

# WOONPLAN OPWIJK

(2 november 2012\_versie voor gemeenteraad)



**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



## ***Voorwoord***

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

## ***Methodiek en procesverloop***

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

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

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

Als eerste stap in de verdere uitwerking van het woonplan werd de omgevingsanalyse verder uitgewerkt op maat van de gemeente Opwijk. Buurgemeente Merchtem werd toegevoegd aan de vergelijkingstabellen. Een eerste overlegmoment werd gepland en ging door op 17 december 2009 om de omgevingsanalyse van Opwijk te overlopen en te finaliseren.

Op een volgend overlegmoment (29 januari 2010) werd een denkoefening gedaan die uitmondde in een SWOT-analyse van het woonbeleid van de gemeente. Ook werden de bestaande beleidsplannen (meerjarig strategisch beleidsplan, lokaal sociaal beleidsplan) overlopen die refereerden naar het beleidsdomein "wonen" en werd de samenhang van de andere plannen met het woonplan in kaart gebracht.

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

De gemeentelijke werkgroep die het woonplan opmaakt kwam 26 februari 2010 opnieuw samen om de definitieve lijst doelstellingen goed te keuren.

Na deze goedkeuring werd het plan ter advies overgemaakt aan de bevoegde commissies en adviesraden. Zo werd het woonplan op 17/09/2012 voorgelegd aan de gemeentelijke commissie Ruimtelijke Ordening. Ook op het Vast Bureau van het OCMW werd het woonplan begin november overlopen.

# Inhoudstafel

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>2</b>
<b>METHODIEK EN PROCESVERLOOP</b> .....	<b>3</b>
<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>4</b>
<b>A. WOONBELEIDSPLAN</b> .....	<b>7</b>
<b>1 SAMENVATTING OMGEVINGSANALYSE</b> .....	<b>8</b>
<b>2 SWOT-ANALYSE</b> .....	<b>10</b>
<b>3 VISIE OP HET WOONBELEID</b> .....	<b>11</b>
<b>4 BELEIDSDOELSTELLINGEN</b> .....	<b>13</b>
<u>STRATEGISCHE DOELSTELLING 1: VERDER UITBOUWEN VAN EEN KWALITATIEVE DIENSTVERLENING M.B.T. WONEN AAN DE INWONERS VAN OPWIJK</u> .....	
<i>Operationele doelstelling 1.1: Continuïteit van het woonloket garanderen</i> .....	13
<i>Operationele doelstelling 1.2: Dienstverlening met betrekking tot wonen verder uitbreiden volgens de behoeften van de inwoners van Opwijk</i> .....	13
<i>Operationele doelstelling 1.3: Voortzetting van de dienstverlening via het OCMW m.b.t. huisvesting</i> .....	13
<i>Operationele doelstelling 1.4: Optimaliseren van communicatie naar de inwoners over bestaand woonaanbod (koop en huur) in de gemeente</i> .....	14
<i>Operationele doelstelling 1.5: Optimaliseren van de samenwerking en communicatie tussen de verschillende actoren</i> .....	14
<u>STRATEGISCHE DOELSTELLING 2: RUIMTELIJK DOORDACHT GROND-, WOON- EN PANDENBELEID VOEREN</u> 15	
<i>Operationele doelstelling 2.1: Voeren van een eigen grondregie</i> .....	15
<i>Operationele doelstelling 2.2: Voeren van een doordacht grondbeleid</i> .....	15
<i>Operationele doelstelling 2.3: Onderzoek voeren naar gemeentelijke reglementering rond wonen</i> .....	15
<i>Operationele doelstelling 2.4: Onderzoek voeren naar de invoering van voorkeepsrecht in de gemeente</i> .....	15
<u>STRATEGISCHE DOELSTELLING 3: ZORGEN VOOR EEN GEDIFFERENTIEERD EN BETAALBAAR WOONAANBOD</u> .....	
<i>Operationele doelstelling 3.1: Verhogen van het sociaal woonaanbod</i> .....	16
<i>Operationele doelstelling 3.2: Samenwerking met SVK Webra</i> .....	16
<i>Operationele doelstelling 3.3: verhoging van het woningaanbod voor prioritaire doelgroepen</i> .....	16
<i>Operationele doelstelling 3.4: Verhogen van het bescheiden woonaanbod</i> .....	17
<u>STRATEGISCHE DOELSTELLING 4: STREVEN NAAR EEN KWALITEITSVOL EN ENERGIEZUINIG PATRIMONIUM</u> 18	
<i>Operationele doelstelling 4.1: Nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium</i> .....	18
<i>Operationele doelstelling 4.2: de inwoners stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen</i> .....	18
<i>Operationele doelstelling 4.3: aandacht voor specifieke noden voor doelgroepen</i> .....	18
<u>STRATEGISCHE DOELSTELLING 5: CONTINUÏTEIT VAN HET LOKAAL WOONBELEID GARANDEREN</u> .....	
<i>Operationele doelstelling 5.1: Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren</i> .....	19

<b>B. BIJLAGE : OMGEVINGSANALYSE.....</b>	<b>20</b>
<b>1 ALGEMENE BESCHRIJVING EN SITUERING GEMEENTE .....</b>	<b>21</b>
<b>2 BESTAANDE DIENSTVERLENING EN WOONACTOREN .....</b>	<b>22</b>
2.1 BESTAANDE DIENSTVERLENING M.B.T. WONEN VAN GEMEENTE EN OCMW .....	22
2.2 WOONACTOREN WERKZAAM OP HET GRONDGEBIED VAN OPWIJK.....	23
2.2.1 <i>Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)</i> .....	23
2.2.2 <i>VLABINVEST</i> .....	24
2.2.3 <i>Sociaal verhuurkantoor (SVK)</i> .....	26
2.2.4 <i>Intercommunale Haviland</i> .....	26
<b>3 HUIDIGE LOKAAL BELEID EN WOONOVERLEG.....</b>	<b>28</b>
3.1 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS).....	28
3.2 ALGEMEEN BELEIDSPROGRAMMA 2007-2012 .....	29
3.3 WONEN IN HET LOKAAL SOCIAAL BELEIDSPLAN .....	30
3.4 GEBRUIK INSTRUMENTEN TER VERBETERING VAN DE WONINGKWALITEIT.....	31
3.4.1 <i>Leegstandsheffing</i> .....	31
3.4.2 <i>Gemeentelijke premies</i> .....	31
3.4.3 <i>FRGE-lening</i> .....	31
3.5 STEUNMAATREGELEN EN DIENSTEN M.B.T. WONEN, GEORGANISEERD VANUIT HET OCMW .....	31
3.6 I.V. "REGIONAAL WOONBELEID NOORD-WEST BRABANT" .....	32
3.7 GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) .....	33
<b>4 AANBOD INZAKE WONINGEN: HOEVEELHEID, KWALITEIT EN BETAALBAARHEID .....</b>	<b>34</b>
4.1 ALGEMENE BESCHRIJVING WONINGAANBOD .....	34
4.1.1 <i>Aantal woningen en evolutie</i> .....	34
4.1.2 <i>Woningdichtheid</i> .....	34
4.1.3 <i>Type woningen</i> .....	35
4.1.4 <i>Verhouding eigenaar/huurder</i> .....	37
4.2 KWALITEIT VAN HET WONINGAANBOD.....	37
4.2.1 <i>Comfortindicatoren</i> .....	37
4.2.2 <i>Leegstand &amp; verwaarlozing</i> .....	39
4.2.3 <i>Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen</i> .....	40
4.2.4 <i>Conformiteitsattesten (huurwoningen)</i> .....	41
4.2.5 <i>Gegevens renovatie</i> .....	41
4.2.6 <i>Aantal stedenbouwkundige vergunningen</i> .....	46
4.2.7 <i>Duurzaam bouwen en energieverbruik woningen</i> .....	47
4.2.8 <i>Gemeentelijke premies m.b.t. wonen</i> .....	49
4.2.9 <i>Lening in het kader van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE)</i> 52	
4.3 SOCIALE HUISVESTING.....	54
4.3.1 <i>Aanbod sociale huurwoningen (SHM, SVK)</i> .....	54
4.3.2 <i>Aanbod sociale koopwoningen / sociale kavels</i> .....	55
4.3.3 <i>Sociale huisvesting: projecten op korte en middellange termijn. Voortgang BSO</i> 56	
4.4 BETAALBAARHEID .....	57
4.4.1 <i>Huursubsidies</i> .....	57

4.4.2	<i>Aanbod bescheiden woningen / gesubsidieerde kavels / woonaanbod met sociaal karakter</i>	58
4.4.3	<i>Aankooprijzen en evolutie (private woningmarkt)</i>	59
4.5	<b>AANBOD T.A.V. SPECIFIEKE DOELGROEPEN</b>	62
4.5.1	<i>Rusthuisbedden / serviceflats (ouderen en personen met een handicap)</i>	62
4.5.2	<i>Noodopvang en crisisopvang</i>	63
4.5.3	<i>Lokaal Opvanginitiatief</i>	63
4.5.4	<i>Woonentiteiten in beheer van het OCMW</i>	64
4.5.5	<i>Leefloners</i>	64
4.5.6	<i>Budgetmeter</i>	64
4.5.7	<i>Andere financiële hulp aan OCMW-cliënteel</i>	64
<b>5</b>	<b>VRAAG – BEHOEFTE</b>	<b>66</b>
5.1	<b>DEMOGRAFISCHE GEGEVENS</b>	66
5.1.1	<i>Aantal inwoners &amp; bevolkingsevolutie</i>	66
5.1.2	<i>Bevolkingsdichtheid</i>	66
5.1.3	<i>Aantal gezinnen en samenstelling</i>	67
5.1.4	<i>Natuurlijke bevolkingsaanwinst</i>	68
5.1.5	<i>Migratie</i>	68
5.1.6	<i>Burgerlijke staat</i>	69
5.1.7	<i>Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose</i>	70
5.1.8	<i>Aantal personen met een handicap</i>	72
5.2	<b>SOCIO-ECONOMISCHE GEGEVENS</b>	73
5.2.1	<i>Inkomen</i>	73
5.3	<b>WACHTLIJSTEN / TYPOLOGIE SOCIALE HUISVESTING</b>	77
5.3.1	<i>Aantal kandidaat-huurders</i>	77
5.3.2	<i>Typologie sociale huurwoningen</i>	79
<b>6</b>	<b>CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD: MOGELIJKHEDEN OM BEHOEFTE OP TE VANGEN?</b>	<b>80</b>
6.1	<b>AANTAL NIET-BEBOUWDE KAVELS (BEBOUWDE EN ONBEBOUWDE PERCELEN)</b>	80
6.2	<b>GEBIEDEN MET BIJZONDER STATUUT</b>	81
6.2.1	<i>Woonuitbreidingsgebieden (WUG)</i>	81

## **A. WOONBELEIDSPLAN**

# **1 Samenvatting omgevingsanalyse**

## ***Woningaanbod en kwaliteit van het woningaanbod***

Opwijk is een typische gemeente in overgangsgebied waar de woningbouw nog kenmerken vertoont van eerder landelijke gebieden.

Zo is er een hoog aandeel eigenaars. Het procentueel aantal woningen in open bebouwing ligt wel eerder laag (in vergelijking met de andere gemeenten en met de bovenlokale gemiddelden), wat atypisch is voor landelijke gemeenten, maar hiervoor zou het feit dat Opwijk in oppervlakte een vrij kleine gemeente is, een verklaring kunnen vormen.

Opwijk telt in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden relatief veel woningen met en zonder klein comfort (hoogste percentage van Interlokale vereniging).

Het grootste aandeel woningen dateert van na 1961, wat maakt dat Opwijk een eerder jong patrimonium. Toch is stookolie nog steeds de voornaamste energiebron (bijna 60%) in tegenstelling tot het gewest, maar de gezinnen hebben daarentegen geen overdreven hoog verbruik.

## ***Sociale huisvesting***

Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedraagt in Opwijk ongeveer 1,19%. Het aandeel sociale koopwoningen bedraagt 0,00% volgens het DGP (berekend op de realisaties van de voorbije 20 jaar). Het is dan ook al meer dan dertig jaar geleden dat er in de gemeente een inspanning werd geleverd op vlak van sociaal woonaanbod. Verklaringen hiervoor zijn onder andere het ontbreken van voorkeepsrecht in de gemeente en de beperkte middelen om gronden te verwerven.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legt de gemeente bindende objectieven op en biedt een aantal instrumenten aan om tegen 2020 een bijkomend sociaal woonaanbod te creëren. Om het sociaal woonaanbod in de gemeente te verhogen, zijn reeds een aantal projecten voorzien op korte en middellange termijn (hetzij projecten i.s.m. de sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij private projecten waar een percentage sociale woningen wordt opgelegd).

## ***Betaalbaarheid***

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen, villa's, bungalows & landhuizen in Opwijk is lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde en het laagst in vergelijking met de andere gemeenten die deel uitmaken van de Interlokale Vereniging (voor 2011). De gemiddelde prijs van appartementen, flats en studio's ligt in Opwijk rond de bovenlokale gemiddelden, maar vooral de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> bouwgrond ligt hoger dan het Vlaams-Brabantse en vooral het Vlaamse gemiddelde. Gezien over een periode van ongeveer 15 jaar is vooral de prijs van bouwgronden in Opwijk enorm gestegen. De prijzen zijn sinds 1996 meer dan verviervoudigd.

## ***Demografie***

De laatste jaren kende Opwijk een sterke bevolkingsgroei. Deze bevolkingsevolutie is een algemene tendens die ook merkbaar is op provinciaal en gewestelijk niveau, maar ligt in Opwijk gevoelig hoger. Deze bevolkingsgroei is vooral een gevolg van migratie- bewegingen en in veel mindere mate van natuurlijke aangroei.



Op vlak van gezinsgrootte volgt Opwijk de dalende trend die in Vlaanderen waar te nemen valt. Met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,45 personen/per gezin voor 2010 ligt Opwijk wel nog boven het gemiddelde van Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest.

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

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

### ***Inkomens***

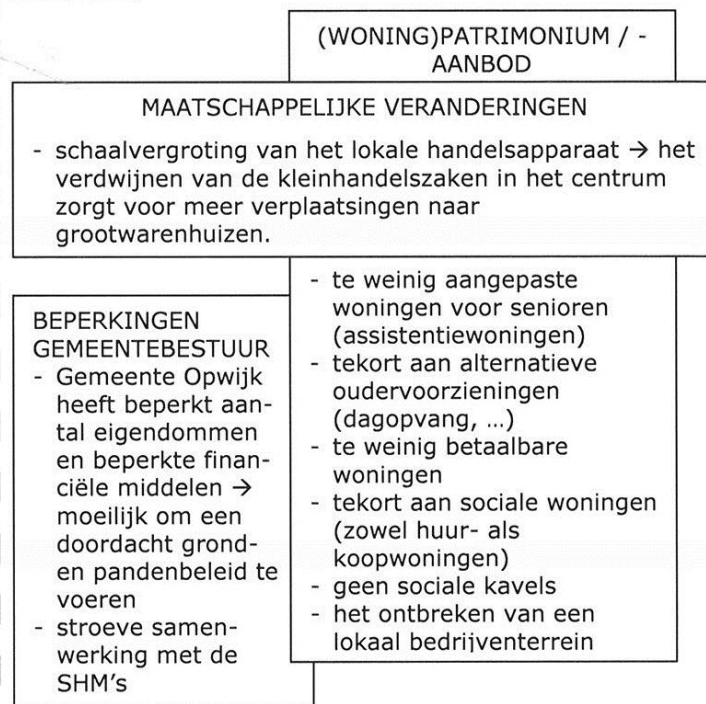
Ongeveer 12% van de aangiften in Opwijk had in 2009 een laag inkomen (of minder dan €10.000/jaar); meer dan 17% had een hoog inkomen (of meer dan 50.000/jaar). In vergelijking met Vlaams-Brabant schommelen deze cijfers rond het provinciaal gemiddelde. Ten opzichte van Vlaanderen zijn er relatief gezien, beduidend meer hoge inkomens in Opwijk, maar ook het aandeel lage inkomens ligt in Opwijk (ver) onder het Vlaamse gemiddelde.

## 2 SWOT-analyse

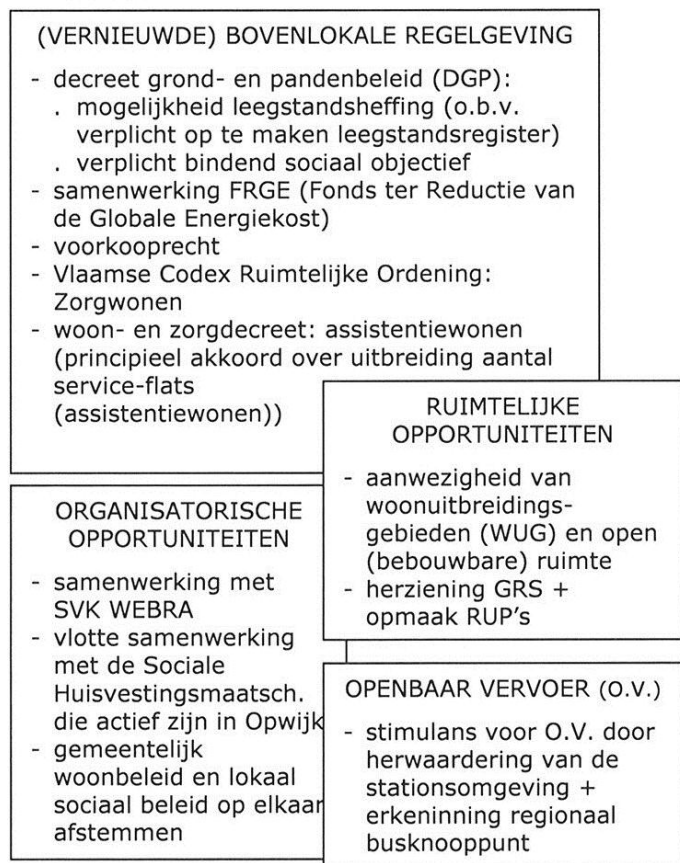
### STERKTEN



### ZWAKTEN



### KANSEN



### BEDREIGINGEN



### **3 Visie op het woonbeleid**

*Het lokale bestuur streeft ernaar om voor haar inwoners de kans op een aangepaste woning van goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs en in een aangename, kwaliteitsvolle leefomgeving te verhogen.*

*Opwijk kent sinds een aantal jaren een sterke aantrekkingskracht als woonplaats (getuige hiervan zijn de hoge immigratiecijfers en de sterke bevolkingstoename in vergelijking met de provinciale & gewestelijke gemiddelden en in vergelijking met de cijfers van de omliggende gemeenten). Acties met betrekking tot het wonen moeten dan ook in de eerste plaats worden gericht op de noden en behoeften van de mensen uit de eigen streek. Het is zeker niet de bedoeling om Opwijk uit te bouwen als een 'residentiële' gemeente voor mensen die graag de stad willen ontvluchten om zich in de landelijke en groene rand rond Brussel te vestigen. Hierom moeten we de inwijking beperken en mikken op een zachte groei van het aantal inwoners en het aantal woningen. Dit betekent het gefaseerd vrijmaken van bouwmogelijkheden en het realiseren van kleinschalige projecten. Ook het afsplitsen van woningen, aandacht voor het op de markt brengen van bebouwbare kavels in het bestaande weefsel en verhoging van de dichtheid zijn hiervoor mogelijkheden. Het wonen moet met name zoveel mogelijk geconcentreerd worden in aantrekkelijke dorpscentra. Er moet hierbij ook gewerkt worden aan de woonomgeving: even belangrijk zijn de aanwezigheid en vlotte bereikbaarheid van voldoende (al dan niet openbare) voorzieningen: sport, recreatie, cultuur, (buurt)winkels, ....*

*Daarnaast wil de gemeente de nodige initiatieven ontwikkelen om de kwaliteit van het bestaande woonpatrimonium te verbeteren. Werken aan wonen richt zich namelijk ook op het optimaliseren van het bestaande woningareaal. Stimuleren van renovatie, aanpak van de leegstand, actief opsporen van verwaarloosde gebouwen, ... zijn hiervoor mogelijkheden. De gemeente wil dan ook de eigenaar voldoende informeren (via het woonloket) en stimuleren (via een leegstandsheffing) omtrent de mogelijkheden die men heeft (bvb verhuren via SVK Webra, renoveren met de FRGE-lening, ...) om zijn woning opnieuw te "activeren".*

*Tenslotte wil men een bijkomend betaalbaar woningpatrimonium realiseren door enerzijds in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen het aanbod aan sociale en bescheiden woningen substantieel te verhogen. Hierbij moeten we streven naar een verscheidenheid aan woningsoorten die betaalbaar zijn en die inspelen op de behoeften. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappij op te volgen en het aanbod te sturen in functie van de vraag. Er wordt in deze context ook gestreefd naar een nauwe samenwerking met VLABINVEST om woningen "met sociaal karakter" te realiseren. Anderzijds wordt er bij grote woonprojecten een sociale last opgelegd aan de initiatiefnemer via een gemeentelijk reglement sociaal wonen.*

*De gemeente heeft momenteel weinig tot geen mogelijkheden om zelf projecten te realiseren op eigen gronden en dus is haar taak voorlopig beperkt tot het faciliteren en ondersteunen van andere initiatiefnemers bij het realiseren van het*

***sociaal en/of bescheiden woonaanbod. In de toekomst is het echter de bedoeling om – wanneer er zich opportuniteiten voordoen – via bijvoorbeeld het recht van voorkoop of onteigening gronden te verwerven om projecten op te realiseren. De gerealiseerde woningen/kavels zou men dan kunnen toewijzen aan kopers met een lokale binding met de gemeente Opwijk.***

## **4 Beleidsdoelstellingen**

### **Strategische doelstelling 1: Verder uitbouwen van een kwalitatieve dienstverlening m.b.t. wonen aan de inwoners van Opwijk**

#### **Operationele doelstelling 1.1: Continuïteit van het woonloket garanderen**

##### ACTIES:

- verstrekken van basisinformatie over de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies, huuraangelegenheden en actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting
- permanent promotie maken voor woonloket via gemeentelijke website, infoblad, ...
- folders op een toegankelijke manier ter beschikking stellen van de inwoners en actualiseren
- aanbieden info via de gemeentelijke website
- opmaak artikels over nieuwigheden inzake wonen voor gemeentelijk infoblad
- organiseren thematische infocampagnes voor de bewoners
- registratie van de woonvragen door de loketbediende

#### **Operationele doelstelling 1.2: Dienstverlening met betrekking tot wonen verder uitbreiden volgens de behoeften van de inwoners van Opwijk**

##### ACTIES:

- aanbieden van (bouw-)technisch advies aan alle inwoners
- organiseren van juridisch advies met betrekking tot huurvragen

#### **Operationele doelstelling 1.3: Voortzetting van de dienstverlening via het OCMW m.b.t. huisvesting**

##### ACTIES:

- toeleiding cliënteel naar sociale huisvesting
- verderzetten van het verlenen van specifieke vormen van financiële steun: huurwaarborgen, tussenkomsten in de huur en stookoliefonds en specifieke verwarmingstoelagen (wintertoelagen, eigen reglement)

## **Operationele doelstelling 1.4: Optimaliseren van communicatie naar de inwoners over bestaand woonaanbod (koop en huur) in de gemeente**

### **ACTIES:**

- woondatabank optimaliseren en updaten en de bevolking voldoende informeren over het bestaan en de werking van de woondatabank

## **Operationele doelstelling 1.5: Optimaliseren van de samenwerking en communicatie tussen de verschillende actoren**

### **ACTIES:**

- uitwerken duidelijke taakafstemming tussen verschillende woonactoren
- organisatie jaarlijks overlegmoment met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Opwijk (cf. IP-UP)
- geregeld (woon)overleg organiseren met overleg met gemeente, OCMW, Sociale Huisvestingsmaatschappijen, Sociale Verhuurkantoren, sommige adviesraden en eventuele andere belanghebbenden om problemen op de woonmarkt tijdig te detecteren

## **Strategische doelstelling 2: Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren**

### **Operationele doelstelling 2.1: Voeren van een eigen grondregie**

#### ACTIES:

- opbouwen van een grondbank in functie van de financiële mogelijkheden
- voeren van een doordacht aankoop- en verkoopbeleid

### **Operationele doelstelling 2.2: Voeren van een doordacht grondbeleid**

#### ACTIES:

- Zuinig omgaan met onbebouwde ruimte (cf. WUG's niet te snel en ondoordacht ontwikkelen). Evenwichtige uitbouw WUG's
- Opmaak RUP's
  - o ter aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden

### **Operationele doelstelling 2.3: Onderzoek voeren naar gemeentelijke reglementering rond wonen**

#### ACTIES:

- regelmatige evaluatie gemeentelijk reglement "sociaal wonen"
- regelmatige evaluatie en bijsturing van het reglement "gemeentelijke leegstandsheffing"

### **Operationele doelstelling 2.4: Onderzoek voeren naar de invoering van voorkeurecht in de gemeente**

#### ACTIES:

- onderzoek naar de afbakening en erkenning van de bijzondere gebieden en desgevallend een grondige motivering voor dossier voorkeurecht in deze erkende bijzondere gebieden opmaken
- het bepalen van voorkeurecht van strategische percelen bij opmaak van een RUP

## **Strategische doelstelling 3: Zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod**

### **Operationele doelstelling 3.1: Verhogen van het sociaal woonaanbod**

#### **ACTIES:**

- uitwerken concrete invulling sociaal wonen (BSO), welke vorm (huur, koop, woonvormen), hoeveel kamers...
- opvolgen en evalueren van het soort kandidaturen op de wachtlijsten van een sociale huurwoning en –koopwoning, met de bedoeling om het aanbod beter af te stemmen op de vraag.
- verhogen van het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels (cfr. BSO)
- uitvoeren gezamenlijk actieprogramma: concrete afspraken tussen actoren wie eventueel welke gronden gaat aansnijden

### **Operationele doelstelling 3.2: Samenwerking met SVK Webra**

#### **ACTIES:**

- sensibilisering naar eigenaars (OCMW):
  - o bij leegstand van woningen eigenaars contacteren en hen per brief informeren rond de werking van SVK Webra
  - o publicatie artikels in gemeentelijk infoblad ter bekendmaking van de werking van het SVK Webra

### **Operationele doelstelling 3.3: verhoging van het woningaanbod voor prioritaire doelgroepen**

#### **ACTIES:**

- Zorgen voor een ruimer en gedifferentieerder woonaanbod voor senioren (serviceflats, assistentiewoningen, rusthuis, ...)
- Meer ondersteuning om ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te laten wonen (woonzorgzones, aanleunwoningen, zorgwoningen, ...)
- onderzoek naar de inplanting van een alternatieve opvangvoorzieningen voor senioren (dagopvang, ...)
- Behoud en verdere ondersteuning van het OCMW-project dat oude kleine woningen opkapt en ter beschikking stelt aan de doelgroepen aan een laag huurtarief.



- toepassen en regelmatig evalueren van het lokaal toewijzingsreglement waarbij sociale huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders met lokale binding
- verder uitwerken van crisisopvang rekeninghoudend met de actuele behoeften

### **Operationele doelstelling 3.4: Verhogen van het bescheiden woonaanbod**

#### **ACTIES:**

- blijvend aandacht hebben voor betaalbare woningen voor onder andere jonge gezinnen realiseren in samenwerking met private of publieke woonactoren.

## **Strategische doelstelling 4: Streven naar een kwaliteitsvol en energiezuinig patrimonium**

### **Operationele doelstelling 4.1: Nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium**

#### ACTIES:

- inventariseren verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid + het uitvoeren van de hercontroles + het toepassen van de wettelijke procedures
- permanent bijhouden van een leegstandsregister
- woonkwaliteit bevorderen door technisch advies via de intergemeentelijke samenwerking

### **Operationele doelstelling 4.2: de inwoners stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen**

#### ACTIES:

- Promoten van premies via het woonloket
- Organiseren van thematische infosessies
- Verdere deelname aan het intergemeentelijk project in het kader van het FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost)
- ondersteunen en sensibiliseren van de inwoners m.b.t. rationeel energieverbruik
- optimalisatie bestaand premiestelsel
- uitvoeren van energiescans i.s.m. Groep Intro

### **Operationele doelstelling 4.3: aandacht voor specifieke noden voor doelgroepen**

#### ACTIES:

- samenwerking met mutualiteiten voor toegankelijkheidsonderzoeken voor senioren
- promotie van premies voor woningaanpassing via het woonloket
- wonen voor specifieke doelgroepen (mindervaliden)
- voorziening voor asielzoekers

## **Strategische doelstelling 5: Continuïteit van het lokaal woonbeleid garanderen**

### **Operationele doelstelling 5.1: Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren**

#### **ACTIES:**

- organisatie jaarlijks overlegmoment met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Opwijk (cf. IP-UP)
- deelname aan thematische overlegmomenten van de interlokale vereniging

## **B. BIJLAGE : OMGEVINGSANALYSE**

## **1 Algemene beschrijving en situering gemeente<sup>1</sup>**

Opwijk is een landelijke, groene gemeente gelegen in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant, aan de grens met de provincie Oost-Vlaanderen. De Oost-Vlaamse buurgemeenten van Opwijk zijn Aalst, Lebbeke en Buggenhout. Aan Vlaams-Brabantse zijde grenst Opwijk aan Merchtem en Asse. De gemeente Opwijk bestaat uit Opwijk-Centrum, de gehuchten Nijverseel en Droeshout en de deelgemeente Mazenzele.

De gemeente Opwijk is gelegen in de driehoek Dendermonde-Aalst-Brussel en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

Opwijk maakt deel uit van het administratief arrondissement Halle-Vilvoorde, van het gerechtelijk arrondissement Brussel en van het gerechtelijk kanton Asse.

Doorheen de historische groei van de gemeente Opwijk van relatief arme landbouwgemeente naar relatief rijke pendelgemeente, bleef het landelijke karakter steeds behouden. Momenteel telt Opwijk 13.680 inwoners (telling 31/12/2011).

De totale oppervlakte van Opwijk bedraagt 1.969 hectare.

### **Inleidend**

Deze omgevingsanalyse is zo opgebouwd dat de (cijfer)gegevens betreffende woonbeleid van alle deelnemende gemeenten worden weergegeven. Op die manier kan men steeds een vergelijking maken met de andere deelnemende gemeenten.

Ook buurgemeente *Merchtem* werd mee opgenomen in de vergelijkingstabellen.

---

<sup>1</sup> [www.opwijk.be](http://www.opwijk.be)

## **2 Bestaande dienstverlening en woonactoren**

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

#### **Dienst Grondgebiedzaken Opwijk**

Diensthoofd: Ann Van Damme

- **Milieu**

Milieuambtenaar: Eric Roelands

Administratieve medewerker: Bart Van Aken

- **Stedenbouw**

Stedenbouwkundige ambtenaar: Rony Willems

Administratieve medewerkers:

- Ilse Quisquater
- Bart Van Aken
- Johan Van Cauwenberghe

#### ***Stedenbouwkundige vergunning:***

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen:

- Bouwen
- Ontbossen
- Het reliëf van de bodem wijzigen
- Wijzigen van hoofdfunctie gebouw
- In een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen
- Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen
- Recreatieve terreinen aanleggen of veranderen

#### ***Verkavelingsvergunning:***

Elke verkaveling van grond moet vooraf goedgekeurd worden door het College van Burgemeester en Schepenen. Een verkavelingaanvraag moet ingediend worden bij de dienst Grondgebiedzaken - Stedenbouw.

Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder de opschortende voorwaarde, voor het bouwen van woningen of industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

#### ***Stedenbouwkundige attesten / inlichtingen:***

Het is wenselijk en nuttig, alvorens bouwgrond aan te kopen, vooraf inlichtingen te vragen over de bouwvoorschriften die voor het beoogde perceel van toepassing zijn.

Men kan ook de vraag schriftelijk stellen door het aanvragen van een stedenbouwkundig attest.

- **Woonloket**

Woonconsulent: Sylvie Cruz

U kunt terecht bij het woonloket met vragen over bouwen, renoveren, kopen en huren. Uw woonconsulent helpt u ook graag verder met informatie over premies en begeleiding bij het invullen van de aanvraagformulieren.

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

## **OCMW Opwijk**

- **Afdeling "sociale zaken"**

In het OCMW van Opwijk is er geen aparte dienst m.b.t. huisvesting aanwezig. Steunmaatregelen m.b.t. wonen zijn verspreid over de afdeling "sociale zaken".

Diensthoofd: Vivianne Thomas

- **Afdeling "Ouderenzorg"**

Daarnaast is er ook nog de afdeling "seniorenzorg" die zich specifiek bezig houdt met de woonvoorzieningen voor bejaarden. Meer bepaald gaat het over:

- Woonzorgcentrum "De Oase"
- Dagverzorgingscentrum " 't Zonnedal"

Directeur: Geert Geeroms

## ***2.2 Woonactoren werkzaam op het grondgebied van Opwijk***

### **2.2.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)**

Op het grondgebied van de gemeente Opwijk zijn er statutair gezien twee sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam: C.V.B.A. Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting.

#### **C.V.B.A. Providentia**

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

Contactgegevens Providentia:

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

Tel.: 02/452.72.43

[info@providentia.be](mailto:info@providentia.be)

### **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting**

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

Contactgegevens Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting:

Bezemstraat, 83 bus 131

1600 St. Pieters Leeuw

Tel.: 02/371.03.30

[info@volkshuisvesting.be](mailto:info@volkshuisvesting.be)

Bijkantoor Ternat:

Brusselstraat 24/1

1740 Ternat

Tel.: 02/582.41.27

[info@brabantse-hvm.woonnet.be](mailto:info@brabantse-hvm.woonnet.be)

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

### **2.2.2 VLABINVEST**

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

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

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

Contactgegevens VLABINVEST:

Koloniënstraat 40

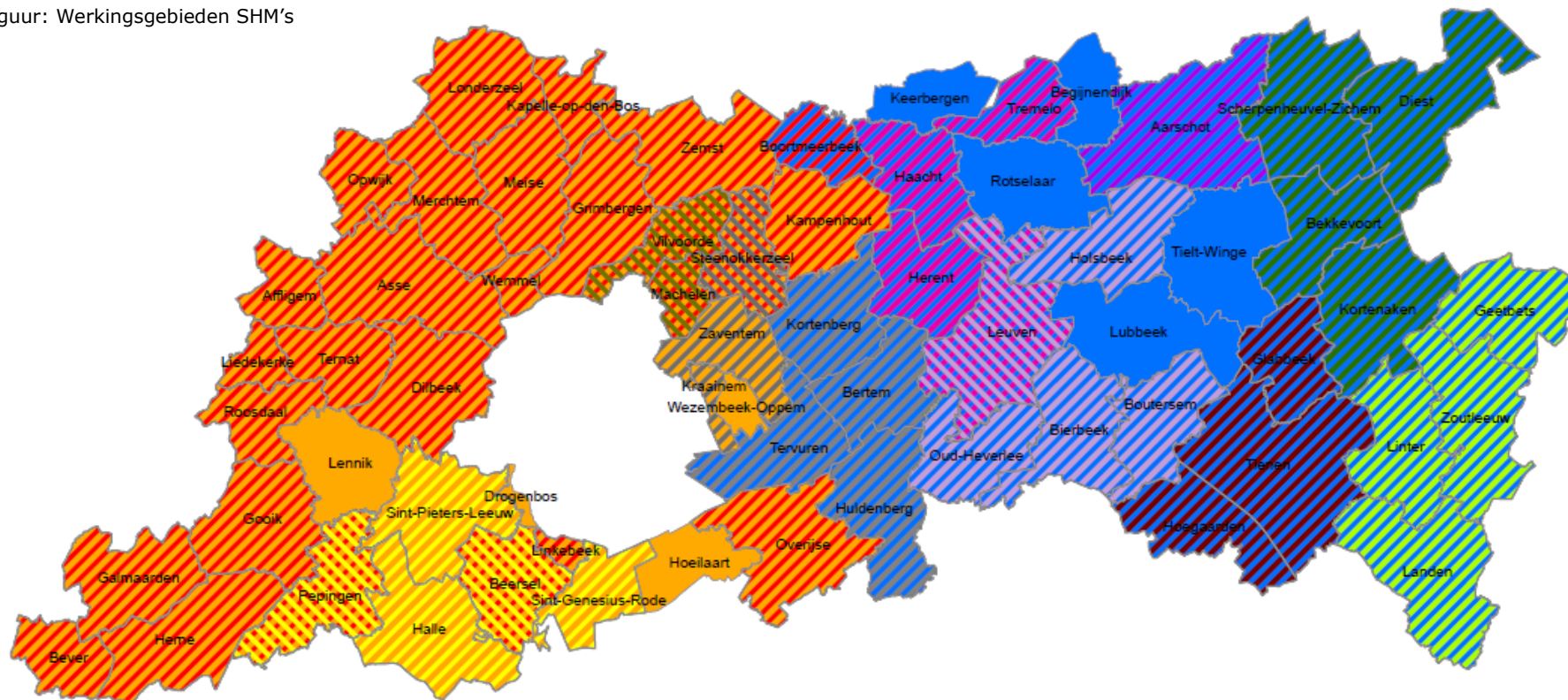
1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.16

[info@vlabinvest.be](mailto:info@vlabinvest.be)



Figuur: Werkingsgebieden SHM's



**Werkingsgebied "statutair"**

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



BRON: Dienst Wonen – Provincie Vlaams-Brabant

Bron: Eigen bevraging



### **2.2.3 Sociaal verhuurkantoor (SVK)**

#### **SVK Webra**

Tot einde 2009 was in de gemeente Opwijk het regionaal sociaal verhuurkantoor vzw De Woonkoepel (dat ressorteert onder de overkoepelende organisatie vzw Welzijnskoepel) actief. De samenwerking tussen de gemeente Opwijk en SVK De Woonkoepel eindigde evenwel op 31 december 2009. Ondertussen werd door de gemeente Opwijk een samenwerkingsakkoord gesloten met het SVK Webra vzw.

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

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

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

Contactgegevens SVK WEBRA vzw:

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

Tel.: 02/454.18.69

### **2.2.4 Intercommunale Haviland**

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

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

Contactgegevens Intercommunale Haviland:

Brusselsesteenweg 617


1731 Zellik

Tel.: 02/466.51.00

[info@haviland.be](mailto:info@haviland.be)

Figuur: Werkingsgebieden SVK's



Schaal: 1:340.000 

Bron: Dienst Wonen – Provincie Vlaams-Brabant

Woonplan Opwijk\_ versie dd.02/11/2012 voor gemeenteraad

## 3 Huidige lokaal beleid en woonoverleg

### 3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Een structuurplan is een strategisch ruimtelijk beleidsplan met als einddoel, het nemen van verantwoorde beleidsbeslissingen. Het zoekt in de enorme complexiteit van de werkelijkheid naar prioriteiten. Een structuurplan bevat een samenhangende visie op het toekomstbeeld van de gemeente en geeft een aanzienlijk aantal acties die het gemeentebestuur wil ondernemen om de ruimtelijke ordening in de gemeente te verbeteren. Een structuurplan is dus **geen** toetskader voor vergunningen. Enkel uitvoeringsplannen (bestemmingsplannen, afbakeningsplannen enz.) en verordeningen vervullen die rol.

Een structuurplan steunt op een minimum aan onderzoek. Er wordt een theoretische aanpak gecombineerd met erg praktische aanknopingspunten en wordt een hele denkconstructie (een zogenaamd 'ruimtelijk concept') ontwikkeld om een samenhangend geheel van beslissingen te kunnen voorstellen. Het onderzoek wordt ondergebracht in het informatief deel, de denkconstructie in het richtinggevend deel en de beslissingen in het bindend deel.

De gemeente Opwijk keurde in 2003 haar GRS goed. Daarin onderscheidt de gemeente vier "deelruimten":

- de **hoofdkern** Opwijk
- het **lintlandschap**, waarbij men een onderscheid maakt tussen het 'rasterlandschap' en het 'complex gaaf landschap'.  
Hiertoe behoren ook de dealkernen Droeshout en Nijverseel.
- het geheel van brongebieden, landbouwgebiedjes, natuurlijke verbindingen, reliëfovergang en microlandschappen Hulst en Broevink dat de overgang maakt van de zandleem- naar de leemstreek wordt aangeduid als de deelruimte **landschappelijke overgang**
- **N47** als bovenlokale verbindingssas.  
Vermits de N47 Mazenzele doorkruist, wordt deze dealkern ook in dit deel onderzocht.

De ontwikkelingsvisie (onder meer op vlak van wonen) voor de deelruimten wordt door de gemeente in het richtinggevend gedeelte als volgt omschreven:

- voor de hoofdkern Opwijk voorziet het GRS een compacte concentratie van verzorgende activiteiten, kleinhandel, harde recreatie en kernversterkende woontypologiën (o.a. via inbreidingsprojecten). De stationsomgeving dient geherstructureerd worden.
- voor de dealkernen Droeshout en Nijverseel (en voor de rest van het lintlandschap waartoe zij behoren) richt het beleid zich op een behoud van het open en groen karakter. De dealkernen blijven behouden, maar verdere groei van het residentiële weefsel wordt beperkt. Het doel is om te evolueren naar kleine dealkernen met voldoende buurtgebonden voorzieningen zonder aan schaalvergroting te doen. Verdere versnippering en verlinting dienen tegengegaan te worden.
- om de identiteit en samenhang van de landschappelijke overgang te versterken dient er een actief beleid te worden gevoerd om de verschillende (natuur, recreatie, landbouw) ruimtelijk beter op elkaar af te stemmen. Dit moet toelaten om de landschappelijke overgang uit te bouwen als een soort 'gemeentelijk landschapspark' dat zijn eigen identiteit heeft.
- de N47 is een verbindingssas met bovenlokale betekenis. De inrichting hiervan en het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven zijn volgens het subsidiariteitsbeginsel een bevoegdheid voor de provincie Vlaams Brabant.  
Speciale aandacht dient zeker te gaan naar de leefbaarheid van Mazenzele en naar het behoud van de openruimte-vensters.

De visie over de vier deelruimten wordt verder ondersteund door uitspraken over mobiliteit, de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden, zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven. Al deze beslissingen leiden tot een aantal acties. In het bindend deel worden deze specifieke acties geconcretiseerd. Zo verbindt de gemeente zich tot

de realisatie van een aantal strategische projecten in Opwijk, de opmaak van zevental ruimtelijke uitvoeringsplannen, het afwerken van de reeds opgestarte BPA's, de afbakening van het kleinhandelscentrum, de opmaak van een aantal sectorale plannen en de opmaak van een algemene, gecoördineerde stedenbouwkundige verordening.

Momenteel is het GRS in herziening.

## **3.2 Algemeen Beleidsprogramma 2007-2012**

In het algemeen beleidsprogramma 2007-2012 komen de volgende aandachtspunten m.b.t. wonen en huisvesting aan bod:

### **"De grote uitdaging voor de volgende bestuursperiode: zorgen voor betaalbare huisvesting voor iedereen"**

*Bouwgronden en woningen zijn duur geworden in Opwijk. Dat is een groot probleem voor gezinnen met beperkte inkomens, maar stelt ook meer en meer problemen voor vele jonge gezinnen uit de middengroepen. Het wordt niet gemakkelijk om deze tendens te keren. Toch wil de gemeente, via diverse formules, proberen om meer betaalbare huisvesting te realiseren in de gemeente:*

- *De achterstand in sociale woningen moet worden weggewerkt. De al geruime tijd geplande projecten betreffende sociale huisvesting moeten in deze legislatuur worden voltooid. De gemeente zal tijdig een nieuw programma betreffende sociale woningen opmaken voor de nabije toekomst.*
- *Gelet op de veroudering en vergrijzing van de bevolking zullen we zorgen voor bijkomende betaalbare serviceflats of aangepaste bejaardenwoningen.*
- *Ondersteuning om ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving te laten blijven (zie hoofdstuk sociale zaken).*
- *Het O.C.M.W.-project waarbij kleine oude woningen worden opgeknapt en ter beschikking gesteld van kansarmen aan lage huurprijzen moet zeker worden behouden.*
- *Het woonuitbreidingsgebied Meerweg. In het woonuitbreidingsgebied Meerweg (achter het NMBS-station) zal de gemeente proberen om meer betaalbare huisvesting te realiseren die gedurende een aantal jaren zou kunnen voldoen aan de huisvestingsbehoeften van vooral jonge gezinnen: het moet gaan over een gefaseerde uitvoering en over relatief kleine kavels. Alleen mensen die nog niet beschikken over een eigendom zouden er terecht kunnen (zie ook het hoofdstuk Vlaams Beleid).*
- *Projectzone 2 in BPA Gasthuis: de zone tussen Ringlaan en Spoorweg. Deze woonzone zou in belangrijke mate kunnen worden voorbehouden aan meer volkse, en dus meer betaalbare, woningen.*
- *De woonkwaliteit. In de volgende jaren zal veel meer aandacht gaan naar de kwaliteit van het wonen. De kwaliteit van het wonen heeft uiteraard te maken met het comfort van de woning, maar in aanzienlijke mate ook met de woonomgeving. Een kwalitatieve woonomgeving vraagt honderd en één maatregelen. Een paar van die maatregelen kunnen worden beïnvloed door de gemeente.*

#### **Duurzaam wonen**

*De nieuwe sociale woningen moeten beter doordacht zijn. Het is in de sociale woningbouw dat het voorbeeld moet gegeven worden wat betreft energiebesparing. De gemeente dient hierover overleg te plegen met de sociale huisvestingsmaatschappij.*

*De gemeente moet voortdurend het rationele energieverbruik bij haar inwoners ondersteunen.*

#### **Informatie over wonen**

*We pleiten voor de oprichting van een gemeentelijk woonkantoor. Mensen moeten op 1 plaats in de gemeente terecht kunnen voor allerlei advies in verband met duurzaam (ver) bouwen en wonen. Zo moet het woonkantoor*

informatie geven over de beschikbare premies en fiscale voordelen voor milieuvriendelijke investeringen en moet het beschikken over lijsten van erkende leveranciers van duurzame materialen en diensten.

#### **Woonoverleg**

Om problemen tijdig te detecteren, om tijdig oplossingen te kunnen voorbereiden moet er een geregeld overleg komen over wonen. Aan dat overleg kunnen de gemeente, het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het sociale verhuurkantoor, sommige adviesraden en eventuele andere belanghebbenden deelnemen.

### **3.3 Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan**

Ook in het Lokaal Sociaal Beleidsplan komt wonen en huisvesting terug.

#### **Sociale huisvesting**

**Doelstelling?** Het garanderen van voldoende aanvullend aanbod op de (sociale) woningmarkt.

##### **Operationele doelstelling: De uitbreiding van een kwalitatief, betaalbaar, toegankelijk aanbod aan sociale huurwoningen in eigen beheer**

Te ondernemen acties:

- Permanente evaluatie en eventuele aanpassing van de toelatingscriteria voor sociale woningen in functie van de maatschappelijke evolutie.
- Onderzoek van het aanbod op de woningmarkt
- Het vrijwaren en verbeteren van de kwaliteit van de eigen woningen door renovatie.
- ontwikkelen van projectmanagement voor werken in eigen beheer, zodat voldoende coördinatie plaatsvindt en opvolging is van budget, timing en kwaliteit

##### **Operationele doelstelling: Het uitbouwen van een klantgericht woonbeleid.**

Te ondernemen acties:

- Toeleiding naar een gepast aanbod op sociale woningmarkt via specifiek vormen van financiële hulpverlening (waarborgstelling, huurtoelage, verwarmingstoelage).
- Onderzoek naar participatiemogelijkheden van bewoners.

##### **Operationele doelstelling: Het uitbouwen van netwerken met andere huisvestings- en welzijnsactoren en het sluiten van een samenwerkingsprotocol.**

Te ondernemen acties:

- Het onderhouden van contacten met andere huisvestingsactoren (huisvestingsmaatschappijen, intercommunale organisaties).
- De uitbouw van samenwerking met woonbemiddeling- en begeleidingdienst bij (sociale) woningmaatschappij.
- De uitbouw van samenwerking met allerlei instanties die binnen een buurt werken: politie, thuiszorgdiensten.
- De uitbouw van samenwerking met het woonloket.

##### **Operationele doelstelling: Onderzoek naar nut en noodzaak van crisisopvang**

- Onderzoek naar nieuwe locatie
- Actualiseren van de opnamereglementen

### **3.4 Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit**

#### **3.4.1 Leegstandsheffing**

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

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

Opwijk maakt hier werk van door actief de leegstand op te sporen en te belasten.

#### **3.4.2 Gemeentelijke premies**

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

- Hergebruik regenwater
- Aanleg infiltratievoorziening niet-verontreinigd hemelwater
- Aanleg van een groendak
- Zonneboiler
- Fotovoltaïsche zonnepanelen (afgeschaft sinds 2012)
- Duurzame (ecologische) bouwmaterialen

Deze worden besproken onder 4.2.8

#### **3.4.3 FRGE-lening**

De gemeente en het OCMW van Opwijk sloten op 15 oktober 2010 een samenwerkingsovereenkomst met de VZW "3Wplus Energie". Deze laatste werkt als 'lokale entiteit' voor het FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost) ([www.frge.be](http://www.frge.be)) en verstrekt goedkope energieleningen voor energiebesparende maatregelen aan de woning. Het geld voor deze leningen wordt door het federaal Fonds (FRGE) ter beschikking gesteld. De voorwaarden van deze lening worden verder besproken onder 4.2.9.

### **3.5 Steunmaatregelen en diensten m.b.t. wonen, georganiseerd vanuit het OCMW**

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

- Leefloon, equivalent leefloon en aanvullende financiële steunverlening (huurwaarborg, installatiepremie voor daklozen, huurtoelage,...)
- Stookoliefonds verwarmingstoelage



- Budgetmeter
- Noodopvang
- Lokaal Opvang Initiatief (LOI)
- Seniorenhuisvesting

Deze diensten worden ook verder in de tekst besproken.

### **3.6 I.V. “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant”**

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

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

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

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

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

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

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

Op 24 oktober 2007 organiseerde 3Wplus (toen Opbouwwerk Haviland) in het PIVO een infoavond rond het nieuwe subsidiebesluit van de Vlaamse regering voor projecten lokaal



woonbeleid. Er waren 41 personen aanwezig uit de verschillende gemeenten van Halle-Vilvoorde.

### Woonbeleid Noord-West Brabant

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

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

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

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

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

## **3.7 Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)**

### **Werking en doel:**

De adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de gemeente is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Volgens het decreet op de ruimtelijke ordening moest iedere gemeente op 1 mei 2001 een GECORO hebben. De commissie moet advies uitbrengen over het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening. Ze speelt in eerste instantie een belangrijke rol bij de totstandkoming van de gemeentelijke ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen, de verordeningen en het gemeentelijk jaarprogramma. De GECORO bestaat uit 13 effectieve leden en evenveel plaatsvervangers.

### **Contactpersoon:**

Willy Peleman, voorzitter  
Broekstraat 50 – 1745 Opwijk  
Tel. 052/35.45.16

### **Schepen:**

Pol Verhaevert

## 4 Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid

### 4.1 Algemene beschrijving woningaanbod

#### 4.1.1 Aantal woningen en evolutie

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

	2001	...	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Index 2001-2011
Asse	12.465		12.929	13.057	13.156	13.284	13.379	13.536	108,59
Dilbeek	15.993		16.647	16.757	16.858	16.943	17.096	17.281	108,05
Kapelle o/d Bos	3.487		3.660	3.702	3.747	3.778	3.823	3.904	111,96
Londerzeel	7.095		7.510	7.570	7.652	7.714	7.759	7.821	110,23
Meise	7.146		7.362	7.442	7.502	7.554	7.604	7.654	107,11
<b>Opwijk</b>	<b>4.742</b>		<b>5.150</b>	<b>5.221</b>	<b>5.327</b>	<b>5.514</b>	<b>5.666</b>	<b>5.775</b>	<b>121,78</b>
Vlaams-Brabant	440.867		458.010	462.045	466.388	471.228	475.566	480.398	108,97
Vlaams Gewest	2.733.692		2.842.588	2.868.361	2.896.677	2.928.158	2.956.628	2.985.366	109,21
<i>Merchtem</i>	<i>5.874</i>		<i>6.243</i>	<i>6.390</i>	<i>6.440</i>	<i>6.576</i>	<i>6.759</i>	<i>6.850</i>	<i>116,62</i>

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

De relatieve stijging (tijdens de periode 2001-2011) van het aantal woonegelegenheden in Opwijk is opmerkelijk hoger dan in de rest van de regio. Enkel Merchtem heeft vergelijkbare cijfers.

De stijging in Opwijk is ook veel hoger dan deze in het Vlaams Gewest en in de provincie.

#### 4.1.2 Woningdichtheid

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

De dichtst bebouwde gemeente in dit werkingsgebied is Dilbeek.

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

	Totale opp. ha	2002		2006		2012		Index 2002-2012
		aantal ha	%	aantal ha	%	aantal ha	%	
Asse	4.963,98	945,46	19,05	1.021,96	20,59	1.097,66	22,11	116,10
Dilbeek	4.117,64	1.073,17	26,06	1.111,62	27,00	1.176,59	28,57	109,64
Kapelle-op-den-Bos	1.524,66	313,42	20,56	332,61	21,82	353,70	23,20	112,85
Londerzeel	3.629,33	701,01	19,32	730,87	20,14	771,37	21,25	110,04
Meise	3.481,85	643,91	18,49	666,07	19,13	710,56	20,41	110,35
<b>Opwijk</b>	<b>1.969,03</b>	<b>468,99</b>	<b>23,82</b>	<b>495,1</b>	<b>25,14</b>	<b>538,15</b>	<b>27,33</b>	<b>114,75</b>
Vlaams-Brabant	210.614,58	36.819,35	17,48	38.585,16	18,32	41.017,23	19,48	111,40
Vlaams Gewest	1.352.225,10	226.609,80	16,76	236.173,67	17,47	250.393,18	18,52	110,50
<i>Merchtem</i>	<i>3.671,84</i>	<i>581,31</i>	<i>15,83</i>	<i>694,66</i>	<i>18,92</i>	<i>740,64</i>	<i>20,17</i>	<i>127,41</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen en eigen verwerking

Opwijk heeft een totale oppervlakte van 1.969 ha en daarvan is ca. 27% bebouwd (2012). In vergelijking met de andere gemeenten binnen dit woonproject, behaalt Opwijk hier één van de hoogste percentages. Enkel Dilbeek heeft een hoger percentage (28,57%). Het percentage van Opwijk ligt, net als dat van de andere gemeenten binnen het woonproject, hoger dan het Vlaams-Brabantse en het Vlaamse gemiddelde. In Opwijk is het percentage bebouwde oppervlakte sinds 2002 minder snel toegenomen dan in Asse, maar deze 2 gemeenten kenden samen met Kapelle-op-den-Bos de sterkste groei binnen het project. De verstedelijkingsdruk op Asse en het feit dat Kapelle-op-den-Bos en Opwijk –in oppervlakte– twee vrij kleine gemeenten zijn, kan een verklaring vormen voor deze grotere toename. Opvallend is ook dat in buurgemeente Merchtem het percentage bebouwde oppervlakte sinds 2001 zeer sterk is gestegen.

### **4.1.3 Type woningen**

De tabel op de volgende pagina geeft voor 2011 de verdeling weer over de aard van de woningen: woningen in gesloten bebouwing, in halfopen bebouwing en in open bebouwing (+ hoeven en kastelen) en buildings en appartementsgebouwen, handelshuizen en tenslotte andersoortige gebouwen.

In alle gemeenten vormt het percentage open bebouwing het grootste aandeel van het woonpatrimonium. In Meise is dit zelfs hoger dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde; enkel Dilbeek, Londerzeel en Meise overstijgen het Vlaamse gemiddelde. Huizen in gesloten en halfopen bebouwing vormen samen in quasi alle gemeenten net iets minder dan de helft van het woningenbestand. Enkel Meise valt buiten deze trend.

Asse, Kapelle-op-den-Bos en Opwijk hebben in vergelijking met de rest van de gemeenten van de Interlokale Vereniging het minste aandeel aan huizen in open bebouwing. Ook hiervoor kan de verstedelijkingsdruk op Asse en het feit dat Kapelle-op-den-Bos en Opwijk –in oppervlakte– twee vrij kleine gemeenten zijn de verklaring vormen.

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

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

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

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

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

#### 4.1.4 Verhouding eigenaar/huurder

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

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

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

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

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001

## 4.2 Kwaliteit van het woningaanbod

### 4.2.1 Comfortindicatoren

Tabel 5 geeft een indicatie over de ouderdom van de gebouwen in Opwijk. In Dilbeek blijkt het percentage oudere gebouwen (voor 1945 opgericht) veel lager dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Daartegenover staat dat het percentage van de gebouwen opgericht tussen 1962 en 1981 in Dilbeek ruim boven het Vlaamse en provinciale gemiddelde ligt. Deze cijfers geven echter geen beeld over het feit of deze woningen ondertussen reeds werden gerenoveerd of niet.

In het werkingsgebied blijkt het percentage oudere gebouwen lager dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Vooral in Meise is er een hoog percentage aan recente bebouwing. Ook in Opwijk is het percentage recente bebouwing hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

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

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

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

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

Bij woningen zonder klein comfort ontbreekt één of beide van de volgende comfortkenmerken: WC met waterspoeling en badkamer. Woningen met klein comfort hebben een badkamer en WC. Woningen met middelmatig comfort zijn de woningen met badkamer, WC en centrale verwarming. Woningen met groot comfort zijn de woningen uitgerust met badkamer, WC, centrale verwarming, een keuken van 4m<sup>2</sup> of een geïntegreerde keuken, een telefoon of GSM en een auto.

Het procentueel aandeel woningen met klein comfort en zonder klein comfort op het woningbestand ligt in Opwijk boven het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde.

De cijfers voor het groot comfort liggen in alle gemeenten uit het werkingsgebied boven het Vlaamse gemiddelde. Vooral Meise en Dilbeek hebben zeer veel comfortabele woningen. Het aandeel woningen met groot comfort ligt in Opwijk eerder laag in vergelijking met de andere gemeenten.

Tabel 6. woningcomfort 2001

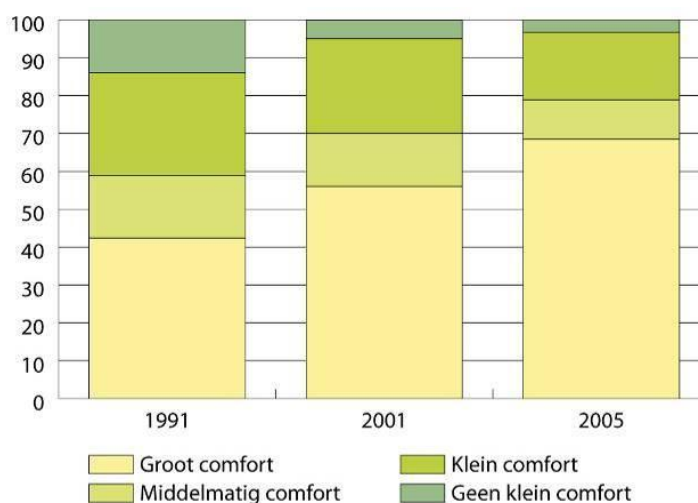
Gemeente	Totaal aantal woningen waarvan comfort gekend is	% groot comfort	% middelmatig comfort	% klein comfort	% zonder klein comfort
Asse	10.935	63,7	16,3	15,1	4,9
Dilbeek	14.499	68,7	14,5	12,9	3,9
Kapelle-op-den-Bos	3.267	63,7	12,2	20,6	3,5
Londerzeel	6.435	61,9	11,8	21,2	5,1
Meise	6.635	72,4	11,0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

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001.

Het VRIND-rapport (Vlaamse Regionale Indicatoren) van 2011 toont aan dat het comfortniveau er de voorbije 15 jaar in Vlaanderen sterk op vooruit is gegaan. In 1991 had

14% geen klein comfort, in 2005 was dit nog slechts 3%. Het aandeel woningen met groot comfort is toegenomen van 42% in 1991 naar 69% in 2005.

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



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

## 4.2.2 Leegstand & verwaarlozing

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

Tabel 7. Leegstaande woningen op de gewestelijke inventaris

Leegstand	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Op de inventaris einde	22	3	3	2	2	3	2
Geschrapd in		19	/	1	/	/	/

Bron : Gemeente Opwijk

Op basis van voorgaande tabel kunnen we besluiten dat er eind 2009 een 2-tal woningen op de inventaris van leegstaande woningen stonden. Dit is een groot verschil met 2003, toen er nog 22 woningen ingeschreven stonden op de inventaris van leegstaande woningen.

In de realiteit ligt het aantal leegstaande woningen en/of gebouwen vermoedelijk hoger dan deze die op de inventaris staan. In de praktijk is het namelijk moeilijk vast te stellen of een gebouw al dan niet leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt en/of onbewoonbaar is, zonder dit te betreden. De toegang tot het gebouw is echter niet altijd mogelijk.

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

Tabel 8. Leegstaande woningen op het gemeentelijk register

Leegstand	2010	2011
Op het register einde	8	23
Geschrap in	/	1

Bron : Gemeente Opwijk

Een woning is verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten<sup>2</sup>. De verwaarlozing wordt aan de hand van een uitwendig onderzoek van de woning vastgesteld.

Tabel 9. Verwaarloosde woningen

Verwaarlozing	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Op de inventaris einde	3	1	3	4	3	3	1	1	1
Geschrap in		2	/	/	1	/	/	/	/

Bron: Gemeente Opwijk

Uit de vorige tabel kunnen we besluiten dat er eind 2011 1 woning op de inventaris van verwaarloosde woningen stonden.

### 4.2.3 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen

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

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

De procedure verloopt in 3 stappen:

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

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

Tabel 10. Ongeschikte en onbewoonbare woningen

Ongeschikt- en onbewoonbaarheid	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Op de inventaris einde	/	/	2	2	1	4	4	5	5
Geschrap in		/	/	/	1	/	/	/	/

Bron: Gemeente Opwijk

<sup>2</sup> art. 29, Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996



Op basis van bovenstaande tabel kunnen we besluiten dat er eind 2011 5 woningen op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen stonden. Dit is het hoogste aantal sinds de opmaak van de inventaris.

#### 4.2.4 Conformiteitsattesten (huurwoningen)

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

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

Conformiteitsattesten werden tot op heden nog niet aangevraagd in Opwijk.

#### 4.2.5 Gegevens renovatie

##### **VAP: Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie**

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

Aanvraagvoorwaarden: Voor 2012 gelden volgende voorwaarden:

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

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

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

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

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

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

- De woning waarvoor de verbeteringspremie wordt aangevraagd moet:
  - in het Vlaamse Gewest gelegen zijn;
  - minstens 20 jaar oud zijn (deze voorwaarde vervalt als de verbeteringspremie betrekking heeft op het verbouwen van een woning om overbewoning te verhelpen);
  - een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen hebben van maximaal €1.200.
- De werkzaamheden die in aanmerking komen voor de Vlaamse verbeteringspremie moeten betrekking hebben op het hoofdgebouw of op een aanbouw met een woonfunctie. Ze moeten uitgevoerd zijn volgens de gangbare normen, en een substantiële verbetering van het bouwonderdeel in kwestie inhouden. De volgende werkzaamheden zijn subsidieerbaar:
  - 1) dakwerk: het herstellen of vernieuwen van een of meer onderdelen van het dak, in het bijzonder de draagstructuur, de dakbedekking, de goten en de randaansluitingen en de dak(vlak)ramen. Dakisolatiewerkzaamheden zijn mogelijk indien het dak wezenlijk wordt hersteld of vernieuwd;
  - 2) buitenschrijnwerk: het vernieuwen van bestaande ramen, buitendeuren en rolluiken voor zover ook dubbele beglazing wordt aangebracht.
  - 3) gevelwerkzaamheden: het metselen van een nieuw buitenspouwblad in gevelsteen, het aanbrengen van een gevelbekleding of -beploistering, het aanbrengen van een gevelisolatie en het vernieuwen van het voegwerk, al dan niet gepaard met gevelreiniging;
  - 4) het behandelen van optrekkend muurvocht: het bestrijden van optrekkend vocht in binnen- en buitenmuren door middel van onderkapping, de plaatsing van een waterkerende laag of de injectie of diffusie van waterdichtende middelen. De herstelling van muurvoeten als gevolg van die werkzaamheden wordt eveneens in aanmerking genomen;
  - 5) de plaatsing of aanpassing van een sanitaire installatie
  - 6) de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie. De conformiteit van de installatie met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet aangetoond worden met een attest van een erkend keuringsorgaan;
  - 7) werkzaamheden om de risico's op co-vergiftiging te verhelpen
  - 8) verbouwingswerkzaamheden: werkzaamheden die betrekking hebben op het vergroten of het herbouwen van de woon-, kook- of slaapvertrekken van woningen. Na de verbouwingswerkzaamheden moet de woning voldoende groot zijn.

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

- 1) voor de dakwerken: €1.250

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

### **RENOVATIE: Vlaamse renovatiepremie**

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

**Aanvraagvoorwaarden:** Voor 2012 gelden volgende voorwaarden:

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

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

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

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

Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van de bewoner van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Voor

renovatiepremies die worden aangevraagd in 2012 wordt dus het belastbaar inkomen van 2009 in aanmerking genomen.

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

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

Het gaat om volgende categorieën en maxima:

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

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

**30% van de goedgekeurde facturen als:**

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

**20% van de goedgekeurde facturen als:**

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

Voor de renovatiepremie en verbeteringspremie in 2011 hebben we het aantal aanvragen vergeleken met het aantal huisgezinnen<sup>3</sup>. Deze kunnen we dan verder vergelijken met het percentage woningen met klein en zonder klein comfort, en met het aantal gebouwen van voor 1961. Het blijkt dat in de gemeenten waar veel woningen met klein comfort en zonder klein comfort het meest de renovatiepremie gebruikt wordt. In Opwijk wordt relatief veel gebruik gemaakt van de renovatiepremie.

---

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

Tabel 11. Cijfers premies wonen (2011)

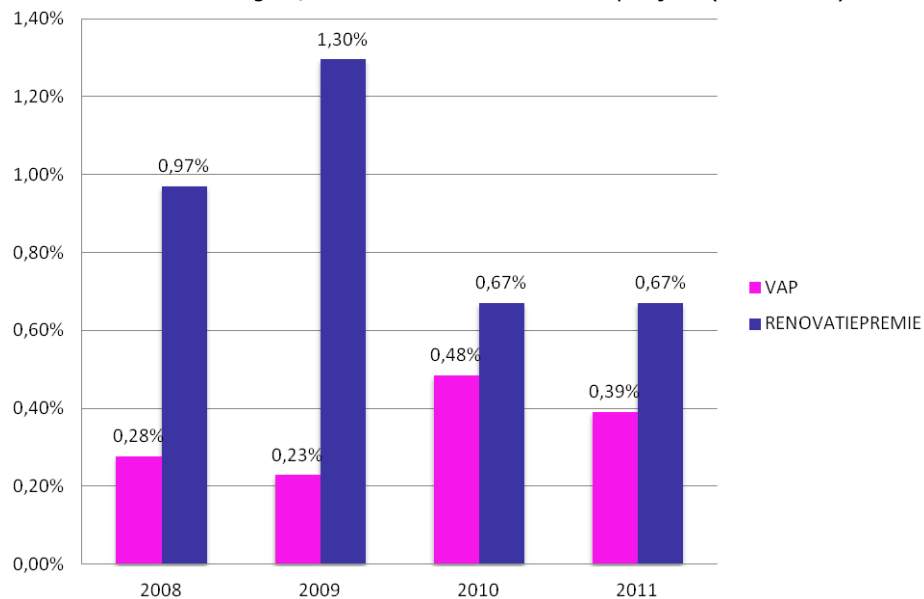
Gemeente	Huisgezinnen (2010)	Premiesoort	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen	aanvragen/100 huisgezinnen	woningen met en zonder klein comfort (2001)	Aantal gebouwen < 1961 (2011)
Asse	12.547	VAP	31	30	6	0,25%	20,00%	4.655 (41%)
		RENOVATIE	56	58	13	0,45%		
Dilbeek	16.225	VAP	35	21	16	0,22%	16,80%	5.970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

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

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

Gezien over een tijdspanne van ongeveer 4 jaar (zie onderstaande grafiek) kan men vaststellen dat men in de periode 2008-2009 in Opwijk vooral aanvragen indiende voor de renovatiepremie. De laatste 2 jaren zijn de aanvragen voor de renovatiepremie gedaald, maar kende de verbeterings- en aanpassingspremie een stijging van het aantal aanvragen.

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



Bron: Wonen Vlaanderen + eigen verwerking

## 4.2.6 Aantal stedenbouwkundige vergunningen

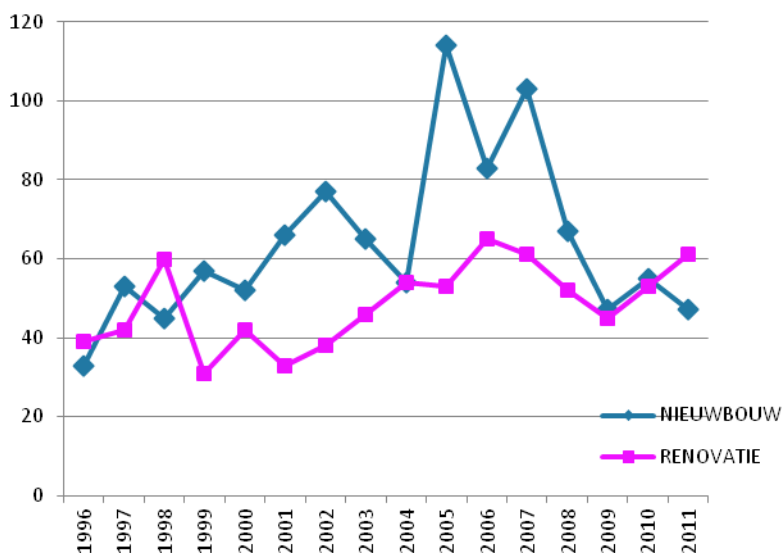
In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Enkel de vergunningen voor residentiële bouwprojecten werden in rekening gebracht. Ook afgewezen aanvragen werden niet opgenomen in de vergelijkingstabel.

Tabel 12. Aantal stedenbouwkundige vergunningen 2011

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

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

In Opwijk werden er in 2011 meer woningen verbouwd werden dan dat er nieuwbouwwoningen opgetrokken werden. Voor Vlaanderen en Vlaams-Brabant geldt de vaststelling dat er meer gerenoveerd wordt, al is het verschil tussen nieuwbouw en renovatie niet enorm.



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

Concreet voor Opwijk geldt dat er sinds de beginjaren 2000 een stijgende trend waar te nemen is in het aantal afgeleverde renovatievergunningen, maar dat er in het verleden quasi altijd meer nieuwbouwwoningen werden aangevraagd.

### Stedenbouwkundige- en verkavelingsvergunningen: aantal afgeleverde vergunningen

Zoals uit de volgende tabel blijkt, is er in 2003 een "verkaveling golf" geweest waarbij in één jaar 98 loten op de markt gebracht werden.

De invloed van de verkavelingsgolf valt eveneens in het aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen waar te nemen. In 2005 valt een piek in het aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen op.

Men kan eveneens een groei vaststellen in het aantal vergunde meergezinswoningen.

Tabel 13. Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen

<b>Stedenbouwkundige vergunningen</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Particuliere woningen	55	42	89	67	37	38	33	50
Woning met winkel – handelsruimte	1	3	2	1	1	-	-	-
Winkel met appartementen	1	-	-	4	1	-	-	-
Appartementsgebouw – meergezinswoning	4	8	15	11	14	10	5	3
Verbouwen tot meergezinswoning	-	-	-	-	-	-	5	1
<b>Verkavelingen binnen BPA / RUP</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Vergunningen	1	3	2	2	2	1	4	2
Loten	8	7	3	8	42	1	10	10
<b>Verkavelingen buiten BPA / RUP</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Vergunningen	6	3	11	8	3	9	7	10
Loten	98	50	31	23	8	28	31	25

Bron: Gemeente Opwijk (jaarverslag 2010)

#### 4.2.7 Duurzaam bouwen en energieverbruik woningen

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

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

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

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

In 2001 vormde stookolie met 59% de voornaamste energiebron voor de Opwijkse huishoudens. Op een tweede plaats kwam aardgas met 23%. De derde voornaamste energiebron was elektriciteit met 15%, wat hoog is in vergelijking met de rest van de gemeenten en met de bovenlokale gegevens. Merchtem heeft vergelijkbare cijfers. Deze cijfers staan in contrast met die van het arrondissement (stookolie 40%, aardgas 48%), de provincie (stookolie 47%, aardgas 41%) en het Gewest (stookolie 39%, aardgas 48%).

Tabel 14. Energiebron woning (2001), voor woningen waarvan de energiebron gekend is.

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

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

Tabel 15 geeft een beeld over hoe energiezuinig de woningen uitgerust zijn. Meise doet het opvallend goed betreffende isolatie en beglazing. Ook Dilbeek blijkt een goede leerling. Opwijk volgt de bovenlokale gemiddelden met betrekking tot isolatie.

Tabel 15. Percentage woningen waar het isolatie-item ontbreekt (2001), (gekend).

	Geen Dubbele beglazing	Geen Geïsoleerd dak	Geen Geïsoleerde buitenmuren	Geen Geïsoleerde verwarmingsbuizen
Asse	27,0	36,4	48,8	35,0
Dilbeek	19,6	31,6	47,9	35,6
Kapelle-op-den-Bos	29,8	43,4	52,1	34,4
Londerzeel	26,2	40,7	47,7	31,9
Meise	19,5	32,6	38,9	33,6
<b>Opwijk</b>	<b>24,6</b>	<b>40,9</b>	<b>47,5</b>	<b>33,7</b>
Vlaams-Brabant	25,6	39,7	51,9	34,4
Vlaams Gewest	27,6	41,7	54,1	36,8
<i>Merchtem</i>	<i>25,8</i>	<i>38,8</i>	<i>46,0</i>	<i>34,6</i>

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

Ook hier geldt de opmerking dat de cijfers uit tabellen 14 en 15 dateren van 2001 (laatste volkstelling Nationaal Instituut voor Statistiek) en dat de invloed van de verschillende premies dus niet volledig ingeschat kan worden.

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

Opwijk heeft het laagste verbruik per huishouden van de interlokale vereniging en blijft ook onder het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde. Enkel Londerzeel en Asse behalen een slechter resultaat in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden.



Tabel 16. Brandstofverbruik (voor verwarming) per huishouden (2009)

	Huishoudens (01.01.2009)	brandstofverbruik 2009 (GWh)	gemiddeld verbruik / huishouden (MWh)
Asse	12.430	260,9	20,99
Dilbeek	16.145	329,1	20,38
Kapelle-op-den-Bos	3.619	75,8	20,95
Londerzeel	7.195	155,5	21,61
Meise	7.195	147,8	20,54
<b>Opwijk</b>	<b>5.250</b>	<b>105,1</b>	<b>20,02</b>
Vlaams-Brabant	439.350	9.267,1	21,09
Vlaanderen	2.601.266	54.127,7	20,81
<i>Merchtem</i>	<i>6.233</i>	<i>120,1</i>	<i>19,27</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

## 4.2.8 Gemeentelijke premies m.b.t. wonen

### Premie voor hemelwaterrecuperatiesysteem (hergebruik regenwater)

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

Er wordt enkel nog een subsidie toegekend voor hemelwaterhergebruik in bestaande gebouwen, zijnde gebouwen waarvoor een bouwvergunning werd verkregen vóór 1/1/1998.

De gemeenteraad van Opwijk heeft hiertoe in zitting van 27/11/2008 het vroegere subsidiereglement opgeheven.

De plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 50 liter/m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte (met een minimum van 3000 liter), evenals het (her)gebruik van hemelwater voor toilet(ten), enz..., is sowieso een verplichting opgelegd door het Vlaamse Gewest en de provincie Vlaams Brabant.

Waarom moet de hemelwaterinstallatie voor een bestaand gebouw voldoen om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke subsidie van €500 ?

- De minimale inhoud van de hemelwaterput bedraagt 50 liter per m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een minimum van 3000 liter.  
Indien de horizontale dakoppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>, is de installatie van een hemelwaterput niet verplicht, maar wordt wel een gemeentelijke subsidie toegekend indien voldaan wordt aan de in dit reglement gestelde voorwaarden.
- De volledige dakoppervlakte is aangesloten op de hemelwaterput. Een subsidie bij een onvolledig aangesloten dakoppervlakte is slechts toegestaan mits grondige motivering.
- Het hergebruik van het in de hemelwaterput opgevangen water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van toilet(ten). Aangeraden wordt om hemelwater maximaal te (her)gebruiken door aansluiting van meerdere aftappunten, zoals wasmachine, binnenkraan, buitenkraan. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de verschillende aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.
- Er mag geen directe verbinding gecreëerd worden tussen het drinkwaternet en het leidingennet aangesloten op de hemelwaterput. Hiertoe dient de hemelwaterput

met drinkwater bijgevuld te worden door middel van een bijvulsysteem met onderbreking overeenkomstig de code van goede praktijk, ofwel dient een afzonderlijk leidingencircuit voorzien te worden voor hemelwater en drinkwater.

- e) De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratievoorziening op eigen terrein.
- f) Enkel als er geen infiltratievoorziening is, mag de overloop van de hemelwaterput afgeleid worden naar een openbare infiltratievoorziening, een waterloop, gracht of een ander oppervlaktewater. Wanneer deze afvoermogelijkheden niet aanwezig zijn of aansluiting hierop niet haalbaar is, mag de overloop van de hemelwaterput aangesloten worden op het gedeelte van de openbare riolering bestemd voor de afvoer van hemelwater. Als er geen openbare riolering bestemd voor afvoer van hemelwater aanwezig is, mag de overloop van de hemelwaterput op de gemengde openbare riolering aangesloten worden. Wel moeten tot aan het lozingspunt op de openbare riolering het hemelwater en afvalwater gescheiden worden.

Tabel 17. Subsidie voor hemelwaterrecuperatiesysteem

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvraag subsidie hemelwater	48	55	56	84	83	18	7	9
Subsidiebedrag	19.300	22.200	22.800	34.700	34.400	9.000	3.500	4.500

Bron : Gemeente Opwijk

## Premie voor de aanleg van een infiltratiesysteem

### Voorwaarden m.b.t. infiltratievoorzieningen

Het buffervolume moet in verhouding staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening wordt bepaald volgens onderstaande regel:

1. Als een infiltratiedebiet van minstens 180 liter per uur en per 100 m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 300 liter per begonnen 20 m<sup>2</sup> afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;
2. Als een infiltratiedebiet van minstens 72 liter per uur en per 100 m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 500 liter per begonnen 20 m<sup>2</sup> afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;
3. Als een kleiner infiltratiedebiet wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 550 liter per begonnen 20 m<sup>2</sup> afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;

Wanneer waterdoorlatende klinkers worden gebruikt, kan de helft van de aangesloten verharde oppervlakte in rekening worden gebracht om het buffervolume te bepalen.

De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet minimaal 2 m<sup>2</sup> per begonnen 100 m<sup>2</sup> aangesloten verharde oppervlakte bedragen.

Tabel 18. Subsidieaanvragen infiltratiesysteem

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvragen subsidie infiltratiesysteem	/	/	/	2	/	/	/	/
Subsidiebedrag	/	/	/	500	/	/	/	/

Bron : Gemeente Opwijk

## Premie voor groendaken

Groendaken zijn daken waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De begroeiing van een groendak bestaat overwegend uit plantensoorten die goed bestand zijn tegen wind, hitte, vorst en uitdroging.

Een groendak levert een positieve bijdrage tot een duurzaam waterbeleid:

- voorkomt wateroverlast
- buffert water via de beplanting op het groendak
- is energiebesparend
- isoleert beter
- zuivert het regenwater

Daarbovenop geeft de gemeente sinds 2004 een subsidie van €25,00 per m<sup>2</sup> (met een maximumbedrag van €2.500,00 per aanvrager) bij de realisatie van een groendak. Deze tegemoetkoming werd in 2008 opgetrokken naar €31,00 per m<sup>2</sup> (met een maximumbedrag van €2.500,00 per aanvrager).

Tabel 19. Subsidieaanvragen groendaken

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvragen groendaken	1	/	1	/	2	1	3	1
Subsidiebedrag	2.500,00	/	361,00	/	3.430,00	930,00	5.174,68	1.550,00

Bron : Gemeente Opwijk

## Premie voor thermische zonne-installatie (zonneboiler) en fotovoltaïsche zonne-installatie (zonnecellen)

In Opwijk zijn er subsidies voor zonneboilers en fotovoltaïsche cellen. Elke subsidie kan slechts eenmaal per adres worden toegekend. Een combinatie van subsidies voor verschillende technieken is toegestaan. De subsidie wordt toegekend aan de aanvrager. Deze persoon dient gerechtigd te zijn tot het (laten) plaatsen van de installatie waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Als gerechtigd worden beschouwd:

1. de eigenaar van het gebouw;
2. de gebruiker of huurder van het gebouw mits de eigenaar het aanvraagformulier voor akkoord heeft ondertekend.

Indien het aantal aanvragen het totaal in de begroting voorziene bedrag overstijgt, zal het toekennen van de subsidies verlopen in functie van de datum van aanvraag tot uitputting van het totaal in de begroting voorziene bedrag voor het betrokken dienstjaar.

Deze subsidie voor de plaatsing van een thermische zonne-installatie (zonneboilersysteem) bedraagt €250

Thermische zonne-installatie:

1. Het zonneboilersysteem moet de erkenning hebben om op de Belgische markt aangeboden te worden.
2. De collector wordt getest volgens, en is conform aan EN 12975 of is getest volgens één systeem uit het gamma geprefabriceerde systemen volgens en conform aan EN 12977.
3. De collector moet een minimum oppervlakte van 1m<sup>2</sup> hebben en er moet een systeem voor naverwarming geïnstalleerd worden.

4. de collector moet georiënteerd worden tussen zuidoost en zuidwest, en tussen de 20° en 60°. De zonnecollectorpanelen mogen niet in het schaduwveld van omstaande gebouwen of bomen vallen.
5. de plaatsing van de installatie moet geschieden in overeenstemming met bestaande wetten, reglementen, verordeningen, gebruiken en regels van goed vakmanschap.

Sinds 01/01/2012 werd de gemeentelijke subsidie (een bedrag van €250/installatie voor zover deze voldeed aan de voorwaarden) voor plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen afgeschaft.

Tabel 20. Subsidieaanvragen zonneboilers & zonnepanelen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvragen zonneboiler	1	1	2	3	12	7	10	7
Subsidiebedrag	€250	€250	€500	€750	€3.000	€1.750	€2.500	€1.750
<hr/>								
Aanvragen fotovoltaïsche zonnepanelen					8	22	19	36
Subsidiebedrag					€2.000	€5.500	€4.750	€9.000

Bron: Gemeente Opwijk

Door de interessante groenestroomcertificaten en fiscale maatregelen, heeft de gemeente Opwijk het aantal subsidieaanvragen sterk zien stijgen.

### **Premie voor het gebruik van ecologische bouwmaterialen**

De Opwijkse bevolking kan sinds 01/01/2008 beroep doen op subsidies indien ze ecologische bouwmaterialen gebruiken. Voor volgende producten worden er tussenkomsten voorzien:

- natuurverven en aanverwante producten
- isolatiematerialen uit nagroeibare grondstoffen
- FSC-gelabeld hout zonder preventieve chemische verduurzaming

Het bedrag van de subsidie per aanvrager en per gebouw bedraagt 15 % van de totale kostprijs (inclusief BTW) met een maximum van €250.

Tabel 21. Subsidieaanvragen ecologische bouwmaterialen

	2008	2009	2010	2011
Aanvr. ecologische bouwmaterialen	3	1	1	1
Subsidiebedrag	461,50	250,00	250,00	250,00

Bron : Gemeente Opwijk

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

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

### Voorwaarden:

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

### Voor welke werken:

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

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

- Personen die in aanmerking komen voor de verhoogde tegemoetkoming voor geneeskundige zorgen en uitkering
- Personen die als jaarlijks bruto gezinsinkomen niet meer hebben dan het bedrag vastgelegd in het KB van 2 juni 2006 betreffende de definitie van de specifiek bepaalde doelgroep FRGE of de doelgroep van de meest behoeftige van het FRGE. Op 15 september 2010 bedraagt dit €16.306,33 verhoogd met €3.018,74 per persoon ten laste.
- Personen die beroep doen op schuldbemiddeling en die hun verwarmingsfactuur niet kunnen betalen
- Personen die het OCMW sociaal of budgettair begeleidt, wegens betalingsmoeilijkheden, meer bepaald voor rekeningen voor gas en elektriciteit.

Tabel 22. kredietopeningen en -bedragen voor de periode 01/04/2011 – 31/12/2011

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

Bron: 3Wplus Energie VZW

## 4.3 Sociale huisvesting

### 4.3.1 Aanbod sociale huurwoningen (SHM, SVK)

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

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

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

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

Tabel 23. Sociale huurwoningen 31/12/2007

Gemeente	Sociale huurwoningen (SHM)	Sociale huurwoningen (SVK)	Sociale huurwoningen totaal	Aandeel sociale huur
Asse	365	12	377	3,04 %
Dilbeek	631	22	653	4,04 %
Kapelle-op-den-Bos	197	0	197	5,45 %
Londerzeel	137	9	146	2,04 %
Meise	239	2	241	3,37 %
<b>Opwijk</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>60</b>	<b>1,19 %</b>
Vlaams-Brabant	15.752	527	16.279	3,74 %
Vlaanderen	139.358	3.868	143.226	5,56 %
<i>Merchtem</i>	<i>106</i>	<i>0</i>	<i>106</i>	<i>1,71%</i>

Bron: Nulmeting 31/12/2007, gevoegd als bijlage bij het Decreet Grond- en Pandenbeleid

Opwijk beschikte op het moment van de nulmeting over 43 sociale huurwoningen bij een SHM en 17 sociale huurwoningen bij een SVK<sup>5</sup>. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedroeg in de gemeente Opwijk 1,19%. Dit is het laagste percentage in vergelijking met de andere gemeenten die deel uitmaken van het project en zeker in vergelijking met het gemiddelde percentage van Vlaanderen.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) legt elke gemeente een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen op dat verwezenlijkt moet worden tegen 2020 (cf. art. 4.1.4, §1, DGP). De woningen die in aanmerking komen voor het behalen van dit 'bindend sociaal

<sup>5</sup> De samenwerking tussen de gemeente Opwijk en RSVK De Woonkoepel eindigde op 31 december 2009. De 17 wooneenheden die opgenomen werden in de nulmeting van het Decreet Grond- en Pandenbeleid en die in beheer waren van De Woonkoepel werden daarmee opnieuw vrijgegeven. Dertien woonentiteiten kwamen opnieuw op de privémarkt terecht; de resterende vier werden overgenomen door het OCMW, die deze verder verhuurt aan de OCMW-doelgroepen (dus niet volgens het 'sociaal huurbesluit').

objectief sociale huurwoningen' zijn deze die verhuurd worden conform het 'Sociaal Huurbesluit'<sup>6</sup>. Zowel Sociale Verhuurkantoren (SVK's) als Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bieden sociale huurwoningen aan, maar ook de gemeenten en OCMW's kunnen sociaal verhuren.

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

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

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

Voor Opwijk is het objectief voor sociale huurwoningen daardoor gestegen met 5 entiteiten en komt dit nu neer op **89 sociale huurwoningen** te verwezenlijken tegen 2020. De **inhaalbeweging** is ongewijzigd gebleven en komt voor de gemeente neer op **27 sociale huurwoningen**, te verwezenlijken tegen 2025.

In **totaal** bedraagt het objectief voor sociale huurwoningen voor Opwijk dus **116**.

### 4.3.2 Aanbod sociale koopwoningen / sociale kavels

Tabel 24 geeft een overzicht van de percentages "sociale koopwoningen" en "sociale kavels" ten opzichte van het totaal aantal huishoudens op het moment van de nulmeting (dd. 31/12/2007) van het decreet Grond en Pandenbeleid.

Tabel 24. Sociale koopwoningen en sociale kavels 31/12/2007

	Sociale koopwoningen	Sociale kavels	Aandeel sociale koop / kavels
Asse	8	1	0,07 %
Dilbeek	140	0	0,87 %
Kapelle-op-den-Bos	9	1	0,28 %
Londerzeel	12	0	0,17 %
Meise	101	3	1,45 %
<b>Opwijk</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
Vlaams-Brabant	1.157	30	0,27 %
Vlaanderen	12.041	664	0,49 %
<i>Merchtem</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>0,05 %</i>

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

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot "reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode" en latere wijzigingen.

Opwijk beschikte op het moment van de nulmeting over geen sociale koopwoningen, noch over sociale kavels. De laatste realisatie op vlak van sociaal woonaanbod dateert dan ook van meer dan 30 jaar geleden: in 1962 en 1978 werden in totaal 82 sociale koopwoningen en 4 sociale kavels gerealiseerd. Voor de nulmeting heeft men zich echter gebaseerd op cijfers die niet ouder zijn dan 20 jaar.

Volgens de memorie van toelichting bestaat de nulmeting uit:

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

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

Ook dit objectief werd a.g.v. de decreetswijziging van 23/12/2011 aangepast (cf. supra).

Concreet dient Opwijk **52** (of 4 meer dan vóór de decreetswijziging) **sociale koopwoningen** te realiseren en **2 sociale kavels**. Bijkomend bepaalt de Provincie dat van het aandeel sociale koopwoningen er minimum 42 verwezenlijkt moeten worden door de publieke sector en maximum 10 door private investeerders.

### **4.3.3 Sociale huisvesting: projecten op korte en middellange termijn. Voortgang BSO**

#### **▪ Sociale huisvesting op korte of (middel)lange termijn door de sociale huisvestingsmaatschappij:**

Providentia zou aan het Hemelrijk een sociaal woonproject kunnen realiseren op de vroegere gronden van Haviland (onderhandeling tot aankoop (62a84ca)) en dit over de volledige zone die hiervoor is voorzien binnen het RUP Nanove. Ook met de privé-eigenaar van de woningen aan de Kattestraat (ontsluiting gebied Haviland) is Providentia in onderhandeling over een eventuele aankoop.

Op basis van een eerste telling waren 37 entiteiten in het vooruitzicht gesteld, waarvan een deel (maximum de helft) volgens Vlabinvest-voorwaarden zou kunnen gerealiseerd worden. Er zou ongeveer 1/3 koopwoningen (dus 12 sociale koopwoningen) en ongeveer 2/3 huurwoningen gerealiseerd worden (of 25 sociale huurwoningen).

#### **▪ Sociale huisvesting op korte of (middel)lange termijn a.g.v. projecten die vallen onder het uitvoeren van een sociale last:**

1. BPA Gasthuis is omgezet tot een RUP. Deze woonzone bevatte in de vroegere formulering in het BPA een verplicht aandeel te realiseren sociale bewoning,



m.n. maximaal 5% van de totaal geplande woningvoorraad, waarbij een evenwichtige verdeling wordt voorzien voor huur- en koopwoningen (onder voorbehoud). Het was niet mogelijk om binnen dit RUP Gasthuis een specifieke sociaal objectiefnorm te voorzien. De percentages die gehanteerd worden in het gemeentelijk reglement sociaal wonen zullen dus van toepassing zijn op projecten die volgens het decreet grond- en pandenbeleid onderworpen zijn aan een sociale last.

2. Woonuitbreidingsgebied Meerweg:  
Opstartfase RUP Meerweg: 100-tal woningen (rond de stationsbuurt), waarvan een deel moet worden voorbehouden voor sociale huisvesting.
3. Verkavelingsaanvraag Ran Akker – Matexi  
Project in voorontwerpfase waarbij 5 tot 8 sociale woonentiteiten voorzien moeten worden. De concrete invulling (huur/koop/kavel) is nog niet gekend.
4. Daarenboven zijn er binnen de gemeente uiteraard nog andere gebieden (al dan niet in woonuitbreidingsgebied) die op termijn aanleiding kunnen geven tot bijkomende invulling van het sociaal objectief.

Hierbij dient men ook rekening te houden met volgende gegevens:

- de 17 woonentiteiten die in beheer waren van het SVK woonkoepel en die sinds de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst niet meer sociaal verhuurd worden, moeten ook opnieuw gerealiseerd worden als sociale huurwoningen. SVK Webra heeft ondertussen reeds 4 woningen in beheer, maar er blijven nog 13 bijkomende eenheden opnieuw te realiseren.
- De projecten aan het Hemelrijk (Providentia) en de verkaveling Ran Akker (Matexi) werden nog niet opgenomen in onderstaand overzicht omdat deze nog in beginfase zitten.
- Sinds de nulmeting van 31/12/2007 werd er door Providentia 2 woonprojecten (Blockweide en den Bogaard) gerealiseerd, waarbij een totaal van 18 sociale koopwoningen en 32 sociale huurwoningen voorzien werd.

BSO sociale huurwoningen:  $(89 + \text{inhaalbeweging } 27) + 13 - 32 = 97$  eenheden.

BSO sociale koopwoningen:  $52 - 18 = 34$  entiteiten.

BSO sociale kavels: blijft ongewijzigd (2 te realiseren kavels).

## **4.4 Betaalbaarheid**

### **4.4.1 Huursubsidies**

De tegemoetkoming in de huurprijs (vroeger de huursubsidie en installatiepremie genoemd) ondersteunt mensen met een laag inkomen die **verhuizen** van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Ook als men verhuist van een private huurwoning naar een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor, kan men de tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen.

De tegemoetkoming in de huurprijs werd ingevoerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor

woonbehoefte huurders. Dit besluit is van toepassing op alle aanvragen die worden ingediend vanaf 1 mei 2007.

De huursubsidie wordt bepaald op basis van het inkomen. Ze wordt maximaal gedurende negen jaar uitbetaald en neemt af in de loop van die periode.

De eenmalige installatiepremie is gelijk aan drie keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens jaar 1 en 2.

Aan de tegemoetkoming in de huurprijs zijn een aantal voorwaarden verbonden (onderstaande cijfers zijn geldig voor 2012 en worden jaarlijks geïndexeerd):

- a. Inkomen: Voor aanvragen in 2012 mag de som van het aan de personenbelasting inkomen, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de huurder en van de inwonende gezinsleden, niet meer bedragen dan **€16.320**. Er wordt gekeken naar het inkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Voor een tegemoetkoming in de huurprijs die wordt aangevraagd in 2012 wordt dus het inkomen van 2009 in aanmerking genomen. Per persoon ten laste op de aanvraagdatum in 2012 mag men het inkomen met **€1.460** verminderen.
- b. Eigendom: De huurder en de inwonende gezinsleden mogen op de aanvraagdatum en tijdens de drie jaar die daaraan voorafgaan geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben (gehad).
- c. Huurprijs: De huurprijs van de nieuwe woning mag maximaal **€550** bedragen, te verhogen met **€38,50** per persoon ten laste (beperkt tot maximaal vier personen).
- d. Woning: De Vlaamse overheid beoordeelt de woning die men wil verlaten en de nieuwe woning die men wil betrekken, en beslist of zij voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Deze beoordeling is niet nodig als men verhuist naar een woning die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor.

Er werd in Opwijk in 2011 slechts 1 Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs toegekend.

Tabel 25. Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs (2011)

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

Bron: Wonen Vlaanderen

#### **4.4.2 Aanbod bescheiden woningen / gesubsidieerde kavels / woonaanbod met sociaal karakter**

Via de intercommunale Haviland werden in het verleden een aantal projecten gerealiseerd met de bedoeling betaalbare woningen of gronden aan te bieden.

Zo werd in 2003 het project "Nanove", een verkaveling van 76 kavels gerealiseerd. Aan de Oude-pastoriedreef, langs diezelfde verkaveling werden bovendien 8 woonentiteiten voorzien. De woningen/gronden werden toegewezen via een eigen toewijzingsreglement gebaseerd op lokale binding, gezinssamenstelling en inkomen. De werking van Haviland werd begin 2012 echter afgebouwd en de woonprojecten die lopende waren of in zich in opstartfase bevonden, zullen vermoedelijk worden overgedragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of een andere woonactor. De woningen of gronden zullen dan ook toegewezen worden volgens de geldende reglementering van de overnemer.

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

Voor Opwijk werden in het verleden nog geen Vlabinvest-woningen gerealiseerd. Ook in de nabije toekomst zijn er nog geen concrete projecten in de gemeente voorzien. Eventueel : zie onder titel 4.3.3.

#### 4.4.3 Aankooprijzen en evolutie (private woningmarkt)

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde verkoopprijzen van de verschillende woontypes en van bouwgronden.

In 2011 werden in de gemeente Opwijk 70 gewone woonhuizen verkocht en 19 villa's, bungalows of landhuizen.

De gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis in Opwijk bedraagt €216.400,73 (voor 2011). Dit is de laagste gemiddelde verkoopprijs van de interlokale vereniging. De gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in Opwijk is bovendien lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde, maar wel hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

De gemiddelde prijs van een villa, bungalow of landhuis in Opwijk is €363.657,89 (voor 2011). Ook voor deze categorie woningen heeft Opwijk de laagste gemiddelde verkoopprijs. Voor villa's, bungalows en landhuizen ligt de gemiddelde verkoopprijs in Opwijk een flink stuk lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde, maar wel hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

Tabel 26. Verkoopprijs onroerende goederen in € (2011)

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

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

De volgende tabel toont dat er in 2011 in de gemeente Opwijk 29 appartementen, flats en studio's werden verkocht en 36 bouwgronden.

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement, flat of studio in Opwijk bedraagt €194.171,83 (voor 2011). Dit gemiddelde bevindt zich bij de laagste gemiddelden van de zes gemeenten die deel uitmaken van het intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemiddelde prijs voor een appartement, flat of studio in Opwijk is vergelijkbaar met het Vlaams-Brabantse en het Vlaamse gemiddelde.

Voor een bouwgrond in Opwijk betaalde men in 2011 gemiddeld €176,32/m<sup>2</sup>. In het intergemeentelijk samenwerkingsverband is enkel Asse goedkoper (€137,72/m<sup>2</sup>). De gemiddelde prijs voor bouwgrond ligt in Opwijk een stuk hoger dan het Vlaamse gemiddelde, en iets hoger dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

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

- de prijs voor bouwgrond wordt uitgedrukt per m<sup>2</sup>. Dat wil zeggen dat de grootte van de bouwgronden ook een invloed heeft op het prijsniveau. Zo stelt men vast dat de bouwgronden in Meise bijvoorbeeld groter zijn, wat een lagere gemiddelde prijs oplevert, maar wat nog steeds resulteert in hoge aankooprijzen.
- Bovendien wordt in deze gemiddelde verkoopprijzen ook de verkoop van onuitgeruste bouwgronden opgenomen. Wanneer er in een kalendarjaar in een bepaalde gemeente veel onuitgeruste gronden worden verkocht zal dit een lager gemiddeld prijsniveau opleveren, terwijl de prijs voor uitgeruste gronden misschien net gestegen kan zijn.

Tabel 27. Verkoopprijs onroerende goederen in € (2011)

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

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

De stijging van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen sinds 1996 is in Opwijk minder sterk dan in Vlaanderen en gelijklopend met de provincie. In vergelijking met de andere gemeenten van het project is de stijging in Opwijk wel bij de drie sterkste. De prijzen in Londerzeel en Meise kenden een gelijkaardige stijging sinds 1996.

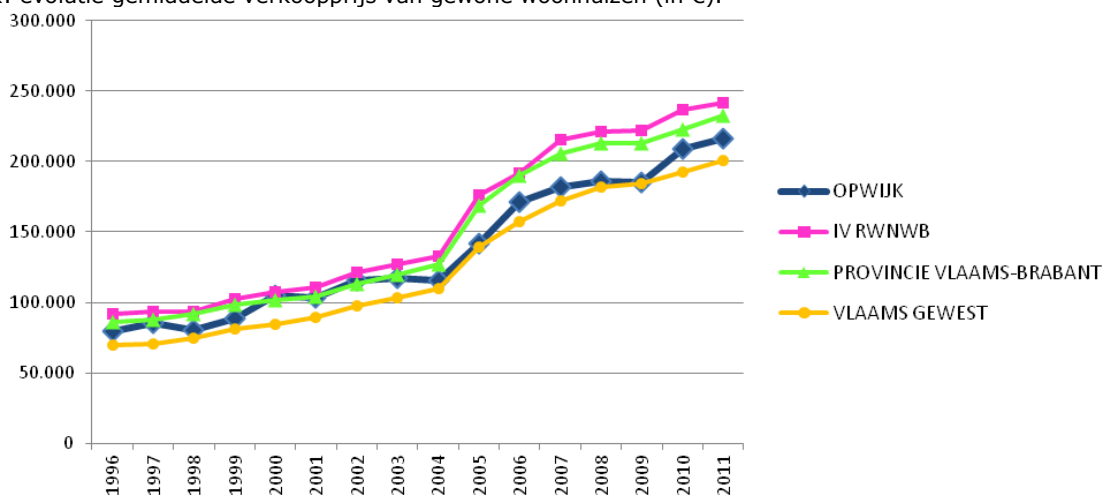
Tabel 28. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen (in €)

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

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

Deze evolutie wordt in de volgende figuur ook grafisch weergegeven:

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



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

Wat betreft de evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup> bouwgrond stellen we vast dat deze prijzen in Opwijk in de periode 1996–2011 meer dan verviervoudigd zijn. De stijging in Opwijk ligt iets lager dan deze in de provincie en in Vlaanderen. De prijzen stegen het sterkst in Londerzeel en Kapelle-op-den-Bos. De prijs in Londerzeel lag in 1996 ook al ver onder het Vlaams gemiddelde lagen en hier is dus sprake van een inhaalbeweging (weliswaar een zeer sterke om uiteindelijk te beschikken over een hoger gemiddelde dan het Vlaamse).

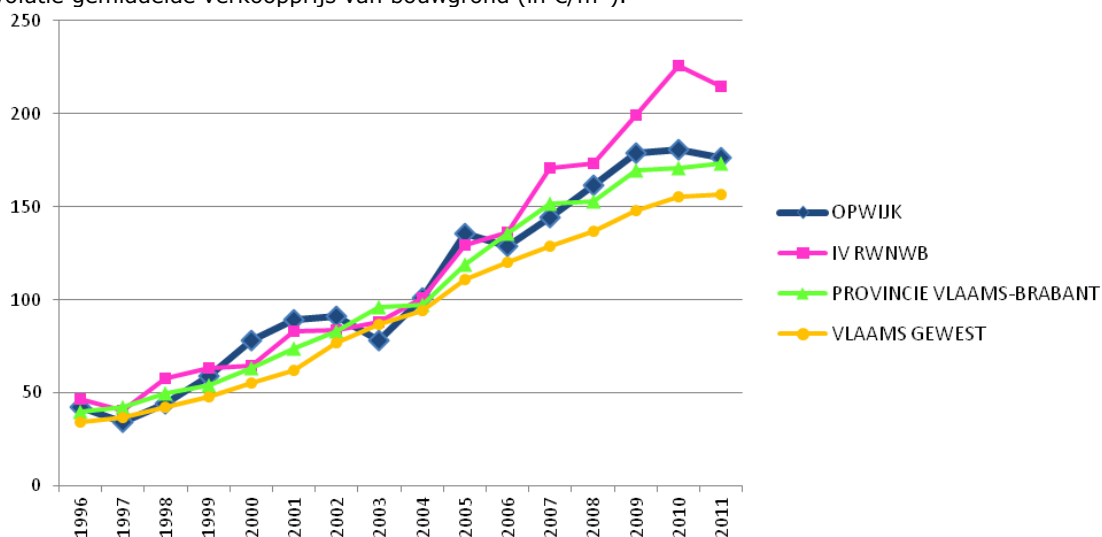
Tabel 29. Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup> bouwgrond (in €)

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

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

Deze evolutie wordt in de volgende figuur ook grafisch weergegeven:

Grafiek: evolutie gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond (in €/m<sup>2</sup>).



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

## 4.5 Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen

### 4.5.1 Rusthuisbedden / serviceflats (ouderen en personen met een handicap)

Opwijk beschikt over 152 erkende plaatsen in rusthuizen. Daarnaast beschikt Opwijk over 13 erkende plaatsen in serviceflats.

Tabel 30. rusthuizen/serviceflats: aantal erkende plaatsen (2011) & programmatiecijfers (= de theoretische behoefte aan woonegelegenheden) (2012)

	Aantal erkende plaatsen rusthuizen (2011)	Programmatie-cijfer 2012 Rusthuizen	Aantal erkende plaatsen serviceflats (2011)	Programmatie-cijfer 2012 Serviceflats
Asse	239	406	36	160
Dilbeek	575	647	95	223
Kapelle-op-den-Bos	80	123	15	49
Londerzeel	110	251	68	97
Meise	155	240	28	99
<b>Opwijk</b>	<b>152</b>	<b>173</b>	<b>13</b>	<b>66</b>
Vlaams-Brabant	10.667	14.927	1.900	5.650
Vlaams Gewest	66.725	89.455	14.532	33.793
Merchtem	89	205	48	78

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Het **OCMW van Opwijk** heeft volgende voorzieningen met betrekking tot senioren-huisvesting ter beschikking:  
met betrekking tot residentiële zorg:

- **WZC De Oase** met erkenning voor 34 ROB-bedden, 46 RVT<sup>7</sup> -bedden en 3 kortverblijven (organisatie OCMW)
- **DVC 't Zonnedal** heeft een erkenning van 10 verblijfseenheden

met betrekking tot serviceflats:

- **Den Eikendreef** met erkenning voor 13 serviceflats (georganiseerd door OCMW)

Er zijn ook concrete plannen om bijkomend 45 serviceflats te voorzien. Een deel hiervan, zijnde 32 serviceflats wordt gerealiseerd door het OCMW; de rest zou gefinancierd worden door privé-investeerders. De werken zijn opgestart en het is de bedoeling dat de flats eind 2013 gerealiseerd zijn.

Voorts is er op grondgebied de campus **Heydeveld**. Deze wordt uitgebaat door een VZW en heeft :

- een erkenning voor 22 ROB-bedden en 35 RVT-bedden
- En een erkenning voor 6 serviceflats

## 4.5.2 Noodopvang en crisisopvang

Opwijk beschikt over 5 plaatsen voor noodopvang. Het gaat over 1 privéwoning die opgedeeld werd in een aantal entiteiten. Er zijn plannen om nog 12 entiteiten bij te maken. Deze werken zijn voorzien in 2013.

De plaatsen voor noodopvang zijn bedoeld voor de opvang van vluchtelingen en andere personen die omwille van bepaalde problemen geen huisvesting hebben. Enkel personen die in begeleiding zijn kunnen een noodwoning toegewezen krijgen. De duur van het verblijf in noodopvang is 6 maanden en kan eenmaal verlengd worden tot maximum 1 jaar.

Daarnaast huurt het OCMW ook een crisiswoning (Merelweg 15) om personen in noodsituaties tijdelijk te huisvesten.

## 4.5.3 Lokaal Opvanginitiatief

De gemeenten vangen in opdracht van de federale overheid asielzoekers op. De OCMW's van die gemeenten organiseren daarvoor lokale opvanginitiatieven (LOI's), in samenwerking met Fedasil. In lokale opvanginitiatieven ontvangen asielzoekers enkel materiële hulp van de gemeente. Een LOI is meestal een gemeubelde privé-woning met de nodige faciliteiten, zodat de asielzoekers kunnen instaan voor hun dagelijkse basisbehoeften. Het OCMW zorgt ook voor sociale en medische begeleiding van de LOI-bewoners.

Opwijk beschikt over 22 plaatsen in een L.O.I.

---

<sup>7</sup> Een woonzorgcentrum is een bij decreet beschermde collectieve woonvorm. De ouderen die er verblijven krijgen er huisvesting. Ze kunnen er ook geheel of gedeeltelijk gebruik maken van de aangeboden gezins- en huishoudelijke zorg. Veel woonzorgcentra die zorgbehoevende ouderen opnemen (maar niet allemaal), hebben van de overheid een aantal **rust- en verzorgingsbedden** gekregen. Die RVT-bedden zijn bedoeld voor het opvangen van zwaar zorgbehoevende ouderen. Ze kunnen er genieten van een intensieve verzorging. woonzorgcentra met zulke bedden noemen we rust- en verzorgingstehuizen. Voor een RVT-bed wordt door de overheid een hoger zorgforfait toegekend. Dat betekent dat het woonzorgcentrum er meer personeel kan inzetten voor de verzorging en de verpleging. Het is echter niet omdat een woonzorgcentrum niet over RVT-bedden beschikt, dat er geen zwaar zorgbehoevenden kunnen opgenomen en verzorgd worden. De meeste RVT-bedden bevinden zich in woonzorgcentra. Ook sommige ziekenhuizen beschikken over een aantal RVT-bedden.

#### 4.5.4 Woonentiteiten in beheer van het OCMW

Het OCMW heeft een aantal panden in eigendom die het aan interessante voorwaarden aan de doelgroepen kan aanbieden.

Het gaat om een volgende woonentiteiten in eigen beheer:

- Vijf woningen
- Twee appartementen
- Drie studio's

Daarnaast heeft het OCMW van Opwijk ook nog een tiental wooneenheden die men van private eigenaars huurt en via de voorwaarden van het OCMW doorverhuurt aan de doelgroepen.

#### 4.5.5 Leefloners

In 2011 waren er 77 personen/gezinnen gerechtigd op een leefloon of een equivalent leefloon (ingeschreven in wacht- of vreemdelingenregister).

Tabel 31. aantal leefloondossiers in beheer

	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal leefloners	64	80	65	63	77

Bron: OCMW Opwijk

#### 4.5.6 Budgetmeter

Er is een duidelijke stijging in het aantal opladingen. Voor elektriciteit was het aantal opladingen in 2011 680 keer en voor gas 255 keer. In 2008 was het aantal opladingen voor elektriciteit nog 284 keer.

Tabel 32. aantal budgetmeters en opladingen

	2011
Aantal budgetmeters elektriciteit	55
Aantal opladingen	680
Aantal budgetmeters gas	7
Aantal opladingen	255

Bron: OCMW Opwijk

#### 4.5.7 Andere financiële hulp aan OCMW-cliënteel

Het OCMW kan ook tussenkomsten doen of steun geven bij plotselinge moeilijkheden. Men maakt een onderscheid in 3 categorieën:

- Toelagen: dit is een vorm van steun, waarvan de toegekende bedragen vastliggen, bv. huurtoelagen, verwarmingstoelage, ...
- Financiële steun: dit is bijstand die niet volgens bepaalde barema's verloopt, bv. bijstand verblijfskosten in het rusthuis, uitzonderlijke financiële bijstand.
- Waarborgen: bv. huurwaarborg



Concreet kan het OCMW-Opwijk één of meerdere van de volgende bijstandsvormen toekennen aan een cliënt:

1. Huurtussenkomst: een tussenkomst in de kosten van bvb de huishuur. Op dit moment is er geen afgelijnde politiek rond het geven van huurtussenkomsten. Het OCMW helpt vooral de mensen door verschillende (minder grote) kosten te dekken, zoals medische kosten, kosten van schoolgaande kinderen, enz. Soms worden er wel eens huurtussenkomsten gegeven.

Tabel 33. huurtussenkomsten

	2008	2009	2010	2011
aantal	16	16	nb	nb

Bron: OCMW Opwijk

2. Verwarmingstoelage: een aanvullende steun, uitgekeerd onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van 6 september 2001. In 2011 werd er een totaalbedrag van €29.759,95 aan verwarmingstoelage uitgekeerd.

Tabel 34. verwarmingstoelage

	2008	2009	2010	2011
Aantal dossiers	273	194	168	163
Totaal bedrag	43.303,83	21.604,69	27.004,32	29.759,95

Bron: OCMW Opwijk

3. Huurwaarborg: het OCMW kan de huurwaarborg betalen. In 2011 had het OCMW van Opwijk 21 dossiers waarvoor men voor in totaal €20.271,00 een huurwaarborg afsloot.

Tabel 35. aantal huurwaarborgen

	2009	2010	2011
Aantal dossiers	12	19	21
Totaal bedrag	18.245,00	17.419,58	20.271,00

Bron: OCMW Opwijk

## 5 Vraag – behoeften

### 5.1 Demografische gegevens

#### 5.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie

Tabel 36. Bevolkingsevolutie (aantal inwoners) 2001-2011 (situatie op 01-01-20xx)

	2001	...	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Index 01-11
Asse	28.006		29.191	29.334	29.558	29.850	30.228	30.557	109,11
Dilbeek	37.818		39.412	39.585	39.654	39.742	39.998	40.201	106,30
Kapelle-op-den-Bos	8.732		8.904	8.916	8.969	8.911	9.027	9.083	104,02
Londerzeel	17.166		17.435	17.452	17.525	17.620	17.655	17.778	103,57
Meise	18.390		18.464	18.545	18.466	18.378	18.382	18.338	99,72
<b>Opwijk</b>	<b>11.831</b>		<b>12.239</b>	<b>12.393</b>	<b>12.575</b>	<b>13.004</b>	<b>13.270</b>	<b>13.450</b>	<b>113,68</b>
Vlaams-Brabant	1.018.403		1.044.133	1.052.467	1.060.232	1.068.838	1.076.924	1.086.446	106,68
Vlaams Gewest	5.952.552		6.078.600	6.117.440	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	105,95
<i>Merchtem</i>	<i>14.254</i>		<i>14.838</i>	<i>15.053</i>	<i>15.110</i>	<i>15.140</i>	<i>15.341</i>	<i>15.558</i>	<i>109,15</i>

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

Opwijk is – zowel in bevolkingsaantal als in oppervlakte – de tweede kleinste gemeente in het werkingsgebied van het woonproject. Enkel Kapelle-op-den-Bos telt minder inwoners dan Opwijk. Dilbeek en Asse zijn met voorsprong de grootste gemeenten van de interlokale vereniging.

Opwijk kende van 2001 tot 2011 wel de sterkste bevolkingsgroei van de zes gemeenten. De bevolkingstoename in Opwijk is bovendien sterker dan in Vlaams-Brabant en Vlaanderen.

#### 5.1.2 Bevolkingsdichtheid

Tabel 37. Gemiddelde bevolkingsdichtheid inw./km<sup>2</sup>

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

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen & eigen berekening

Opmerkelijk is dat Opwijk de tweede hoogste bevolkingsdichtheid heeft van de gemeenten uit het werkingsgebied. Enkel in Dilbeek ligt de bevolkingsdichtheid nog hoger. De bevolkingsdichtheid in Opwijk is ook hoger dan deze in Vlaams-Brabant en Vlaanderen.

## 5.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling

Tabel 38. Aantal huishoudens: evolutie

	2001	...	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Index 01-10
Asse	11.502		12.036	12.195	12.305	12.398	12.430	12.547	109,09
Dilbeek	15.117		15.914	15.956	16.035	16.145	16.145	16.225	107,33
Kapelle-o/d-Bos	3.370		3.513	3.561	3.587	3.616	3.619	3.680	109,20
Londerzeel	6.728		7.005	7.061	7.094	7.148	7.195	7.237	107,57
Meise	6.867		7.020	7.049	7.132	7.158	7.195	7.213	105,04
<b>Opwijk</b>	<b>4.520</b>		<b>4.771</b>	<b>4.885</b>	<b>4.948</b>	<b>5.055</b>	<b>5.250</b>	<b>5.373</b>	<b>118,87</b>
Vlaams-Brabant	409.924		423.777	427.437	431.896	435.719	439.350	442.945	108,06
Vlaams gewest	2.413.745		2.501.681	2.525.849	2.550.088	2.576.974	2.601.266	2.625.334	108,77
<i>Merchtem</i>	<i>5.568</i>		<i>5.925</i>	<i>6.027</i>	<i>6.163</i>	<i>6.212</i>	<i>6.233</i>	<i>6.361</i>	<i>114,24</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens<sup>8</sup> per gemeente. In Opwijk waren er in 2010 5.373 huishoudens. De gemeente telt daarmee meer huishoudens dan Kapelle-op-den-Bos, maar minder dan de andere gemeenten uit de interlokale vereniging. Opwijk kent relatief gezien wel de sterkste groei van het aantal huishoudens tegenover 2001 in vergelijking met de rest van de gemeenten en in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden.

Tabel 39. Gemiddelde gezinsgrootte

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

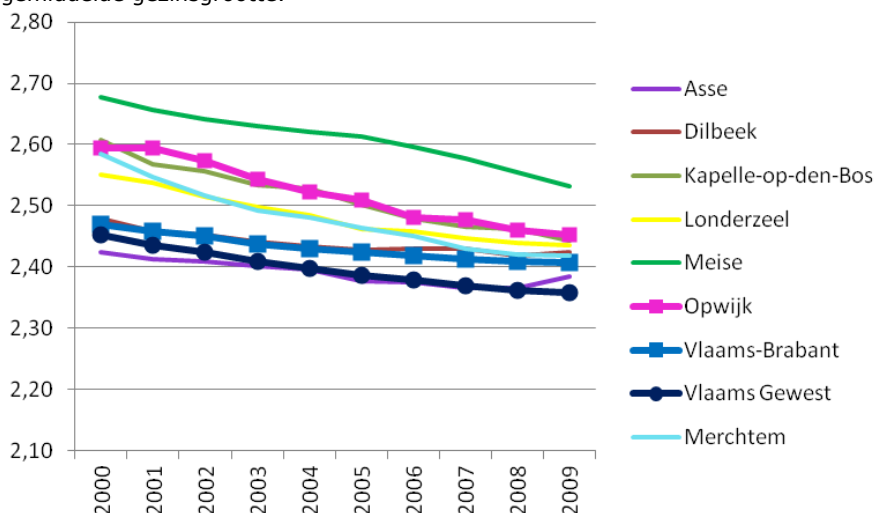
Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

Voorgaande tabel toont duidelijk aan dat de gezinnen in Vlaanderen kleiner worden in omvang. Het volgend diagram geeft deze trend ook grafisch weer.

De laatste jaren lijkt de trend van kleiner wordende gezinnen gestagneerd. In Asse en Dilbeek stijgt het aantal personen per huishouden zelfs. Dit is ook het geval voor het provinciale gemiddelde.

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

Grafiek: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte.



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

## 5.1.4 Natuurlijke bevolkingsaan groei

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

Tabel 40. Saldo natuurlijke bevolkingsaan groei

	2006	2007	2008	2009	2010	gemid. 2006-'10	gemid. /1000 inw.
Asse	87	78	100	62	90	+ 83,40	1,44
Dilbeek	-21	28	-15	-35	-25	- 13,60	-0,47
Kapelle-op-den-Bos	4	14	2	2	16	+ 7,60	0,56
Londerzeel	20	-3	55	32	6	+ 22,00	1,28
Meise	39	1	-27	29	8	+ 10,00	0,53
<b>Opwijk</b>	<b>45</b>	<b>57</b>	<b>49</b>	<b>57</b>	<b>39</b>	<b>+ 49,40</b>	<b>3,04</b>
Vlaams-Brabant	2.188	2.079	2.057	1.862	2.022	+ 2.041,60	1,56
Vlaams Gewest	9.476	10.045	12.168	10.593	11.502	+ 10.756,80	1,44
<i>Merchtem</i>	44	33	22	31	27	+ 31,40	1,68

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

Opwijk kent in vergelijking met de bovenlokale gemiddelden (per duizend inwoners) een sterkere natuurlijke bevolkingstoename en heeft ook de sterkste gemiddelde groei van het werkingsgebied van de interlokale vereniging. Dilbeek is de enige die een negatief (gemiddeld) saldo heeft over een periode van 5 jaar.

## 5.1.5 Migratie

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen. Zowel interne verschuivingen, tussen twee Belgische gemeenten, als externe migraties, tussen een Belgische gemeente en het buitenland, worden hier meegeteld. Het aantal asielzoekers (met een verblijfsadres) is niet in deze tabel opgenomen. Deze worden wel

opgenomen van zodra zij het statuut van vreemdeling krijgen of op een andere manier geregulariseerd worden.

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

Tabel 41. Migratiesaldo

	2006	2007	2008	2009	2010	gemid. 2006-'10	gemid./ 1000 inw.
Asse	49	122	211	321	226	+ 185,80	6,21
Dilbeek	184	32	92	291	206	+ 161,00	4,04
Kapelle-op-den-Bos	5	34	-68	118	43	+ 26,40	2,93
Londerzeel	-5	74	36	2	115	+ 44,40	2,52
Meise	40	-83	-66	-28	-47	- 36,80	-2,00
<b>Opwijk</b>	<b>109</b>	<b>115</b>	<b>369</b>	<b>210</b>	<b>133</b>	<b>+ 187,20</b>	<b>14,57</b>
Vlaams-Brabant	5.912	5.227	6.545	6.119	7.265	+ 6.213,60	5,83
Vlaams Gewest	27.923	31.225	35.145	32.043	40.975	+ 33.462,20	5,40
<i>Merchtem</i>	<i>11</i>	<i>19</i>	<i>22</i>	<i>170</i>	<i>12,23</i>	<i>+ 46,85</i>	<i>7,43</i>

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

Gezien per duizend inwoners had Opwijk op vijf jaar tijd de grootste aantrekkingskracht. De grootste uit het werkingsgebied van de interlokale vereniging en bijna het driedubbele van de bovenlokale gemiddelden. Meise is de enige gemeente die negatief scoort.

Hoge migratiecijfers typeren de rand rond Brussel: er is namelijk een doorschuifbeweging op gang vanuit Brussel. In het rapport omtrent de Vlaamse Rand rond Brussel van de Studiedienst van de Vlaamse Regering<sup>9</sup> worden de migratiebewegingen naar de Vlaamse Rand bestudeerd, maar ook deze vanuit de Vlaamse Rand. Daarbij valt een grote instroom op vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar de randgemeenten, maar tegelijk zijn er een aantal van die randgemeenten die een grote uitstroom kennen naar andere gemeenten in het Vlaams Gewest. Het feit dat Opwijk (gelegen in de tweede gordel rond Brussel) een zeer sterk positief migratiesaldo kent (gemiddeld 14,57 inwoners / 1.000 inwoners), zou deze hypothese kunnen bevestigen. Bovendien zijn de grond- en woningprijzen in de zogenaamde 2<sup>de</sup> gordel rond Brussel nog meer betaalbaar dan deze in de Vlaamse randgemeenten.

Gezien per duizend inwoners valt ook meteen het verschil in grootteorde op in vergelijking met het saldo van de natuurlijke bevolkingsaan groei (zie tabel 40). De bevolkingstoename is relatief gezien dus vooral het gevolg van de migratiebewegingen van de bevolking. Enkel Meise valt buiten deze trend.

## 5.1.6 Burgerlijke staat

Opwijk had (samen met Londerzeel) in 2010 het laagste percentage gescheiden personen in vergelijking met de andere gemeenten, de provincie en Vlaanderen.

Daarnaast woonden er in 2010 in Dilbeek, Opwijk en vooral Meise het minste weduw(e)(naar)s.

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

Tabel 42. Evolutie van het aantal gescheiden personen en weduw(e)(naar)s 2000-2009 - % t.o.v. totaal aantal inwoners

	2000				2010			
	gescheiden		weduw(e)(naar)s		gescheiden		weduw(e)(naar)s	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Asse	1.576	5,6	1.946	7,0	1.855	6,1	1.630	5,4
Dilbeek	2.096	5,6	2.538	6,7	2.427	6,1	2.068	5,2
Kapelle-op-den-Bos	402	4,6	609	6,9	489	5,4	517	5,7
Londerzeel	711	4,1	1135	6,6	944	5,3	950	5,4
Meise	916	5,0	937	5,1	1.060	5,8	854	4,6
<b>Opwijk</b>	<b>439</b>	<b>3,7</b>	<b>732</b>	<b>6,2</b>	<b>699</b>	<b>5,3</b>	<b>687</b>	<b>5,2</b>
Vlaams-Brabant	50.584	5,0	66.199	6,5	60.345	5,6	55.706	5,2
Vlaams Gewest	308.523	5,2	397.511	6,7	377.417	6,0	334.594	5,4
<i>Merchtem</i>	<i>601</i>	<i>4,2</i>	<i>842</i>	<i>5,9</i>	<i>834</i>	<i>5,4</i>	<i>807</i>	<i>5,3</i>

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

### 5.1.7 Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose

De volgende tabel toont dat het percentage 20-59 jarigen in Opwijk hoger ligt dan in Vlaams-Brabant en Vlaanderen.

Het percentage ouderen (60-79 jarigen en 80-plussers) is in Opwijk daarentegen lager dan in de provincie en in Vlaanderen.

Tabel 43. Bevolking, verdeeld volgens leeftijd (1/1/2010) - % t.o.v. de totale bevolking

	0-19		20-59		60-79		80+	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	7.139	23,62	15.935	52,72	5.678	18,78	1.476	4,88
Dilbeek	9.085	22,71	20.554	51,39	8.173	20,43	2.186	5,47
Kapelle-op-den-Bos	1.941	21,50	4.978	55,15	1.677	18,58	431	4,77
Londerzeel	3.893	22,05	9.456	53,56	3.495	19,80	811	4,59
Meise	4.230	23,01	10.073	54,80	3.249	17,67	830	4,52
<b>Opwijk</b>	<b>3.016</b>	<b>22,73</b>	<b>7.275</b>	<b>54,82</b>	<b>2.351</b>	<b>17,72</b>	<b>628</b>	<b>4,73</b>
Vlaams-Brabant	245.903	22,83	578.271	53,70	199.249	18,50	53.501	4,97
Vlaams gewest	1.376.385	22,02	3.368.380	53,88	1.195.956	19,13	311.262	4,98
<i>Merchtem</i>	<i>3.487</i>	<i>22,73</i>	<i>8.342</i>	<i>54,38</i>	<i>2.813</i>	<i>18,34</i>	<i>699</i>	<i>4,56</i>

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Uit tabel 44 kunnen we opmaken dat er in absolute aantallen sinds 2005 in Opwijk terug sprake is van een stijging van het aantal -20-jarigen. Ook relatief gesproken constateren we een lichte stijging sinds 2005.

Tabel 44. Evolutie aantal -20-jarigen (1/1/20xx) - % t.o.v. de totale bevolking

-20	2000		2005		2010	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.234	22,32	6.581	22,82	7.139	23,62
Dilbeek	8.542	22,64	8.970	22,83	9.085	22,71
Kapelle-op-den-Bos	2.008	22,86	1.923	21,67	1.941	21,50
Londerzeel	3.844	22,41	3.783	21,82	3.893	22,05
Meise	4.738	25,82	4.496	24,29	4.230	23,01
<b>Opwijk</b>	<b>2.700</b>	<b>23,04</b>	<b>2.699</b>	<b>22,34</b>	<b>3.016</b>	<b>22,73</b>
Vlaams-Brabant	232.577	22,92	235.193	22,66	245.903	22,83
Vlaanderen	1.369.264	23,05	1.342.718	22,22	1.376.385	22,02
<i>Merchtem</i>	<i>3.278</i>	<i>23,00</i>	<i>3.339</i>	<i>22,77</i>	<i>3.487</i>	<i>22,73</i>

Bron: Lokale statistieken Vlaanderen & eigen berekening

Uit de volgende tabel kunnen we opmaken dat in absolute aantallen er sinds 2000 in Opwijk ook sprake is van een constante stijging van het aantal +60-jarigen. Relatief gesproken constateren we eveneens een toename van hun belang sinds 2000. De vergrijzing zet zich dus ook in Opwijk door: dit is namelijk een trend die zich ook in alle andere gemeenten manifesteert en ook bovenlokaal waar te nemen valt.

Tabel 45. Evolutie aantal +60-jarigen (1/1/20xx) - % t.o.v. de totale bevolking

60+	2000		2005		2010	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Asse	6.245	22,36	6.593	22,86	7.154	23,67
Dilbeek	9.286	24,62	9.823	25,00	10.359	25,90
Kapelle-op-den-Bos	1.800	20,49	1.925	21,70	2.108	23,35
Londerzeel	3.794	22,12	3.977	22,94	4.306	24,39
Meise	3.380	18,42	3.633	19,63	4.079	22,19
<b>Opwijk</b>	<b>2.518</b>	<b>21,49</b>	<b>2.652</b>	<b>21,96</b>	<b>2.979</b>	<b>22,45</b>
Vlaams-Brabant	223.455	22,02	232.102	22,37	252.750	23,47
Vlaanderen	1.316.767	22,17	1.377.529	22,79	1.507.218	24,11
<i>Merchtem</i>	<i>2.991</i>	<i>20,99</i>	<i>3.217</i>	<i>21,94</i>	<i>3.512</i>	<i>22,89</i>

Bron: Lokale statistieken Vlaanderen & eigen berekening

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

Tabel 46. Bevolkingsprojecties aantal inwoners 2020 en 2030

	bevolking 2010 (waargenomen cijfers)	projectie 2020	index 2010-'20	projectie 2030	index 2010-'30
Asse	30.228	31.510	104,24	31.852	105,37
Dilbeek	39.998	40.729	101,83	40.611	101,53
Kapelle-op-den-Bos	9.027	9.264	102,63	9.349	103,57
Londerzeel	17.655	18.319	103,76	18.428	104,38
Meise	18.382	18.525	100,78	18.241	99,23
<b>Opwijk</b>	<b>13.270</b>	<b>13.962</b>	<b>105,21</b>	<b>14.506</b>	<b>109,31</b>
Vlaams-Brabant	1.076.924	1.119.773	103,98	1.129.713	104,90
Vlaanderen	6.251.983	6.545.046	104,69	6.619.961	105,89
<i>Merchtem</i>	<i>15.341</i>	<i>16.286</i>	<i>106,16</i>	<i>16.626</i>	<i>108,38</i>

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

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

Voor Opwijk voorziet de Studiedienst een stijging van het aantal inwoners naar 13.962 in 2020 en naar 14.506 in 2030. Deze groei is sterker dan deze die men gemiddeld voor Vlaams-Brabant en Vlaanderen voorziet. Men voorspelt namelijk op bovenlokaal niveau dat de stijging van het aantal inwoners tegen 2030 zal stagneren. Dit hangt nauw samen met een aantal beleidsbeslissingen zoals bijvoorbeeld een strengere immigratiewetgeving.

Voor het aantal huishoudens gaat men er ook van uit dat deze blijven stijgen tot 2030. Men voorziet ook hier dat de stijging voor Opwijk sterker zal zijn dan deze op bovenlokaal niveau.

Tabel 47. Bevolkingsprojecties aantal huishoudens 2020 en 2030

	huishoudens 2009 (geen recentere waargenomen cijfers beschikbaar)	projectie 2020	index 2010-'20	projectie 2030	index 2010-'30
Asse	12.430	13.544	108,96	13.946	112,20
Dilbeek	16.145	17.166	106,32	17.420	107,90
Kapelle-op-den-Bos	3.619	3.892	107,54	4.022	111,14
Londerzeel	7.195	7.742	107,60	7.963	110,67
Meise	7.195	7.596	105,57	7.695	106,95
<b>Opwijk</b>	<b>5.250</b>	<b>5.749</b>	<b>109,50</b>	<b>6.120</b>	<b>116,57</b>
Vlaams-Brabant	439.350	474.016	107,89	487.614	110,99
Vlaanderen	2.601.266	2.823.307	108,54	2.913.559	112,01
<i>Merchtem</i>	6.233	6.940	111,34	7.255	116,40

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

## 5.1.8 Aantal personen met een handicap

Tabel 48. Aantal personen met een met een handicap erkenning op 31/12/2011

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

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

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

Opwijk kent een iets lager percentage personen met een handicap in vergelijking met het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde. Het grootste aandeel van de personen met een handicap zijn zij die behoren tot de zogenaamde "actieve bevolking" (van 18 tot en met 64 jaar).



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

Opwijk heeft per duizend inwoners ongeveer 6,4 personen die recht hebben op een IVT en/of IT. Voor alle 6 gemeenten uit het project ligt het aantal lager dan het Vlaams-Brabantse en Vlaamse gemiddelde.

Tabel 49. Begunstigden inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) en/of integratietegemoetkoming (IT) (2009)

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

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen.

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

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

## 5.2 Socio-economische gegevens

### 5.2.1 Inkomen

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

Opwijk heeft, in vergelijking met Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest, een kleiner percentage lage inkomens (d.i. inkomens < €10.000). Het percentage hoge inkomens (d.i.

inkomens > €50.000) in Opwijk is vergelijkbaar met Vlaams-Brabant. In vergelijking met Vlaanderen is er een hoger percentage hoge inkomens voor alle gemeenten binnen het project. Het gemiddelde inkomen per aangifte volgt het provinciale gemiddelde, maar ligt iets hoger dan het Vlaamse niveau.

Tabel 50. Lage en hoge inkomens 2009 (aanslagjaar 2010)

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

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

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

- Bij de aangiften per looncategorie wordt geen onderscheid gemaakt naar de verschillende huishoudens: een individuele aangifte kan zowel van een alleenstaande als van een alleenstaande met 1 of meer kinderen ten laste als van een echtgenoot die getrouwd is onder het huwelijksstelsel "scheiding van goederen" zijn. Ook bij de gemeenschappelijke

aangiften kan men niet afleiden of het om gezinnen met of zonder kinderen ten laste gaat.

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

De **VMSW** biedt via de SHM's zowel sociale huur- als sociale koopwoningen aan. De sociale huurwoningen worden verhuurd conform het sociaal huurbesluit<sup>10</sup> en de sociale koopwoningen worden toegewezen volgens het overdrachtenbesluit<sup>11</sup>.

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

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

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

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

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

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

Bovendien moet het minimuminkomen van de kandidaat €7.395 bedragen.

Uit de volgende grafiek kan men afleiden dat het potentieel maximum voor een sociale huurwoning voor een alleenstaande 36% van de aangiften bedraagt. Voor een koppel zou dit potentieel maximum slechts 11% van de aangiften zijn (sociale huur).

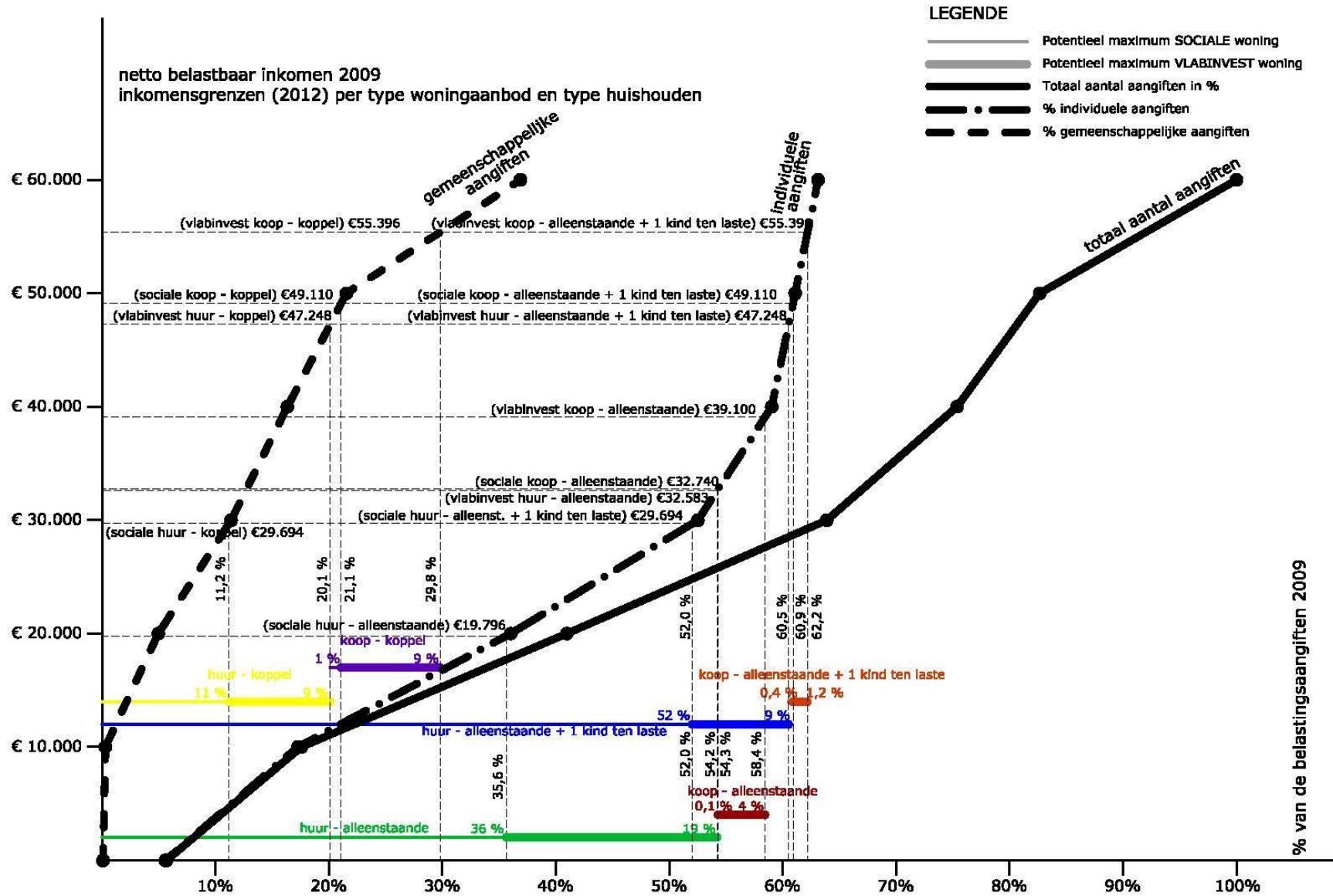
Men gaat er hierbij van uit dat men pas een appartement/woning/grond zal aankopen op het moment dat men niet meer voor een (sociale/vlabinvest) huurwoning in aanmerking komt. En dat men enkel in een Vlabinvest woning geïnteresseerd zal zijn indien men boven de inkomensgrens voor een sociale woning zit.

---

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

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

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



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

## 5.3 Wachtlijsten / typologie sociale huisvesting

### 5.3.1 Aantal kandidaat-huurders

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

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

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

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

De lijsten van de kandidaturen worden onderverdeeld volgens kamertype. Dat wil zeggen dat men bij het overzicht van het totaal aantal wachtenden rekening moet houden met het feit dat er dubbele tellingen van kandidaten mogelijk zijn: volgens de rationele bezetting is het immers mogelijk dat dezelfde kandidaat recht heeft op verschillende kamertypes. Dit is duidelijk vast te stellen door het feit dat tabel 51 een totaal van 4.080 kandidaturen geeft, terwijl het aantal unieke kandidaturen 2.325 bedraagt.

Tabel 51. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia

	Providentia
gedomicilieerd in Opwijk	113
gedomicilieerd in het werkgebied van de SHM	2.969
uit het Vlaams Gewest (buiten het werkgebied)	554
uit het Brussels Gewest	434
uit het Waals Gewest	10
<b>Totaal aantal kandidaturen</b>	<b>4.080</b>

Bron: SHM Providentia

Bovenstaande tabel toont de kandidaten, ingedeeld volgens woonplaats. Op de wachtlijst van Providentia hebben 113 van de 4.080 gestelde kandidaturen hun domicilie in Opwijk. In deze tabel is geen rekening gehouden met de woonplaatsvoorkeur. In principe dienen de kandidaten zich in te schrijven voor het volledige werkingsgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar hier kan op gemotiveerd verzoek op afgeweken worden.

Tabel 52 houdt wel rekening met het feit dat de kandidaat Opwijk als voorkeursgemeente heeft opgegeven.

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

Tabel 52. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia voor een huurwoning (SHM) in Opwijk

Domicilie van de kandidaten	voorkeur kamertype (aantal kamers)					totaal
	0/1	2	3	4	5	
Opwijk	31	39	14	0	0	84
rest van het werkgebied van Providentia	69	98	67	0	0	234
rest van het Vlaams Gewest	20	31	25	0	0	76
Brussels Gewest	19	23	28	0	0	70
Waals Gewest	0	0	1	0	0	1
<b>Totaal aantal kandidaten</b>	<b>139</b>	<b>191</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>465</b>
<b>Aanbod sociale huurwoningen</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Aant. kandidaten uit Opwijk/tot. aanbod</b>	<b>1,82</b>	<b>1,44</b>	<b>0,74</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>1,33</b>

Bron: SHM Providentia

Concreet voor Opwijk kan men dus uit bovenstaande tabel afleiden dat van de mensen die momenteel gedomicilieerd zijn in de gemeente het hoogste aandeel voor een 2-kamerappartement in aanmerking zou komen.

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

Tabel 53. Aantal kandidaturen per domicilie bij SVK WEBRA

	WEBRA
gedomicilieerd in Opwijk	24
gedomicilieerd in het werkgebied van het SVK	700
uit het Vlaams Gewest (buiten het werkgebied)	42
uit het Brussels Gewest	52
uit het Waals Gewest	3
<b>Totaal aantal kandidaturen</b>	<b>821</b>

Bron: SVK WEBRA

Specifiek voor Opwijk zijn er van de 821 kandidaten, **207** geïnteresseerd in een woning in de gemeente. Daarvan zijn **23** kandidaten gedomicilieerd in Opwijk en zijn de overige **184** van buiten Opwijk afkomstig. Hierbij dient men rekening te houden met het feit dat de kandidaten bij hun aanvraag de mogelijkheid hebben om bij de woonvoorkeur te kiezen voor één gemeente, voor alle gemeenten van het werkgebied, of onbeperkt een selectie kunnen maken voor een aantal gemeenten. Het is dus mogelijk dat van de 207 kandidaten een groot aantal ook in een andere gemeente dan Opwijk wil wonen.

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

Tabel 54. Aantal kandidaturen per domicilie bij SHM Providentia voor een huurwoning (SVK) in Opwijk

Domicilie van de kandidaten	voorkeur kamertype (aantal kamers)					totaal
	0/1	2	3	4	5	
Opwijk	10	9	4	0	0	23
Overige gemeenten	68	51	53	10	2	184
<b>Totaal aantal kandidaten</b>	<b>78</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>207</b>
<b>Aanbod SVK huurwoningen</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Bron: SVK WEBRA

## 5.3.2 Typologie sociale huurwoningen

Het patrimonium sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappij (onderverdeeld volgens type) wordt in tabel 56 weergegeven. Enkel in de hoofdkern Opwijk werden er door Providentia in het verleden sociale huurwoningen voorzien.

Tabel 55. Overzicht sociale huurwoningen van Providentia per type (situatie dd.01/02/2012)

gemeente	Naam project	Bouw-jaar	app	won	0 slpk	1slpk	2slpk	3slpk	4slpk	5slpk	totaal
Opwijk	Konkelgoed	1979	12	0			12				12
Opwijk	Konkelgoed	1980	31	0	4	3	15	9			31
TOTAAL OPWIJK (op moment nulmeting)			43	0	4	3	27	9	0	0	43
Opwijk	Blockswaide	2011	20	0		10		10			20
Opwijk	Den Bogaard	2011		12							12
TOTAAL OPWIJK (dd.01/02/2012)			63	12							75

Bron: SHM Providentia

Momenteel heeft SVK Webra op het grondgebied van Opwijk **4** woongelegenheden in beheer. Opgedeeld volgens woningtype geeft dit onderstaande onderverdeling:

Tabel 56. Overzicht sociale huurwoningen van Webra per type (situatie dd.01/02/2012)

Gemeente	app	won	0 slpk	1slpk	2slpk	3slpk	4slpk of meer	totaal
TOTAAL WEBRA-WONINGEN IN OPWIJK	3	1	0	1	2	1	0	4

Bron: SVK WEBRA

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

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

Tabel 57. Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2002 tot 2012 (aantal) – toestand op 1 januari

		2002	...	2007	2008	2009	2010	2011	2012	verschil 2002-2012
Asse	Bebouwde perc.	13.307		14.175	14.609	14.904	15.218	15.584	15.490	2.183
	Onbebouwde perc.	9.970		9.123	9.077	9.017	9.036	8.931	8.977	-993
Dilbeek	Bebouwde perc.	16.283		17.241	17.430	17.639	17.913	18.372	18.143	1.860
	Onbebouwde perc.	8.927		8.663	8.619	8.563	8.491	8.424	8.437	-490
Kapelle-o/d-Bos	Bebouwde perc.	3.605		3.776	3.817	3.834	3.983	4.161	4.062	457
	Onbebouwde perc.	2.567		2.468	2.439	2.438	2.452	2.415	2.430	-137
Londerzeel	Bebouwde perc.	7.445		8.021	8.140	8.297	8.397	8.562	8.520	1.075
	Onbebouwde perc.	6.104		5.966	5.960	5.962	5.970	5.979	5.993	-111
Meise	Bebouwde perc.	7.875		8.104	8.204	8.281	8.426	8.848	8.590	715
	Onbebouwde perc.	5.904		5.748	5.729	5.710	5.693	5.705	5.697	-207
<b>Opwijk</b>	<b>Bebouwde perc.</b>	<b>5.349</b>		<b>6.148</b>	<b>6.428</b>	<b>6.656</b>	<b>6.870</b>	<b>7.191</b>	<b>6.952</b>	<b>1.603</b>
	<b>Onbebouwde perc.</b>	<b>5.528</b>		<b>5.461</b>	<b>5.371</b>	<b>5.350</b>	<b>5.343</b>	<b>5.243</b>	<b>5.292</b>	<b>-236</b>
Vlaams-Brabant	Bebouwde perc.	468.678		499.693	508.993	517.889	527.630	536.261	543.868	75.190
	Onbebouwde perc.	389.085		379.705	377.537	373.584	371.864	370.400	369.101	-19.984
Vlaanderen	Bebouwde perc.	2.906.772		3.164.111	3.229.922	3.293.002	3.347.968	3.411.739	3.472.534	565.762
	Onbebouwde perc.	2.182.837		2.137.018	2.125.528	2.113.889	2.106.806	2.102.975	2.098.204	-84.633
Merchtem	Bebouwde perc.	6.367		7.335	7.447	7.696	8.017	8.089	8.220	1.853
	Onbebouwde perc.	6.120		5.212	5.220	5.158	5.125	5.083	5.075	-1.045

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

In Opwijk zijn nog 5.292 onbebouwde percelen ter beschikking. Uiteraard zijn niet al deze percelen ook daadwerkelijk bebouwbaar. Een deel van deze percelen liggen namelijk niet in woongebied.

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

- **bebouwde percelen:**

Appartementsgebouwen

Buildings

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

Industriële en ambachtsgebouwen: wasserijen, melkerijen, bakkerijen, spekslagerijen, slachthuizen, drank- en tabaksfabrieken, textiel fabrieken, meubel- en speelgoedfabrieken, papierfabrieken, cementfabrieken, zagerijen, cokes- en chemische fabrieken, glasblazerijen, gasfabrieken, elektrische centrales, ...

Opslaggebouwen: loodsen en entrepots

Kantoorgebouwen: banken, beurzen, kantoorruimten

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

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



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

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

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

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

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

- **onbebouwde percelen:**

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

Weiden en graslanden, gegroepeerd met de onderrubriek boomgaarden

Tuinen en parken

Bossen

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

Recreatieterreinen: sportterreinen, renbanen, speelpleinen, kampeerterreinen

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

Gekadastreerde wegen: wegen, pleinen, ...

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

Uit het gemeentelijk ROP<sup>12</sup> kan men afleiden hoeveel van deze percelen op korte of middellange termijn bebouwbaar zijn. Concreet voor Opwijk bedraagt het aantal percelen gelegen in woongebied 1.022.

## 6.2 Gebieden met bijzonder statuut

### 6.2.1 Woonuitbreidingsgebieden (WUG)

Woonuitbreidingsgebieden zijn deze gebieden die volgens het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende "de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen" als dusdanig werden ingekleurd. Deze inkleuring hield beperkingen in met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven van deze gebieden. Men stelt in art. 5.1.1. namelijk dat de woonuitbreidingsgebieden **uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw** zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Ter verduidelijking van dit artikel werden eveneens een aantal omzendbrieven aan de gemeenten overgemaakt in verband met het opmaken van een gemeentelijke

---

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

woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

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

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

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

Figuur: woonuitbreidingsgebieden Opwijk



Verkorte legende :

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

op korte termijn, vóór 2007:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSd deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSs optie volgens het ontwerp-GRS
- GRSsd deels optie volgens het ontwerp-GRS
- p gelegen in een BPA, APA of RIUP
- P/IAK gunstig principieel akkoord
- P/IAKd deels gunstig principieel akkoord
- r restperceel
- SG optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- s goedgekeurde niet-vervalven verkaveling
- WBS gunstig op basis van de woningbehoefstudie
- WBSd deels gunstig op basis van de woningbehoefstudie
- UT vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel
- UTd deels vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel

in de periode 2007-2012:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSd deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSs optie volgens het ontwerp-GRS
- GRSsd deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- P/IAK deels gunstig principieel akkoord

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

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSd deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSs optie volgens het ontwerp-GRS
- GRSsd deels optie volgens het ontwerp-GRS
- SG optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- P/IAK ongunstig principieel akkoord
- w waterlijk gebied (MIG-RO2)
- wv niet gelegen in een geslotenwaterde kern met inbeddinggerichte
- h gelegen in een Habitatrichtlijngebied
- p gelegen in een APA, BPA of RIUP
- d gelegen in een gebied dat valt onder het Duierendecreet

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

- GRS optie goedgekeurd GRS
- GRSd deels optie goedgekeurd GRS
- SG optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens afsluiting stedelijk gebied
- GRSs optie volgens het ontwerp-GRS
- GRSsd deels optie volgens het ontwerp-GRS
- P/IAK deels geen uitspraak volgens principieel akkoord
- v verder te onderzoeken
- vd deels verder te onderzoeken

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

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

12014\_01 nummer van het woonuitbreidingsgebied

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Atlas van de woonuitbreidingsgebieden<sup>13</sup>

<sup>13</sup> De Atlas van de woonuitbreidingsgebieden is een beleidsdocument en een consultatie-instrument zonder juridische waarde. De aangeduide gebieden zijn woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1. van het Koninklijk besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.