup>29</sup> Bron: onderzoek clusters weekendverblijven – 1<sup>ste</sup> voorstel toepassing Herselt werkgroep 18 april 2008

<sup>30</sup> Tussen 1998 en 2008 steeg het aantal woningen in Herselt van 4.925 naar 5.434, wat overeenkomt met een stijging van 10,3 %.

### 3.2.2 Aard van de woningen

Figuur 9: Particuliere woonegelegenheden naar woningtype, anno 2009



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

Anno 2009 bestaat het woningbestand voor 94,6 % uit eengezinswoningen en 5,4 % appartementen. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden zijn er in Herselt redelijk weinig appartementen te vinden. Enkel Laakdal telt een lager aandeel appartementen.

Binnen de categorie van de eengezinswoningen is het hoge aandeel woningen in open bebouwing opvallend: 72,2 % tegenover een provinciaal gemiddelde van 26,7 % en een Vlaams gemiddelde van 31,5 %. Ook ten aanzien van de landelijke buurgemeenten is dit een hoog cijfer. Het aandeel woningen in halfopen bebouwing bedraagt 18 % van het woningbestand, wat lager is dan in de buurgemeenten. Het aandeel woningen in gesloten bebouwing bedraagt 4,5 %. Enkel Begijnendijk telt een lager aandeel woningen in gesloten bebouwing.

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

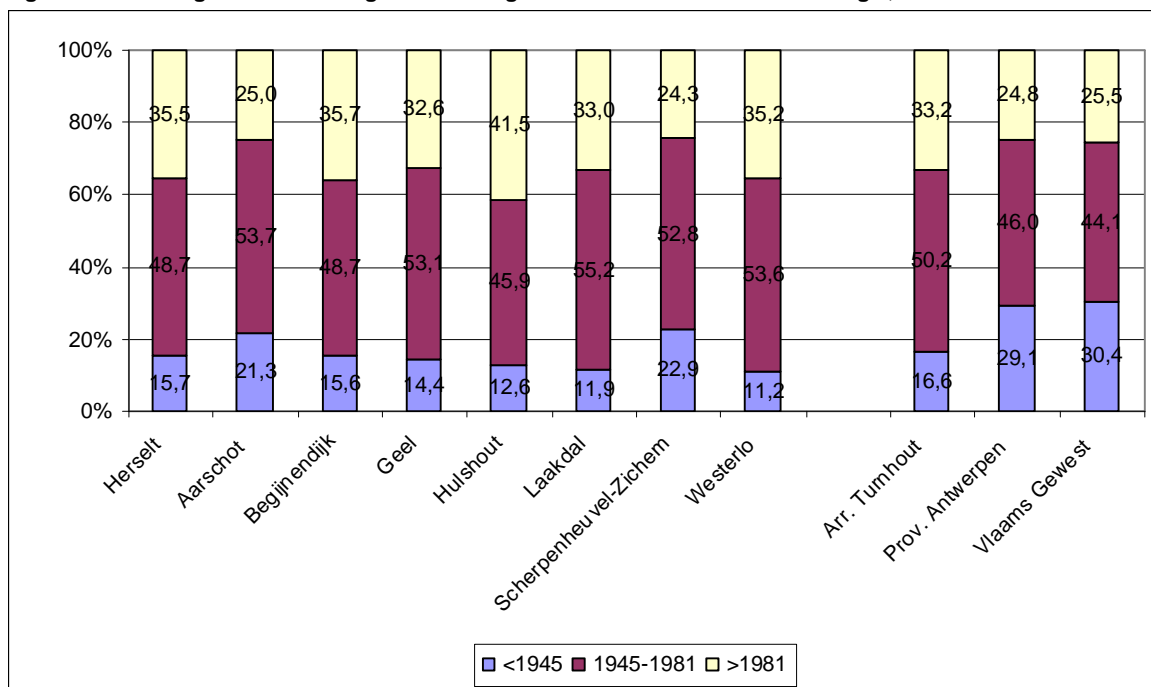
	Totaal		Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Gesloten bebouwing		Appartementen	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
<b>Herselt</b>	<b>3.435</b>	<b>68,8</b>	<b>2.697</b>	<b>78,5</b>	<b>434</b>	<b>12,6</b>	<b>157</b>	<b>4,6</b>	<b>147</b>	<b>4,3</b>
Centrum	667	13,4	393	58,9	119	17,8	67	10,0	88	13,2
Varenwinkel	1.227	24,6	1.069	87,1	112	9,1	25	2,0	21	1,7
Bergom	725	14,5	605	83,4	80	11,0	27	3,7	13	1,8
Blauberg	816	16,3	630	77,2	123	15,1	38	4,7	25	3,1
<b>Ramsel</b>	<b>1.560</b>	<b>31,2</b>	<b>1.049</b>	<b>67,2</b>	<b>313</b>	<b>20,1</b>	<b>120</b>	<b>7,7</b>	<b>78</b>	<b>5,0</b>
<b>Totaal</b>	<b>4.995</b>	<b>100,0</b>	<b>3.746</b>	<b>75,0</b>	<b>747</b>	<b>15,0</b>	<b>277</b>	<b>5,5</b>	<b>225</b>	<b>4,5</b>

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

In overeenstemming met het inwonersaantal toont de analyse per deelgemeente dat de meeste particuliere woningen te vinden zijn in deelgemeente Herselt. Varenwinkel telt het hoogste aandeel woningen in open bebouwing. Herselt centrum heeft het hoogste aandeel appartementen en woningen in gesloten bebouwing. Het vrij hoge aandeel woningen in gesloten bebouwing en appartementen in het centrum van Herselt wijst toch op een vrij duidelijke kern.

### 3.2.3 Ouderdom van de woningen

Figuur 10: Indeling van het woningbestand volgens de ouderdom van de woning<sup>31</sup>, anno 2009



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

In vergelijking met de buurgemeenten heeft Herselt een vrij hoog aandeel recente woningen (gebouwd na 1981), enkel het aandeel recente woningen van Hulshout is hoger. Ook in vergelijking met de referentieregio's scoort Herselt goed op het aandeel recente woningen. Anderzijds valt op dat het aandeel woningen dat dateert van voor 1945 nog vrij hoog is vergeleken met de buurgemeenten. Enkel Aarschot en Scherpenheuvel-Zichem hebben meer oude woningen.

### 3.2.4 Kwaliteit van de woningen

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

- De uitwendige woningkwaliteit op basis van de AROHM-survey 1994-1995<sup>32</sup> en de uitwendige woningschouwing 2005<sup>33</sup>;
- De fysische staat van de woningen en het comfort van de woningen op basis van de socio-economische enquête 2001 (SEE 2001) en de woonsurvey 2005<sup>34</sup>.

De gegevens van de woningschouwing 2005 werden verwerkt via de computer (objectief) en werden eveneens persoonlijk geëvalueerd door de inspecteurs (subjectief), om een vergelijking met de AROHM-survey mogelijk te maken. De socio-economische enquête van 2001 en de woonsurvey zijn gebaseerd op bevraging, waardoor deze resultaten meer subjectief zijn. Het verschil tussen deze 2

<sup>31</sup> Het aandeel woongebouwen (en niet woongelegenheden) opgericht in een bepaalde periode (zie <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2325.htm>).

<sup>32</sup> De AROHM-survey 1994-1995 is een survey, uitgevoerd door de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Dit is de vroegere benaming voor het Departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed). De survey handelde over de kwaliteit van de woningen, op niveau van de arrondissementen.

<sup>33</sup> De Uitwendige Woningschouwing 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams Gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Deze technische schouwing is gekoppeld aan de face-to-face survey van de woonsurvey 2005 (zie voetnoot 34).

<sup>34</sup> De woonsurvey 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams Gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid was in de periode 01/2004-12/2006 een multidisciplinair expertisecentrum met als hoofdplicht het verzamelen van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen. Deze opdracht omvat onder meer een face-to-face bevraging van de woning en de woonconsument in Vlaanderen. De face-to-face survey is gekoppeld aan de technische schouwing (zie voetnoot 33).

onderzoeken bestaat erin dat de socio-economische enquête van 2001 een volks- en woningtelling is, waarbij de ganse populatie van België bevestigd werd. De woonsurvey is echter gebaseerd op een Vlaamse steekproef (face-to-face bevestiging).

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

### **1<sup>ste</sup> indicator: De uitwendige woningkwaliteit**

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

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

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

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

### **2<sup>e</sup> indicator: De fysische staat van de woningen**

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

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

### **3<sup>e</sup> indicator: Het comfort van de woningen**

Socio-economische enquête (2001)<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de percentages van de socio-economische enquête (2001) berekend werden op de gekende gegevens en dat er verondersteld werd dat de niet-beantwoorde formulieren op dezelfde wijze (procentueel) verdeeld zijn als de gekende. Toch moet hier met de nodige omzichtigheid te werk worden gegaan. Onderzoek toont aan dat bijvoorbeeld personen die behoren tot de meest kwetsbare bevolkingsgroep bij de missings oververtegenwoordigd zijn. Datzelfde onderzoek stelt dat globaal genomen de kwaliteit van een woning overschat wordt vermits vooral zwakkere sociale-economische groepen missings opleveren (socio-economische enquête 2001 Monografieën: Woning en woonomgeving in België, pagina 26-28, via [http://statbel.fgov.be/nl/binaries/mono\\_200102\\_nl\\_tcm325-35799.pdf](http://statbel.fgov.be/nl/binaries/mono_200102_nl_tcm325-35799.pdf)).



**Tabel 24: Comfortniveau van de woningen<sup>36</sup>, 2001**

	Zonder klein comfort		Klein comfort <sup>37</sup>		Middelmatig comfort <sup>38</sup>		Groot comfort <sup>39</sup>	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>264</b>	<b>5,2</b>	<b>992</b>	<b>19,7</b>	<b>532</b>	<b>10,5</b>	<b>3.259</b>	<b>64,6</b>
Aarschot	617	5,5	2.112	19,0	1.536	13,8	6.874	61,7
Begijnendijk	211	6,3	515	15,3	366	10,9	2.281	67,6
Geel	519	4,0	2.181	16,9	1.792	13,9	8.380	65,1
Hulshout	156	4,6	659	19,6	381	11,3	2.172	64,5
Laakdal	237	4,4	842	15,6	682	12,6	3.651	67,5
Scherpenheuvel- Zichem	448	5,2	1.361	15,9	1.226	14,3	5.530	64,6
Westerlo	319	3,9	1.247	15,3	932	11,4	5.670	69,4
Arr. Turnhout	5.166	3,4	28.476	18,8	18.796	12,4	99.169	65,4
Prov. Antwerpen	23.217	3,6	139.377	21,6	104.765	16,2	378.644	58,6
Vlaams Gewest	112.618	4,9	571.279	25,0	319.988	14,0	1.279.829	56,0

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

In Vlaanderen wordt in de periode 1981-2001 een aanzienlijke daling van het aantal woningen 'zonder klein comfort' vastgesteld. Anno 2001 bedraagt dit aandeel nog slechts 4,9 % van het woningbestand. In Herselt beschikt 5,2 % van het woningbestand of 264 woningen nog niet over de noodzakelijke basisuitrusting in 2001. In vergelijking met de meeste buurgemeenten maar ook in vergelijking met het arrondissement, de provincie en het Vlaams Gewest is het aandeel woningen zonder klein comfort vrij hoog. In totaal is 24,9 % van de woningen met hoogstens 'klein comfort' uitgerust. Dit is een hoger aandeel dan in de omliggende gemeenten, maar wel een lager aandeel dan in de referentieregio's. Dit betekent dat in Herselt een aanzienlijk deel van het woningpatrimonium voor verdere comfortverbetering gestimuleerd zou kunnen worden. Het aandeel woningen met 'groot comfort' (64,6 %) is gemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten maar hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

**Tabel 25: Comfortniveau van de woningen, 2001, per deelgemeente**

	Zonder klein comfort		Klein comfort		Middelmatig comfort		Groot comfort	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>177</b>	<b>5,1</b>	<b>703</b>	<b>20,2</b>	<b>355</b>	<b>10,2</b>	<b>2.248</b>	<b>64,5</b>
Centrum	35	5,1	123	18,1	77	11,3	445	65,4
Varenwinkel	64	5,0	317	25,0	110	8,7	778	61,3
Bergom	41	5,7	133	18,4	76	10,5	471	65,3
Blauberg	37	4,6	130	16,0	92	11,3	554	68,1
<b>Ramsel</b>	<b>87</b>	<b>5,6</b>	<b>289</b>	<b>18,5</b>	<b>177</b>	<b>11,3</b>	<b>1.011</b>	<b>64,6</b>
<b>Totaal</b>	<b>264</b>	<b>5,2</b>	<b>992</b>	<b>19,7</b>	<b>532</b>	<b>10,5</b>	<b>3.259</b>	<b>64,6</b>

Bron: FOD Economie, socio-economische enquête, 1.10.2001

Tabel 25 toont dat er in Varenwinkel nog een groot aandeel woningen is met hoogstens klein comfort (30 %). Anno 2001 telde Blauberg het hoogste aandeel woningen met minstens middelmatig comfort (79,4 %).

<sup>36</sup> In het licht van de socio-economische enquête van 2001 wordt een woning omschreven als iedere overdekte ruimte die bestemd is om bewoond te worden door een huishouden of als dusdanig gebruikt wordt.

<sup>37</sup> Een woning met klein comfort is een woning die voorzien is van stromend water, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad.

<sup>38</sup> Een woning met middelmatig comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met klein comfort en daarnaast voorzien is van centrale verwarming.

<sup>39</sup> Een woning met groot comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met middelmatig comfort en daarnaast beschikt over een keuken (minimaal 4 m<sup>2</sup>), een telefoon en een auto.

## Woonsurvey 2005

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

Dit alles is gebaseerd op de oude en goed bekende 'comfort'-indicator die de termen van klein, middelmatig en groot comfort hanteert. Deze indicator biedt echter meer en meer een verouderd beeld. Naarmate de klassieke comfortvereisten beter ingeburgerd raken en de gsm de telefoonaansluiting verdringt, is er nood aan een meer verfijnde maatstaf. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde comfortvariabele, met name de kwaliteitsindicator, gebaseerd op het oordeel van de bewoner over de aanwezigheid van comfortkenmerken en de noodzaak aan herstellingen. Deze nieuwe indicator wordt onderverdeeld naar kwaliteitsnormen waaronder 'ontoereikende kwaliteit', 'basiskwaliteit', 'goede kwaliteit', 'goede kwaliteit en ruim' en 'zeer goede kwaliteit'. Op deze wijze gemeten is in 2001 5,7 % van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit<sup>40</sup>. In 2005 is dit aandeel gedaald tot 2,7 %. Het betreft bij raming 67.500 woningen (te nemen met een betrouwbaarheidsmarge van 14.800 woningen of omgerekend 3,3 % van het woningbestand). Binnen een tijdspanne van slechts 4 jaar is dit aldus een relatief sterke evolutie.

Het is echter belangrijk om de positieve evoluties correct te interpreteren en enigszins te nuanceren. Zo zijn de resultaten afhankelijk van de gehanteerde onderzoeksmethoden, waarbij er een verschil is tussen de gegevens verzameld op populatie niveau (socio-economische enquête van 2001) en op steekproef niveau (woonsurvey). Daarnaast zijn de resultaten van de woonsurvey te interpreteren met betrouwbaarheidsintervallen en de resultaten van de socio-economische enquête van 2001 werden berekend op de gekende gegevens (zie voetnoot 35). Beide studies zijn tenslotte gebaseerd op bevraging (subjectief) en op domiciliewoningen, wat een automatische onderschatting inhoudt van het aandeel slechte woningen.

### **Specifieke probleemsegmenten en -groepen**

Niettemin de globale positieve evolutie mag niet voorbij worden gegaan aan de vaststelling dat problemen inzake kwaliteit en comfort van de woning sterk geconcentreerd blijven in bepaalde segmenten van de markt. Voornamelijk de private huursector blijft kampen met een groot aandeel slechte woningen. In 2001 worden er in Herselt 650 woningen privaat verhuurd en 107 sociaal, dit komt overeen met 86 % en 14 % van de huurwoningen. Het comfort wordt als ontoereikend beoordeeld voor 6,1 % van de private huurwoningen ten opzichte van 2,7 % van de sociale huurwoningen en 1,9 % van de eigendomswoningen, niettegenstaande dat ook deze resultaten subjectief zijn en het eigendomsstatuut ook een invloed zal hebben. Op basis van deze cijfers zouden er in Herselt 40 private huurwoningen, 3 sociale huurwoningen en 79 eigendomswoningen van ontoereikende kwaliteit zijn in 2001.

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

### **Verklarende factoren voor kwaliteitsverbetering van de woningen**

Sinds de socio-economische enquête van 2001 gebeurde er geen enkele bevraging meer bij de inwoners van Herselt met betrekking tot de woningkwaliteit. De toestand van het patrimonium binnen de gemeente is dus momenteel eigenlijk een blinde vlek. Toch zijn er een aantal factoren waaruit we kunnen afleiden dat de woningkwaliteit in Herselt sinds 2001 verbeterd is. Deze factoren worden hier kort besproken:

#### Renovatie van woningen

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

Een eerste verklaring voor de positieve evolutie kan gevonden worden in een relatief hoog en toenemend aantal verkopen van woningen ten opzichte bouwgronden. Wat de bestaande

---

<sup>40</sup> Woningen van ontoereikende kwaliteit beschikken niet over een toilet of beschikken niet over een badkamer met bad en/of stortbad of er zijn minstens 4 grote herstellingen nodig aan de woning.

woningvoorraad betreft, gaat een kwaliteitsverbetering dus in hoofdzaak samen met de wijziging van de eigenaar van de woning. Uit een bevraging bij de bewoners is immers gebleken dat aan ongeveer de helft van de woningen die de laatste 10 jaar werden aangekocht of verkregen, grote werken werden uitgevoerd. 51 % van de eigenaars verklaart in de woonsurvey dat op het moment van verwerving grote werken noodzakelijk waren.

Het laatste decennium schommelt het aantal verkochte woningen tussen 65.000 en 73.000 woningen in het Vlaams Gewest (De sociale staat van Vlaanderen<sup>41</sup>). Dit betekent dat jaarlijks ongeveer 35.000 woningen gerenoveerd worden.

#### *Bouwvergunningen voor renovatie van woningen*

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

Analyse van de gegevens inzake renovatie aan woningen in Herselt toont aan dat in de periode 2002-2009 971<sup>42</sup> bouwvergunningen worden aangevraagd. In de beschouwde periode wordt 72,1 % (700) van de bouwvergunningen aangevraagd voor nieuwbouw en 27,9 % (271) voor renovatie. Gezien dit enkel renovaties betreft waarvoor een bouwvergunning vereist en aangevraagd is, kan er van uitgegaan worden dat er in werkelijkheid nog heel wat meer zijn.

#### *Financiële stimuli*

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

#### *Inhaaloperatie sector sociale huisvesting*

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

#### *Relatie tussen kwaliteit en ouderdom van de woningen*

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

#### *Nieuwbouw van woningen*

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

---

<sup>41</sup> [http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/13964/De\\_sociale\\_staat\\_van\\_Vlaanderen\\_2009.pdf](http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/13964/De_sociale_staat_van_Vlaanderen_2009.pdf)

<sup>42</sup> Niet elke aanvraag resulteert in een effectieve realisatie.

### 3.2.5 Beheersvorm

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

	Eigen woning			Huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
<b>Herselt</b>	<b>3.129</b>	<b>3.759</b>	<b>4.184</b>	<b>701</b>	<b>915</b>	<b>873</b>
Aarschot	6.652	7.422	8.424	2.187	2.463	2.491
Begijnendijk	2.148	2.604	3.049	367	359	302
Geel	7.224	8.298	9.769	2.898	2.699	2.977
Hulshout	1.865	2.278	2.834	387	516	523
Laakdal	3.516	4.022	4.564	600	860	885
Scherpenheuvel-Zichem	6.064	6.566	7.274	1.048	1.207	1.158
Westerlo	4.863	5.634	6.583	1.126	1.318	1.514
Arr. Turnhout	85.548	102.006	119.185	28.771	30.531	31.499
Prov. Antwerpen	336.897	396.708	450.564	228.350	214.275	188.675
Vlaams Gewest	1.275.638	1.462.210	1.668.886	672.306	650.346	593.607

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

De woningen, bewoond door de eigenaar, vertonen op alle administratieve niveaus een continue en vrij constante stijging doorheen de jaren. In Herselt is de toename van eigen woningen tijdens de jaren tachtig (20,1 %) groter dan de toename tijdens de jaren negentig (11,3 %).

Voor de hogere referentieniveaus kan worden vastgesteld dat het aantal huurwoningen terugloopt, waarbij de afname het voorbije decennium meer uitgesproken was dan in de jaren '80. Het arrondissement Turnhout vormt hier echter een uitzondering op en kenmerkt zich de voorbije 20 jaar door een lichte toename van het aantal huurwoningen. In Herselt kan over de gehele periode een stijging van het absolute aantal huurwoningen van 24,5 % worden waargenomen. Deze stijging komt voort uit de stijging in de jaren '80 want in de jaren '90 is het aantal huurwoningen afgenomen met 4,6 %.

Tabel 27: Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	Eigen woning			Huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
<b>Herselt</b>	<b>81,7</b>	<b>79,9</b>	<b>79,5</b>	<b>18,3</b>	<b>19,5</b>	<b>16,6</b>
Aarschot	73,6	73,4	73,0	24,2	24,3	21,6
Begijnendijk	85,3	87,4	88,1	14,6	12,1	8,7
Geel	71,3	74,5	73,9	28,6	24,2	22,5
Hulshout	82,8	81,3	81,2	17,2	18,4	15,0
Laakdal	85,4	81,9	81,0	14,6	17,5	15,7
Scherpenheuvel-Zichem	85,1	82,8	82,4	14,7	15,2	13,1
Westerlo	81,1	80,4	78,8	18,8	18,8	18,1
Arr. Turnhout	74,7	76,4	76,5	25,1	22,9	20,2
Prov. Antwerpen	59,3	64,3	67,6	40,2	34,7	28,3
Vlaams Gewest	65,0	68,3	70,9	34,3	30,4	25,2

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

Relatief gezien vermindert het aandeel eigen woningen. Het aandeel huurwoningen neemt eveneens af in Herselt tijdens de beschouwde periode. Het arrondissement Turnhout onderscheidt zich gedurende de gehele waarnemingsperiode van de overige referentieniveaus door een relatief hoog aandeel woningen die bewoond worden door de eigenaar. In Herselt, evenals in de overige buurgemeenten (met uitzondering van Aarschot en Geel), wordt het aandeel van de hogere administratieve eenheden overschreden.

Tabel 28: Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 2001, per deelgemeente

	Eigen woning		Huurwoning	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>2.913</b>	<b>83,2</b>	<b>588</b>	<b>16,8</b>
Centrum	512	75,7	164	24,3
Varenwinkel	1.116	87,5	159	12,5
Bergom	606	82,9	125	17,1
Blauberg	679	82,9	140	17,1
<b>Ramsel</b>	<b>1.250</b>	<b>79,3</b>	<b>326</b>	<b>20,7</b>
Ramsel	1.250	79,3	326	20,7
<b>Totaal</b>	<b>4.163</b>	<b>82,0</b>	<b>914</b>	<b>18,0</b>

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

Varenwinkel telt het hoogste aandeel woningen in eigendom. Herselt centrum heeft een vrij hoog aandeel huurwoningen.

### 3.2.6 Perceelsoppervlakte voor bewoning

Tabel 29: Evolutie van de perceelsoppervlakten voor bewoning<sup>43</sup>

	Perceelsoppervlakte in m <sup>2</sup>		Evolutie 2004-2009	
	2004	2009	groei	index
<b>Herselt</b>	<b>1.278</b>	<b>1.236</b>	<b>-42</b>	<b>96,7</b>
Aarschot	811	788	-23	97,2
Begijnendijk	1.000	951	-49	95,1
Geel	834	744	-90	89,2
Hulshout	914	833	-81	91,1
Laakdal	883	876	-7	99,2
Scherpenheuvel-Zichem	783	783	0	100,0
Westerlo	889	842	-47	94,7
Arr. Turnhout	901	836	-65	92,8
Prov. Antwerpen	569	534	-35	93,9
Vlaams Gewest	635	601	-34	94,7

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De perceelsoppervlakte voor bewoning is tijdens 2004 en 2009 afgenomen van 1.278 tot 1.236 m<sup>2</sup> (vermindering van 3,8 %). Ook in de omliggende gemeenten (met uitzondering van Scherpenheuvel-Zichem) en de referentieregio's valt een daling van de perceelsoppervlakte voor bewoning op. Toch is de gemiddelde perceelsoppervlakte voor bewoning in Herselt nog heel hoog, zeker in vergelijking met de hogere referentieregio's. De gemiddelde perceelsoppervlakte in Herselt is dubbel zo groot als in het Vlaams Gewest.

### 3.2.7 Sociale en bescheiden huisvesting

#### *Sociale en bescheiden woningen*

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

<sup>43</sup> Onder bewoning worden volgende categorieën verstaan: appartementen, buildings, huizen en hoeven en bijgebouwen.

### *Sociaal woonaanbod*

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

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

### *Bescheiden woonaanbod*

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

- Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- Eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;
- Overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.

### **Sociaal woonaanbod – nulmeting decreet betreffende grond- en pandenbeleid**

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

**Tabel 30: Sociaal woonaanbod<sup>44</sup> in Herselt, 31 december 2007**

	Herselt		Vlaams gemiddelde
	absoluut	relatief t.o.v. aantal huishoudens (5.751)	relatief
<b>Sociale huurwoning totaal</b>	<b>212</b>	<b>3,69</b>	<b>5,56</b>
- sociale huurwoning SHM	212	3,69	5,41
- sociale huurwoning SVK	0	0,00	0,15
<b>Sociale koopwoning</b>	<b>73</b>	<b>1,27</b>	<b>0,47</b>
<b>Sociale kavel</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>
<b>Totaal</b>	<b>285</b>	<b>4,96</b>	<b>6,05</b>

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

Op basis van de nulmeting in 2007 bedraagt het sociaal woonaanbod 4,96 % in Herselt, wat lager is dan het Vlaams gemiddelde (6,05 %). Dit komt door het lage aandeel aan sociale huurwoningen. Het aandeel sociale koopwoningen in Herselt is hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

<sup>44</sup> Voor het aanbod aan sociale koopwoningen en sociale kavels werden enkel de realisaties uit de periode 1988-2007 in rekening gebracht.

## Sociale huurwoningen

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

	Zonnige Kempen		IOK werkingsgebied	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Bejaardenwoningen <sup>45</sup>	35	16,4	790	8,4
Eengezinswoningen				
...1 slaapkamer	0	0,0	97	1,0
...2 slaapkamer	12	5,6	483	5,1
...3 slaapkamer	125	58,4	4.266	45,2
... > 3 slaapkamers	20	9,3	837	8,9
Appartementen				
...1 slaapkamer	2	0,9	897	9,5
...2 slaapkamer	16	7,5	1.407	14,9
...3 slaapkamer	4	1,9	660	7,0
... > 3 slaapkamers	0	0,0	11	0,1
<b>Totaal - absoluut</b>	<b>214</b>	<b>100,0</b>	<b>9.448</b>	<b>100,0</b>

Bron: Databank IOK

Tabel 31 toont de absolute verdeling van het aantal huurwoningen, maar maakt ook een vergelijking van het sociaal huuraanbod in Herselt met het gehele IOK werkingsgebied. Er zijn in Herselt opvallend meer bejaardenwoningen en woningen met 3 slaapkamers. Het aandeel appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers is dan weer sterk ondervertegenwoordigd in Herselt.

Zonnige Kempen realiseerde in Herselt in totaal 235 woonegelegenheden, één woning werd ingekocht. In totaal werden er 22 woonegelegenheden verkocht (waarvan één wijklokaal). Deze woningen zijn alle gelegen in de wijk Roteinde in Ramsel. Zonnige Kempen verhuurde op 31 december 2007 214 sociale huurwoningen. In de nulmeting zitten 212 huurwoningen vervat.

### Wachlijst Zonnige Kempen

Op 21 april 2010 stonden er in totaal 219 kandidaat-huurders op de wachtlijst bij de Zonnige Kempen voor een sociale huurwoning in Herselt.

De meeste kandidaat-huurders zijn jonger dan 55 jaar (69,4 %). Dit betekent wel dat 30,6 % van de kandidaat-huurders (67 personen) in aanmerking komt voor een bejaardenwoning. Ook het aandeel van de jongeren (< 30 jaar) is met 23,7 % of 52 kandidaat-huurders vrij hoog.

De kandidaat-huurders kunnen aangeven voor welke woning (type, aantal slaapkamers) ze in aanmerking willen komen. Een kandidaat-huurder kan hierbij meerdere types selecteren. Tabel 32 geeft de verdeling hiervan weer (vraagzijde). Daarnaast bevat de tabel ook de verdeling van het bestaande aanbod.

<sup>45</sup> Het betreft woningen die steeds aan de doelgroep bejaarden verhuurd werden, hoewel het niet noodzakelijk aangepaste woningen betreft.

**Tabel 32: Vraag versus aanbod, aandeel sociale huurwoningen in Herselt, 2010**

	Herselt			
	vraag – absoluut	aanbod – absoluut	vraag – relatief	aanbod - relatief
Bejaardenwoning (1 – 2 slpk)	72	35	11,1	16,4
Woongelegenheid – 1 slk	107	2	16,4	0,9
Woongelegenheid – 2 slk	345	28	52,9	13,1
Woongelegenheid – 3 slk	113	129	17,3	60,3
Woongelegenheid – >3 slk	14	20	2,1	9,3
<b>Totaal</b>	<b>651</b>	<b>214</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Bron: Zonnige Kempen en eigen verwerking

Tabel 32 laat zien dat er vooral een grote discrepantie is bij de vraag en het aanbod van kleinere sociale huurwoningen. Vooral de vraag naar woongelegenheden met 2 slaapkamers valt op, terwijl het aanbod hier eerder beperkt is. Deze tabel toont wat algemeen aangevoeld werd, met name dat er een grote nood is aan kleinere sociale woningen.

Van de kandidaat-huurders bij Zonnige Kempen is 50 % na 1 januari 2009 ingeschreven. De laatste actualisatie vond plaats in 2009.

#### *Sociale huurwoningen – SVK Zuiderkempen*

Op 31/12/2010 had SVK Zuiderkempen nog geen woningen in beheer in de gemeente Herselt.

#### *Sociale koopwoningen*

Kleine Landeigendom Zuiderkempen heeft in Herselt 173 koopwoningen gerealiseerd tot 31 december 2007. In de nulmeting worden enkel die sociale koopwoningen in rekening gebracht die gebouwd werden tussen 1 januari 1988 en 31 december 2007 (periode van 20 jaar). Volgens de nulmeting gaat het dan over 73 sociale koopwoningen, terwijl er volgens de website en het jaarverslag van Kleine Landeigendom Zuiderkempen in die periode slechts 56 woongelegenheden gebouwd werden. De woningen van Zonnige Kempen die verkocht werden aan de zittende huurder, werden allemaal verkocht voor 31/12/1987 (en zitten dus ook niet mee in de nulmeting vervat). Kleine Landeigendom Zuiderkempen realiseerde volgende koopwoningen in Herselt:

- Herselt – Blauberg: 47 woongelegenheden (1981 – 1985);
- Herselt – Vest centrum: 70 woongelegenheden (1963 – 1973);
- Ramsel – Roteinde: 56 woongelegenheden (1987 – 2000).

**Tabel 33: Sociaal woonaanbod in de verschillende deelgemeenten, 2007<sup>46</sup>**

	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Totaal sociaal woonaanbod	Aantal huishoudens (1 januari 2007)	Aandeel sociaal woonaanbod
<b>Herselt</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	<b>3.942</b>	<b>2,5</b>
Centrum	12	-	12	768	1,6
Varenwinkel	-	-	-	1.468	0,0
Bergom	34	-	34	788	4,3
Blauberg	53	-	53	900	5,9
<b>Ramsel</b>	<b>115</b>	<b>56</b>	<b>171</b>	<b>1.722</b>	<b>9,9</b>
<b>Totaal</b>	<b>214</b>	<b>56</b>	<b>270</b>	<b>5.704</b>	<b>4,7</b>

Bron: databank IOK

In Varenwinkel werden nog geen sociale woningen gerealiseerd. Ook Herselt Centrum heeft opvallend weinig sociale woningen. Ramsel heeft het grootste aanbod sociale huur- en koopwoningen.

<sup>46</sup> Het totaal aantal huishoudens is groter dan de som van het aantal huishoudens per deelgemeente. In het totaal is immers ook een categorie 'niet te lokaliseren' opgenomen.



### *Sociale kavels*

In de gemeente Herselt werden nog geen sociale kavels gerealiseerd. In de nulmeting werden dus ook geen sociale kavels meegerekend.

### **Bindend sociaal objectief**

Het decreet grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale woningen tot 31 december 2020 (tijdshorizon ruimtelijk structuurplan Vlaanderen). Dit wordt verder gediversifieerd naar aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het aantal te realiseren sociale huurwoningen per gemeente is decretaal vastgelegd. Voor wat betreft het aantal te realiseren sociale koopwoningen en sociale kavels heeft de gemeenteraad van Herselt d.d. 25 januari 2010 een gemotiveerd voorstel overgemaakt aan de provincie Antwerpen.

De gemeenteraad had een voorstel ingediend om het bindend sociaal objectief te verhogen van 45 sociale koopwoningen naar 120 sociale koopwoningen. Dit advies werd opgesteld op basis van de geplande en lopende sociale woonprojecten. De provincie heeft op 27 mei 2010 de definitieve verdeling vastgesteld. De provincie heeft echter het oorspronkelijke objectief verlaagd tot 45 sociale koopwoningen, met als verklaring dat Herselt in buitengebied ligt<sup>47</sup>.

Concreet bestaat het bindend sociaal objectief<sup>48</sup> voor Herselt uit:

- 96 sociale huurwoningen;
- 45 sociale koopwoningen;
- 2 sociale kavels.

### *Gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen sinds 1 januari 2008*

Zonnige Kempen heeft sinds de nulmeting 6 sociale huurwoningen gerealiseerd (project Herselt Centrum – Achter de Hoven 35).

Volgende projecten met sociale huurwoningen worden nog gepland:

- Zonnige Kempen:
  - Ramsel – G.Vandenheuvelstraat: 14 woonegelegenheden;
  - Herselt – Stap Molenvelden (Herselt Centrum): 23 woonegelegenheden.

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

### *Reservegronden Zonnige Kempen*

Op 31 december 2009 had Zonnige Kempen geen reservegronden beschikbaar. Rekening houdend met het gegeven dat er via de sociale last in privé-verkavelingen waarschijnlijk slechts een beperkt aantal sociale huurwoningen gerealiseerd zal worden, moet de invulling van het bindend sociaal objectief grotendeels door Zonnige Kempen gebeuren. De sociale huisvestingsmaatschappij zal dus in de toekomst nog gronden moeten kunnen verwerven opdat het bindend sociaal objectief in de gemeente Herselt bereikt kan worden.

### *Gerealiseerde en geplande sociale koopwoningen sinds 1 januari 2008*

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben sinds de nulmeting geen sociale koopwoningen gerealiseerd.

Volgende projecten met sociale koopwoningen worden gepland:

- Kleine Landeigendom Zuiderkempen:
  - Herselt – Stap/Wolfdonksesteenweg: 12 woonegelegenheden.

---

<sup>47</sup> De provincie heeft zich gebaseerd op de verhouding 60 % - 40 % die is opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: deze verhouding betekent dat in totaal van de 5.782 te verdelen sociale koopwoningen er minimaal 3.500 naar de gemeenten zouden moeten gaan die gelegen zijn in stedelijk gebied en dat de overige gaan naar de gemeenten gelegen in buitengebied.

<sup>48</sup> De sociale woningen die uitsluitend gerealiseerd worden in het kader van de herlocalisatie van de weekendbewoners tellen niet mee voor het bindend sociaal objectief.

### *Reservegronden Kleine Landeigendom Zuiderkempen*

Op 31 december 2009 had Kleine Landeigendom Zuiderkempen één reservegrond ter beschikking in Herselt, gelegen Dorp 35, met een totale oppervlakte van 2 a 65 ca. Tijdens het woonoverleg van 4 januari 2010 omtrent het bindend sociaal objectief werd wel benadrukt dat Kleine Landeigendom Zuiderkempen nog potenties heeft op een aantal locaties om projecten uit te werken (school, bibliotheek, Lindekens, Varenwinkel). Ook de koopmaatschappij zal dus nog een aantal gronden moeten verwerven.

### *Gerealiseerde en geplande sociale kavels sinds 1 januari 2008*

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben sinds de nulmeting geen sociale kavels gerealiseerd. Naar sociale kavels zijn momenteel nog geen initiatieven gekend.

### *Haalbaarheid bindend sociaal objectief*

Bovenstaande analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 6 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn en dat er zeker 37 sociale huurwoningen gepland worden in Herselt. Ook zullen er 12 sociale koopwoningen gerealiseerd worden op korte termijn. Noch Zonnige Kempen, noch Kleine Landeigendom Zuiderkempen beschikken momenteel over voldoende gronden voor de realisatie van het bindend sociaal objectief. Toch werd er in het lokaal woonoverleg van 4 januari 2010 aangegeven dat er voldoende mogelijkheden zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Het bindend sociaal objectief wordt daarom ook als haalbaar geschat. Gezien de grote nood aan betaalbare koopwoningen heeft de gemeenteraad een voorstel ingediend om het bindend sociaal objectief te verhogen van 45 tot 120 sociale koopwoningen. De provincie heeft uiteindelijk het bindend sociaal objectief op 45 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels gezet. Dit is dus veel minder dan wat de gemeente gevraagd heeft.

### **Betaalbare kavels**

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

IOK heeft tot 31 december 2009 345 kavels verkocht in Herselt.

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

- Molenvelden fase 1 en 2: reeds 21 verkocht in 2008-2009, de laatste 6 kavels werden eind 2010 verkocht.

## **3.2.8 Opvang specifieke doelgroepen**

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

### **Senioren**

#### *OCMW Herselt*

Het OCMW van Herselt heeft in totaal 12 bejaardenwoningen ter beschikking. Deze zijn gelegen in de Sint-Servaasweg te Herselt en Verbrand Goor te Blauberg. Daarenboven beheert het OCMW nog 4 sociale appartementen gelegen in het Verbrand Goor te Blauberg en één woning gelegen Limberg 3. Deze appartementen en de woning worden voorbehouden voor mensen met een laag inkomen.

#### *Rusthuis Sint-Barbara*

Het rusthuis hoort thuis onder de noemer rustoord en rust- en verzorgingstehuis en is een privé-initiatief. Het is erkend als rusthuis door de Vlaamse Gemeenschap en beschikt over 154 wooneenheden, waarvan 106 erkend als rust- en verzorgingstehuis en 48 erkend als rusthuisbedden.

**Tabel 34: Aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in rust-en verzorgingstehuis Sint-Barbara, Herselt, 1998-2011**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Programmaticcijfers	141	145	150	156	171	180	187	194	168	174	181	188	184	197
Erkende plaatsen	185	185	186	186	186	140	140	140	140	140	154	154	154	154
<b>Verschil</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>-40</b>	<b>-47</b>	<b>-54</b>	<b>-28</b>	<b>-34</b>	<b>-27</b>	<b>-34</b>	<b>-30</b>	<b>-43</b>

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be) en : [www.zorg-en-gezondheid.be](http://www.zorg-en-gezondheid.be)

Elk jaar worden de programmaticijfers<sup>49</sup> berekend op basis van de bevolkingsprojectie voor de groep 65-plussers. In functie van deze programmaticijfers kunnen plaatsen voor de opvang van senioren worden erkend.

Op basis van de programmaticcijfers en het aantal erkende plaatsen wordt afgeleid dat Herselt in 2011 voldoet aan 78,2 % van de toegewezen capaciteit door de overheid. Tot 2002 was het aantal erkende plaatsen hoger dan het programmaticcijfer. Vanaf 2003 overstijgt het programmaticcijfer het aantal erkende plaatsen.

#### *Serviceflats 't Susterhuys*

De serviceflats behoren tot hetzelfde privé-initiatief als het rust- en verzorgingstehuis Sint-Barbara en bieden plaats aan 40 relatief valide senioren.

Elk jaar worden de programmaticijfers berekend op basis van de bevolkingsprojectie voor de groep 65-plussers. In functie van deze programmaticijfers kunnen plaatsen voor de opvang van senioren worden erkend. Anno 2011 omvat het programmaticcijfer voor Herselt, op basis van de bevolkingsprognose, 78 serviceflats. In de gemeente zijn er momenteel 40 serviceflats erkend.

**Tabel 35: Aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in serviceflats, Herselt, 1998-2011**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Programmaticcijfers	63	64	65	66	68	69	70	72	69	70	72	74	76	78
Erkende plaatsen	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
<b>Verschil</b>	<b>-23</b>	<b>-24</b>	<b>-25</b>	<b>-26</b>	<b>-28</b>	<b>-29</b>	<b>-30</b>	<b>-32</b>	<b>-29</b>	<b>-30</b>	<b>-32</b>	<b>-34</b>	<b>-36</b>	<b>-38</b>

Bron: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

#### *Centrum voor Kortverblijf Sint-Barbara*

Het centrum biedt opvang aan senioren (validen, semi-validen en zwaar zorgbehoevende en dementerende ouderen uit de thuissituatie) en heeft een capaciteit van 5 plaatsen. Verder heeft het centrum 9 erkende plaatsen voor dagopvang.

#### *Mindermobielen centrale*

De mindermobielen centrale van het OCMW van Herselt zorgt voor het vervoer van bejaarden, zieken, gehandicapten en mensen in een sociale noodsituatie, die zich moeilijk kunnen verplaatsen.

#### **Asielzoekers: Lokaal opvanginitiatief**

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

<sup>49</sup> Het woonzorgdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten houden een belangrijke wijziging in voor de programmaticcijfers. Met ingang van 1 januari 2010 worden de programmaticijfers voor de woonzorgcentra (voorheen rusthuizen), de centra voor kortverblijf en de dagverzorgingscentra berekend op de leeftijdscohorten vanaf 65 jaar. Vroeger was dat vanaf 60 jaar (voor de rusthuizen) en vanaf 18 jaar (voor de dagverzorgingscentra en centra voor kortverblijf). Het gevolg hiervan is dat de programmatic op 1 januari 2010 voor de woonzorgcentra daalde ten opzichte van de programmatic op 1 januari 2009. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2010 werden de nodige wijzigingen aan de regelgeving aangebracht om de programmatic opnieuw op peil te brengen.

Het OCMW van Herselt beschikt over 2 woningen, gelegen Dorp 58 en Dorp 60, die hiervoor worden voorbehouden. Het OCMW huurt de woningen zelf van een privé-eigenaar.

### ***Crisisopvang***

#### *Doorgangswoningen*

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

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

Het OCMW heeft één woning ter beschikking voor crisisopvang binnen de gemeente. Deze woning is gelegen in Bergom.

### ***Personen met een beperking***

Zonnige Kempen beschikt in de gemeente Herselt over 3 woongelegenheden die aangepast zijn voor mindervaliden.

### ***De Waaiburg***

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

De Waaiburg heeft een totale capaciteit van 92 plaatsen:

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

### ***Opvanginitiatieven CAW De Kempen***

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

- De Goede Plek in Geel  
De Goede Plek is een opvang- en begeleidingscentrum waar 12 jongvolwassenen tussen 18 en 25 jaar kunnen wonen. De werking richt zich naar jongvolwassenen die niet langer thuis kunnen blijven of problemen ondervinden in de stap naar een zelfstandig leven. Ze komen steeds vrijwillig.
- Vluchthuis De Veder in Herentals  
De Veder is letterlijk een vluchthuis voor mishandelde vrouwen die weg willen uit deze situatie. Het vluchthuis heeft een capaciteit voor 6 vrouwen en 6 kinderen.
- Tussenhuis in Geel

Tussenhuis is er voor vrouwen vanaf 18 jaar die in een noodsituatie verkeren (relatieproblemen, een moeilijke thuissituatie, geen dak boven het hoofd ...). Zij kunnen er met of zonder hun kinderen terecht. Er is een capaciteit voor 5 vrouwen en 5 kinderen.

- Begeleid wonen

Begeleid wonen is er voor mannen en vrouwen die te kampen hebben met huisvestingsproblemen en die over weinig financiële middelen beschikken. Daarnaast wordt ook hulp geboden aan iedereen die moeilijkheden ervaart met het alleen wonen. Begeleid wonen kan in Geel, Herentals en Turnhout.

- 't Poortje in Turnhout

't Poortje is een opvangcentrum voor thuisloze mannen vanaf 25 jaar, die door financiële, materiële en/of persoonlijke redenen niet in de mogelijkheid zijn om zelfstandig te wonen. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 8 mannen.

- Huis Zevendonk in Turnhout

Huis Zevendonk biedt voor een beperkte periode opvang aan mannen vanaf 18 jaar, die het alleen wonen niet aankunnen of voor hen die de stap naar het alleen wonen niet kunnen of durven zetten. De duur van deze vrijwillige hulpverlening is afhankelijk van de hulpvragen en de noden van elke bewoner. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 10 mannen.

- Crisiscentrum (CRC) in Turnhout

Het crisisopvangcentrum is er voor iedereen die nood heeft aan een zeer korte en directe opvang van maximum 3 weken, omwille van een dringende crisissituatie. Opvang is mogelijk voor zowel mannen als vrouwen vanaf 18 jaar, met of zonder kinderen. Er is een capaciteit voor 13 personen.

### 3.2.9 Besluit

Overeenkomstig de geringe bevolkingstoename is ook het woningbestand in geringe mate gegroeid. Ten opzichte van de buurgemeenten heeft Herselt wel een hoog aandeel recente woningen. Toch valt het op dat, anno 2001, Herselt veel woningen telde met hoogstens klein comfort (24,9 %). Het stimuleren om deze woningen tijdig te renoveren, zodat de kwaliteit ervan in stand gehouden of verbeterd wordt, blijft een must.

Bij de analyse van het woningbestand werd geen rekening gehouden met de weekendverblijven omdat deze niet beschouwd worden als woningen. Uit het onderzoek van de clusters van weekendverblijven van 2008 bleek dat er in Herselt 1.028 weekendverblijven waren. Tussen 1999 en 2008 steeg het aantal weekendverblijven met 10,5 %, wat vergelijkbaar is met de toename van het woningbestand binnen de gemeente.

Het woningbestand bestaat in Herselt voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing. Herselt is dus duidelijk een landelijke gemeente. In het centrum van Herselt is er wel een relatief hoog aandeel appartementen en woningen in gesloten bebouwing, wat dus wijst op een duidelijke kern.

De meeste woningen zijn woningen in eigendom. In vergelijking met het aandeel eigen woningen neemt het aandeel huurwoningen af doorheen de jaren, net zoals in de buurgemeenten. Voorts neemt de perceelsoppervlakte voor bewoning gemiddeld af in Herselt, maar valt op dat de perceelsoppervlakte in Herselt nog groot is.

De nulmeting houdt rekening met een sociaal woonaanbod van 285 of 4,96 % van alle huishoudens. Het bindend sociaal objectief stelt Herselt tot doel om 96 sociale huurwoningen, 45 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels te realiseren. Uit analyse van de huisvestingssituatie blijkt dat er sinds 1 januari 2008 6 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn en dat er zeker 37 sociale huurwoningen gepland worden in Herselt. Ook zullen er 12 sociale koopwoningen gerealiseerd worden op korte termijn. Het bereiken van het bindend sociaal objectief tegen 31 december 2020 kan als een haalbare kaart worden ingeschat. Eind mei 2010 stonden in Herselt 219 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (voor in totaal 220 woonegelegenheden).

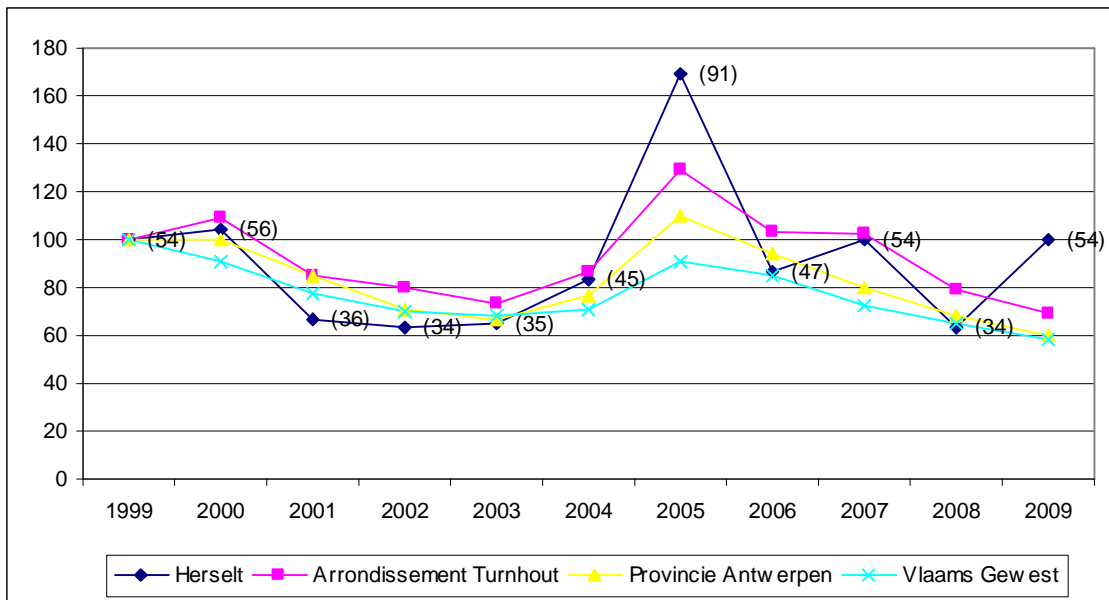
In Herselt zijn plaatsen beschikbaar voor de opvang van specifieke doelgroepen. Voor senioren bestaat er een privé-initiatief Sint-Barbara in Herselt dat 154 plaatsen ter beschikking heeft in het rusthuis, 40 plaatsen in de serviceflats, 5 plaatsen in het centrum voor kortverblijf en 9 plaatsen voor dagopvang. Verder beschikt het OCMW over 12 bejaardenwoningen, 4 sociale appartementen en 1

sociale woning; 2 woonegelegenheden worden voorbehouden voor het LOI en één woning dient als crisiswoning.

### 3.3 Vraag versus aanbod: evolutie van de vastgoedprijzen<sup>50</sup>

#### 3.3.1 Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden

Figuur 11: Relatieve evolutie van het aantal verkopen van bouwgronden<sup>51</sup>, 1999-2009 (1999=100)



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

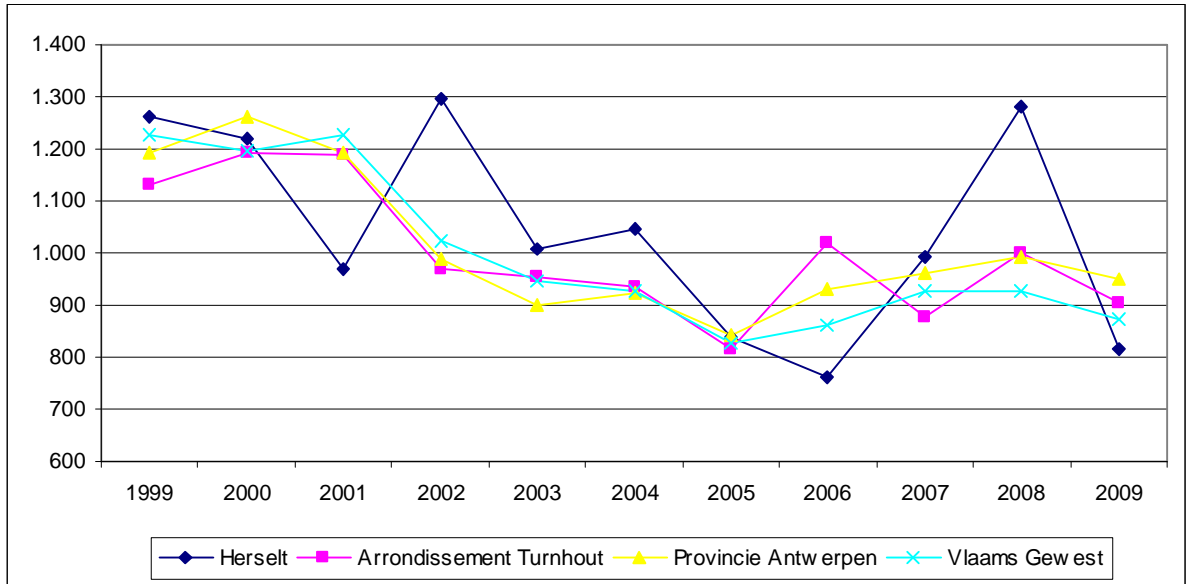
Figuur 11 geeft voor de verschillende administratieve niveaus de evolutie van het aantal verkochte bouwgronden op jaarbasis weer en dit voor de periode 1999-2009. In de beschouwde periode 1999-2009 schommelde de verkoop van bouwgronden in Herselt. In het begin van de periode daalde het aantal verkochte bouwgronden, maar in 2005 valt een uitgesproken stijging op. In 2008 werden er weer opvallend minder gronden verkocht, maar in 2009 is het aantal verkochte gronden hetzelfde als in het referentiejaar 1999.

De verkochte bouwgronden in de referentieregio's vertonen ook een lichte daling doorheen de jaren, met ook in 2005 een, weliswaar minder uitgesproken, stijging. Anno 2009 ligt de groei-index van de referentiegebieden onder het niveau van het referentiejaar 1999.

<sup>50</sup> Bij de evolutie van de vastgoedprijzen wordt het vastgoed met betrekking tot de weekendverblijven niet mee opgenomen, omdat de gronden niet als bouwgronden beschouwd worden en de weekendverblijven niet als woningen (cf. telefoongesprek met de heer Freddy Verkruyssen van de FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie).

<sup>51</sup> Het aantal verkochte bouwgronden in Herselt per jaar wordt tussen haakjes weergegeven.

**Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte (in m<sup>2</sup>), 1999-2009**

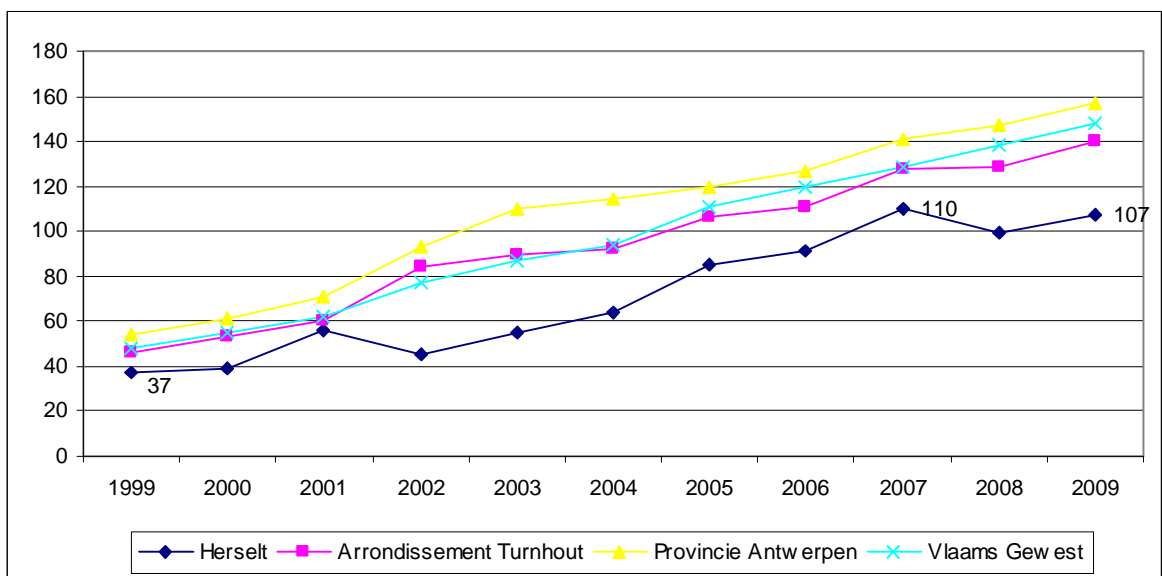


Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 12 visualiseert de evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte in Herselt ten opzichte van de hogere referentieregio's in de periode 1999-2009. De gemiddelde grootte van de verkochte percelen in Herselt schommelt doorheen de jaren. De perceelsoppervlakte kent een stijging in 2002. Daarna valt een daling op. In 2008 stijgt de gemiddelde perceelsoppervlakte opnieuw tot boven het niveau van 1999. In 2009 is de gemiddelde oppervlakte van een perceel 816 m<sup>2</sup>.

De gemiddelde perceelsoppervlakte in de referentieregio's daalt vanaf 2001. In 2006 is er een kleine heropleving maar anno 2009 blijft de gemiddelde grootte onder het niveau van het referentiejaar 1999.

**Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde grondprijs (in euro/m<sup>2</sup>), 1999-2009**



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De gemiddelde grondprijs in Herselt stijgt doorheen de beschouwde jaren, maar de grondprijs stijgt in de beschouwde periode nooit uit boven die van de referentieniveaus.

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

**Tabel 36: Evolutie van de verkoop van bouwgronden, tussen 1999 en 2009**

		Herselt		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1999	aantal	54		1.474		4.026		18.038	
	gem.opp.	1.260	103	1.129	92	1.194	97	1.228	100
	euro/m <sup>2</sup>	37	77	46	96	54	113	48	100
2009	aantal	54		1.023		2.398		10.562	
	gem. opp.	816	97	904	104	950	109	873	100
	euro/m <sup>2</sup>	107	72	140	95	157	106	148	100
Index	aantal	100		69		60		59	
	gem.opp	65		80		80		71	
	euro/m <sup>2</sup>	289		304		290		308	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1999 is de grondprijs per m<sup>2</sup> bouwgrond in Herselt goedkoper dan die van de beschouwde regio's. Zo betaalde een koper van een bouwgrond in 1999 gemiddeld 23 % minder in Herselt dan in Vlaanderen. Natuurlijk is ook de grondprijs in Herselt sterk gestegen. In vergelijking met de referentieregio's is de gemiddelde grondprijs echter minder gestegen in Herselt: ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde betaalt de koper van een bouwgrond in 2008 28 % minder per m<sup>2</sup> in Herselt.

Binnen het arrondissement stijgt de grondprijs tussen 1999 en 2009 met 204 %, binnen de provincie met 190 % en binnen het Vlaams Gewest met 208 %. De gemiddelde grondprijs is tussen 1999 en 2009 in Herselt gestegen met 189 %.

### 3.3.2 Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen

**Tabel 37: Evolutie van de verkoop van woningen<sup>52</sup>, tussen 2001 en 2009**

		Herselt		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
2001	aantal	44		1.630		8.938		37.509	
	prijs (euro)	95.175	106	97.917	109	89.274	100	89.461	100
2009	aantal	58		1.852		9.689		35.407	
	prijs (euro)	187.076	107	182.281	99	198.661	108	183.867	100
Index	aantal	132		114		108		94	
	prijs (euro)	197		186		223		206	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Aangezien de evolutie van de verkoopprijs van de woningen vergeleken wordt met de evolutie van de verkoopprijs van de appartementen, wordt hier 2001 als referentiejaar genomen aangezien er in 1999 geen appartementen verkocht werden in Herselt.

In 2001 is de verkoopprijs van een woning in Herselt 95.175 euro, wat lager is dan de gemiddelde prijs in het arrondissement, maar duurder dan die van de andere referentieregio's. In Herselt betaalt een koper 6 % meer dan het Vlaamse gemiddelde. Anno 2009 kost een woonhuis in Herselt gemiddeld 187.067 euro, wat duurder is dan de prijs voor een woning in het arrondissement Turnhout en het Vlaamse gemiddelde.

Tussen 2001 en 2009 steeg de gemiddelde prijs voor de gewone woonhuizen in Herselt met 97 %. Deze toename is hoger dan de toename van de gemiddelde prijzen van het arrondissement (+ 86

<sup>52</sup> Het betreft hier de verkoop van gewone woonhuizen (villa's, bungalows en landhuizen worden hier niet meegerekend).



%), maar minder dan de prijsstijging van het Vlaams Gewest (+ 106 %) en van de provincie (+ 123 %).

Het aantal verkochte woningen is gestegen in Herselt. In het arrondissement Turnhout en de provincie Antwerpen is er ook een stijging van het aantal verkochte woonhuizen merkbaar. In het Vlaamse Gewest werden in 2009 6 % minder woningen verkocht dan in 2001.

### 3.3.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor appartementen

Tabel 38: Evolutie van de verkoop van appartementen<sup>53</sup>, tussen 2001 en 2008<sup>54</sup>

		Herselt		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
2001	aantal	8		657		6.595		19.493	
	prijs (euro)	88.747	91	99.483	103	81.419	84	97.035	100
2008	aantal	12		1.521		8.711		25.104	
	prijs (euro)	171.944	96	162.130	91	158.638	88	178.259	100
Index	aantal	150		232		132		129	
	prijs	194		163		195		184	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 2001 bedraagt de prijs van een gemiddeld appartement in Herselt 88.747 euro, wat 9 % onder het Vlaamse gemiddelde ligt. Anno 2008 valt op dat de prijs voor een appartement in Herselt sterker gestegen is dan in de referentieregio's: een koper betaalt nu ongeveer evenveel als in Vlaanderen.

Tussen 2001 en 2008 is de gemiddelde verkoopprijs in Herselt gestegen tot 171.944 euro (stijging van 94 %). De verkoopprijzen van appartementen zijn dus in dezelfde mate gestegen als in de provincie en het Vlaamse Gewest. In het arrondissement Turnhout is de stijging toch minder uitgesproken (+64 %). In 2008 werden 12 appartementen verkocht in Herselt. Voor de aankoop van een appartement moet een kleiner budget worden voorzien dan voor de aankoop van een huis.

### 3.3.4 Vastgoedprijzen in Herselt in vergelijking met de buurgemeenten

De vermelde vastgoedprijzen zijn gemiddelde waarden, afkomstig van de geregistreerde openbare verkopen en verkopen uit de hand. In de praktijk is echter vaak sprake van beduidend hogere grondprijzen. Ter vergelijking worden daarom de Q75-waarden weergegeven, wat betekent dat bij 25 % van de verkopen de gronden nog duurder worden verkocht. Deze Q75-waarde wordt beschouwd als een goede benadering van de reële vastgoedprijs per m<sup>2</sup> voor een middelgroot perceel.

<sup>53</sup> Het betreft hier de verkoop van appartementen, flats en studio's.

<sup>54</sup> In 2009 werden in Herselt 2 appartementen verkocht. Doordat er geen gegevens bekend zijn over de prijs werden deze gegevens niet opgenomen.

Tabel 39: Evolutie van de verkoopprijs van vastgoed (Q75), tussen 2001 en 2008

	Bouwgronden		Woonhuizen		Appartementen	
	2008	Index (2001=100)	2008	Index (2001=100)	2008	Index (2001=100)
<b>Herselt</b>	<b>137</b>	<b>180</b>	<b>215.000</b>	<b>193</b>	<b>180.450</b>	<b>155</b>
Aarschot	178	228	215.000	193	205.000	207
Begijnendijk	167	220	235.000	168	177.000	-
Geel	182	192	195.000	161	170.000	128
Hulshout	172	218	200.000	172	162.500	187
Laakdal	138	168	195.000	192	171.900	198
Scherpenheuvel- Zichem	166	252	185.000	157	205.000	207
Westerlo	170	210	205.000	165	175.000	167
Arr. Turnhout	202	204	210.000	169	185.000	159
Prov. Antwerpen	248	200	235.000	204	187.000	189
Vlaams Gewest	215	201	220.000	187	204.000	178

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Ook hier wordt afgeweken van de standaard-referentiejaren: aangezien er in 2009 maar 2 appartementen verkocht werden in Herselt, wordt teruggegrepen naar 2008 toen er 12 appartementen verkocht werden in Herselt.

Anno 2008 wordt in Herselt volgens deze benadering 137 euro betaald per m<sup>2</sup>, wat vergelijkbaar is met de grondprijs in de gemeente Laakdal, maar beduidend lager is dan de andere buurgemeenten en referentieregio's. Vreemd genoeg vertaalt deze lagere grondprijs zich niet naar lagere prijzen voor woonhuizen en appartementen. De prijzen van de woonhuizen en appartementen zijn vergelijkbaar met die van de buurgemeenten en de hogere referentieregio's.

### 3.3.5 Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod

#### *Behoefteraming tot 2012*

##### *Totaal aantal bijkomende woningen*

Overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA) werd het aantal te voorziene bijkomende woningen die nodig zijn om de natuurlijke groei van de bevolking tussen 1992 en 2007 in Herselt op te kunnen vangen, door de provincie begroot op 570 eenheden. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd in 2009-2010 geactualiseerd en gedeeltelijk herzien. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien van bijkomende woningen voor de periode 2007-2012 op gemeentelijk niveau opgenomen. Het betreft een bijkomende taakstelling, bovenop de resterende taakstelling uit de periode 1992-2007. Deze bijkomende taakstelling werd voor Herselt berekend op 195.

Daarnaast laat de provincie ruimte om woningen voor specifieke doelgroepen binnen de gemeente te voorzien. Aangezien binnen de gemeente Herselt een groot aantal weekendverblijven permanent bewoond zijn, worden deze gezinnen bij de behoefte mee opgenomen. De gemeente voert immers een beleid om deze vorm van bewoning tegen te gaan. Op basis van de inventaris van weekendverblijven die in 1999 werd opgemaakt, zijn 219 verblijven permanent bewoond. Sindsdien is hun aantal echter nog toegenomen en dit zal in de toekomst nog zo zijn. Een behoefte van 300 woningen kan als realistisch beschouwd worden.

Rekening houdend met de door de provincie vastgestelde taakstellingen en de opvang van de permanente bewoners van weekendverblijven kan de totale behoefte voor Herselt worden vastgesteld op (570 + 195 + 300=) 1.065 bijkomende woningen voor de periode 1992-2012.

**Tabel 40: Behoeftte aan bijkomende woningen in Herselt, 1992-2012**

		Aantal woningen
Herselt	Taakstelling 1992-2007	570
	Taakstelling 2007-2012	195
	Opvang specifieke doelgroepen	300
	<b>Totaal te realiseren 1992-2012</b>	<b>1.065</b>
	Gerealiseerd 1992-2007	900
<b>Te realiseren 2007-2012</b>		<b>165</b>

Bron: GRS Herselt

Op 1 januari 2007 telde Herselt 13.929 inwoners verdeeld over 5.704 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2,44 personen. In 1992 telde Herselt 4.804 gezinnen. Dit betekent dat er in de periode 1992-2007 reeds (5.704-4.804=) 900 bijkomende woningen gerealiseerd werden. De resterende behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2007-2012 wordt bijgevolg begroot op 165 woonegelegenheden.

#### *Behoeftte sociaal en bescheiden woonaanbod*

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

#### **Afweging woningbehoefte ten opzichte van het aanbod**

Voor het berekenen van het realistisch aanbod wordt vertrokken van de juridische voorraad op 1 januari 2007. De aldus getelde percelen vormen het theoretisch of potentieel aanbod. Om het realistisch aanbod te berekenen moet nog een correctie gebeuren in functie van de realisatiegraden. Deze worden op provinciaal niveau hard vastgelegd.

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

- Gronden langs uitgeruste weg binnen verkavelingen: 37,5 % op 5 jaar;
- Gronden langs uitgeruste weg buiten verkavelingen: 22,5 % op 5 jaar;
- Binnengebieden: de provincie onderzoekt de mogelijkheid om ook hiervoor een cijfer te bepalen dat als gemiddelde kan/moet gebruikt worden.

Op die manier werd er in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan berekend dat er tegen 2012 minstens 317 percelen zouden vrijkomen om de woningbehoefte op te vangen. Tot 2012 zullen er maw voldoende bouwmogelijkheden vrijkomen om de taakstelling op te vangen.

De provincie heeft eveneens een inschatting gemaakt van het potentieel woningaanbod tot 2022. Hieruit kan afgeleid worden dat 6,7 tot 25 % van het potentiële woningaanbod in de gemeente nodig is om aan de woningbehoefte tot 2022 te voldoen. Bij deze afweging werd nog geen rekening gehouden met onder meer de realisatiegraad.

### **3.3.6 Besluit**

Het aantal verkochte bouwgronden schommelt sterk doorheen de jaren in Herselt maar over het algemeen kan er een dalende tendens worden vastgesteld. De grondprijs neemt in Herselt toe doorheen de jaren, maar blijft wel steeds onder het gemiddelde van de hogere referentieregio's. Ook de verkoopprijzen van de woningen en de appartementen zijn toegenomen tijdens het laatste decennium. De gemiddelde prijzen voor woonhuizen en appartementen benaderen meer de gemiddelde prijzen van de hogere referentieregio's. De kosten voor huisvesting betekenen een belangrijke hap uit het gezinsbudget van de gemiddelde Vlaming. De analyse toont aan wat algemeen wordt aangevoeld, namelijk dat de vastgoedprijzen toenemen.

Bij de analyse van de ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod blijkt dat er in Herselt tot 2012 voldoende gronden zullen vrijkomen om aan de woningbehoefte te voldoen.

## 4 Bestaand beleid in Herselt

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

### 4.1 Lokaal sociaal beleidsplan (LSB)

Het belang dat de gemeente Herselt hecht aan wonen komt tot uiting in het lokaal sociaal beleidsplan. De stuurgroep lokaal sociaal beleid besliste om het accent te leggen op twee thema's, namelijk 'huisvesting' en 'zorg en gezondheid'. Rond deze thema's werden aparte themagroepen opgesteld met zowel leden uit de stuurgroep als externe personen of instanties die vertrouwd zijn met het thema of belang hebben bij de verbetering ervan.

Het lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013 gaat uit van het volgende principe omtrent wonen: "Wonen betekent voor Herselt een toegankelijk en aangepast woningpatrimonium voor specifieke doelgroepen én een kwaliteitsvolle leefomgeving." (blz. 11 LSB Herselt). Verder wordt Herselt in het lokaal sociaal beleidsplan geschetst als een landelijke gemeente die jonge gezinnen aantrekt. In haar visie op huisvesting wil de gemeente werken aan een beleid dat steunt op volgende pijlers:

- Blijven werken aan een kwaliteitsvolle leefomgeving;
- Aandacht schenken aan een toegankelijk en aangepast woningpatrimonium;
- Huisvesting betaalbaar houden met extra aandacht voor kwetsbare groepen;
- Aandacht schenken aan de woonkwaliteit;
- De dienstverlening inzake huisvesting verbeteren en verder uitbouwen.

Voorts kent Herselt ook een grote problematiek rond het permanent bewonen van campings en weekendverblijven (blz. 19 lokaal sociaal beleidsplan).

In het lokaal sociaal beleidsplan werden 4 strategische doelstellingen opgenomen omtrent huisvesting:

- Het lokale bestuur werkt een gecoördineerd huisvestingsbeleid uit, gebaseerd op de woonbehoeften van alle inwoners;
- Het lokale bestuur voert haar huisvestingsbeleid uit, met specifieke aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen;
- Het lokale bestuur heeft blijvend aandacht voor de kwaliteit van woningen;
- Het lokale bestuur heeft aandacht voor de leefbaarheid in alle buurten en deelgemeenten.

Aan elke strategische doelstelling werden een aantal tactische doelstellingen gekoppeld.

### 4.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De gemeente Herselt beschikt nog niet over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

In het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden differentiatie in huisvestingsmogelijkheden (voldoende aanbod van bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen) en sociale vermenging (sociale huur en sociale koop en/of middengroepen) naar voor geschoven als na te streven doelstellingen om tot de gewenste nederzettingsstructuur te komen.

Het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft aan dat de sociale huisvestingstypes niet evenwichtig verspreid zijn binnen de gemeente. Opvallend is het hoge aandeel sociale woningen in Ramsel. Dit hoge aandeel wordt uitsluitend gerealiseerd door de wijk Roteinde in het zuidoosten van de dorpskern (zowel sociale huur- als koopwoningen). De sociale huisvesting is het minst vertegenwoordigd in Bergom, waar sociale koopwoningen volledig ontbreken.

## 4.3 Aan het wonen gerelateerde reglementen

### ***Lokaal toewijzingsreglement (LTR)***

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

Zo kan de gemeente rekening houden met:

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

In Herselt is er momenteel nog geen lokaal toewijzingsreglement opgesteld.

## 4.4 Adviesraden

### ***Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening)***

De gecoro (=gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) adviseert het college of de gemeenteraad inzake het ruimtelijk beleid van de gemeente. Op die manier kunnen nog beter overwogen beslissingen worden genomen. De voornaamste taken van de gecoro liggen op het vlak van planning: zo wordt de commissie verschillende malen geconsulteerd bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen verleent de gecoro advies. Tot slot kan de gecoro op vraag van de gemeente of uit eigen beweging adviezen geven over vergunningsaanvragen en verder over alle zaken die een link hebben met ruimtelijke ordening. De vertegenwoordiging van de maatschappelijke geledingen van de adviesraad wordt vastgelegd door een of meer verenigingen van:

- Handelaars;
- Werknemers;
- Werkgevers
- Land- en tuinbouwers;
- Deskundigen;
- Weekendverblijvers;
- Milieu/Natuur.

### ***Milieuraad***

De milieuraad is een adviserend orgaan en heeft tot doel het tot stand brengen van overleg tussen en samenwerking onder personen, groepen, instellingen en diensten die ijveren voor een goede ruimtelijke ordening en een leefbaar milieu. Verder zal de milieuraad de schepen van ruimtelijke ordening en leefmilieu, evenals het gemeentebestuur met adviezen inzake ruimtelijke ordening en leefmilieu bijstaan. De milieuraad kan op eigen initiatief, suggesties en adviezen aan het gemeentebestuur voorleggen.

### ***Seniorenraad***

De gemeentelijke seniorenraad is een centrum van overleg en coördinatie. De raad heeft tot doel alles wat senioren (personen die de leeftijd van minimum 55 jaar bereikt hebben) aangaat te bespreken en zo mogelijk die voorstellen tot een oplossing te bewerkstelligen. Het heeft eveneens tot opdracht hetzij op verzoek, hetzij op eigen initiatief, adviezen te verlenen aan het gemeentebestuur en/of het OCMW-bestuur.

Doelstellingen:

- het opvolgen en evalueren van de lokale seniorenprojecten;
- het adviseren en stimuleren van de werkgroepen;

- het nemen van initiatieven inzake organiseren van allerlei evenementen;
- het stimuleren van sociale initiatieven ten behoeve van de senioren;
- de gemeentelijke seniorenraad zal geen adviezen geven in materies waarvoor andere gemeentelijke adviesraden bevoegd zijn.

## **4.5 Specifieke woonproblematiek in Herselt**

### **4.5.1 Permanente bewoning op campings en weekendverblijven**

De provincie Antwerpen ontwikkelde een methodiek om de problemen inzake clusters van weekendverblijven aan te pakken. Deze methodiek werd eerst toegepast in pilootclusters in 3 gemeenten, waaronder Herselt. In september 2009 verscheen het 'Eindvoorstel pilootclusters weekendverblijven Herselt'. In deze studie worden 5 clusters van weekendverblijven besproken, nl. C11, C12, C13, C15 en C21. Er wordt geconcludeerd dat geen enkele van voornoemde clusters in aanmerking komt voor een bestemming van de woonfunctie en dat er voor de permanente bewoning best in een vervangend herhuisvestingsaanbod wordt voorzien.

Op 16 december 2010 stelde de provincieraad het PRUP (provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan) clusters weekendverblijven C11, C12, C13, C14, C15 en C21 te Herselt voorlopig vast. Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan omvat aan het centrum van Herselt een zone voor de herlocalisatie van permanente bewoners van weekendverblijven (op middellange en langere termijn). Het openbaar onderzoek hieromtrent loopt van 11 februari 2011 tot 11 april 2011.

De sociale huisvestingsmaatschappij Zonnige Kempen heeft haar engagement gegeven voor de effectieve ontwikkeling van deze zone voor wonen voor deze specifieke doelgroep, en dit in functie van een oplossing voor permanente bewoning van weekendverblijven elders in de gemeente.

In opdracht van de provincie Antwerpen zal er eveneens een sociaal profiel worden opgesteld van de weekendverblijvers. Momenteel betreft het 17 inschrijvingen, maar alle weekendverblijvers zullen mee betrokken worden. Dit onderzoek naar het sociaal profiel zal gevoerd worden in samenwerking met CAW De Terp. Hierbij zal eerst zoveel mogelijk informatie verzameld worden (bevolkingsgegevens, kadastrale gegevens). Daarna zullen de weekendverblijvers effectief bezocht worden door huisbezoeken. Bedoeling is om zoveel mogelijk informatie te verzamelen omtrent hun huidige woonsituatie, burgerlijke stand, financiële situatie, huidige en toekomstige gezinssituatie, toekomstige woonsituatie.... Voor de weekendverblijvers bezocht worden, zal er eerst een infovergadering plaatsvinden voor de bewoners waarop het Nationaal Komitee van Weekendverblijvers en Vaste Bewoners ook zal worden uitgenodigd.

## 5 Instrumenten van het lokaal woonbeleid

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

### 5.1 Huisvestingstegemoetkomingen

#### 5.1.1 Premies

De premiezoeker<sup>55</sup> geeft aan dat de inwoners van Herselt voor 104 premies in aanmerking komen. Hiervoor kunnen ze terecht bij 5 instanties: de federale overheid, de Vlaamse overheid, de provincie, de gemeente en de netbeheerder.

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

##### ***Premies van Wonen-Vlaanderen***

###### *Aanpassingspremie*

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

###### *Verbeteringspremie*

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

In 2007 konden 19 eigenaars rekenen op deze verbeterings- en aanpassingspremie. In 2008 waren er dit 15 en in 2009 nog 13.

###### *Renovatiepremie*

Deze premie ondersteunt eigenaars die hun enige woning willen renoveren. Daarnaast komen ook eigenaars-verhuurders, die hun woning voor minimaal 9 jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, in aanmerking voor deze premie. Hieraan zijn voorwaarden verbonden in verband met gezinsinkomen en –samenstelling, bezit van onroerend goed en de te volgen procedure. Belangrijke voorwaarden zijn bijvoorbeeld dat de woning minimum 25 jaar oud moet zijn en dat de investering minimaal 10.000 euro bedraagt. De premie zelf bedraagt 30 % van de kostprijs, met een maximum van 10.000 euro.

---

<sup>55</sup> Bron: [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

Het succes van de Vlaamse renovatie komt ook in Herselt tot uiting: het aantal inwoners dat een premie kreeg toegewezen, steeg van 18 in 2007 naar 37 in 2008. In 2009 konden nog 33 inwoners rekenen op een renovatiepremie.

#### *Huursubsidie*

Algemeen gesteld kunnen alleenstaanden of gezinnen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woonsituatie naar een comfortabele, kwaliteitsvolle woning aanspraak maken op de huursubsidie. Nieuwe huurders van een woning van een sociaal verhuurkantoor komen ook in aanmerking voor deze tegemoetkoming.

In 2007 en 2008 werden er geen huursubsidies toegekend in Herselt. In 2009 werden aan 2 inwoners huursubsidies toegekend<sup>56</sup>.

#### **Premies van de provincie Antwerpen**

##### *Provinciale aanpassingspremie voor de woning van ouderen*

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

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

De minimum kostprijs van de werken bedraagt 1.240 euro.

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

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

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

De provincie heeft in de periode 2003-2008 7 premies uitgekeerd in Herselt<sup>57</sup> (telkens 1 in 2005 en 2007, 2 premies in 2008 en 3 in 2004).

#### **Premies van de gemeente Herselt**

Inwoners kunnen voor meer informatie terecht op de dienst ruimtelijke ordening of op de milieudienst. Ook via de gemeentelijke website en de websites [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en [www.rechtenverkenner.be](http://www.rechtenverkenner.be) kunnen de inwoners meer informatie vinden over de verschillende gemeentelijke premies en de bijhorende voorwaarden.

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

##### *Gemeentelijke subsidie voor een hemelwaterinstallatie en/of een infiltratievoorzieningen bij een bestaande woning, school of lokaal*

U kan een premie ontvangen voor de plaatsing van een hemelwaterput of infiltratievoorziening bij:

- Bestaande “gebouwen” (= stedenbouwkundige vergunning verkregen vóór 07-09-1999)
- Nieuwbouw of herbouwde “gebouwen” waarbij de aanleg van een hemelwaterput of infiltratievoorziening niet verplicht is volgens de betreffende gewestelijke stedenbouwkundige

---

<sup>56</sup> Deze gegevens zijn afkomstig van Wonen-Vlaanderen.

<sup>57</sup> Deze gegevens zijn afkomstig van de provincie Antwerpen.



verordening van 1 oktober 2004 (dus enkel bij nieuwbouw- of herbouwde woningen met een horizontale dakoppervlakte < 75 m<sup>2</sup> of uitbreiding < 50 m<sup>2</sup> of woning op een goed < 3 a)

- “Gebouw” is een vergund gebouw op het grondgebied van Herselt, zijnde een woning, een schoolgebouw of een gebouw met één of meer lokalen die gewoonlijk gebruikt worden door één of meer door de gemeente erkende verenigingen
- “Verbouwing” respectievelijk “herbouw”: bouwproject waarbij 60% of meer respectievelijk minder dan 60% van de buitenmuren behouden wordt.

Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden in verband met de aanvraag- en toekenningsprocedure.

De premie bedraagt 500 euro voor een hemelwaterput of infiltratievoorziening.

**Tabel 41: Overzicht toegekende subsidies hemelwaterinstallatie**

	aantal	bedrag ( in euro)	werkelijke kost
<b>2006</b>	3	1.500	750
<b>2007</b>	4	2.000	1.000
<b>2008</b>	2	1.000	500
<b>2009</b>	4	2.000	1.000

Bron: gemeente Herselt

#### *Gemeentelijke subsidie voor extensieve groendaken*

Groendaken zijn daken waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Er zijn tal van redenen om een groendak aan te leggen: bijv. hemelwater vasthouden zodat dit minder en trager afspoelt, thermische isolatie, geluidsisolatie, langere levensduur van de dakbedekking, ...

De premie bedraagt 31 euro per m<sup>2</sup> (inclusief de plaatsing en BTW) met een maximum van 2.500 euro. Indien de aanlegkosten (inclusief BTW) van het groendak lager zijn dan 31,00 euro/m<sup>2</sup>, wordt de werkelijke kostprijs beschouwd als het subsidiebedrag.

Deze premie werd in het verleden nog niet toegekend.

## **5.1.2 Sociale leningen**

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

- Vlaams Woningfonds;
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW): de Vlaamse woonlening (via de Kleine Landeigendom Zuiderkempem);
- Erkende kredietmaatschappijen: Kempens Woonkrediet.

### ***Vlaams Woningfonds***

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

### ***VMSW***

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

De sociale leningen worden toegekend via één van de door VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Kleine Landeigendom Zuiderkempem verstrekt in Herselt deze sociale kredieten. In 2009 verstrekte Kleine Landeigendom Zuiderkempem 1 lening in de gemeente Herselt

voor een totaal bedrag van 165.000 euro. Kleine Landeigendom Zuiderkempen kende in het verleden in Herselt al 513 leningen toe.

### ***Erkende kredietvennootschappen***

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

### ***Kempens Woonkrediet***

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

- De lening is bestemd voor het bouwen, kopen en/of verbouwen van de woning;
- Het betreft de enige woning van de ontleners;
- Bescheiden woning of appartement;
- Het maximum te ontfemen bedrag is beperkt tot 207 000 euro (te verhogen met 5 % per kind ten laste);
- De ontleners moeten de woning in volle eigendom bezitten;
- De ontleners moeten de woning zelf bewonen.

In de periode van 2000 tot 2008 heeft Kempens Woonkrediet voor 96.300 euro sociale leningen verstrekt in Herselt. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van 10.700 euro per jaar. Het gaat om 2 sociale leningen wat de gemiddelde lening brengt op 48.150 euro.

## **5.2 Instrumenten van de Vlaamse Wooncode**

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

### ***Leegstand***

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

In Herselt stonden op 31 december 2009 2 gebouwen geïnventariseerd als leegstaand.

### ***Verwaarlozing***

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

Op 31 december 2009 stonden in Herselt 3 gebouwen geregistreerd als verwaarloosd.

### ***Ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaringen***

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

In Herselt staan 6 gebouwen geregistreerd als ongeschikt/onbewoonbaar.

### ***Sociaal beheersrecht***

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

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

De gemeente heeft nog geen gebruik gemaakt van het sociaal beheersrecht.

### ***Recht van voorkoop***

Het recht van voorkoop strekt zich ertoe dat een onroerend goed bij voorrang aan dezelfde voorwaarden en prijs moet worden aangeboden aan de begunstigde van het recht van voorkoop. Wie als begunstigde optreedt, is decretaal bepaald, met name de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, de gemeente en het OCMW. Momenteel kan het recht van voorkoop worden uitgeoefend in volgende gevallen:

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

De gemeente heeft nog geen gebruik gemaakt van het voorkooprecht.

### ***Conformiteitsattest***

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

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

Er werden nog geen aanvragen ingediend voor een conformiteitsattest.

## **5.3 Instrumenten grond- en pandenbeleid**

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

### 5.3.1 Register onbebouwde percelen

#### ***Het register***

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

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

In de periode 2009-2020 dient op minstens 25 % van deze berekende oppervlakte een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden. De gemeenteraad dient hiertoe een actieprogramma vast te stellen. Aan deze verplichting is echter voldaan indien het bindend sociaal objectief verwezenlijkt wordt in de periode 2009-2020. Zonder bijkomende initiatieven wordt het bindend sociaal objectief nog niet als haalbaar ingeschat. Indien nodig zal uitvoering gegeven worden aan de opmaak en de uitvoering van het actieprogramma. Uiteraard zal de invulling van het bindend sociaal objectief nauwgezet opgevolgd worden.

#### ***Register onbebouwde percelen in Herselt***

Het register onbebouwde percelen is momenteel in opmaak voor Herselt. Zodra dit afgerond is, kan ook de oppervlakte van percelen in eigendom van Vlaamse besturen (en semipublieke Vlaamse instanties) berekend worden in functie van de opmaak van een actieprogramma. Op dat moment kan ook de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel berekend worden in functie van het eventueel verplicht invoeren van een activeringsheffing (zie onderstaande).

#### ***Activeringsheffing***

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

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

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

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

De activeringsheffing werd reeds besproken door het college van burgemeester en schepenen van Herselt. Voorlopig wordt er niet geopteerd om een activeringsheffing in te voeren.

### 5.3.2 Leegstandsregister

#### ***Het register***

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

Opdat de gemeente een woning als leegstaand kan beschouwen, dient een gemeentelijk reglement te worden opgemaakt waarin de indicaties voor leegstand eenduidig worden omschreven. Dit reglement werd op 28 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Herselt heeft het beheer van het leegstandsregister overgedragen aan IOK. Deze dienstverlening bevindt zich momenteel in opstartfase.

#### *Leegstand in Herselt*

Vanuit Wonen-Vlaanderen werden er 2 woningen/gebouwen overgedragen aan de gemeente. Momenteel staan er 51 panden op de vermoedenslijst.

#### **Leegstandsheffing**

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

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

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

#### *Leegstandsheffing in Herselt*

De gemeente Herselt heeft in de gemeenteraad van 28 juni 2010 ervoor geopteerd om een leegstandsheffing in te voeren. Voorts besliste de gemeenteraad om de vaststellingen m.b.t. de leegstand door IOK te laten doen. Het basisbedrag van de belasting werd forfaitair vastgesteld op:

- 1500,00 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 100,00 euro voor een individuele kamer of studentenkamer;
- 1000,00 euro voor elke overige woongelegenheden.

### **5.3.3 Sociaal en bescheiden wonen (zie ook 3.2.7)**

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

#### **Sociale en bescheiden last**

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

Zolang er geen gemeentelijk reglement sociaal wonen is opgemaakt waarin deze sociale last wordt vastgelegd, moeten bij verkavelingen van privé-eigenaars 20 % bescheiden woningen worden gerealiseerd en moet bij gronden in eigendom van openbare of semipublieke instellingen 40% voor bescheiden woningen worden aangewend. Zodra er een gemeentelijk reglement sociaal wonen is, wordt de bescheiden last als volgt berekend: 40 % (of 20 %) – % sociaal woonaanbod gehanteerd in het reglement.

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

Er werd in Herselt nog geen collegebeslissing genomen waarin de private sociale last werd vastgelegd. De gemeente wenst op korte termijn een gemeentelijk reglement sociaal wonen in te voeren.

## 5.4 Instrumenten van het Kempens Woonplatform

Het Kempens Woonplatform wenst de gemeente te ondersteunen in haar lokaal woonbeleid op basis van de 5 pijlers, zoals vermeld in '2.5.3 Kempens Woonplatform'.

### ***Beleidsvisie***

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

De woonbeleidsvisie wordt vertaald in een concreet actieplan, hetgeen de volgende jaren verder geïmplementeerd zal worden in de gemeente. De keuzeactiviteit van de gemeente, zijnde het nemen van initiatieven inzake het grond- en pandenbeleid in functie van betaalbaar wonen, wordt zowel in de beleidsvisie als in het actieplan geïntegreerd.

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

### ***Lokaal woonoverleg***

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

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

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

### ***Informatievoorziening naar de burger***

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

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

### ***Initiatieven duurzaam en levenslang wonen***

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

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

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

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

### ***Keuzeactiviteit Herselt***

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

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

Mogelijke initiatieven in dit kader kunnen zijn:

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

## **5.5 Energie en armoede**

### ***Energiebesparende maatregelen vanuit OCMW***

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

Het OCMW van Herselt wendt deze middelen aan om achterstallige energiekosten van mensen ten laste te nemen en dit voor de meest hulpbehoevenden. Het bedrag wordt jaarlijks bepaald door de overheid. Als voorwaarde wordt er wel gesteld dat er jaarlijks een verslag wordt opgesteld.

Concreet kan worden gesteld dat het fonds zich richt op volgende onderdelen:

Personeel (art. 4) : het eerste luik financiert een aantal equivalent voltijdse personeelsleden per OCMW dat kan variëren in functie van het aantal dossiers van personen met betalingsachterstand in de gemeente.

Financiële steun (art. 6) : Dit tweede onderdeel is verbonden aan de jaarlijkse verdeling van het overblijvende bedrag in het fonds na aftrek van de bedragen die worden toegekend voor het personeel (art. 4). De middelen worden over de OCMW's verdeeld op basis van de som van het aantal gerechtigden op het bestaansminimum of maatschappelijke integratie en het aantal vreemdelingen die financiële steun ontvangen van het OCMW. Dit saldo kan worden aangewend voor schuldafbouw-acties en/of voor preventie-initiatieven

### ***Energiepremie***

Het OCMW van Herselt geeft een toelage in de kosten van energie (elektriciteit, gas en water) voor inwoners van de gemeente die:

- Een leefloon ontvangen;
- Een inkomensgarantie voor ouderen of gewaarborgd inkomen voor bejaarden ontvangen;
- Een tegemoetkoming aan personen met een handicap ontvangen.

### ***Lokale adviescommissie***

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

De lokale adviescommissie bestaat uit 3 verschillende actoren: de distributienetbeheerder, het OCMW en de klant. Een goede samenwerking van de 3 partijen leidt tot betere oplossingen. Vermits iedereen recht heeft op een minimale levering van elektriciteit, gas en water, kan er door de distributienetbeheerders niet zomaar worden afgesloten bij het niet betalen van facturen. Bij

betalingsproblemen wordt dit voorgelegd aan de lokale adviescommissie en zal er getracht worden om, via bemiddeling, tot een oplossing te komen. De afnemer mag zich zelf ook komen verdedigen. Enkel indien de lokale adviescommissie haar akkoord geeft, kan de distributienetbeheerder overgaan tot de afsluiting of stopzetting van de minimale levering van elektriciteit en/of aardgas.

De laatste jaren nam het aantal dossiers bij de lokale adviescommissies in Vlaanderen toe, mede door de liberalisering van de energiemarkt. Energiearmoede is helaas een feit, waar ook het OCMW van Herselt mee geconfronteerd wordt. Zo werden er in 2009 90 dossiers door de lokale adviescommissie behandeld.

### ***Energiescans***

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

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

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

In Herselt worden de energiescans uitgevoerd door de Kringwinkel Zuiderkempen. Voor de periode 2010-2011 moeten er in Herselt 150 energiescans uitgevoerd worden. In Herselt werden in 2009 slechts 5 energiescans uitgevoerd.

Verder kunnen inwoners van de gemeente Herselt gratis een energiemeter lenen (1 week). Een energiemeter kan gereserveerd en afgehaald worden bij de milieudienst. Bij het afhalen betaal je een waarborg van 20,00 euro, deze wordt integraal terugbetaald indien je de energiemeter tijdig en zonder enige beschadiging (door foutief gebruik: aansluiting van een te groot vermogen of op een te hoge spanning, blootstelling aan een te hoge temperatuur, val,... ) terugbrengt.

### ***Verwarmingstoelage***

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

## **5.6 Besluit**

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



## 6 SWOT-analyse

Onderstaande SWOT<sup>58</sup>-analyse brengt samenvattend de sterkten en zwakten van het huidige beleid in kaart, alsook de kansen en bedreigingen waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierbij is het niet enkel de bedoeling om alle elementen uit de voorgaande hoofdstukken weer te geven, maar enkel diegene die voor de gemeente Herselt echt belangrijk zijn en die een vertaling kunnen krijgen in het actieplan.

De SWOT-analyse is als volgt opgebouwd:

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

---

<sup>58</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

	<b>STERKTEN</b>	<b>ZWAKTEN</b>
<b>Beleid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het woonbeleidsplan en het lokaal woonoverleg als instrumenten om een lokaal woonbeleid uit te werken. Via het lokaal woonoverleg is er op regelmatige basis overleg tussen de betrokken huisvestingsactoren. Het woonbeleidsplan schetst een beeld rond huisvesting en de noden daarrond.</li> <li>– Het lokaal sociaal beleidsplan reikt een aantal maatregelen aan om tot een gewenst woonbeleid in de gemeente te komen.</li> <li>– De gemeente heeft een leegstandsreglement gestemd en koppelt daar een heffing aan. Herselt doet voor de vaststelling van de leegstand een beroep op IOK.</li> <li>– De gemeente wenst een gemeentelijk reglement sociaal wonen in te voeren.</li> <li>– Herselt participeert aan het Kempens Woonplatform.</li> <li>– Vanuit het lokale bestuur is er een goede verstandhouding met de andere woonactoren.</li> <li>– Adviesraden (zoals de Gecoro) kunnen geconsulteerd worden bij de opmaak van het woonbeleidsplan.</li> <li>– Het OCMW beschikt over een huisvestingsdienst (maar voor een aantal zaken bv. premies moet men bij de gemeente zijn).</li> <li>– Herselt neemt deel aan het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De gemeente beschikt nog niet over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.</li> <li>– Het register onbebouwde percelen (volgens de richtlijnen van het grond- en pandendecreet) is nog niet af.</li> <li>– De gemeente heeft beslist om voorlopig geen activeringsheffing in te voeren.</li> <li>– Instrumenten als het voorkeurecht en sociaal beheersrecht werden nog niet toegepast door het lokale bestuur.</li> </ul>
<b>Informatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De gemeentelijke website geeft een overzicht van de mogelijke premies m.b.t. wonen.</li> <li>– Met de webtoepassing die vanuit dit Kempens Woonplatform zal ontwikkeld worden, zullen de gemeenten een instrument hebben waar de nodige informatie met betrekking tot wonen verzameld wordt.</li> </ul>	
<b>Woonvormen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het OCMW beschikt over volgend woonaanbod: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Senioren: 12 bejaardenwoningen.</li> <li>– Mensen met een laag inkomen: 4 appartementen.</li> <li>– Doorgangswoning: 1 woning.</li> <li>– Asielzoekers: 2 woningen voor lokaal opvanginitiatief.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Herselt heeft een beperkt aanbod voor crisisopvang.</li> </ul>
<b>Premies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De gemeente reikt een aantal gemeentelijke premies aan. Deze worden jaarlijks geëvalueerd.</li> <li>– Het OCMW voorziet in een huurtoelage.</li> </ul>	

	<b>KANSEN</b>	<b>BEDREIGINGEN</b>
<b>Bevolking</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De grootste netto-instroom komt van de -34jarigen.</li> <li>- In vergelijking met de hogere referentieregio's heeft Herselt een lager aandeel alleenstaanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herselt heeft een negatieve natuurlijke groei tussen 1999 en 2007.</li> <li>- De migratoire groei neemt sterk toe vanaf 2003 (in alle leeftijdscategorieën, maar voornamelijk bij de 65-plussers).</li> <li>- In vergelijking met de referentieregio's heeft Herselt een oudere bevolking. Mogelijke redenen kunnen zijn dat er relatief veel voorzieningen voor ouderen zijn en de gepensioneerden die permanent verblijven in weekendverblijven.</li> <li>- De impact van de toekomstige vergrijzing van de bevolking dient vandaag voorbereid te worden: sterke toename van het aandeel ouderen '65-79 jaar' en vooral van de 80-plussers.</li> <li>- Het aantal huishoudens neemt toe, maar de samenstelling ervan wijzigt: het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen nemen toe. Een recente evolutie naar nieuwe grote samengestelde gezinnen.</li> </ul>
<b>Socio-economisch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herselt heeft in verhouding tot de referentieregio's een lager aandeel inkomens onder de 10.000 euro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gemiddelde inkomen per inwoner en per aangifte ligt ver onder dat van het Vlaams Gewest.</li> <li>- Het aantal leefloners neemt toe.</li> <li>- De meeste langdurige werkloosheid situeert zich bij de 50-plussers (70 %).</li> <li>- Het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap neemt toe, en voornamelijk bij de 80-plussers (31,4 %).</li> </ul>
<b>Patrimonium</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanwezigheid van 1 privaat rustoord, rust-en verzorgingstehuis Sint-Barbara: 154 erkende plaatsen voor opvang van senioren, 40 serviceflats, 5 plaatsen voor kortverblijf en 9 plaatsen voor dagopvang. Bovendien zal het rusthuis in de toekomst worden uitgebreid met 70 plaatsen.</li> <li>- De realisaties van Zonnige Kempen (212 huurwoningen in de nulmeting) en Kleine Landeigendom Zuiderkempen (73 koopwoningen in de nulmeting).</li> <li>- Het aandeel sociale koopwoningen is hoger dan het Vlaamse gemiddelde.</li> <li>- IOK heeft 351 betaalbare kavels gerealiseerd in de gemeente.</li> <li>- Het sociaal woonaanbod zal toenemen in Herselt. De sociale huisvestingsmaatschappijen houden rekening met kleinere woonentiteiten. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gerealiseerde sinds 2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonnige Kempen: 6 sociale huurwoningen.</li> </ul> </li> <li>- Geplande projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonnige Kempen: 37 sociale huurwoningen.</li> <li>- Kleine Landeigendom Zuiderkempen: 12 sociale koopwoningen.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SVK Zuiderkempen heeft geen woningen in beheer in Herselt.</li> <li>- De sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken niet over reservegronden voor de invulling van het bindend sociaal objectief. Er zijn nog extra inspanningen nodig om het binden sociaal objectief te bereiken.</li> <li>- Het aandeel sociale huurwoningen is lager dan het Vlaamse gemiddelde. Momenteel is er nog een tekort aan sociale huisvesting. In de sociale huur is er vooral een tekort aan woongelegenheden met 2 slaapkamers.</li> <li>- Er is een concentratie aan sociale huurwoningen in Ramsel.</li> <li>- Ondanks het vrij hoge aantal plaatsen in rusthuizen zijn er lange wachtlijsten.</li> <li>- Herselt herbergt een relatief klein aandeel appartementen. Het aandeel woningen in open bebouwing is heel hoog.</li> <li>- In vergelijking met de buurgemeenten telt Herselt een relatief groot aandeel woningen met hoogstens klein comfort in 2001. Het gebrek aan parameters om het comfort- en kwaliteitsniveau van de woningen in kaart te brengen.</li> <li>- Herselt heeft een laag aandeel huurwoningen.</li> <li>- Herselt heeft een hoog aantal permanente bewoners in weekendverblijven.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aandeel recente woningen in Herselt is vrij hoog.</li> <li>- Er kan een zone gecreëerd worden van 4 hectar voor specifieke doelgroepen (via provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan).</li> <li>- Herselt telt veel woningeigenaars.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebrek aan bebouwbare ruimte (en geen mogelijkheid tot creëren extra woonzone - nog bouwpotentieel in Bergom en Ramsel, voor de rest weinig grote bebouwbare gebieden). De gemeente heeft geen gronden in eigendom met bebouwingsmogelijkheden.</li> </ul>
<b>Vastgoed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De prijs van een bouwgrond is in Herselt nog altijd veel goedkoper dan in de buurgemeenten en de referentieregio's.</li> <li>- In Herselt werden recent enkele verkavelingen gerealiseerd.</li> <li>- Door de uitbreiding van het rust- en verzorgingscentrum zullen een aantal woningen op de markt komen voor jonge gezinnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemiddelde prijs van een bouwgrond is sterk toegenomen.</li> <li>- De gemiddelde prijs van een woning of appartement is sterk toegenomen. In tegenstelling tot de prijs van de bouwgrond is de woningprijs in Herselt niet goedkoper dan in de referentieregio's.</li> </ul>
<b>Sociale leningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In het verleden werden er reeds vele sociale leningen toegekend. Zo kende Kleine Landeigendom Zuiderkempen in het verleden al 513 sociale leningen in de gemeente Herselt toe.</li> </ul>	
<b>Vlaams beleid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een sociale last wordt opgelegd via het decreet grond- en pandenbeleid, wat sociale vermenging stimuleert bij nieuwe projecten (huur/koop/kavel).</li> <li>- Actieprogramma inzake onbebouwde percelen voor verwezenlijking sociaal woonaanbod (25 %).</li> <li>- Verschillende eigenaars konden rekenen op een renovatie- of verbeteringspremie in het verleden.</li> </ul>	

## **6.1 Besluit**

Uit deze SWOT-analyse kan afgeleid worden waarop het woonbeleid zich de komende jaren dient te oriënteren. Zo zullen de sterke punten uit het woonbeleid gecontinueerd moeten worden, terwijl de zwakten bijgeschaafd kunnen worden naar de toekomst.

Dit alles kan nu vertaald worden in een concreet actieplan. Hierbij worden de na te streven doelstellingen duidelijk gespecificeerd, zodanig dat het effect van de diverse acties gemeten kan worden.

## **7 Actieplan**

### **7.1 Missie**

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

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

Het lokale bestuur werkt aan een woonbeleid, waarin de woningkwaliteit en informatie naar de burger toe centraal staan, met bijzondere aandacht voor de sociaal zwakkeren van de maatschappij.

### **7.2 Visie**

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

Herselt is een gemeente met een groen karakter en wenst dat ook in de toekomst te blijven. Door de mooie omgeving werden er in het verleden echter veel weekendverblijven opgericht met veel permanente bewoning. Het lokale bestuur wenst hieraan paal en perk te stellen door een consequent beleid uit te stippelen, zonder hierbij echter de sociale kant van het verhaal uit het oog te verliezen. Verder bewaakt het lokale bestuur de woningkwaliteit van de bestaande en nieuwe woningen. Duurzaamheid is hierbij zeker een belangrijk aandachtspunt.

### **7.3 Doelstellingen**

1. Het lokale bestuur geeft uitvoering aan het lokale woonbeleid.
2. Het lokale bestuur schenkt aandacht aan huisvesting en organiseert het lokaal woonoverleg, als instrument om het lokaal woonbeleid uit te werken.
3. Het lokale bestuur garandeert een actief informatiebeleid omtrent wonen.
4. Het lokale bestuur bewaakt de duurzaamheid van nieuwe en bestaande woningen/projecten.
5. Het lokale bestuur stimuleert dat de woningen in Herselt voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (of basisnormen) inzake gezondheid en veiligheid.
6. Het lokale bestuur heeft oog voor de woonnoden van verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.
7. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod, zowel op de sociale als op de private markt.
8. Het lokale bestuur werkt aan een uitdovingsbeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.
9. Het lokale bestuur werkt aan de leefbaarheid van verschillende buurten.

<b>1. Het lokale bestuur geeft uitvoering aan het lokale woonbeleid.</b>		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
1.1.Het lokale bestuur werkt een woonbeleidsplan met bijhorende woonbeleidsvisie uit.						
a.	Het lokale bestuur maakt een woonbeleidsplan met bijbehorend actieplan op..	Kempens Woonplatform	2011	Goedgekeurd woonbeleidsplan	Lokaal woonoverleg	/
b.	Een aantal relevante data wordt jaarlijks geüpdatet.	Kempens Woonplatform	Jaarlijks	Steekkaart	Lokaal woonoverleg	/
c.	Het actieplan wordt jaarlijks geëvalueerd.	Kempens Woonplatform	Jaarlijks	Aantal gerealiseerde acties	Lokaal woonoverleg	/
1.2. Het lokale bestuur neemt haar regierol op met betrekking tot het gemeentelijk reglement sociaal wonen.						
a.	Het lokale bestuur maakt een gemeentelijk reglement sociaal wonen op.	Kempens Woonplatform	2011	Goedgekeurd gemeentelijk reglement sociaal wonen	Dienst RO	/
b.	De inhoud van dit gemeentelijk reglement sociaal wonen wordt geëvalueerd en indien nodig bijgewerkt.	Dienst RO	2013	Evaluatie reglement	Lokaal woonoverleg	/
1.3.Het lokale bestuur neemt haar regierol op met betrekking tot het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.						
a.	Het lokale bestuur geeft een werkgroep de opdracht om een lokaal toewijzingsreglement op te maken.	Kempens Woonplatform	2011-2012	Goedgekeurd lokaal toewijzings-reglement	Lokaal woonoverleg	/
b.	De inhoud van dit lokaal toewijzingsreglement wordt geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd.	Zonnige Kempen	2013	Monitoring toewijzingen	Lokaal woonoverleg	/
<b>2. Het lokale bestuur schenkt aandacht aan huisvesting en organiseert het lokaal woonoverleg, als instrument om het lokaal woonbeleid uit te werken.</b>		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
2.1.De actoren van het lokaal woonoverleg vergaderen rond voor wonen relevante thema's.						
a.	De actoren van het lokaal woonoverleg vergaderen minstens 2 keer per jaar omtrent woongerelateerde thema's.	Kempens Woonplatform	Min. 2 X per jaar	Verslaggeving woonoverleg	Lokaal woonoverleg	/
b.	De woningprogrammatie in functie van het uitvoeringsprogramma wordt besproken tijdens het lokaal woonoverleg.	Sociale huisvestings maatschappijen	Jaarlijks	Advies UP	Lokaal woonoverleg	/
c.	Private projecten waarbij een sociale en bescheiden last moet worden opgelegd, worden besproken op het lokaal woonoverleg.	Dienst RO	Indien nodig	Verslaggeving woonoverleg	Lokaal woonoverleg	/

<b>3. Het lokale bestuur garandeert een actief informatiebeleid omtrent wonen</b>					
	<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
3.1.Het lokale bestuur gaat actief bepaalde instanties promoten/bekendmaken.					
a. Eigenaars die hun woning wensen te verhuren, worden aangemoedigd om contact op te nemen met SVK (sociaal verhuurkantoor) Zuiderkempem.	Kempens Woonplatform	2011	Artikel in infoblad – website	OCMW	/
b. Eigenaars waarvan de woning op de lijst van de leegstand staat, wordt ook gewezen op de mogelijkheid tot verhuring aan SVK.	IOK	Continu	Brief leegstand	SVK Zuiderkempem	/
c. De bekendheid van een aantal ondersteunende organisaties (bv Huurdersbond) wordt vergroot.	Dienst huisvesting	2011	Artikel infoblad, website	Kempens Woonplatform	/
d. De bekendheid van de website die door Kempens Woonplatform ontwikkeld wordt, wordt vergroot door publicaties in gemeenteblad en op gemeentelijke website.	Kempens Woonplatform	Continu	Artikel in infoblad, website...	Communicatie-ambtenaar	/
3.2.Het lokale bestuur informeert de burgers omtrent premies en subsidies					
a. Het lokale bestuur vergroot de bekendheid van de huurtoelage (bv als middel om te voorkomen dat mensen zich gaan huisvesten in een weekendverblijf).	Dienst huisvesting	2011	Monitoring aantal toelagen	Kempens Woonplatform	/
3.3.Het lokale bestuur gaat nieuwe sociale huisvestingsprojecten actief promoten/bekendmaken.					
a. Nieuwe sociale huisvestingsprojecten worden gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad, de website van de gemeente en van Kempens Woonplatform.	Communicatie-ambtenaar	Continu	Artikel in infoblad, website...	Kempens Woonplatform	/
3.4.Het lokale bestuur informeert de burgers omtrent woongerelateerde thema's					
a. In het gemeentelijk infoblad, op de gemeentelijke website en de website van Kempens Woonplatform worden regelmatig woongerelateerde thema's gepubliceerd (bv. ivm levenslang wonen, sociale leningen,...)	Kempens Woonplatform	Continu	Artikels op website, infoblad...	Dienst RO	/
<b>4. Het lokale bestuur bewaakt de duurzaamheid van bestaande en nieuwe woningen/projecten.</b>					
	<b>Trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
4.1.Het lokale bestuur stimuleert eigenaars om de bouw/renovatie van hun woning zo duurzaam mogelijk aan te pakken.					
a. De bekendheid van Kamp C wordt vergroot.	Duurzaamheids-ambtenaar	2011	Artikel in infoblad – website	Kempens Woonplatform	/
b. Het lokale bestuur gaat een samenwerking aan met Dialoog: 'Bouwteams' voor inwoners over isoleren, ventileren ...	Duurzaamheids-ambtenaar	2011-2012	Samenwerking Dialoog	Dienst RO	/
c. Het lokale bestuur introduceert het ITI-profiel bij bouwers/architecten/promotoren...	IOK	2011	Artikel in infoblad – website/ infobrochure	Dienst RO	/
d. Het lokale bestuur maakt de mogelijkheden van meegroeiwonen bekend.	Dienst RO	Continu	Artikels in infoblad –	Kempens Woonplatform	/



				website - brochure		
e.	Het lokale bestuur sensibiliseert (ver)bouwers rond toegankelijkheid.	Dienst RO	2011-2012	Artikel in infoblad – website/ infobrochure	Toegankelijkheidsbureau	/
f.	Het lokale bestuur neemt deel aan het project energiesnoeiërs.	Duurzaamheids-ambtenaar	Continu	Aantal realisaties	Kringwinkel Zuiderkempen	/
g.	Het lokale bestuur neemt deel aan de energie-infotour van IOK.	Duurzaamheids-ambtenaar	2011	Aantal deelnemers	IOK	/
4.2.Het lokale bestuur maakt de mogelijkheden van goedkope leningen via het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) bekend onder het brede publiek.						
a.	De inwoners worden voldoende geïnformeerd over het project FRGE.	IOK / communicatie-ambtenaar	Jaarlijks	Artikels in infoblad, website...	Dienst RO	/
b.	Het project FRGE wordt opgevolgd vanuit het lokaal bestuur.	Beleid	Continu	Monitoring aantal leningen	IOK	/
<b>5. Het lokale bestuur stimuleert dat de woningen in Herselt voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (of basisnormen) inzake gezondheid en veiligheid.</b>		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
5.1.Het lokale bestuur gaat het conformiteitsattest aanwenden voor de kwaliteitsbewaking.						
a.	Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheid om conformiteitsattesten uit te (laten) voeren.	Dienst RO	2011-2012	Onderzoek naar conformiteitsattest	Technische dienst	/
5.2.De door het lokale bestuur ter beschikking gestelde woningen zijn in orde, aangepast aan huidige comfortnorm (moderne noden) en ten behoeve van de verschillende doelgroepen.						
a.	Het lokale bestuur bakent de huidige comfortnorm af.	Kempens Woonplatform	2011	Comfortnorm	Dienst RO	/
b.	De kwaliteit van de door het lokale bestuur verhuurde woningen wordt in kaart gebracht.	Dienst huisvesting	2012	Overzicht kwaliteit woningen	Technische dienst	/
c.	Het lokale bestuur stelt een investeringsplanning op voor werken aan de eigen woningen.	Dienst huisvesting	2012	Investeringsplanning	Technische dienst	/
d.	Het lokale bestuur stimuleert eigenaars die woningen verhuren aan het OCMW om de woningkwaliteit te verbeteren (o.a. energiezuiniger maken).	Dienst huisvesting	2012	Overzicht aantal verbeteringen	Dienst RO	/

5.3.De sociale huurmaatschappij heeft aandacht voor woningkwaliteit.						
a.	Zonnige Kempen brengt de toestand van de kwaliteit van hun patrimonium in kaart.	Zonnige Kempen	2011	Inventaris woningkwaliteit	Lokaal woonoverleg	/
b.	De sociale huurmaatschappij stelt een renovatieplanning op.	Zonnige Kempen	2012	Renovatieplanning	Lokaal woonoverleg	/
5.4.Het lokale bestuur neemt maatregelen om de kwaliteit van de woningen te verbeteren.						
a.	Privé-eigenaars die hun woning verhuren, worden aangemoedigd om een conformiteitsattest aan te vragen.	Dienst RO	2012	Aantal afgeleverde attesten	/	/
b.	Het lokale bestuur zet een woningdatabank op met alle woningen die beschikken over een conformiteitsattest, wat meer transparantie biedt aan huurders en verhuurders.	Dienst RO	2012	Databank	/	/
c.	De inventaris van leegstand dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van de leegstandsheffing.	Dienst RO	Continu	Leegstandsregister	/	/
d.	Het lokale bestuur voert een leegstandsheffing in.	Gemeenteraad	2011	Leegstandsheffing	Dienst RO	/
e.	Aan eigenaars waarvan de woning op de leegstandslijst staat, worden alternatieven aangeboden om de leegstand op te heffen.	Dienst RO	Continu	Infobrochure, brief leegstand	Kempens Woonplatform	/
f.	De inventaris van leegstand wordt jaarlijks geëvalueerd.	Dienst RO	Jaarlijks	Evaluatie leegstandslijst	Lokaal woonoverleg	/
g.	Het lokale bestuur onderzoekt via welk beleid de woningkwaliteit verbeterd kan worden.	Dienst RO	2012	Evaluatie onderzoek	Kempens Woonplatform	/
5.5.Het lokale bestuur wenst de kwaliteit van het woningbestand in de gemeente in kaart te brengen.						
a.	Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheden om de kwaliteit van het woningpatrimonium in kaart te brengen (gebrek aan parameters...) en waar nodig te verbeteren.	Dienst RO	2012	Evaluatie onderzoek	Kempens Woonplatform	/
b.	De resultaten van het woningonderzoek worden geanalyseerd.	Dienst RO	2012	Analyse onderzoek	Kempens Woonplatform	/
5.6.Het lokale bestuur stelt een gemeentelijke verordening woonkwaliteit op, met minimale kwaliteitsnormen, zoals bv. grootte, wateroverlast, energieverbruik.						
a.	Het lokale bestuur onderzoekt de mogelijkheid tot opstellen van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit.	Dienst RO	2011-2012	Stedenbouwkundige verordening	Kempens Woonplatform	/
<b>6. Het lokale bestuur heeft oog voor de woonnoden van verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.</b>						
		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
6.1.Het lokale bestuur heeft aandacht voor ouderen. Initiatieven ter ondersteuning van het						

zelfstandig wonen worden maximaal uitgebouwd en ondersteund.						
a.	Het bestaande aanbod aan thuiszorgdiensten wordt geëvalueerd en evt. uitgebreid.	OCMW	Jaarlijks	Aanbod thuiszorgdiensten	/	/
b.	De gemeente stimuleert pro-actief de woningaanpassing bij ouderen.	Dienst RO	Continu	Monitoring aantal premies	/	/
6.2. Het lokale bestuur heeft aandacht voor zwakke huurders (zowel private als sociale huurders).						
a.	Het lokale bestuur onderzoekt de begeleiding van zwakke huurders met bijzondere aandacht voor jonge gezinnen met kinderen.	Huisvestings-ambtenaar	2012	Aantal begeleide gezinnen	Zonnige Kempen	/
6.3. Het lokale bestuur stimuleert ouderen die in een sociale huurwoning wonen om te verhuizen naar een aangepaste woning.						
a.	Zonnige Kempen maakt een overzicht van de onderbezette woningen door ouderen.	Zonnige Kempen	2011	Lijst onderbezetting	/	/
b.	Zonnige Kempen spoort oudere huurders aan om zich in te schrijven voor een bejaardenwoning of een woning overeenkomstig de rationele bezetting.	Zonnige Kempen	2011	Aantal inschrijvingen/mutaties	Communicatie ambtenaar	/
c.	Bij nieuwbouwprojecten door Zonnige Kempen worden niet alleen de kandidaat-huurders, maar ook de bestaande huurders in een onderbezette woning aangeschreven om zich kandidaat te stellen.	Zonnige Kempen	2011	Lijst onderbezetting	/	/
6.4. Het lokale bestuur bespreekt elk nieuwbouwproject van een sociale huisvestingsmaatschappij o.a. in functie van de wachtlijst.						
a.	Zonnige Kempen maakt een overzicht van de wachtlijst van de kandidaat-huurders op basis van de gezinssamenstelling.	Zonnige Kempen	Jaarlijks	Lijst kandidaat-huurders	/	/
b.	De lijst van de kandidaat-huurders wordt regelmatig geëvalueerd en bijgewerkt.	Zonnige Kempen	Jaarlijks	Lijst kandidaat-huurders	/	/
c.	Bij de opstart van een nieuw huisvestingsproject wordt de lijst van kandidaat-huurders geraadpleegd in functie van het bepalen van de typologie van de woningen.	Zonnige Kempen	Continu	Invulling project	Lokaal woonoverleg	/
<b>7. Het lokale bestuur stuurt aan op een betaalbaar woonaanbod, zowel op de sociale als op de private markt.</b>		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
7.1. Het lokale bestuur voert een actief grond- en pandenbeleid om 'slapende' gronden en/of panden te activeren.						
a.	Het register onbebouwde percelen wordt uitgebouwd en vervolgens nauwkeurig up-to-date gehouden.	Dienst RO	2011-2012	Register onbebouwde percelen	/	/

b. In het register onbebouwde percelen wordt een bijzondere module voorzien, zodat een overzicht mogelijk is van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen.	Dienst RO	2011	Register onbebouwde percelen	Kempens Woonplatform	/
c. Halfjaarlijks (januari en juli) wordt het geo-loket geactualiseerd conform de regelgeving.	Dienst RO	Halfjaarlijks (vanaf 2012)	Geactualiseerd geoloket	/	/
d. De gemeente Herselt volgt de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel op.	Dienst RO	Halfjaarlijks (vanaf 2012)	Opvolgsysteem Kempens Woonplatform	Kempens Woonplatform	/
e. Indien de woningbehoefte bij 3 opeenvolgende metingen groter is dan het bouwpotentieel voert het lokale bestuur een activeringsheffing in.	Beleid	indien nodig	activeringsheffing	Dienst RO	/
f. Deze activeringsheffing wordt geëvalueerd.	Financiële dienst	2013	Aantal heffingen	Beleid / leden lokaal woonoverleg	/
g. De gronden/verlaten panden van openbare instanties worden in kaart gebracht in functie van eventuele (gemengde) woonprojecten.	Dienst bouwen en wonen	2012	Verslag analyse	/	/
h. Deze bovenstaande analyse wordt regelmatig opgevolgd.	Dienst bouwen en wonen	2012-2013	Verslaggeving lokaal woonoverleg	Leden lokaal woonoverleg	/
7.2.Het lokale bestuur zoekt naar woon- en verdichtingsmogelijkheden in de bestaande woonkernen en stimuleert het sociaal woonaanbod.					
a. Het opgelegde bindend sociaal objectief wordt nauwgezet opgevolgd.	Sociale huisvestingsmaatschappijen	Continu	Opvolgsysteem	Leden lokaal woonoverleg	/
b. Het lokale bestuur onderzoekt kleine verkavelingsmogelijkheden in woongebied.	Dienst RO	Continu	Aantal nieuwe verkavelingen	/	/
<b>8. Het lokale bestuur werkt aan een uitdovingsbeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.</b>					
<b>trekker</b>					
<b>timing</b>					
<b>indicator</b>					
<b>betrokkene</b>					
<b>budget</b>					
8.1.Het lokale bestuur brengt het aantal permanente bewoningen in kaart.					
a. Het lokale bestuur maakt een update van de permanente bewoningen in weekendverblijven.	Dienst RO	2011	Aantal permanente weekendverblijvers	/	/
b. De provincie stelt een sociaal profiel op van de weekendverblijvers.	Provincie	2011	Sociaal profiel	Kempens	/

					Woonplatform	
8.2.Het lokale bestuur zoekt naar een oplossing voor de herlocalisatie van weekendverblijvers						
a.	Zonnige Kempen realiseert grondverwervingen voor de herlocalisatie van weekendverblijvers	Zonnige Kempen	2012-2014	Aantal grondverwervingen	Beleid	Te bepalen
8.3.Het lokale bestuur voert een actief informatiebeleid omtrent permanente bewoning in weekendverblijven.						
a.	Het lokale bestuur stippelt een duidelijke procedure die consequent wordt toegepast.	Dienst RO	2011	Procedure	/	/
b.	Het lokale bestuur informeert alle medewerkers (gemeente, OCMW, politie) omtrent de procedure.	Communicatie-ambtenaar	2011	Communicatieplan	/	/
c.	Het lokale bestuur informeert externen (notarissen, immokantoren, NKW) omtrent de procedure.	Communicatie-ambtenaar	2011	Communicatieplan	/	/
d.	Het lokale bestuur publiceert de aanpak in gemeenteblad, website,...	Communicatie-ambtenaar	2011	Artikel in infoblad – website	/	/
8.4.Consequente aanpak van nieuwe inschrijvingen in weekendverblijven.						
a.	Bij elke nieuwe inschrijving gebeurt een politiecontrole en wordt er desgevallend een pv met stakingsbevel opgesteld.	Dienst bevolking	Continu	Politiecontrole	Dienst RO – Politie	/
a.	Bij elke vraag om vastgoedinformatie door de notaris stuurt de gemeente een waarschuwingsbrief mee.	Notarissen	Continu	Aantal verstuurd brieven	Dienst bevolking	/
b.	Na elke vraag om vastgoedinformatie gebeurt er een politiecontrole en wordt er desgevallend een pv met stakingsbevel opgesteld.	Dienst RO	Continu	Politiecontrole	Notaris – Politie	/
c.	Na 3 maanden gebeurt er een hercontrole en wordt er desgevallend een pv van doorbreking van stakingsbevel opgelegd (met administratieve geldboete tot gevolg).	Dienst RO	Continu	Hercontrole	Politie	/
d.	Indien de permanente bewoner een huurder is, wordt desgevallend ook aan de verhuurder en/of het immokantoor een pv van doorbreking van stakingsbevel opgelegd (met administratieve geldboete tot gevolg).	Dienst RO	Continu	PV	Politie	/
e.	Het lokale bestuur controleert of de uitschrijving heeft geleid tot werkelijke verhuis.	Politie	Continu	Politiecontrole	Dienst bevolking	/
<b>9. Het lokale bestuur werkt aan de leefbaarheid van verschillende buurten.</b>						
		<b>trekker</b>	<b>timing</b>	<b>indicator</b>	<b>betrokkene</b>	<b>budget</b>
9.1. Het lokale bestuur wenst het openbaar domein te verfraaien.						
a.	Het lokale bestuur stelt een overzicht op van verwaarloosde terreinen/pleintjes	Techn. Dienst	2011-2013	Plan	Dienst RO	/
b.	Het lokale bestuur stelt een investeringsplanning op ivm onderhoud en verfraaiing.	Techn. Dienst	2011	/	Beleid	/
9.2. Het lokale bestuur wenst de niet-overgedragen gronden van de sociale						

huisvestingsmaatschappijen op te nemen in het openbaar domein van de gemeente.						
a.	Het lokale bestuur stelt een overzicht op van de niet-overgedragen gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen.	Techn. Dienst	2011	Lijst niet overgedragen gronden	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/
b.	Er worden gesprekken opgestart met de sociale huisvestingsmaatschappijen ivm niet-overgedragen gronden.	Techn. Dienst	2011	Verlaggeving gesprekken grondoverdrachten	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/
c.	Onterechte innames van (toekomstig) openbaar domein worden aangepakt.	Techn. Dienst	2011-2012	Aantal herstelde onterechte innames	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/
d.	De overdracht van gronden naar het openbaar domein van de gemeente wordt afgerond.	Beleid	2012	Akte overdracht gronden	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/
e.	Overdracht gronden wordt gecommuniceerd naar de betrokken bewoners.	Communicatie-ambtenaar	2012	Artikels in infoblad, website / brief aan bewoners	Sociale huisvestingsmaatschappijen	/

# Addendum : verslag meeting milieu-adviesraad 9 mei 2011

Aanwezigen: Lon, Marcel Luyten, Louis Ooms, Judith Van Meensel, Chantal Nijssen

Verontschuldigd: Madi Van Horenbeek, Staf Aerts, Eric Sorgeloos

*1. Het gemeentebestuur heeft een woonbeleidsplan laten opmaken door IOK, dit plan wordt ter advisering voorgelegd aan de milieuraad. Het document werd digitaal bezorgd op 07/04/2011 aan de leden van de MAR.*

We krijgen een toelichting bij dit plan. Het bevat heel veel data en gegevens die over Herselt verzameld werden. Maar er werden geen conclusies uit getrokken. Bijv. voor het beleid rond weekendverblijven. De visie in dit plan is beperkt, de doelstellingen zeer algemeen, enkele acties worden kort opgesomd. De relatie tussen woonbeleid enerzijds en ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieubeleid, het omliggend gebied, de dichtstbijzijnde gemeenten,... anderzijds is onduidelijk.

*Enkele elementen die onduidelijk zijn of vragen oproepen:*

-de kavelgrootte (bebouwde oppervlakte?): in Herselt zou beduidend boven het gemiddelde liggen: 1.200 are in vergelijking met 600 are (Vlaams Gewest) tot 900 are (Begijnendijk). Maar Herselt heeft heel wat woningen in zonevreemde gebieden. Werden die mee opgenomen in de analyse? Sommige kavels zijn 10.000 are groot waardoor het gemiddelde enorm hoog ligt. Dit geeft een vertekend beeld.

*Antwoord:* Weekendverblijven worden niet beschouwd als woning en tellen dus ook niet mee. In het kadaster zijn deze opgenomen als vakantieverblijf. Volgens het kadaster zijn er in Herselt momenteel 983 vakantieverblijven. Indien het zonevreemde woningen (bv boederij in agrarisch gebied) betreft, worden deze wel meegeteld.

-een aantal gegevens in dit rapport hebben niets met Herselt te maken: 'slechte' woningen, hygiënische staat van de woningen, ... Er wordt geen link gelegd met Herselt.

*Antwoord:* wat betreft de kwaliteit van de woningen werd de socio-economische enquête van 2001 als basis genomen omdat dit de laatste omvattende analyse was met betrekking tot de woningkwaliteit in Herselt. De resultaten van de socio-economische enquête zijn opgenomen in het woonbeleidsplan. Sinds de sociale-economische enquête van 2001 is er geen bevraging meer gebeurd bij alle bewoners in Herselt omtrent de woningkwaliteit. Er zijn nog wel een aantal studies gebeurd over gans Vlaanderen, waaruit blijkt dat de kwaliteit van de woningen sterk is verbeterd. Hoewel die studies niet specifiek over Herselt gaan, mag ervan uitgegaan worden dat sinds 2001 de woningkwaliteit ook in Herselt sterk verbeterd is.

-een lijst van leegstand staat er niet in. Wat is het beleid hier rond?

*Antwoord:* op blz. 68 – 69 van het woonbeleidsplan staat vermeld dat Herselt een leegstandsreglement en –heffing heeft goedgekeurd. Bovendien wordt er vermeld dat er reeds 51 panden op de vermoedenslijst van de leegstand staan. Toen de leegstand werd overgedragen van Wonen-Vlaanderen naar de gemeente, stonden er slechts 2 woningen op de lijst van de leegstand. Het is dus duidelijk dat de gemeente leegstand ernstig aanpakt.

-de woonprognose geeft een behoefte raming tussen 1992 en 2012. Welke zin heeft dit als het beleidsplan slechts tot 2012 gaat? We zijn 2011!

*Antwoord:* in het RSPA (ruimtelijk structuurplan van de provincie) werd een behoefte raming opgenomen van het aantal woningen dat gerealiseerd moet worden tegen 2012 om aan de woningbehoefte te voldoen. Indien een gemeente kan aantonen dat zij niet aan de woningbehoefte kan voldoen, heeft zij de mogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Uit de

berekening omtrent de behoefte blijkt dat er in Herselt voldoende woningen vrijkomen om de woningbehoefte op te vangen. Hierdoor is het aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden uitgesloten (tenzij het in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden is opgenomen als vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en met uitzondering van de mogelijkheden die in het decreet grond- en pandenbeleid zijn opgenomen).

Verder is het een bewuste keuze om het woonbeleidsplan op te stellen voor de periode 2011-2013. De doelstellingen en de daarbijhorende acties die werden opgesteld, zijn concrete, meetbare en realistische acties, die zodoende ook effectief kunnen worden opgevolgd. Op die manier wordt vermeden dat het woonbeleidsplan een plan wordt met onrealistische doelstellingen op lange termijn. De planningsperiode loopt bovendien 1 jaar legislatuuroverschrijdend. Dit biedt het volgende bestuur de gelegenheid om het huidige woonbeleidsplan te evalueren en een nieuw woonbeleidsplan op te maken voor de volgende legislatuur.

-de woningprijs (p. 56): in de evolutie van de woningprijs tussen ??? en 2009 zijn fouten geslopen. De trend van de prijs ligt lager dan wat in dit rapport wordt gesteld. Foute berekeningen, tot in de conclusies toe. In de realiteit ligt de prijs van bouwgronden in Herselt lager dan in de omringende gemeenten. Toch wordt gezegd dat bouwgronden in Herselt zeer zwaar wegen op het gezinsbudget.

>Welke strategie zit hier achter? Wil de gemeente meer sociale woningen realiseren (meer dan 100, ook al werd dit door de provincie afgeketst?), meer woonuitbreidingsgebied?,...

Antwoord: in de meeste gemeenten werden de vastgoedprijzen van 1999 vergeleken met die van 2009. In 1999 werden er echter geen appartementen verkocht in Herselt (zie opmerking in woonbeleidsplan blz. 56). Daarom werd er teruggegrepen naar het eerste jaar waar er voldoende appartementen verkocht werden in Herselt, nl. 2001. Aangezien er in 2009 slechts 2 appartementen verkocht werden, werden ook hier weer de cijfers van 2008 genomen (verkoop van 12 appartementen).

Ondanks het feit dat de vastgoedprijzen in Herselt nog modaal geprijsd zijn, weegt huisvesting zwaar op het gezinsbudget. Ter illustratie: in Herselt bedroeg het mediaaninkomen per aangifte 18.642 euro in 1999. In 2007 bedroeg het mediaaninkomen 20.581 euro per aangifte. Het mediaaninkomen lag in 2007 dus 10 % hoger dan in 1999. De vastgoedprijzen zijn veel sterker gestegen dan de inkomens. In 1999 bedroeg de gemiddelde grondprijs 37 euro/m<sup>2</sup>, terwijl die in 2007 al opgelopen was tot 110 euro/m<sup>2</sup>, m.a.w. een stijging van 197 %. De gemiddelde verkoopprijs van een woning bedroeg 86.130 euro in 1999. In 2007 moest men gemiddeld 165.710 euro betalen voor een woning in Herselt, m.a.w. een stijging van 92 %.

Dit is gewoon een concrete vaststelling van de feiten, geen welbepaalde strategie. Het bindend sociaal objectief legt trouwens het te realiseren sociaal woonaanbod vast.

-Herselt zou pieken wat het aantal oudere bewoners betreft: zitten de 150 bewoners van het rustoord St.-Barbara hierbij? Dat vertekent het beeld. Dit zijn niet allemaal mensen uit Herselt afkomstig. Hoe wegen deze 150 bewoners door?

Antwoord: als de rusthuisbewoners zijn ingeschreven in het bevolkingsregister, worden deze meegeteld. Uit onderstaande tabel blijkt wel dat Herselt relatief gezien een bovengemiddeld aantal rusthuisbewoners heeft in vergelijking met de meeste buurgemeenten, maar dat het niet uitzonderlijk hoog is. De gemeenten Geel en Laakdal hebben relatief gezien meer plaatsen in rusthuizen, maar tellen relatief gezien toch minder 65-plussers. De gemeente Scherpenheuvel-Zichem heeft 'maar' 4,3 % erkende plaatsen in rusthuizen in verhouding tot het aantal 65-plussers. Toch is bijna 20 % van de bevolking 65 jaar of ouder.

Bovendien wordt er bij het RVT een voorrang gehanteerd voor de eigen bewoners.



	> 64 jaar		Totaal bevolking	Aantal erkende plaatsen in RVT	Aantal erkende plaatsen t.o.v. aantal 65-plussers
	absoluut	relatief	absoluut	absoluut	relatief
<b>Herselt</b>	<b>2.559</b>	<b>18,1</b>	<b>14.107</b>	<b>154</b>	<b>6,0</b>
Aarschot	5.580	19,8	28.129	291	5,2
Begijnendijk	1.661	17,2	9.647	95	5,7
Geel	6.039	16,8	36.014	391	6,5
Hulshout	1.558	16,2	9.594	60	3,9
Laakdal	2.520	16,7	15.080	161	6,4
Scherpenheuvel-Zichem	4.408	19,8	22.317	188	4,3
Westerlo	3.583	15,3	23.433	132	3,7
Arr. Turnhout	69.014	16,2	427.037	3.757	5,4
Provincie Antwerpen	301.715	17,6	1.715.707	18.840	6,2
Vlaams Gewest	1.100.194	17,9	6.161.600	66.725	6,1

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

-De migratiestroom in Herselt komt hoofdzakelijk van Antwerpen. Dit zijn vooral weekendverblijvers. Hoe wordt dit gegeven in dit plan gewogen? Daarover wordt niets gezegd.

Antwoord: beweren dat de migratiestroom vanuit Antwerpen vooral weekendverblijvers betreft, is een aanvoelen. Dit werd echter niet concreet onderzocht. Hiervoor zou een meer uitgebreid onderzoek noodzakelijk zijn.

Tussen 1/1/1999 en 31/12/2007 waren er 261 inwijkelingen van Antwerpen naar Herselt. In dezelfde periode zijn er in Herselt in totaal 5.443 personen ingeweken. Het aantal ingeweken Antwerpenaren bedraagt dus 4,8% van het totaal aantal inwijkelingen. De meeste migraties doen zich voor tussen de buurgemeenten.

-Het milieuaspect wordt genegeerd. Er is slechts een vage verwijzing naar duurzaamheid en naar Kamp C als plek waar je informatie kunt vinden, maar niks meer.

Antwoord: aangezien het een woonbeleidsplan betreft, staat wonen centraal in het plan. In het actieplan zijn 9 strategische doelstellingen opgenomen. Strategische doelstelling 4 heeft louter betrekking op duurzaamheid. Bovendien zijn er nog verschillende acties die in de ruime betekenis betrekking hebben op duurzaamheid, nl.

- Verbetering kwaliteit van de door het bestuur ter beschikking gestelde woningen (o.a. energiezuiniger maken);
- Aandacht voor woningkwaliteit van de sociale huurwoningen (met daaraan gekoppeld een renovatieplanning);
- Opstellen van een stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit;
- Aanpak van de leefbaarheid van verschillende buurten, bv. opstellen investeringsplanning pleintjes ivm onderhoud en verfraaiing.

-Overleg met betrokkenen? Overleg over hervestiging van weekendverblijvers gebeurde slechts met enkele betrokkenen, niet met alle betrokkenen en niet met de buurtbewoners, er gebeurde geen behoeftenonderzoek, enz. Overleg over een mogelijke industriezone aan de Herentalse steenweg: ook hier gebeurde geen overleg met betrokkenen noch met de bevolking.

Antwoord: wat betreft de weekendverblijvers ligt het initiatief bij de provincie Antwerpen. Hier is een zeer breed overleg gevoerd, zowel met de buurtbewoners als met de betrokkenen. Naar aanleiding van het PRUP werd er bv. een infovergadering georganiseerd, hoewel dit wettelijk niet verplicht was.

De MAR vraagt een plan dat meer aansluiting bevat met ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, zonevreemde bewoning. Herselt is een groene gemeente en dat willen we in de toekomst blijven. Het is een van onze sterke troeven. Hoe wil het beleid dit versterken en garanderen.

Antwoord: Het huidige woonbeleidsplan is conform aan de bestaande beleidsplannen. Geen enkel punt van dit woonbeleidsplan is in strijd met andere plannen; integendeel, onderhavig woonbeleidsplan versterkt de uitvoering van de andere plannen.