

# Woningbehoeftestudie gemeente ESSEN

Planperiodes: 2007-2012-2017-2022

Projectnummer – 04/005918 | Versie D | mei 2010





OPDRACHTGEVER

Gemeente Essen  
Heuvelplein 23  
2910 ESSEN

Contactpersoon:

Ludo Anthonissen  
Tel.: 03 670 01 30  
Fax: 03 670 01 55  
[ludo.anthonissen@essen.be](mailto:ludo.anthonissen@essen.be)

PROJECTOMSCHRIJVING

**Woningbehoeftestudie**



OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv  
Clara Snellingsstraat 27  
2100 Deurne  
BTW BE 0426.682.709  
RPR ANTWERPEN  
ING 320-0687053-72  
IBAN BE 38 3200 6870 5372  
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon:

Bart Antheunis  
Tel: +32 9 242 44 25  
Fax: +32 9 242 44 45  
[b.antheunis@arcadisbelgium.be](mailto:b.antheunis@arcadisbelgium.be)  
  
[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

<b>Revisie</b>				
<b>Versie</b>	<b>Datum</b>	<b>Opmerking</b>		
A	mei 2009	Eerste wijziging		
B	december 2009	Bespreking gemeente dd. 14/05/2009 en bijkomende gegevens		
C	maart 2010	Bespreking gemeente dd. 13/01/2009 en bijkomende gegevens		
D	Mei 2010	Bespreking gemeente dd. 14/04/2010		
<b>Opgesteld</b>				
<b>Afdeling/discipline</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>
IRV		Bart Antheunis		
<b>Geverifieerd</b>				
<b>Afdeling</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>
<b>Goedgekeurd door klant</b>				
<b>Afdeling</b>	<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Handtekening</b>	<b>Datum</b>

# INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	7
Leeswijzer: .....	8
<b>VRAAGZIJDE.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Vaststellingen - Evolutie gemeente Essen .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Bevolkingsprognose – kwantitatieve vraag .....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Bevolkingsprognose 2007-2022 volgens JANUS II.....	16
2.1.2 Een specifiek knelpunt: de (grens)migratie .....	17
2.1.3 Vergelijking met provinciale taakstelling 2007-2012 .....	19
2.1.4 Vergelijking met SVR-2005 prognose .....	22
2.1.5 Conclusie: te hanteren behoeftcijfers .....	24
<b>3 Kwalitatieve vraag.....</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Behoeftte aan sociale huisvesting .....</b>	<b>25</b>
3.1.1 Afbakenen sociaal woonaanbod.....	25
3.1.2 Bestaand en gepland aanbod.....	26
3.1.3 Berekeningswijze en berekening.....	27
3.1.4 Samenvattende tabel.....	32
<b>3.2 Behoeftte aan een bescheiden woonaanbod.....</b>	<b>33</b>
<b>3.3 Wonen in eigen streek .....</b>	<b>33</b>
<b>3.4 Behoeftte aan seniorenhuisvesting .....</b>	<b>34</b>
3.4.1 Serviceflats: .....	34
3.4.2 Rusthuisbedden:.....	36
<b>3.5 Behoeftte aan huisvesting voor personen met beperkingen .....</b>	<b>38</b>
<b>3.6 Herhuisvestingsbehoefte.....</b>	<b>38</b>
<b>AANBODZIJDE.....</b>	<b>39</b>
<b>4 Vaststellingen – evoluties in de gemeente Essen .....</b>	<b>39</b>
<b>5 Overzicht onbebouwde percelen .....</b>	<b>45</b>
5.1.1 Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen.....	45
5.1.2 Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonzone (inbreidingsgebieden met directe bouwtitel).....	47
5.1.3 Verdicht bouwen - meergezinswoningen .....	48
5.1.4 Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen .....	49
5.1.5 Herbestemmen en omvormen van (leegstaande) gebouwen en terreinen .....	49
5.1.6 Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonuitbreidingsgebied	50
5.1.7 Samengevat: raming van het totale woningaanbod .....	51
<b>Confrontatie vraag en aanbod .....</b>	<b>52</b>
<b>Spreiding woonbehoeften over kernen .....</b>	<b>56</b>
<b>CONCLUSIE.....</b>	<b>58</b>
<b>PROGRAMMA VAN MAATREGELEN EN ACTIES .....</b>	<b>60</b>

<b>6</b>	<b>Realisatie van het bindend sociaal objectief.....</b>	<b>60</b>
6.1	Uitvoeren van geplande projecten.....	60
6.2	Toepassen van het decreet op het grond- en pandenbeleid.....	61
<b>7</b>	<b>Realisatie van sociale koopwoningen en kavels .....</b>	<b>63</b>
7.1	Uitvoeren van geplande projecten.....	63
<b>8</b>	<b>Realisatie van seniorenhuisvesting.....</b>	<b>63</b>
8.1	Uitvoeren van geplande projecten.....	63
8.2	Onderzoeken waar toekomstige vraag kan opgevangen worden .....	63
<b>9</b>	<b>Wonen in eigen streek .....</b>	<b>64</b>
<b>Bijlagen.....</b>		<b>65</b>
<b>10</b>	<b>Groei van de gemeente sinds 1992.....</b>	<b>65</b>
<b>11</b>	<b>Begrippenlijst: .....</b>	<b>66</b>

## LIJST DER TABELLEN

Tabel 1: Vergelijking bevolking Rijksregister - MIRA-S-2000 en SVR-2005.....	9
Tabel 2: Gesloten bevolkingsprognose 2009-2024 volgens JANUS-II prognosemodel.....	16
Tabel 3: Effect (grens)migratie op gesloten prognose volgens huidige trend.....	18
Tabel 4: Effect (grens)migratie op gesloten prognose volgens omzendbrief provincie Antwerpen.....	18
Tabel 5: Vergelijking met bijkomende provinciale taakstelling 2007-2012.....	21
Tabel 6: Projecten in uitvoering of gerealiseerd sinds 1/1/2008.....	27
Tabel 7: Geplande projecten of projecten in voorbereiding - beleid.....	27
Tabel 8: Berekening 20% sociale koopwoningen op nieuwbouwbehoeften.....	29
Tabel 9: behoefte aan sociale woonmogelijkheden.....	32
Tabel 10: Behoeftte aan serviceflats volgens gesloten bevolkingsprognose.....	35
Tabel 11: Behoeftte aan serviceflats volgens Vlaamse programmatienorm.....	35
Tabel 12: Behoeftte rusthuisbedden volgens gesloten bevolkingsprognose JANUS II .....	36
Tabel 13: Behoeftte rusthuisbedden volgens bevolkingsprognose SVR-2005.....	37
Tabel 14: Behoeftte aan rusthuisbedden volgens Vlaamse programmatienorm.....	37
Tabel 15: Evolutie prijs bouwgronden.....	41
Tabel 16: Evolutie prijs woonhuizen.....	42
Tabel 17: Evolutie prijs villa's.....	43
Tabel 18: Evolutie prijs meergezinswoningen.....	43
Tabel 19: Berekening aanbod onbebouwde percelen op de markt – situatie 1/1/2008 .....	46
Tabel 20: Overzicht bouwmogelijkheden in ingesloten woongebieden.....	47
Tabel 21: potentieel aandeel meergezinswoningen binnen nieuwbouw woningaanbod <sup>49</sup>	
Tabel 22: Overzicht bouwmogelijkheden in te herbestemmen of om te vormen (leegstaande) gebouwen en terreinen.....	50
Tabel 23: Overzicht bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden.....	50
Tabel 24: Raming van het totale aanbod.....	51
Tabel 25: Confrontatie: gesloten prognose + 20%.....	52
Tabel 26: Confrontatie: gesloten prognose + 20%.....	52
Tabel 27: Confrontatie: gesloten prognose + 70%.....	53
Tabel 28: Confrontatie: SVR-2005 SV.....	53
Tabel 29: Confrontatie: SVR-2005 SZ.....	53
Tabel 30: Berekening omvang kernen in de gemeente.....	57
Tabel 31: Verdeling woonbehoeften over de kernen.....	57

# INLEIDING

De woningbehoeftestudie wordt opgemaakt om de bestaande woonbehoefte uit het GRS te actualiseren en aan te passen aan de actualisatie en partiële herzieningen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Immers de taakstelling die in het RSV was opgenomen was berekend tot de planhorizon van 2007. Omdat deze planhorizon verstreken is heeft men deze **taakstelling geactualiseerd en de planhorizon verschoven tot 2012**. Ook het RSPA heeft zijn taakstelling naar de gemeenten geactualiseerd op basis van de gedeeltelijke herziening van het RSV. Het is dan ook logisch dat de gemeente Essen hierop volgt en nakijkt in welke mate zij haar eigen woonbehoeften dient aan te passen.

De actualisatie van de woonbehoeften betreft tevens ook een monitoring van de **reële behoefte in Essen** t.a.v. berekende behoefte uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Essen). De gemeente is er zich van bewust dat het werken met een gesloten prognose niet werkbaar is voor Essen. Essen kent hierbij een dubbele **migratiedruk**, die zowel vanuit de woonregio Antwerpen afkomstig is als vanuit Nederland. De woningbehoeftestudie heeft dan ook tot doel om de problematiek van de grensmigratie beter in kaart te brengen.

De woningbehoeftestudie wordt eveneens opgemaakt om na te gaan hoe de **consequenties van het decreet op het grond- en pandenbeleid** (in voege vanaf 1 september 2009) hun doorwerking moeten krijgen naar het gemeentelijk woonbeleid en welke ruimtelijke consequenties deze hebben. Van belang hierbij zijn de realisatie van het bindend sociaal objectief, een motivatie voor sociale koopwoningen en sociale kavels, een bescheiden woonaanbod en wonen in eigen streek. Er dient nagegaan te worden welke instrumenten de gemeente gaan inzetten om deze verplichtingen en objectieven te realiseren.

Daarnaast dient de woningbehoeftestudie inzicht te brengen in de consequenties die op lokaal niveau ontstaan door de beleidskeuzes die de provincie maakt rond de ontwikkelingsvisie voor de **weekendzones**. Immers het eventueel omzetten van weekendzones naar zones voor permanent wonen, kan aanleiding geven tot bijkomende potentiële bouwgronden in de gemeente, wat gezien het hoge aanbod dat er nu nog aanwezig is problematisch kan zijn. Het behouden van de weekendzone op zich of het herbestemmen naar een groene bestemming kan dan weer tot gevolg hebben dat de gemeente op termijn een herlokalisatie zal moeten begeleiden. Hoe lang kunnen ze nog blijven wonen op hun huidige locatie en naar waar moeten deze mensen op termijn verhuizen?

De gemeente zal in haar woonbehoeften dus **verder kijken dan de planhorizon 2012**. Immers de planhorizon van een aantal opgelegde taakstellingen (o.a. bindend sociaal objectief) of beleidsplannen in opmaak (o.a. weekendzones) rijken verder dan 2012. De gemeente zal daarom ook al eens kijken naar de eventuele gevolgen voor 2017 en 2022. De woningbehoeftestudie zal als **motivatiedocument** gebruikt worden voor het **ontwikkelen van nieuwe woongebieden**, noodzakelijk om de taken die aan gemeente inzake huisvesting worden opgelegd, te realiseren.

Met het resultaat van de woningbehoeftestudie kan de gemeente in **overleg gaan met de hogere overheid** en om zo te anticiperen op een mogelijke bijstelling van de taakstelling die aan de gemeente wordt opgelegd door de gedeeltelijke herziening van het RSV en de actualisatie en partiële herziening van het RSPA. Een eerste blik op deze documenten leert ons dat de opgelegde taakstelling niet overeenstemt met de realiteit in de gemeente. Op basis van de specifieke gegevens rond de grensmigratie, die erkend wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSV, wenst de gemeente na te gaan of ze een bijkomende taakstelling kan krijgen die beter aansluit bij de realiteit. Beide documenten zitten nog in een voorontwerpfase en moeten nog in openbaar onderzoek gaan. Hierdoor heeft de gemeente nog de nodige beleidsruimte om hierop te anticiperen.

## LEESWIJZER:

In een eerste luik wordt de **vraagzijde** geanalyseerd. Er wordt zowel een analyse gemaakt van de kwantitatieve vraag (louter cijfermatig) als de kwalitatieve vraag (aard van de woningen). In een eerste hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de **samenstelling en evolutie van de bevolking en huishoudens** in de gemeente. Op basis van deze evolutie worden een aantal trends geschetst en vaststellingen genoteerd. Vervolgens wordt ingegaan op de **kwantitatieve vraag of** wordt de **woningbehoefte** voor de komende planperiodes berekend. Deze behoefte wordt geconfronteerd met opgelegde taakstellingen. Tevens probeert men de reële effecten van migratiedruk op de woonbehoeften in beeld te brengen. In een derde deel wordt ingegaan op de **kwalitatieve vraag**. Hier wordt ingezoomd op een aantal specifieke huisvestingsvragen (o.a. sociale woningen, serviceflats, rusthuisbedden, specifieke herhuisvestingsbehoeften...)

In een tweede luik wordt de **aanbodzijde** geanalyseerd. Ook hier kan een onderscheid gemaakt worden tussen het kwantitatief aanbod (hoeveel percelen zijn er beschikbaar) en het kwalitatief aanbod (welk type woningen is er op de markt). In het eerste deel wordt op basis van de **samenstelling en evolutie van het woningbestand** een inzicht gegeven in het **kwalitatief aanbod**. Er wordt nagegaan welk type woning er momenteel op de markt is en of dit voldoet aan de vraag. In een tweede hoofdstuk wordt het **kwantitatief aanbod** berekend. Hier wordt een overzicht gegeven van het bestaande en het potentieel aanbod aan bouwmogelijkheden in de gemeente.

In een derde luik worden **vraag en aanbod** met elkaar **geconfronteerd**. Ook hier eerst kwantitatief en vervolgens kwalitatief.

Tenslotte worden in een laatste luik **conclusies** voor het woon- en ruimtelijke ordeningsbeleid in Essen naar voor geschoven.

Al het gehanteerde cijfermateriaal wordt teruggebracht op de situatie van 1 januari van het betreffende jaar.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



# VRAAGZIJDE

## 1 Vaststellingen - Evolutie gemeente Essen

### Aantal en aangroei van de bevolking

De bevolking in Essen is sinds 1992 met ca. 20% gestegen of ca. 3000 inwoners in een periode van 17 jaar tijd. De voornaamste groei deed zich voor in de jaren '90 (stijging van het aantal inwoners met ca. 10% of ca. 1700 in een periode van 8 jaar). Sinds 1999 nam de groei af tot 2007 (stijging van het aantal inwoners met ca. 5% of 850, eveneens op een periode van 8 jaar). De laatste twee jaar neemt de bevolking echter exponentieel terug toe (stijging van ca. 3% of 500 in een periode van 2 jaar).

Vergeleken met de MIRA-S-2000 periode, welke gehanteerd werd in het RSV en het RSPA voor het verdelen van de woonbehoeften, lag de bevolkingsaangroei in de gemeente Essen lager. Ten aanzien van eindjaar 2004 was er in de MIRA-S-2000 prognose een overschatting van ca. 570 inwoners. De reële bevolkingsaangroei in de gemeente Essen lag dus lager dan de berekende prognose.

Sinds 2004 gebruikt het Vlaamse gewest een nieuwe prognose, de SVR-2005. Deze prognose wordt ook gebruikt voor het bepalen van de woonbehoeften in de gedeeltelijke herziening van het RSV. Een doorrekening naar de gemeente Essen geeft aan dat deze prognose voor Essen niet relevant is. Ten aanzien van 1 januari 2010 geeft de SVR-2005 prognose al een onderschatting van 751 inwoners.

**Tabel 1: Vergelijking bevolking Rijksregister - MIRA-S-2000 en SVR-2005**

1/1/...	Bevolkings-aantal	Prognose inwoners MIRA-S-2000	Prognose inwoners SVR-2005	Vershil inwoners MIRA-S-2000	Vershil inwoners SVR-2005
1991	14.537				
1992	14.729				
1993	15.007				
1994	15.198				
1995	15.429				
1996	15.628				
1997	15.907				
1998	16.118	16118		0	
1999	16.276	16342		66	
2000	16.407	16560		153	
2001	16.482	16772		290	

1/1/...	Bevolkings-aantal	Prognose inwoners MIRA-S-2000	Prognose inwoners SVR-2005	Vershil inwoners MIRA-S-2000	Vershil inwoners SVR-2005
2002	16.665	16.976		311	
2003	16.697	17.173		476	
2004	16.791	17.362	16.791	571	0
2005	16.872		16.856		-16
2006	17.001		16.915		-86
2007	17.143		16.969		-174
2008	17.416		17.017		-399
2009	17.660		17.060		-600
2010	17.850		17.099		-751

De bevolkingstoename is zowel toe te schrijven aan een positief natuurlijk saldo als een positief migratiesaldo. Het natuurlijk saldo is sterk schommelend. Sinds 1992 komen er gemiddeld 55 inwoners bij. Dit betekent dat er jaarlijks meer geboortes worden geregistreerd dan overlijden. Het migratiecijfer kent een meer gevarieerd verloop. Er was een sterke toename vast te stellen in de jaren '90. In de periode 1991-1997 kwamen er gemiddeld 165 inwoners bij door migratie. De periode 1998-2005 kent een lagere migratiestroom met gemiddeld 57 bijkomende inwoners. Sinds 2006 is er echter terug een stijging vast te stellen waarbij het gemiddeld terug dat van de jaren '90 bereikt. De laatste jaren komen er gemiddeld 160 inwoners bij door inwijking.

Van de globale bevolkingstoename die er sinds 1991 in de gemeente Essen is geweest is er slechts 30% toe te schrijven aan een natuurlijke aangroei. De overige 70% komt voort uit migratie. Hiervan is het overgrote deel afkomstig vanuit Nederland.

De SVR-2005 prognose houdt echter enkel rekening met migratiebewegingen die binnen België plaatsvinden, dus verhuizingen binnen de regio. Essen wordt gekenmerkt door een specifieke **grensmigratie**. Het aantal Nederlanders maakt 18% uit van de totale bevolking in de gemeente (of 3.185 inwoners). Dit is een toename van 14% of 1.700 Nederlandse inwoners ten aanzien van 1992. Ook de laatste jaren is er een sterk inwijking van het aantal Nederlanders vast te stellen in de gemeente. Dit kan mee de oorzaak verklaren van de sterke afwijking met de bevolkingsprognose.

In het informatief deel van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)<sup>1</sup> worden voor deze grensregio twee fenomenen naar voor geschoven. Belgische inwoners trekken weg uit de grensgemeenten om zich in een andere gemeente te vestigen (vnl. vraag naar betaalbare woningen, aangepaste woningen voor ouderen) waardoor er een vertrekoverschot ontstaat (en dit in alle leeftijdsklassen). Dit overschot wordt echter ingevuld door de sterke migratie vanuit Nederland (vnl. vraag naar woningen in een open bebouwingsstructuur) waardoor deze gemeenten toch een bevolkingstoename kennen. Men kan hier spreken van een zeker verdringingseffect.

<sup>1</sup> Voorontwerp 12 december 2008, addendum aan het informatief gedeelte, pag. 15 t.e.m. 19

Daarnaast kan de sterke inwijking van de laatste jaren mogelijks ook toegeschreven worden aan de **toename van het aantal meergezinswoningen** en de **ontwikkeling van een aantal grotere gebieden/verkavelingen** zoals Molenheiken.

Om een zicht te krijgen van de **inwoners die naar de gemeente komen of die ze verlaten** dienen we ons te baseren op de migratiecijfers van 1/1/2000 t.e.m. 1/1/2004 of een periode van 5 jaar (bron: NIS, tabellen 00.83 en 00.87). Recentere cijfers per leeftijdscategorie zijn niet beschikbaar. Er kan ook slechts een gedeeltelijk beeld gegeven worden van de inwoners die naar de gemeente komen omdat in de cijfers van de inwijking in vele gevallen ook de interne gemeentelijke verplaatsingen werden meegerekend.

Voor de inwijking kunnen we enkel aangeven van waar de nieuwe inwoners afkomstig zijn. Hier stellen we vast dat gemiddeld ca. 45% vanuit het arrondissement Antwerpen<sup>2</sup> komt en een zelfde aandeel vanuit het buitenland, waarvan het merendeel afkomstig uit Nederland. 7% komt uit de rest van Vlaanderen.

Het beeld van de uitwijking kan een indicatie zijn van een tekort of een ongeschikt aanbod op de huisvestingsmarkt. Vastgesteld wordt dat vooral de **jonge gezinnen (de 30-44 jarigen en de -15 jarigen)** de gemeente verlaten. Gemiddeld is dit goed voor 43,6% of 240 personen op jaarbasis. Veelal zijn dit gezinnen die geen gepaste woning vinden in de eigen gemeente en daarom ergens anders gaan wonen. Vervolgens zijn het de **jongeren (15 tot 29 jarigen)** die wegtrekken uit de gemeente. Gemiddeld is dit goed voor bijna 40% van alle uitwijkingen of 220 personen per jaar. Veelal gaat hier om studenten die in hun studentstad blijven hangen. Sommige komen op latere leeftijd terug in de gemeente wonen. De uitwijking van oudere gezinnen (45-60 jarigen) (ca. 10% op jaarbasis) en van ouderen (>60 jarigen) (ca. 5% op jaarbasis) is veel lager.

De meeste bewoners blijven in het arrondissement Antwerpen wonen (60%), een vierde gaat naar het buitenland wonen (25,5%, vermoedelijk gaat het over Nederlanders die terug naar Nederland gaan wonen). 13% gaat elders in Vlaanderen wonen.

## Samenstelling van de bevolking

De samenstelling van de bevolking is een indicator om na te gaan welk type huisvesting er in de gemeente aanwezig zou moeten zijn. Immers jonge gezinnen vragen een ander type woning dan oude gezinnen of ouderen. Een toename van de vergrijzing zal immers aanleiding geven tot een verhoogde vraag naar aangepaste huisvestingsvormen.

De gemeente Essen kent een relatief jonge bevolkingsamenstelling. Het overgrote deel van de bevolking bestaat uit gezinnen met kinderen, koppels of alleenstaanden jonger dan 50 jaar. De laatste jaren is er echter ook een toename van de vergrijzing vast te stellen in de gemeente een toename die ook de komende jaren nog zal groeien. Dit kan afgeleid worden uit volgende gegevens:

De **jongeren (0-19 jaar)** maken net geen kwart (24,44% in 2009) van de bevolking in Essen uit. Het aandeel jongeren kent echter een dalend verloop. Het is sinds 1991 met meer dan 3% gedaald. Relatief gezien kende de jongeren in de jaren '90 een sterke groei (ca. 400 inwoners of gemiddeld 40 per jaar), sinds 2000 is deze groei met de helft afgenomen (ca. 2000 inwoners of gemiddeld 25 per jaar). Er wordt aangenomen dat deze dalende trend ook in de toekomst zal aangehouden worden.

De **ouderen (65+)** zijn goed voor bijna 15% van het aantal inwoners in 2009. Het aandeel is sinds 1991 met ca. 2,75% gestegen. Dit komt overeen met een relatieve toename van

---

<sup>2</sup> Het arrondissement Antwerpen bestaat uit de gemeenten: Aartselaar, Antwerpen, Boechout, Boom, Borsbeek, Brasschaat, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Ranst, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel en Zwijndrecht.

825 inwoners of ca. 45 per jaar. Ook naar de toekomst zal deze stijgende trend toenemen. Dit zal zich vertalen in een toenemende vraag van zorgwoningen.

De **medioren (20-64 jaar)** nemen het grootste deel van de bevolking in. Zij zijn goed voor 60,68% van de totale bevolking in 2009. Het aandeel neemt zeer traag toe met ca. 0,6% over een periode van 18 jaar. Relatief gezien kan hier toch over een toename van bijna 2.000 inwoners gesproken worden of gemiddeld 110 per jaar. Deze leeftijdsgroep kan echter verder opgedeeld worden in de groep waarbij de kinderen overwegend thuis wonen (20-49 jaar) of de jongere gezinnen en de groep waarbij de kinderen overwegend het huis uit zijn (50-64 jaar) of de oudere gezinnen.

De **jongere gezinnen (20-49 jaar)** maken 40,56% van de totale bevolking uit. Het aandeel jonge gezinnen neemt sinds 1991 af met net geen 5%. Relatief gezien is er nog een stijging van bijna 500 inwoners vast te stellen of gemiddeld 27 per jaar.

De **oudere gezinnen (50-64 jaar)** maken 20,12% van de totale bevolking uit. Het aandeel van 50-64 jarigen is sinds 1991 met iets meer dan 5% toegenomen. Relatief gezien spreekt men hier over een stijging van 1.350 inwoners of ca. 75 per jaar. Deze leeftijdsgroep geeft een goede indicatie van de stijgende vergrijzing die de komende jaren te verwachten is.

## Aantal en aangroei van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens geeft een indicatie van het aantal woningen die er in de gemeente aanwezig zijn. De groei geeft een indicatie van de jaarlijkse behoefte aan woningen.

Om onderstaande vaststellingen te kunnen maken werd gebruik gemaakt van NIS gegevens voor de periode 1991-2008.

Het aantal huishoudens is in Essen sinds 1992 gestegen met ca. 33,25% of 1.677 eenheden. Dit komt neer op een gemiddeld toename van iets meer dan 100 huishoudens per jaar. De aangroei kent in realiteit echter een meer schommelend verloop met periodes van lagere toename (gemiddeld 75 huishoudens per jaar) en periodes met een sterke toename (meer dan 110 huishoudens per jaar). Ook de laatste jaren bevindt Essen zich in een periode met een sterkere groei.

De groei in de gemeente Essen kwam relatief goed overeen met de MIRA-S-2000 prognose. Deze prognose voorzag voor Essen met een zachte gezinsverduunning in een toename van 730 huishoudens in de periode 2000-2008. In realiteit kwamen er in de gemeente in die periode 706 huishoudens bij. Of een verschil van ca. 25 huishoudens.

Sinds 2004 werkt het Vlaams gewest met een nieuwe prognose, de SVR-2005 prognose. Deze prognose wordt ook gebruikt voor het bepalen van de woonbehoeften in de gedeeltelijke herziening van het RSV. Een doorrekening naar de gemeente Essen geeft aan dat deze prognose voor Essen niet relevant is. Ten aanzien van 1 januari 2008 geeft de SVR-2005 prognose volgens een zachte gezinsverduunning een onderschatting van 166 huishoudens. Een prognose met een sterke gezinsverduunning geeft een onderschatting van 126 huishoudens.

Het lijkt dan ook wenselijk om voor de gemeente Essen een eigen prognose te maken van het aantal bijkomende woningen zodat deze beter aansluit bij de effectieve vraag die er in de gemeente aanwezig is.

## Samenstelling van de huishoudens

Naast de samenstelling van de bevolking geeft vooral de samenstelling van de huishoudens een indicatie van het type woningen dat er in de gemeente Essen aanwezig zou moeten zijn. Onder meer een verdere verduunning kan aanleiding geven tot een toenemende vraag van kleinere woningen.

Onderstaande analyse gebeurde op basis van beschikbare NIS gegevens over de gezinssamenstelling. Voor alleenstaande zijn er cijfers beschikbaar voor de periode 1997-2008. Voor de andere gezinssamenstellingen dient teruggevallen te worden op cijfers uit de periode 2000-2004. Recentere cijfers zijn niet beschikbaar.

De **gemiddelde gezinsgrootte** is sinds 1992 afgenomen van bijna 3 tot net geen 2,5 inwoners per gezin. Dit geeft aan dat er in de gemeente een trend van gezinsverdunding aanwezig is.

Ca. 23% van het aantal huishoudens in de gemeente bestaat uit **alleenstaanden**. De markt geeft aanvankelijk een lichte stijging aan, maar de laatste jaren schommelt het aandeel rond de 23%. Er kan dus aangenomen worden dat ¼ van de woningmarkt zou moeten bestaan uit kleine woningen (woningen met 1 of 2 slaapkamers). Bijzondere aandacht dient te gaan naar woningen die aangepast zijn voor senioren. Immers een groot deel van de ouderen in de gemeente behoort tot de groep van de alleenstaanden.

Het grootste deel van de huishoudens bestaat uit **2 persoonshuishoudens**. Deze groep neemt ca. 33% van het aantal huishoudens in. De tendens kent een licht stijgend verloop. Deze huisvestingsgroep vertaald zich in verschillende huisvestingsdoelgroepen; er zijn senioren, de oudere gezinnen (waarvan kinderen uit huis zijn), de jonge koppels zonder kinderen en de eenoudergezinnen. Dit vertaalt zich een ruim huisvestingsaanbod. Oudere gezinnen en senioren bezitten veelal al een woning. Senioren gaan veelal op zoek zijn naar een aangepaste woning. Jonge gezinnen en eenoudergezinnen vragen veelal kleinere en betaalbare woningen (2 slaapkamers).

De **3 persoonshuishoudens** nemen ca. 16% van het aantal huishoudens in. De **4 persoonshuishoudens** ca. 18%. Beide kennen een licht dalende tendens. Het betreft koppels met gezinnen of eenoudergezinnen. Een categorie die eerder op zoek is naar een middelgrote woning (3 tot 4 slaapkamers). Eenoudergezinnen zijn veelal ook op zoek naar betaalbare woningen.

Tenslotte zijn er nog de gezinnen met 5 of meer inwoners. Deze maken een kleine 10% uit van het aantal huishoudens in de gemeente. Ook de tendens van grotere gezinnen is licht dalend. Deze categorie is afhankelijk van het aantal kinderen vragende partij voor grotere woningen.

## Inkomen van de huishoudens

Het inkomen geeft een indicatie van het aantal huishoudens dat zich kan beroepen op een sociaal huisvestingsproject, hetzij een sociale verkaveling, koop- of huurwoning.

### **De Sociale huisvestingsmaatschappijen I (SHM) hanteren volgende inkomensvoorwaarde:**

(Bron: VMSW)

#### Huren: (conform kaderbesluit 2008)

De bovengrenzen voor het inkomen (geïndexeerde bedragen 2009) zijn:

- EUR 18.808 als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- EUR 20.385 als u een alleenstaande gehandicapte bent;
- EUR 28.212, vermeerderd met 1.577 EUR per persoon ten laste, in andere gevallen.

Sommige SHM's kunnen hogere inkomensgrenzen toestaan

#### Kopen:

Op de referentiedatum, mag uw inkomen vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting niet lager zijn dan 7.750 euro (bedrag 2009) en niet hoger zijn dan (bedragen 2009):

- 30.990 euro voor alleenstaanden;
- 46.480 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden. Dit bedrag wordt

verhoogd met 3.100 euro per persoon ten laste;

- 46.480 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.100 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.

Een analyse van de aangifte geeft aan dat ca. 50% van de aangiften van de inwoners in de gemeente voldoen aan de voorwaarde om als alleenstaande zonder kinderen een woning te huren. (ter vergelijking: in de gemeente Kalmthout is dit ca. 45%)

Ca. 70% van de aangiften voldoet aan de voorwaarden om als samenwonende of alleenstaande met 1 kind ten laste een woning te huren of om als alleenstaande een woning of kavel te kopen. (ter vergelijking: in de gemeente Kalmthout is dit ca. 65%)

Ca. 80% van de aangiften voldoen aan de voorwaarden om als samenwonende of alleenstaande met meerdere kinderen een woning te huren. (ter vergelijking: in de gemeente Kalmthout is dit ca. 75%)

Ca. 85% van de aangifte voldoen aan de voorwaarden om als samenwonende (al dan niet met 1 kind) of alleenstaande met max. 2 kinderen een woning of kavel te kopen. (ter vergelijking: in de gemeente Kalmthout is dit ook ca. 85%)

Deze aantallen zijn relatief hoog en dienen ook genuanceerd te worden. Immers het aantal aangiften ligt tot 2.500 aantallen hoger dan het aantal huishoudens. Er dient dus rekening gehouden te worden met het feit dat vele inwoners feitelijk samenwonen en dat twee aangiften dienen samengevoegd te worden om aan de voorwaarden te voldoen. Hierdoor zal het aantal huishoudens dat vermoedelijk in aanmerking komt voor een sociale huur- of koopwoning of een kavel in werkelijkheid aanzienlijk lager liggen.

## 2

## Bevolkingsprognose – kwantitatieve vraag

Uitgangspunten voor de berekening van de bevolkingsprognose:

- De gemeente Essen maakt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) onderdeel uit van het buitengebied. Hierdoor dient de gemeente te werken met een gesloten bevolkingsprognose.
- De Omzendbrief RO/2002/03 bepaald dat de gemeenten enkel rekening mogen houden met de ontwikkeling van de eigen bevolking. Er dient bijgevolg met een gesloten bevolkingsprognose gewerkt te worden. Op deze resultaten kan een correctie worden doorgevoerd in functie van de woonbehoeften en migraties op arrondissementeel niveau of voor specifieke grensmigraties.
- De gemeente Essen wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (RSPA) geselecteerd als een gemeente met een hoofddorp type I.
- In de actualisatie en partiële herziening van het RSPA<sup>3</sup> vervalt de categorisering van hoofddorpen. De gemeente Essen bevat een hoofddorp, dorpskern Essen en twee woonkernen, dorpskern Wildert en Horendonk. Verder wordt Essen onderverdeeld in de regionale woonmarkt Antwerpen.
- De provinciale omzendbrief<sup>4</sup> geeft aan dat gemeenten met een hoofddorp type I meer bijkomende woningen kunnen motiveren dan noodzakelijk voor de opvang van de natuurlijke aangroei. Dit bijkomend aantal kan maximaal 20% boven de natuurlijke aangroei bedragen.
- Na goedkeuring van de actualisatie en partiële herziening van het RSPA vervalt deze omzendbrief. De gemeente Essen krijgt op basis van de ligging binnen de regionale woningmarkt Antwerpen een bijkomende taakstelling van 244 woningen voor de planperiode 2007-2012 (bovenop de taakstelling die voorzien was tot 2007).
- Het voorontwerp van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSV (12 december 2008) waar de Vlaamse regering gebruik maakte van de SVR-bevolkingsprognose voor de periode 2004-2025 berekend voor de 308 gemeenten van het Vlaams gewest en opgesteld door de Studiedienst van de Vlaamse regering.

Om de natuurlijke aangroei te kennen in de gemeente Essen wordt er een gesloten bevolking uitgevoerd met het JANUS-II prognosemodel. Omdat Essen de laatste jaren steeds geconfronteerd wordt met een migratieoverschot dat grotendeels toe te schrijven is aan een grensmigratie vanuit Nederland zal de gesloten prognose een sterke onderschatting zijn van de reële behoefte in de gemeente. Daarom wordt het effect van de (grens)migratie, in Essen in beeld gebracht. Deze prognose wordt vervolgens vergeleken met de provinciale taakstelling en de SVR-2005 prognose die door de Vlaamse overheid werd opgemaakt. In beide prognoses is met een zekere regionale migratie rekening gehouden. Bij de provinciale taakstelling vloeit een deel van de oorspronkelijke berekening terug naar de stedelijke gebieden om de 65/35 verhouding in de provincie Antwerpen te kunnen behouden<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Addendum: Actualisatie en partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen, voorontwerp, oktober 2009

<sup>4</sup> De provinciale omzendbrief is geschreven in functie van het berekenen van de woonbehoeften voor de planperiode 1992-2007 en geeft in feite geen richtlijnen voor de behoeften die in de planperioden daarna vallen. We gaan er echter vanuit dat deze richtlijnen gelijklopend zijn.

<sup>5</sup> Bron: actualisering en partiële herziening van het RSPA Antwerpen.

### 2.1.1 Bevolkingsprognose 2007-2022 volgens JANUS II

Om een vergelijking te kunnen maken met de provinciale taakstelling wordt voor de gemeente Essen eveneens een prognose gemaakt die aanvangt op 1/1/2008<sup>6</sup>. Vermits het RSV stelt dat de gemeente in het buitengebied met een gesloten bevolkingsprognose moet werken zal de migratie initieel niet in rekening worden gebracht.

Om de confrontatie met de taakstelling van de provincie Antwerpen te kunnen maken zullen twee elementen in rekening worden gebracht. Het migratiesaldo en het aantal bijkomende huishoudens voor de periode 1/1/2008-1/1/2009.

Een bevolkingsprognose is gebaseerd op 3 grote veranderlijken, namelijk de overlevingskansen, de vruchtbaarheid en de migratie. Voor de bevolkingsprognose van Essen wordt uitgegaan van volgende veronderstellingen, als gewogen gemiddelden ten opzichte van de voorspellingen in Vlaanderen:

- Een stijgende levensverwachting bij geboorte voor vrouwen van 83,9 in 2008 tot 86,9 in 2022 en voor mannen van 78,2 in 2008 tot 81,3 in 2022 (bron: Eurostat)
- Een vruchtbaarheidscijfer dat evalueert van 1,76 naar 1,71 (bron: Eurostat)
- Een migratie in evenwicht (per geslacht en leeftijdsgroep), dus migratiesaldo = 0

Aangezien wordt uitgegaan van een gesloten bevolkingsprognose (geen inwijkings- of uitwijkingsoverschot) moet deze prognose als een minimale hypothese gezien worden. Verder in deze nota zal aangegeven worden welke invloed de inwijking op deze prognose uitvoert.

De berekende bevolkingsprognose wordt in onderstaande tabel weergegeven:

**Tabel 2: Gesloten bevolkingsprognose 2009-2024 volgens JANUS-II prognosemodel**

Planhorizon	Aantal inwoners	Aantal huishoudens	Aantal bijkomende wooneenheden (incl. frictieleegestand 3% <sup>7</sup> )
1/1/2008	17.416	6.721	nvt
1/1/2013	17.608	6.887	171
1/1/2018	17.777	7.030	147
1/1/2023	17.919	7.151	125
<b>Totale toename</b>	<b>503</b>	<b>430</b>	<b>443</b>

<sup>6</sup> Immers de prognose uit het RSPA bevatte de tijdshorizon 1/1/1992 tot en met 31/12/2007 (zie ook provinciale omzendbrief woningprogrammatie).

<sup>7</sup> De frictieleegestand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De noodzakelijke frictieleegestand wordt geschat op 2,5 à 3,5% afhankelijk van de migratiedruk. Essen kan beschouwd worden als een gemeente met een hoge migratiedruk. De gemiddelde frictieleegestand in de provincie Antwerpen bedraagt 3%



Uit deze bevolkingsprognose blijkt dat:

- De **bevolking** in Essen met ca. 503 inwoners zal stijgen tot bijna 18.000 inwoners of een **stijging** van ca. 34 inwoners per jaar.
- Het aandeel **jongeren (0-19 jaar)** zal sterk afnemen, van 24,4% in 2007 naar 20,4% in 2022 of een reële daling van ca. 609 inwoners (of 40 per jaar), ten voordele van de ouderen.
- Ook het aandeel **20-60 jarigen** kent een sterke daling ten voordele van de ouderen, van 54,6% in 2007 naar 49,5% in 2022 of een reële daling van 642 inwoners (ca. 43 per jaar).
- het aantal **ouderen (60+)** kent een sterke stijging van 21,0% in 2007 naar 30,2% in 2022 of een reële stijging van ca. 1.753 inwoners (of 117 per jaar). De gemeente Essen mag zich de komende jaren aan een duidelijke verbreding van de top en versmalling van de basis van de bevolkingspiramide verwachten. De huisvestingsbehoefte in Essen zullen zich dan ook meer en meer op aangepaste woningen voor ouderen moeten gaan richten.
- Ook het aantal **huishoudens** zal de komende jaren blijven **stijgen**. Er wordt een toename verwacht van ca. 430 huishoudens tot 2022 of ca. 29 per jaar. Dit vertaald zich in een nieuwbouwbehoefte van **ca. 443 bijkomende woningen** in een periode van 15 jaar (hier werd een frictielegstand van 3% in rekening gebracht) of ca. 30 woningen per jaar.
- De gemiddelde gezinsgrootte zal dalen van 2,59 naar 2,50 in 2022.

Op 1/1/2009 bedroeg het aantal huishoudens in de gemeente Essen al 6.881. Eind 2009 loopt dit al op tot 6.964 (9/12/2009). De gesloten bevolkingsprognose zoals hierboven aangegeven is hierdoor al sterk achterhaald. De migratiedruk in de gemeente Essen blijft een belangrijke factor bij het voeren van een goed huisvestingsbeleid. De impact van deze migratiedruk zal daarom in het volgende hoofdstuk in rekening worden gebracht.

## 2.1.2

### Een specifiek knelpunt: de (grens)migratie

De gemeente Essen kampt de laatste 20 jaar steeds met een inwijkingsoverschot. Dit inwijkingsoverschot is groter dan de natuurlijke aangroei van de gemeente. Hierdoor is het niet realistisch voor de gemeente Essen om louter met een gesloten bevolkingsprognose te werken. In het bijzonder is dit inwijkingsoverschot toe te schrijven aan de Nederlanders die zich in de gemeente komen vestigen.

Hoger staande analyse heeft aangegeven dat de inwijking vanuit Nederland ongeveer even groot is als deze uit het arrondissement Antwerpen. Echter indien ook de emigratiecijfers in rekening worden gebracht dan stellen we vast dat de relatieve aangroei van Nederlanders in de gemeente veelal groter is dan deze van de Vlamingen.

De laatste 10 jaar komen er jaarlijks gemiddeld 110 Nederlanders naar Essen wonen. Hierbij moet evenwel aangegeven worden dat het cijfer de laatste vijf jaar aanzienlijk hoger ligt. De laatste vijf jaar ligt de gemiddelde aangroei van Nederlanders eerder op 130, terwijl dit in de periode ervoor slecht een 90-tal waren.

Indien voor het inwijkingsoverschot dezelfde trend wordt aangehouden van de voorbije 20-jaar dan kan gesteld worden dat de gesloten bevolkingsprognose slechts 30% uitmaakt van de reële bevolkingsaangroei in Essen. 70% van de aangroei in de laatste 20 jaar kwam immers voort uit een inwijkingsoverschot. Indien dit in rekening wordt gebracht dan zou de bevolkingsprognose als volgt kunnen bijgesteld worden:

**Tabel 3: Effect (grens)migratie op gesloten prognose volgens huidige trend**

Planperiode	Gesloten prognose Janus II = 30% natuurlijke aangroei = minimumscenario	70% inwijking	Totale geschatte aangroei = maximumscenario
1/1/2008-31/12/2012	171	399	570
1/1/2013-31/12/2017	147	343	490
1/1/2018-31/12/2022	125	292	418
<b>Totale toename</b>	<b>443</b>	<b>1.034</b>	<b>1.478</b>

Bovenstaande berekening geeft een nieuwbouwbehoefte van 1.478 bijkomende woningen over een periode van 15 jaar of ca. 99 per jaar. Deze prognose komt overeen met de trend van de laatste 20 jaar waar de gemiddelde toename bijna 100 gezinnen per jaar was. Het voorgestelde maximumscenario is dan ook aannemelijk te noemen.

De provinciale omzendbrief schrijft echter voor dat de bijkomende behoeften op de natuurlijke aangroei in gemeenten met een hoofddorp maximaal 20% mag bedragen. Deze 20% ligt ver onder het reële inwijkingoverschot waarmee de gemeente jaarlijks te maken heeft. Een doorrekening van deze 20% wordt in volgende tabel weergegeven. Het maximumscenario dat zo wordt bekomen lijkt echter een onderschatting voor de gemeente Essen.

**Tabel 4: Effect (grens)migratie op gesloten prognose volgens omzendbrief provincie Antwerpen**

Planperiode	Gesloten prognose Janus II = minimumscenario	+20% inwijking	Totale geschatte aangroei = maximumscenario
1/1/2008-31/12/2012	80	34	205
1/1/2013-31/12/2017	144	29	176
1/1/2018-31/12/2022	123	25	150
<b>Totale toename</b>	<b>347</b>	<b>89</b>	<b>532</b>

Rekening houdend met de actualisatie en partiële herziening van het RSPA Antwerpen zal bovenstaande redenering wegvallen en dient een vergelijk gemaakt te worden met de bijkomende taakstelling die aan de gemeente Essen wordt toegekend voor de planperiode 2007-2012.

### 2.1.3

#### Vergelijking met provinciale taakstelling 2007-2012

De provincie werkt bij herziening van het RSPA met een bevolkings- en huishoudensprognose uit de provinciale woonstudie 2009. De provincie maakt dus geen gebruik van de SVR-prognose die op Vlaams gewest gehanteerd wordt. In de prognose van de provincie wordt met volgende zaken rekening gehouden:

- Eigen leeftijdsgebonden migratiesaldi van elke gemeente individueel (met aftopping van extreme waarden).
- De bevolkingsprognose wordt gerekend van het basisjaar 2007 (1/1/2008)
- Er worden woonbehoeften op korte termijn (2012) en lange termijn (2022) berekend
- Er wordt zowel met een gesloten als een open bevolkingsprognose gewerkt
- De frictieleegstand wordt buiten beschouwing gelaten, er wordt gesteld dat de benodigde frictieleegstand binnen het huidige woningpatrimonium kan gerealiseerd worden.

De actualisatie en partiële herziening van het RSPA geeft aan dat de taakstelling voor de planperiode 2007-2012 een bijkomende taakstelling betreft. Daarom wordt in bijgevoegde tabel eerst aangegeven in welke mate de oorspronkelijke taakstelling, die werd opgelegd door het RSPA voor de planperiode 1/1/1992-31/12/2007, gerealiseerd is.

Vervolgens wordt de bijkomende provinciale taakstelling voor de planperiode 2007-2012 vergeleken met de gesloten bevolkingsprognose volgens JANUS II, de variant waarbij het migratiesaldo in rekening werd gebracht en de SVR-2005 prognoses van de Vlaamse overheid.

Om de resterende taakstelling voor de periode 1/1/2009-31/12/2012 te kennen wordt het aantal bijkomende huishoudens voor de periode 1/1/2008-1/1/2009 in rekening gebracht. Er wordt immers gesteld dat elk bijkomend gezin gelijk staat aan één bijkomende woning in de gemeente.

Om een juiste vergelijking te kunnen maken met de provinciale taakstelling, waarin rekening werd gehouden met migratiesaldo's, wordt het migratiesaldo van de gemeente Essen voor de periode 1/1/2008-1/1/2009 in rekening gebracht. Hiervoor worden de beschikbare cijfers, die per inwoner worden gegeven, omgerekend naar een vermoedelijk aantal huishoudens op basis van de gemiddelde gezinsgrootte. Dit cijfer kan afwijken van de hogere aanname van 70%, wat een gemiddelde is over een ruimere periode. Het berekende cijfer is immers gebaseerd op het reële migratiesaldo van de laatste jaren, dat hoger of lager kan liggen dan het gemiddelde over gans de periode.

Zoals kan vastgesteld worden uit de tabel zullen de meeste prognoses een onderschatting vormen van de reële groei in de gemeente Essen. De prognose die vermoedelijk het meest aanleunt bij de reële groei is de SVR-2005 prognose met een sterke gezinsverduunning.

Indien de aangroei van het laatste jaar verrekend wordt met de provinciale taakstelling dan blijkt dat al meer dan 50 % van deze taakstelling opgebruikt is. Indien men rekening houdt met de huidige groei in de gemeente, dan is de taakstelling volledig opgebruikt. Het aantal gezinnen bedraagt op 9/12/2009 6.964 of een aangroei van 243 gezinnen sinds 1/1/2008.

De gemeente Essen pleit er dan ook bij de hogere overheid voor om een aangepaste taakstelling te berekenen die beter rekening houdt met de reële ontwikkeling in de gemeente. De gemeente is zich ervan bewust dat ze dient te werken aan een trendbreuk<sup>8</sup>, maar indien de huidige taakstelling wordt behouden (244 extra woningen in de periode 2008-2012) zou de gemeente mogelijks in problemen kunnen geraken met de realisatie van haar sociaal bindend objectief<sup>9</sup> (zie verder in deze nota).

---

<sup>8</sup> De trendbreuk zal er voornamelijk op gericht zijn om een geschikt woningaanbod te creëren dat gericht is op de eigen bevolking en dat niet tot doel heeft om de migratiebeweging vanuit de regio Antwerpen en Nederland in de gemeente te stimuleren.

<sup>9</sup> Het sociaal bindend objectief bedraagt in totaal 169 wooneenheden. Verhoudingsgewijs zouden er binnen de planperiode 1/1/2008-31/12/2012 een 70-tal wooneenheden van het sociaal bindend objectief moeten gerealiseerd worden (waarvan het grootste aandeel voornamelijk huurwoningen zijn). De taakstelling voor de periode 1/1/2008-31/12/2012 bedraagt 244 woningen, theoretisch zijn deze al allemaal gerealiseerd (op basis van aangroei gezinnen in de periode 1/1/2008-9/12/2009). Indien men het sociaal bindend objectief niet binnen het bestaand woongebied kan realiseren en men hiervoor een woonuitbreidingsgebied dient aan te snijden, dan komt men mogelijks in problemen omdat dit niet overeenstemt met de vooropgestelde taakstelling.

**Tabel 5: Vergelijking met bijkomende provinciale taakstelling 2007-2012**

Planperiode	Taakstelling o.b.v. regionale woonmarkt Provincie Antwerpen		Janus II-prognose (gemeente Essen)			SVR-2005 (Vlaams gewest)	
	Oorspronkelijk 1/1/1992-31/12/2007	Bijkomend 1/1/2008-31/12/2012	gesloten prognose	+70% migratie	+20% migratie	Zwakke gezinsverduunning	Sterke gezinsverduunning
Taakstelling RSPA +20% hoofddorp type I + frictieleegstand (2,5%)	786 157 24						
<b>Totaal 1/1/1992-31/12/2007</b>	<b>967</b>						
<b>1/1/2008-31/12/2012</b>	<b>X</b>	<b>244</b>	<b>171</b>	<b>399</b>	<b>205</b>	<b>304</b>	<b>371</b>
- reeds gerealiseerd 1/1/2008-1/1/2009	1.677 (1/1/1992-31/12/2007)	160 <sup>10</sup>	160	160	160	160	160
+ migratiesaldo 1/1/2008-1/1/2009	X	X	150 <sup>11</sup>	X	X	X	X
<b>Resterende taakstelling 1/1/2009-31/12/2012</b>	<b>-710</b> (1/1/1992-31/12/2007)	<b>84</b>	<b>161</b>	<b>239</b>	<b>45</b>	<b>144</b>	<b>211</b>

<sup>10</sup> Aantal gezinnen op 01/01/2008 = 6.721; op 01/01/2009 = 6.881; elk gezin is 1 bijkomende woning

<sup>11</sup> Migratiesaldo Essen voor de periode 1/1/2008-1/1/2009 = 390 inwoners (waarvan 446 Nederlanders). Gemiddelde gezinsgrootte Essen bedraagt 2,591. Berekening aantal huishoudens op basis van migratiesaldo: 390/2,591 = 150

## 2.1.4 Vergelijking met SVR-2005 prognose

De actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSV maakt gebruik van de SVR-2005 prognose. Deze prognose houdt rekening met volgende aspecten:

- Bevolkingsaan groei: inclusief migraties, zowel binnen Vlaanderen als van en naar Vlaanderen (dus zou ook rekening houden met de grensmigratie vanuit Nederland), vruchtbaarheid, sterftecoëfficiënten.
- Gezinsaan groei volgens twee scenario's: zwak op basis van een zwakke gezinsverdunning, sterk op basis van een sterke gezinsverdunning.
- Fric tieleegstand per provincie: voor Antwerpen bedraagt deze 3%.

Deze prognose zal aan de basis liggen voor een verdere doorrekening die, na goedkeuring van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSV, op provinciaal niveau naar de buitengebiedgemeenten zal moeten plaatsvinden (zie reeds hoger bij vergelijking met provinciale taakstelling).

Interessant aan de SVR-prognose is dat hier eveneens een inzicht kan afgeleid worden uit de **toekomstige samenstelling van de gezinnen**. Dit is belangrijk om een indicatie te krijgen over het **gewenste woningaanbod** dat op de markt zou moeten gebracht worden.

Dit overzicht leert ons dat in de planperiode 2007-2022:

- Het aandeel alleenstaanden zal toenemen met ca. 5% wat herleidt kan worden naar een toenemende vraag voor kleine, al dan niet aangepaste, woningen (1 tot 2 slaapkamers). Het kan hier zowel gaan over jongeren (veelal starters op de markt) of ouderen.
- Het aandeel gezinnen met twee personen zal eveneens bijna 5% toenemen. Het kan hier zowel over jonge gezinnen (samenwonende) gaan, als ouderen of over eenoudergezinnen met een kind. Ook dit kan herleidt worden naar een toenemende vraag voor kleinere, al dan niet aangepaste, woningen (1 tot 2 slaapkamers).
- Het aandeel gezinnen met 3 personen zal dalen met ca. 2%. Het kan hier eveneens gaan om jonge gezinnen met een kindje of eenoudergezinnen met twee kinderen. Dit herleidt zich naar een dalende vraag naar kleinere (1 tot 2 slaapkamer) als naar middelgrote woningen (3 tot 4 slaapkamers).
- Het aandeel gezinnen met 4 personen neemt af met ca. 4%. Veelal gaat het hier over gezinnen met twee kinderen. Dit herleidt zich tot een dalende vraag naar middelgrote woningen (3 tot 4 slaapkamers).
- Het aandeel grote gezinnen of gezinnen van 5 personen of meer neemt af met ca. 3,5%. Dit herleidt zich tot een dalende vraag naar grotere woningen.

Samengevat:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het aandeel kleinere woningen (1 tot 2 slaapkamers) zou moeten evolueren van ongeveer 58% in 2008 naar 67,5% in 2022.</li> <li>▪ Het aandeel middelgrote woningen (3 tot 4 slaapkamers) zou moeten evolueren van ongeveer 33,5% in 2008 naar 27,5% in 2022.</li> <li>▪ Het aandeel grotere woningen (meer dan 5 slaapkamers) zou moeten evolueren van 8,6% in 2008 naar 5,3 % in 2022.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Planhorizon	1 persoon		2 personen		3 personen		4 personen		5 personen of meer		Totaal		Aangroei	
	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z	SVR-S	SVR-Z
<b>1/1/2008</b>	1.605 (24,3%)	1.570 (24,0%)	2.225 (33,7%)	2.212 (33,7%)	1.040 (15,8%)	1.040 (15,9%)	1.164 (17,6%)	1.158 (17,7%)	561 (8,5%)	575 (8,8%)	6.595	6.555	Nvt	Nvt
<b>1/1/2013</b>	1.840 (26,4%)	1.746 (25,5%)	2.469 (35,4%)	2.432 (35,5%)	1.047 (15,0%)	1.051 (15,3%)	1.127 (16,2%)	1.112 (16,2%)	483 (6,9%)	518 (7,6%)	6.966	6.859	371	304
<b>1/1/2018</b>	2.016 (27,7%)	1.909 (26,7%)	2.715 (37,3%)	2.658 (37,2%)	1.048 (14,4%)	1.053 (14,7%)	1.077 (14,8%)	1.061 (14,9%)	416 (5,7%)	459 (6,4%)	7.272	7.140	306	281
<b>1/1/2023</b>	2.219 (29,4%)	2.109 (28,5%)	2.907 (38,5%)	2.834 (38,2%)	1.041 (13,8%)	1.042 (14,1%)	1.020 (13,5%)	1.013 (13,7%)	371 (4,9%)	415 (5,6%)	7.558	7.413	286	273
<b>Totale toename</b>	<b>614</b> <b>(+5,0%)</b>	<b>539</b> <b>(+4,5%)</b>	<b>682</b> <b>(+4,7%)</b>	<b>622</b> <b>(+4,5%)</b>	<b>1</b> <b>(-2,0%)</b>	<b>2</b> <b>(-1,8%)</b>	<b>-144</b> <b>(-4,2%)</b>	<b>-145</b> <b>(-4,0%)</b>	<b>-190</b> <b>(-3,6%)</b>	<b>-160</b> <b>(-3,2%)</b>	<b>963</b>	<b>858</b>	<b>963</b>	<b>858</b>

### 2.1.5 Conclusie: te hanteren behoeftcijfers

Zolang dat de actualisatie en partiële herziening van het RSV en het RSPA niet zijn goedgekeurd, dient de gemeente verder te **werken binnen het huidige planningskader**. Dit houdt in dat ze, zoals vooropgesteld in het RSV voor gemeente in het buitengebied, met een gesloten bevolkingsprognose dient te werken en dat ze bijkomend op deze prognose, omwille van de selectie als hoofddorp type I en in relatie tot de provinciale omzendbrief, een bijkomend aanbod mag rekenen van 20%.

Rekening houdend met de huidige groei in de gemeente zou dit dus betekenen dat er in de planperiode 2009-2012 nog 45 woningen zouden mogen gerealiseerd worden.

Bij de **goedkeuring van de actualisatie en partiële herziening van het RSPA** zouden bovenstaande elementen grotendeels komen te vervallen en kan teruggevallen worden op de provinciale taakstelling voor de planperiode 2007-2012. Dit zou de gemeente iets meer beleidsruimte geven. Rekening houdend met de huidige groei in de gemeente zouden er nog 84 woningen mogen gerealiseerd worden.

Deze prognose wijkt echter sterk af van de reële situatie in de gemeente Essen. In overleg met de provincie en het Vlaams gewest dient bekeken te worden welke bijkomende taakstelling (of behoefte) Essen in rekening mag brengen om tegemoet te komen aan de specifieke problematiek van de grensmigratie.

In afwachting van verder herzieningen van de hogere structuurplannen voor de **planhorizon na 2012** zal voor de planperiodes na 2012 voorlopig verder gewerkt worden met de gegevens van de **gesloten bevolkingsprognose** die de gemeente opmaakte. Dit wil concreet zeggen dat voor de planperiode 2012-2017 147 woningen mogen gerealiseerd worden en voor de planperiode 2017-2022 125.



### 3 Kwalitatieve vraag

De kwalitatieve vraag heeft tot doel om na te gaan welk type woningen er voor welke doelgroep op de markt dient gebracht te worden. Volgende categorieën kunnen onderscheiden worden:

- De behoefte aan sociale huisvesting
- De behoefte aan een bescheiden woonaanbod
- Wonen in eigen streek
- De behoefte aan huisvesting voor ouderen
- De behoefte aan huisvesting voor personen met beperkingen
- Specifieke herhuisvestingbehoeften

De berekeningen hiervoor zijn gebaseerd op theoretische modellen en kunnen afwijken van de reële behoeften in de gemeente. De berekeningen hebben dan ook meer tot doel om het woonbeleid in de goede richting te sturen. Indien er meer concretere behoeftecijfers gekend zijn, kunnen deze ingebracht worden en afgetoetst worden met de theoretische berekening.

#### 3.1 Behoeftte aan sociale huisvesting

Sinds 1 september 2009 is het decreet op het grond- en pandenbeleid in voege getreden. Dit decreet legt een aantal belangrijke spelregels vast om de doelstellingen op het gebied van sociale huisvesting binnen de gemeente te behalen.

In het bijzonder legt dit nieuwe decreet aan de gemeenten een **bindend sociaal objectief** op met betrekking tot de realisatie van een voldoende aanbod aan **sociale huurwoningen** in de gemeente. Het decreet legt verder een aantal maatregelen vast om de realisatie van dit bindend sociaal objectief te realiseren (o.a. via sociale last in individuele projecten, normen in RUP of gemeentelijk reglement sociaal wonen). Het actieprogramma om dit objectief te realiseren kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en er bestaat de mogelijkheid om van het huidige GRS af te wijken om dit bindend sociaal objectief te realiseren.

Daarnaast kan de gemeente nog **sociale koopwoningen en sociale kavels** realiseren. Hiervoor geeft het decreet aan dat de gemeente, op basis van een advies van het gemeentelijk woonoverleg, zelf een gemotiveerd voorstel moet uitwerken en dit ter goedkeuring voorleggen aan de bestendige deputatie.

##### 3.1.1 Afbakenen sociaal woonaanbod

Een **sociale huurwoning** is een woongelegenheden, die gebouwd werd door één of meerdere initiatiefnemers, waarvan minstens één van de bouwpartners een sociale huisvestingsmaatschappij is, en/of die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door een sociale woonactor.

Een **sociale koopwoning** is een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VMSW) of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden.

Een **sociale verkaveling** is een sociaal woonproject of onderdeel ervan waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen.

### 3.1.2 Bestaand en gepland aanbod

#### 3.1.2.1 Gerealiseerde projecten

In Essen zijn twee bouwmaatschappijen actief voor sociale woningbouw.

De Ideale Woning bouwde in het verleden *210 huurwoningen* (o.a. Rodenbach). Volgens de nulmeting die als bijlage I bij het decreet op het grond en pandenbeleid is gevoegd heeft Essen op 31/12/2007 over 154 woningen die door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) beheerd worden en 43 door een Sociaal Verhuurkantoor (SVK). Essen zou hiermee over **197 huurwoningen** beschikken. Het totaal aandeel huurwoningen bedraagt in de gemeente net geen **3% van het woningaanbod**. Het verschil kan geschreven worden aan het feit dat in de loop der jaren een aantal woningen werden verkocht.

De Nationale Landmaatschappij (Kleine Landeigendom) realiseerde in het verleden 269 *koopwoningen*. Ook hier geeft de nulmeting van het decreet andere cijfers weer. Volgens deze nulmeting zou Essen op 31/12/2007 over **37 sociale koopwoningen** beschikken of **0,55% van het woningaanbod**. Het verschil is hier toe te schrijven aan het verval van de wederinkoopmogelijkheden van de sociale bouwmaatschappij, waarmee het sociaal karakter van de woning komt te vervallen. Het reële aantal komt dan ook neer op de sociale koopwoningen die tijdens de laatste vijf jaar gerealiseerd werden<sup>12</sup>.

Door IGEAN werden in het verleden *203 sociale verkavelingen* gerealiseerd. De nulmeting van het decreet geeft hier geen aanbod weer voor de gemeente. Ook dit heeft te maken met het verval van de wederinkoopmogelijkheden door IGEAN (die beperkt zijn tot 10 jaar) en bijgevolg het vervallen van het sociaal karakter van de kavel.

#### 3.1.2.2 Projecten in uitvoering en geplande projecten

De gemeente heeft de laatste jaren echter niet stilgezeten en was volop bezig met de voorbereiding van nieuwe sociale woonontwikkelingen. Deze voorbereidende fasen liepen niet allemaal even vlot. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de projecten die recent werden uitgevoerd (na 1/1/2008), in aanbouw zijn of op korte of middellange termijn worden gepland.

Op dit moment is er een plan in opmaak voor de realisatie van een 100-tal sociale woningen door de VHM in het centrum van Essen in het binnengebied **Statievelden**. Hiervan werd al een eerste fase van 25 sociale koopwoningen en 8 sociale huurwoningen uitgevoerd. Het OCMW beheert de 8 huurwoningen.

In een tweede fase worden hier 36 sociale huurwoningen gepland en 30 sociale koopwoningen (waarvan 12 woningen en 18 appartementen).

Ideale woning is momenteel bezig met de ontwikkeling van **Heikant**. In drie fasen zullen hier 14 sociale koopwoningen, 22 huurhuizen en 42 appartementen gerealiseerd worden (of in totaal 78 woonegelegenheden). Een eerste fase van 18 sociale koopwoningen wordt momenteel uitgevoerd.

Daarnaast plant Ideale woning, in overleg met de gemeente Essen, de bouw van 16 appartementen in het binnengebied **Rodenbach** (voormalige IPSAM-terreinen).

Hierdoor zullen er **in totaal 124 huurwoningen en 73 koopwoningen** gerealiseerd worden op korte tot middellange termijn.

Het totale aanbod aan **sociale huurwoningen** zal hierdoor komen te liggen op **321 woningen**. Dat van de **sociale koopwoningen op 110** en dat van de **sociale kavels blijft op 0**.

<sup>12</sup> De provinciale omzendbrief stelt eveneens dat enkel rekening mag gehouden worden met de sociale koopwoningen die de laatste vijf jaar gerealiseerd werden. Hierdoor mogen de 269 koopwoningen die in het verleden door de Kleine Landeigendom werden gerealiseerd niet meer in rekening gebracht worden.

**Tabel 6: Projecten in uitvoering of gerealiseerd sinds 1/1/2008**

Naam/locatie project	Sociale huur	Sociale koop	Sociale kavel	Datum uitvoering
1. Statievelden (Fase 1)	(OCMW) 8	(VHM) 25		2008-2009
2. Heikant (Fase 1)		(Ideale woning) 18		2009-
3. ....				
<b>Totaal:</b>	<b>8</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	

**Tabel 7: Geplande projecten of projecten in voorbereiding - beleid**

Naam/locatie project	Sociale huur	Sociale koop	Sociale kavel	Datum uitvoering
1. Statievelden (Fase 2)	(OCMW) 36	(VHM) 30 woningen: 12 appartementen: 18		< 2020
2. Heikant (Fase 2)	(Ideale woning) 64 woningen: 22 appartementen: 42			
3. Rodenbach	(Ideale woning) 16 appartementen: 16			
4. Statievelden (Fase 3)				
<b>Totaal:</b>	<b>116</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	

### 3.1.3 Berekeningswijze en berekening

#### 3.1.3.1 Sociale huurwoningen

De nood aan sociale huurwoningen wordt berekend op basis van het opgelegde **bindend sociaal objectief**. De Vlaamse regering legt voor Essen volgende taakstelling op:

- In de periode 2009-2020 dienen 112 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.
- In de periode 2009-2025 dienen nog eens 2 extra sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.
- Dit brengt het totaal op **114 te realiseren sociale huurwoningen**.

Ideale woning staat in voor de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente. Voor de gemeente Essen bedraagt de wachtlijst 157 kandidaten. Hiervan zijn er ca. 50% uit de eigen gemeente en 50% uit naburige gemeenten. Hieruit kan afgeleid worden dat door de realisatie van het bindend sociaal objectief tegemoet zal gekomen worden aan de effectieve vraag binnen de gemeente. Immers met wachtlijsten moet omzichtig omgesprongen worden omdat aanvragers op meerdere lijsten kunnen ingeschreven staan.

De gemeente voorziet momenteel in de realisatie van 124 sociale huurwoningen. Het bindend sociaal objectief schrijft de realisatie van 114 sociale huurwoningen voor tegen

2025. Het sociaal bindend objectief zal met de uitvoering van de geplande projecten zonder problemen kunnen **behaald** worden.

Zolang het bindend sociaal objectief niet gerealiseerd is dient de gemeente de nodige sociale lasten op te leggen bij het omvormen van woonuitbreidingsgebieden (> 0,5 ha) in een RUP (vb. RUP Nieuwstraat-Oost) en bij grootschalige woonontwikkelingen (verkavelingen > 0,5 ha of min. 10 loten; groepswooningbouwprojecten met min. 10 wooneenheden; appartementen met min. 50 wooneenheden; aansluitende projecten van dezelfde eigenaar die aan deze normen voldoen). De lasten die dienen opgelegd te worden zijn afhankelijk van de eigendomsstructuur (particulier of overheid).

### 3.1.3.2

#### Sociale koopwoningen

De nood aan sociale koopwoningen kan op twee manieren berekend worden: via normen uit het RSPA en via het decreet op het grond- en pandenbeleid. Het RSPA legt een aantal spelregels vast voor de berekening van het aandeel sociale koopwoningen. Sinds 1 september 2009 is het decreet op het grond- en pandenbeleid in voege. Dit decreet voorziet dat de gemeente een gemotiveerd voorstel doet aan de provincie rond het te realiseren aantal sociale koopwoningen in de gemeente.

#### **Berekening volgens normen RSPA**

De nood aan sociale koopwoningen wordt berekend aan de hand van het bestaand aanbod aan sociale woningen in de gemeente en de toekomstige behoefte.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA) worden volgende richtlijnen aangegeven met betrekking tot bijkomende sociale woningen in buitengebiedgemeenten:

actueel aanbod sociale koop en huur in totaal woningaanbod	aandeel sociale koop en huur in totaal bijkomende woningen
< 5 %	min. 15 % - max. 25 % van de bijkomende woningen
5 % tot 15 %	max. 25 % van de bijkomende woningen max. 15 % van de totale voorraad
> 15 %	max. 15 % van de bijkomende woningen max. 25 % van de totale voorraad

Gezien het zeer lage aandeel en de grote druk op de woningmarkt in Essen is het wenselijk om een groot deel van de nieuwbouwbehoefte voor te behouden voor sociale woningen. Op deze manier wenst men voldoende betaalbare woningen aan te bieden in de eigen gemeente.

Het totale aanbod aan koop- en huurwoningen in de gemeente bedraagt momenteel 3,48% (bron: nulmeting decreet grond- en pandenbeleid). Dit betekent dat Essen min 15% en max. 25% van de bijkomende woningen dient te voorzien als sociale koop- en huurwoningen.

Er wordt een behoefte van **25% van de globale nieuwbouwbehoefte** vooropgesteld (of 112 woningen in de planperiode 2007-2022). Dit cijfer komt echter al overeen met het opgelegde bindend sociaal objectief betreffende sociale huurwoningen dat moet gerealiseerd worden. Er blijft dus geen ruimte meer open voor de realisatie van sociale koopwoningen. Echter recent werden al een aantal sociale koopwoningen gerealiseerd in Statievelden, op korte termijn wordt een project gepland in Heikant en op middellange termijn wordt fase 2 van Statievelden gepland. Hierdoor zal men het **vooropgestelde provinciale maximum van 25% overstijgen**.

SBK ARRO Antwerpen staat in voor de realisatie van sociale koopwoningen in de gemeente Essen. Ook deze organisatie houdt een wachtlijst bij met mogelijke kandidaten. Op de wachtlijst staan momenteel 133 gezinnen genoteerd. Ook hier zijn er ca. 50% uit de gemeente Essen (of ca. 68 gezinnen) en 50% uit aanpalende gemeente. Ook hier kan geconcludeerd worden dat bovenstaand vooropgestelde taakstelling zou moeten voldoen om deze behoefte op te vangen. Ook hier moet echter omzichtig omgesprongen worden met de wachtlijst omdat kandidaten zich op meerdere lijsten kunnen inschrijven.

### **Berekening volgens het decreet op het grond- en pandenbeleid**

Het decreet op het grond- en pandenbeleid legt per provincie een streefcijfer vast voor het aantal te realiseren sociale koopwoningen binnen de provincie. Dit cijfer moet vervolgens verdeeld worden over de verschillende gemeenten in de provincie.

Het decreet voorziet dat de gemeente, in overleg met het lokaal woonoverleg, een voorstel uitwerkt naar de provincie. Om het de gemeenten gemakkelijk te maken om dit gemotiveerd voorstel uit te werken, heeft de deputatie een voorstel van verdeling goedgekeurd. Het betreft een streefcijfer voor sociale koopwoningen dat tegen 2020 dient gerealiseerd te worden.

De gemeente Essen heeft volgens de nulmeting (31/12/2007) 37 sociale koopwoningen in de gemeente, of 0,55% van het globaal aantal huishoudens. De gemeente krijgt volgens de provincie een objectief van 52 te realiseren sociale koopwoningen tegen 2020.

De gemeente Essen heeft recent 25 sociale koopwoningen gerealiseerd (Statievelden fase 1) en plant op korte termijn de realisatie van 48 bijkomende sociale koopwoningen (Heikant fase 1 en Statievelden fase 2). Dit brengt het totaal van de gemeente op 73 sociale koopwoningen. Hiermee zal het vooropgestelde sociaal objectief met 21 wooneenheden overschreden worden. Ook op middellange termijn voorziet de gemeente nog een verdere realisatie van sociale koopwoningen (o.a. Statievelden fase 3).

De gemeente stelt dan ook vast dat het vooropgestelde provinciaal objectief sociale koopwoningen niet overeenstemt met de al gerealiseerde en op korte termijn geplande projecten en weinig ruimte overlaat om projecten om middellange termijn te realiseren. De gemeente is vragende partij om het objectief sociale koopwoningen in de gemeente te verhogen tot 20% van de te realiseren nieuwbouwbehoefte in de gemeente. Dit komt grotendeels overeen met het aantal sociale koopwoningen dat er tijdens de huidige planperiode en de volgende planperiode zullen gerealiseerd worden. De gemeente wenst een zelfde percentage te hanteren voor de planperiode 2018-2022. Dit komt neer op 95 tot 103 sociale koopwoningen (afhankelijk van de prognose die men hanteert). De berekening wordt in onderstaande tabel weergegeven.

**Tabel 8: Berekening 20% sociale koopwoningen op nieuwbouwbehoeften**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012		1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
	Herziening RSPA	Gesloten prognose + 20% (type I)	Gesloten prognose	Gesloten prognose	
Taakstelling of totale vraag bijkomende woningen voor planperiode	244	205	147	125	<b>516-477</b>
Behoeft sociale koopwoningen: 20%	49	41	29	25	<b>103-95</b>
Geplande, uitgevoerde projecten	43	43	30		

### **Bedenking**

De gemeente stelt vast dat het bindend sociaal objectief sociale huurwoningen en het provinciaal objectief sociale koopwoningen, zoals deze voortvloeien uit het recent in voege getreden decreet op het grond- en pandenbeleid, niet is afgestemd met het huidige beleidskader dat in het RSPA is voorzien voor de realisatie van sociale huur- en koopwoningen en dat in de partiële herziening van het RSPA hiervoor geen aanpassingen zijn voorzien.

Voor de gemeente zou dit tot het volgende probleem kunnen leiden: een bindend sociaal objectief van 112 sociale huurwoningen en een provinciaal objectief van 52 sociale koopwoningen geeft een totaal van 164 woningen of 31,8 tot 34,4% (afhankelijk van de prognose). Hierdoor wordt de 25% norm, zoals vooropgesteld in het RSPA, duidelijk overschreden.

Hierdoor zou de gemeente mogelijks in problemen kunnen komen voor de realisatie van de vooropgestelde doelstelling (vb. indien hiervoor woonuitbreidingsgebied dient aangesneden te worden) De huidige Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet evenwel in een afwijkmogelijkheid van het structuurplan, wat mogelijks tot een oplossing kan leiden. Doch lijkt het wenselijk om bij de provincie Antwerpen na te vragen of de actualisatie en partiële herziening van het RSPA ook voldoende rekening houdt met het bindend sociaal objectief dat de gemeenten krijgen opgelegd door het Vlaams gewest en de provincie en of het max. van 25% dat van de bijkomende woningen kan gebruikt worden voor de realisatie van sociale koop- en huurwoningen niet komt te vervallen.

Tegelijk stelt de gemeente Essen vast dat het vooropgestelde objectief sociale koopwoningen niet overeenstemt met de al gerealiseerde en geplande projecten op korte termijn en weinig beleidsruimte overlaat voor de realisatie van bijkomende sociale woningen op middellange termijn. De gemeente is dan ook vragende partij om het sociaal objectief sociale koopwoningen voor de gemeente Essen op te trekken tot 20% van de globale nieuwbouwbehoefte of ca. 95 tot 103 sociale koopwoningen.

#### 3.1.3.3

##### **Sociale kavels:**

De nood aan sociale kavels kan op twee manieren berekend worden: via normen uit het RSPA en via het decreet op het grond- en pandenbeleid. Het RSPA legt een aantal spelregels vast voor de berekening van het aandeel sociale kavels. Sinds 1 september 2009 is het decreet op het grond- en pandenbeleid in voege. Dit decreet voorziet dat de gemeente een gemotiveerd voorstel doet aan de provincie rond het te realiseren aantal sociale kavels in de gemeente.

##### **Berekening volgens normen RSPA**

In het RSPA geeft het provinciebestuur aan, een uitbreiding van de juridische bouwvoorraad toe te staan voor sociale kavels indien deze worden beperkt tot  $\frac{1}{2}$  van het bijkomend aantal sociale huur- en koopwoningen, of tot hetzelfde aantal als de bijkomende sociale woningen, indien de gemeente wordt geconfronteerd met een sterke druk<sup>13</sup> op de bouwgrondmarkt.

Voor de gemeente Essen bedraagt de gemiddelde prijs/m<sup>2</sup> bouwgrond in de periode 1992-1997 1 175 BEF of 33,27 EUR. Hiermee blijkt de gemiddelde bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> in de gemeente Essen lager te zijn dan deze in de globale provincie. Ook in de daaropvolgende periodes blijft de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> bouwgrond in de gemeente Essen lager dan deze in de provincie. Ook over een langere periode (1990-2005) blijkt de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> in Essen (=52,26 EUR) lager dan deze van de provincie (=57,79 EUR) – Bron: lokale statistiek, historische cijfers STADIM

<sup>13</sup> Een gemeente wordt beschouwd geconfronteerd te zijn met een markt van bouwgronden onder sterke druk, wanneer het gemiddelde van de prijzen per m<sup>2</sup> bouwgrond in 1992 en 1997 hoger is dan het provinciaal gemiddelde (zijnde 1 427 BEF of 35,80 EUR per m<sup>2</sup>) en indien de toename van de prijs per m<sup>2</sup> bouwgrond tussen 1992 en 1997 groter zijn dan het provinciaal gemiddelde (zijnde 1,596). Bron: RSPA pag. 197.

Enkel op de tweede indicator scoort Essen hoger dan het provinciaal gemiddelde. De gemiddelde bouwgrondprijzen stijgen in Essen immers sneller dan in de provincie Antwerpen. In de periode 1992-1997 steeg de bouwgrondprijs in Essen met 1,6634. Ook in de daaropvolgende periode (1997-2002) scoort Essen hoger dan de provincie (de bouwgrondprijs in Essen nam toe met 2,6477 ten aanzien van 2,144 in de provincie) in de periode daarop nam de bouwgrondprijs in Essen af. Over gans de periode steeg de bouwgrondprijs in Essen (4,4642) echter sterker dan in de provincie Antwerpen (4,2838).

Bijkomend kan echter aangehaald worden dat niet enkel de gemiddelde bouwgrondprijzen per m<sup>2</sup> een indicator zijn, maar ook de oppervlakte van de percelen die worden verkocht. In Essen zijn de percelen immers in algemeen groter dan in de provincie, wat de percelen ook duurder maakt. De oppervlakten in Essen liggen over gans de periode 2 are groter dan in de provincie.

Daarnaast spelen ook de prijzen van woningen in Nederland een belangrijke rol voor de gemeente Essen. De prijzen van woningen in Nederland liggen tot 35% hoger dan in Essen. Dit zorgt voor een enorme immigratiedruk vanuit Nederland op Essen. Deze druk zorgt er mede voor dat de prijzen van woningen in Essen hoger komen te liggen.

Essen kan aldus toch beschouwd worden als een gemeente onder druk.

### ***Berekening volgens het decreet op het grond- en pandenbeleid***

Het decreet op het grond- en pandenbeleid legt per provincie een streefcijfer vast voor het aantal te realiseren sociale kavels binnen de provincie. Dit cijfer moet vervolgens verdeeld worden over de verschillende gemeenten in de provincie.

Het decreet voorziet dat de gemeente, in overleg met het lokaal woonoverleg, een voorstel uitwerkt naar de provincie. Om het de gemeenten gemakkelijk te maken om dit gemotiveerd voorstel uit te werken, heeft de deputatie een voorstel van verdeling goedgekeurd. Het betreft een streefcijfer voor sociale kavels dat tegen 2020 dient gerealiseerd te worden.

De gemeente Essen heeft volgens de nulmeting (31/12/2007) 0 sociale kavels in de gemeente, of 0 % van het globaal aantal huishoudens. De gemeente krijgt volgens de provincie een objectief van 3 te realiseren sociale kavels tegen 2020.

De gemeente heeft recent geen sociale kavels gerealiseerd en plant op korte of middellange termijn geen realisatie van sociale kavels. De gemeente kan zich schikken in het vooropgestelde provinciaal objectief van 3 sociale kavels tegen 2020. Indien zich echter een opportuniteit voordoet zal zij ook bijkomende sociale kavels realiseren.

### 3.1.4 Samenvattende tabel

De sociale huisvestingsbehoefte worden enkel berekend op het deel van de natuurlijke aangroei omdat het sociaal woonbeleid gericht is op de mensen die momenteel woonachtig zijn in Essen en niet om nieuwe mensen uit de regio aan te trekken.

**Tabel 9: behoefte aan sociale woonmogelijkheden**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012		1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
	Herziening RSPA	Gesloten prognose + 20%			
<i>Taakstelling of totale vraag bijkomende woningen voor planperiode</i>	244	205	147	125	516-477
Bindend sociaal objectief	33	33	55	26	114
Behoeft sociale koopwoningen <sup>14</sup>	43	43	30	25	98
<b>% sociale koop en huur t.a.v. bijkomende woningen</b>	<b>31,15%</b>	<b>32,68%</b>	<b>57,82%</b>	<b>40,80%</b>	<b>41%-44%</b>
Behoeft sociale kavels (volgens provinciaal objectief sociale kavels)	0	0	3	0	3
<b>Totaal sociale woonmogelijkheden</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>88</b>	<b>51</b>	<b>215</b>
<b>Rest = woonbehoeften private markt</b>	<b>168</b>	<b>129</b>	<b>59</b>	<b>74</b>	<b>301-262</b>

Dit betekent dat er op de totale behoefte van 477 tot 516 woningen **215 sociale woningen** (huurwoningen, koopwoningen en kavels) gerealiseerd zullen worden.

Ook indien de taakstelling op het gebied van sociale woningbouw in rekening wordt gebracht wordt duidelijk vastgesteld dat de huidige prognoses niet overeenkomen met de reële ontwikkelingen die zich in de gemeente voordoen. Indien met de bestaande planningscontext uit het RSPA rekening wordt gehouden, dan zou het aandeel sociale huur- en koopwoningen niet meer mogen bedragen dan 25% van de bijkomende woningen. Enkel de realisatie van het bindend sociaal objectief, dat door het decreet op het grond- en pandenbeleid wordt opgelegd maakt al 41% tot 44% van de bijkomende woningbehoefte uit voor de ganse planperiode.

<sup>14</sup> Voor de eerste twee perioden worden de recent uitgevoerde en geplande projecten in rekening gebracht, voor de derde periode wordt 20% van de nieuwbouwbehoefte gerekend, zoals door de gemeente voorgesteld aan de provincie om het provinciaal objectief sociale koopwoningen bij te sturen.



### 3.2 Behoeftte aan een bescheiden woonaanbod

Sinds 1 september 2009 is het decreet op het grond- en pandenbeleid in voege getreden. Dit decreet legt een aantal belangrijke spelregels vast om de doelstellingen inzake een bescheiden woonaanbod binnen de gemeente te behalen.

Onder **bescheiden woonaanbod** verstaat het decreet grond- en pandenbeleid (art. 1.2 1°) kavels tot 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met bouwvolumes tot 550 m<sup>3</sup> (of een vloeroppervlakte van ca. 150m<sup>2</sup><sup>15</sup>) of overige woonegelegenheden met bouwvolume tot 240 m<sup>3</sup> (of een maximale vloeroppervlakte van ca. 80m<sup>2</sup><sup>16</sup>)

Om dit bescheiden woonaanbod te realiseren legt het decreet een aantal maatregelen vast (o.a. last in individuele projecten) en kunnen maatregelen worden opgenomen in een RUP (vb. oppervlakte en volume beperken) en er kan een stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen opgemaakt worden.

Uit bovenstaande analyse van de huidige bevolking- en gezinssamenstelling en de bevolking- en gezinsprognose kunnen volgende conclusies afgeleid worden:

- Het aandeel alleenstaanden zal toenemen met ca. 5% wat herleidt kan worden naar een **toenemende vraag voor kleine, al dan niet aangepaste, woningen (1 tot 2 slaapkamers)**. Het kan hier zowel gaan over jongeren (veelal starters op de markt) of ouderen.
- Het aandeel gezinnen met twee personen zal met bijna 5% toenemen. Het kan hier zowel over jonge gezinnen (samenwonende) gaan, als ouderen of over eenoudergezinnen met een kind. Ook dit kan herleidt worden naar een **toenemende vraag voor kleinere, al dan niet aangepaste, woningen (1 tot 2 slaapkamers)**.

Indien het bindend sociaal objectief in de gemeente nog niet gerealiseerd is dan dient de gemeente de last bescheiden wonen op te leggen bij het omvormen van woonuitbreidingsgebieden (> 0,5 ha) in een RUP (vb. RUP Nieuwstraat-Oost) en bij grootschalige woonontwikkelingen (verkavelingen > 0,5 ha of min. 10 loten; groepswoningbouwprojecten met min. 10 wooneenheden; appartementen met min. 50 wooneenheden; aansluitende projecten van dezelfde eigenaar die aan deze normen voldoen). De lasten die dienen opgelegd te worden zijn afhankelijk van de eigendomsstructuur (particulier of overheid).

### 3.3 Wonen in eigen streek

Ter uitvoering van het decreet op het grond- en pandenbeleid worden die gemeenten geselecteerd waar bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht (verkopen, verhuren voor meer dan 9 jaar of rechte van erfpacht of opstal) van gronden en daarop opgerichte constructies die gelegen zijn binnen woonuitbreidingsgebieden. Hieronder moet verstaan worden personen die een voldoende band hebben met de gemeente. Dit wil zeggen:

- ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn in de gemeente,
- gedurende ten minste ½ werkweek werkzaamheden verrichten in de gemeente,
- op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band hebben met de gemeente

Deze band wordt beoordeeld door een provinciale beoordelingscommissie.

De voorwaarden vervallen na 20 jaar.

<sup>15</sup> Veronderstelling: Er werd gerekend met bouwhoogtes van 3,00 m tot 2,75 m per verdieping.

<sup>16</sup> Idem 13

De gemeenten worden geselecteerd op basis van:

- een van de 40% Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> het hoogst is
- de gemeente behoort tot:
  - 25% Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit (verhuisbewegingen tussen gemeenten in België)
  - 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit (verhuisbewegingen van en naar het buitenland).

De gemeente Essen is opgenomen in het uitvoeringsbesluit.

Op basis van een gemeentelijk reglement kunnen in een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning gebieden afgebakend worden waar de bijzondere overdrachtvoorwaarden ook van toepassing zijn. Dit mag echter nooit meer bedragen dan 10% van de totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden, gerekend op 1 september 2009<sup>17</sup>.

## 3.4 Behoeftte aan seniorenhuisvesting

Er moet rekening gehouden worden met een toenemende veroudering van de bevolking waardoor ook de totale zorgbehoevendheid binnen de bevolking stijgt. Mogelijkheden om hieraan te voldoen, situeren zich op vlak van huisvesting (zoals een aanpassing van de eigen woning) en/of op het vlak van zorgvoorzieningen (zoals huishoudhulp, thuisverzorging...).

### 3.4.1 Serviceflats:

#### 3.4.1.1 Bestaand aanbod:

De gemeente beschikt momenteel over 20 serviceflats in de residentie Mastbos, beheerd door het OCMW. Momenteel worden hier 10 nieuwe serviceflats gerealiseerd.

De Gasthuiszusters van Antwerpen plannen de realisatie van 60 serviceflats in de nabijheid van het RVT De Bijster. Door NV het Dorp worden er 32 aangepaste woningen voor senioren voorzien (voormalige Lonka of IPSAN-site). Om deze projecten te kunnen realiseren is eerst een goedkeuring van het RUP Nieuwstraat-Oost nodig.

Het totale aanbod bedraagt aldus 20; op korte termijn zal dit verhoogd worden tot 30. Op lange termijn worden er 92 bijkomende serviceflats gepland.

#### 3.4.1.2 Berekeningswijze en berekening:

Sinds 1 april 1998 geldt in Vlaanderen een programmatienorm betreffende serviceflats. Deze normen zijn gelinkt aan het aantal inwoners in bepaalde leeftijdsklassen. Volgens deze norm moeten er in een gemeente 2 serviceflats aanwezig zijn per 100 (= 2%) 60 – plussers. Een toepassing van deze programmatienorm voor serviceflats op de berekende woonprognose wordt in onderstaande tabel weergegeven. De cijfers worden aangegeven ten aanzien van de eigen bevolkingsprognose volgens Janus II en volgens de SVR-2005 bevolkingsprognose van het Vlaams gewest.

---

<sup>17</sup> art. 5.3.3 van het decreet op het grond- en pandenbeleid

**Tabel 10: Behoeftte aan serviceflats volgens gesloten bevolkingsprognose**

planhorizon	1/1/2008		1/1/2013		1/1/2017		1/1/2022	
	Janus II	SVR	Janus II	SVR	Janus II	SVR	Janus II	SVR
aantal inwoners 60 – plussers	3.652	3.624	4.188	4.142	4.772	4.748	5.405	5.397
behoefte serviceflats (2 %)	73	72	84	83	95	95	108	108
huidig aanbod serviceflats	-20		-30		-30		-30	
<b>Tekort serviceflats</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>78</b>	<b>78</b>
<i>Gepland</i>	<i>10</i>		<i>92</i>		<i>92</i>		<i>92</i>	

Deze eigen berekende cijfers liggen in dezelfde grootorde als deze van de SVR-2005-prognose en bijgevolg ook van de programmatiecijfers die worden toegekend door de Vlaamse regering, dienst zorg en gezondheid. Deze cijfers geven dus een goede indicatie van de behoefte op middellange termijn.

De programmatiecijfers van het Vlaams gewest zien er als volgt uit:

**Tabel 11: Behoeftte aan serviceflats volgens Vlaamse programmatienorm**

	2009 (projectie 2014)	2010 (projectie 2015)
Programmatiecijfer serviceflats	85	88
Huidig aanbod serviceflats	-20	-30
<b>Tekort serviceflats</b>	<b>65</b>	<b>58</b>
<i>Gepland</i>	<i>10</i>	<i>60</i>

Volgens de norm zouden er vandaag 65 serviceflats tekort zijn in Essen. Voor 2010 zou dit afnemen tot 58 omdat op korte termijn de realisatie van 10 bijkomende serviceflats wordt gepland. Ook in de toekomst zal dit cijfer gevoelig stijgen.

De prognoses geven een behoefte van 108 serviceflats op lange termijn. Indien rekening wordt gehouden met de geplande projecten dan zal het tekort de komende jaren grotendeels worden weggewerkt.

Op lange termijn zullen er toch blijvend inspanning moeten geleverd worden om de toenemende vraag op te vangen. Zelf met de huidige geplande serviceflats zou er **in 2022 een tekort zijn aan 18 serviceflats**.

Bovenstaand cijfer betreft een theoretisch cijfer dat op basis van Vlaamse subsidienormen berekend is en stemt mogelijks niet overeen met de reële behoeften in de gemeente. De gemeente kan steeds bijkomende maatregelen treffen om meer woningen geschikt te maken voor senioren. Dit kan door bouwnormen op te leggen in grote nieuwbouwprojecten – vb. aandeel woningen realiseren dat ook geschikt moet zijn voor huisvesting van senioren (o.a. door aangepaste deuren, geen trappen...). Daarnaast kunnen er op privaat initiatief steeds seniorenwoningen gerealiseerd worden. De gemeente kan ook hier sturend optreden door o.a. geschikte locaties aan te duiden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

### 3.4.2 Rusthuisbedden:

#### 3.4.2.1 Bestaand aanbod:

In de gemeente zijn er twee rusthuizen aanwezig. Er is het RVT Sint Michaël in de wijk Heikant met 92 rusthuisbedden en het woon- en zorgcentrum De Bijster in de wijk Centrum met 113 bedden. Sint Michaël wordt beheerd door de vzw Sint Michaël. De Bijster wordt beheerd door de Gasthuiszusters van Antwerpen. Het betreft een rustoord dat gericht is op geriatrische patiënten.

#### 3.4.2.2 Berekeningswijze en berekening:

Voor rusthuisbedden worden gelijkaardige programmatienormen gehanteerd, zij het dat hier per vijfjaarlijkse leeftijdsklassen verschillende percentages worden gehanteerd. Een toepassing van deze programmatienorm voor rusthuisbedden op de berekende woonprognose wordt in onderstaande tabel weergegeven:

**Tabel 12: Behoeftte rusthuisbedden volgens gesloten bevolkingsprognose JANUS II**

	Norm	2008	Bedden	2013	Bedden	2018	Bedden	2023	Bedden
60 – 69 j	1 %	2.467	25	2.828	28	3.274	33	3.572	36
70 – 79 j	4 %	549	22	589	24	611	24	861	34
80 – 84 j	12 %	354	42	430	52	468	56	492	59
85 – 89 j	23 %	194	45	228	52	280	64	310	71
90 +	32 %	88	28	114	37	139	44	170	55
Benodigd aantal bedden			162		192		222		255
Huidig aantal bedden			205		205		205		205
<b>Tekort aan bedden</b>			<b>+ 43</b>		<b>+ 13</b>		<b>- 17</b>		<b>- 50</b>

**Tabel 13: Behoeftte rusthuisbedden volgens bevolkingsprognose SVR-2005**

	Norm	2008	Bedden	2013	Bedden	2018	Bedden	2023	Bedden
60 – 69 j	1 %	1.799	18	2.134	21	2.332	23	2.586	26
70 – 79 j	4 %	1.188	48	1.247	50	1.538	62	1.848	74
80 – 84 j	12 %	350	42	418	50	463	56	482	58
85 – 89 j	23 %	195	45	230	53	280	64	316	73
90 +	32 %	92	29	113	36	135	43	166	53
Benodigd aantal bedden			182		210		248		284
Huidig aantal bedden			205		205		205		205
<b>Tekort aan bedden</b>			<b>+23</b>		<b>-5</b>		<b>-43</b>		<b>-79</b>

In deze berekening is een verschil vast te stellen tussen de eigen berekening volgens Janus II en de bevolkingsprognose volgens SVR-2005. Het verschil kan worden toegeschreven aan de verschillende berekeningsmethode. Daar waar de eigen bevolkingsprognose een gesloten prognose is (geen migratie) houdt de SVR-2005 wel rekening met migratiebewegingen. Beide cijfers geven echter een goede indicatie van de behoefte op middellange tot lange termijn.

De programmatiecijfers van de dienst bedragen:

**Tabel 14: Behoeftte aan rusthuisbedden volgens Vlaamse programmatienorm**

	2009 (projectie 2014)	2010 (projectie 2015)
Programmatiecijfer rusthuisbedden	194	200
Huidig aanbod rusthuisbedden	-205	-205
<b>Tekort rusthuisbedden</b>	<b>+11</b>	<b>+5</b>

Volgens de norm zouden er vandaag 11 rusthuisbedden in overschot zijn in Essen. Ook in 2010 zal er nog een overschot zijn van 5 rusthuisbedden. De eigen gesloten prognose geeft aan dat tegen 2018 een tekort zal ontstaan van 17 rusthuisbedden, tegen 2022 zal dit tekort oplopen tot 50 rusthuisbedden. De SVR-2005 prognose geeft al een tekort van 5 rusthuisbedden aan voor 2013. Het tekort zal hier oplopen tot 79 rusthuisbedden in 2023.

Op middellange tot lange termijn zijn er in de gemeente Essen dan ook **behoefte aan bijkomende rusthuisbedden**.

### 3.5 Behoeftte aan huisvesting voor personen met beperkingen

Momenteel zijn er in de gemeente geen concrete behoeften gekend voor de realisatie van specifieke huisvestingsprojecten, gericht op het zelfstandig wonen van personen met beperkingen. De gemeente wenst hier naar de toekomst wel voldoende aandacht aan te schenken en indien noodzakelijk op zoek gaan naar een geschikte locatie om een project te realiseren.

Bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de opportuniteit voor zo'n project afgewogen worden en eventueel verordenend vastgelegd worden.

### 3.6 Herhuisvestingsbehoefte

Herhuisvestingsbehoeften kunnen op verschillende wijze ontstaan. Zo kunnen er in de gemeente Essen herhuisvestingbehoeften ontstaan door de realisatie van infrastructuur (door inname en afbraak van bestaande woningen die niet ter plaatse kunnen herbouwd worden) of door een uitdoofbeleid van permanent bewoonde weekendverblijven.

In het eerste geval zijn er geen behoeften gekend in de gemeente.

In het tweede geval dient een afstemming gemaakt te worden met de provinciale studie die wordt opgemaakt voor de problematiek van het permanent wonen in de weekendverblijven. Mogelijks kan de herhuisvestingsbehoefte ook na verloop van tijd ontstaan (vb. na het verstrijken van een uitdoofdatum).

# AANBODZIJDE

## 4 Vaststellingen – evoluties in de gemeente Essen

### Samenstelling van het bebouwingspatrimonium

Het onderzoek naar de samenstelling van het bebouwingspatroon (of de typologie van de woningen) heeft onder meer tot doel om inzicht te krijgen in de woninggrootte die momenteel beschikbaar zijn op de woningmarkt in Essen. Immers de grootte van de woning bepaald grotendeels voor welke doelgroep deze woningen in aanmerking komen. Grote woningen met een grote tuin zijn veelal duurder en minder geschikt voor starters of ouderen op de woningmarkt. Kleinere woningen of meergezinswoningen zijn dit dan weer wel.

Voor dit onderzoek baseren we ons op de statistische gegevens die voor de gemeente Essen ter beschikking worden gesteld in de socio-economische enquête van 2001<sup>18</sup>.

Hieruit kunnen volgende conclusies worden getrokken:

- Er is voornamelijk open (ca. 67,1%) en halfopen (ca. 22,5%) bebouwing aanwezig in de gemeente. Gesloten bebouwing onder de vorm van rijwoningen komt beperkt voor (ca. 10,2%). Gesloten bebouwing komt voornamelijk voor in het dorpscentrum van Essen.
- Er zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen (ca. 87,5% of 5.283) aanwezig in de gemeente. Het aantal meergezinswoningen, studio's is relatief laag (ca. 9,2% of ca. 192 gebouwen met ca. 553 wooneenheden). Ook meergezinswoningen zijn voornamelijk een fenomeen van het dorpscentrum van Essen. De grootste concentraties zijn terug te vinden in de omgeving van het Station en het Heuvelplein. Het betreft voornamelijk kleine meergezinswoningen met 2 woningen, vervolgens 3 of 4 woningen en tenslotte 5 tot 9 woningen. Grotere meergezinswoningen komen slechts sporadisch voor.  
De laatste jaren is er echter een aanzienlijke stijging van het aantal meergezinswoningen in het centrum van Essen vastgesteld. Sinds 1/1/2002 zijn er 373 wooneenheden in meergezinswoningen gerealiseerd, of gemiddeld 53 wooneenheden per jaar (Bron: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be), wonen, bouwvergunningen). De periode ervoor waren dit gemiddeld 17 wooneenheden per jaar (periode 1996-2001)
- Het betreft voornamelijk woningen met 3 slaapkamers (ca. 41,9% of 2.531). Er zijn er ook veel met 2 (ca. 24,8% of 1.495) of 4 (16,3% of 987) slaapkamers.
- In Essen komen vooral kleinere en middelgrote woningen voor. De meeste woningen hebben een oppervlakte tussen de 55 en 84m<sup>2</sup> (ca. 27,2%) of 85 en 104 m<sup>2</sup> (ca. 19,2%). Vervolgens zijn het woningen tussen 35 en 54 m<sup>2</sup> (16,3%) en 105 en 124m<sup>2</sup> (12,2%). De kleinste woningen komen voor in de dorpskern van Essen (vnl. Stationsomgeving). De grootste woningen komen voor in de dorpskernen van Essen-Hoek en Wildert. Al deze woningen zouden naar oppervlaktenorm als bescheiden woning kunnen genoteerd worden.
- De ouderdom van de woningen in de gemeente is zeer gemengd. Zeker indien ook rekening gehouden wordt met de bebouwing die na 2001 werd opgericht kan geconcludeerd worden dat er ongeveer evenveel recente bebouwing is (max. 30 jaar oud) dan oudere bebouwing (meer dan 30 jaar oud). In 2001 was nog ca. 18% van de bebouwing vooroorlogs.

<sup>18</sup> In België zijn zowel statistisch gegeven terug te vinden op nationaal als op Vlaams niveau. Om een goed en volledig zicht te krijgen in de samenstelling van het bebouwingspatrimonium dienen we beroep te doen op de Nationale statistische gegevens van de socio-economische enquête van 2001 (Bron NIS). Er is geen andere statistische informatie beschikbaar die recentere informatie oplevert over bovenstaande gegevens (De statistische informatie op Vlaams niveau –lokale statistiek- geeft geen inzicht in deze gegevens). De gegevens kunnen in een aantal gevallen beperkt verouderd zijn, maar geven toch nog relevante informatie over de samenstelling van het bebouwingspatrimonium in de gemeente Essen.

Het aanbod in de gemeente bestaat grotendeels uit kleine en middelgrote woningen met 2 tot 3 slaapkamers in een open bebouwingsstructuur. Het zijn juist die woningen die relevant zijn voor starters, ouderen en eenoudergezinnen. Vanuit deze analyse zou mogen gesteld worden dat er in Essen wel een juiste aanbod is voor de bevolking, maar dat dit aanbod ofwel nog onvoldoende is ofwel door andere factoren niet geschikt is (vb. prijs van de woningen).

## Prijs van de woningen en bouwgronden

Om een vergelijking te kunnen maken van de prijs van de woningen en bouwgronden hebben we gebruik gemaakt van de gegevens die beschikbaar zijn bij lokale statistiek voor de periode 1992 – 2007. In de bijgevoegde tabellen werden de hoogste prijzen in het grijs aangegeven.

Waar mogelijk werd een vergelijk gemaakt met de woningprijzen in Nederland, in het bijzonder in de Provincie Noord Brabant. Deze gegevens zijn afkomstig van het Centraal Bureau voor Statistiek.

### Bouwgrondprijzen

De **bouwgrondprijzen** in de gemeente Essen liggen lager dan deze van het arrondissement en de provincie Antwerpen, maar hoger dan het Vlaams gemiddelde. De prijsevolutie die zich in de gemeente voordeed is gelijkaardig aan deze in het arrondissement Antwerpen of het Vlaams gewest.

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> kent een gelijkaardige verhouding. De bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> is lager dan deze in het arrondissement en de provincie. De prijs per m<sup>2</sup> sluit goed aan bij het Vlaamse gemiddelde. De bouwgrondprijzen in de gemeente Essen zijn echter wel sterker gestegen dan in het arrondissement, de provincie of Vlaanderen.

De percelen in Essen zijn aanvankelijk groter dan het arrondissement, de provincie of het Vlaams gewest (gem. 1.400 m<sup>2</sup>), de laatste 10 jaren zijn de oppervlakte echter sterk afgenomen (gem. 1.000 m<sup>2</sup>). Dit is een afname van 4 are per perceel. Een gemiddelde perceelgrootte van ca. 1.000 m<sup>2</sup> is gelijkwaardig met deze in de rest van de provincie of Vlaanderen, maar lager dan het arrondissement, waar de gemiddelde oppervlakte van de percelen de laatste jaren terug is toegenomen. Hierdoor is vooral de prijs per m<sup>2</sup> sterk toegenomen in de gemeente Essen, alhoewel deze gemiddeld lager blijft liggen dan in het arrondissement Antwerpen en de provincie Antwerpen. De gemiddelde bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> sluit sterk aan bij de gemiddelde bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> in Vlaanderen.

De bouwgrondprijzen in Vlaanderen kunnen niet vergeleken worden met deze in Nederland omdat het Centraal Bureau voor Statistiek hierover geen gegevens bevat.



**Tabel 15: Evolutie prijs bouwgronden**

Evolutie prijs bouwgronden		1992	1997	2002	2007	Evolutie 1992-2007
<b>Essen</b>	<i>Prijs per bouwgrond</i>	33.028	50.943	88.265	139.173	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		54,24%	73,26%	57,68%	321,39%
	<i>Prijs per m<sup>2</sup></i>	22	36	98	134	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		62,60%	170,88%	37,49%	505,56%
	<i>Gem. opp. perceel</i>	1.488	1.411	903	1.035	
<b>Arr. Antwerpen</b>	<i>Prijs per bouwgrond</i>	45.841	59.835	106.505	198.788	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		30,53%	78,00%	86,65%	333,64%
	<i>Prijs per m<sup>2</sup></i>	35	55	107	165	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		53,93%	95,98%	54,48%	366,01%
	<i>Gem. opp. perceel</i>	1.293	1.096	996	1.203	
<b>Provincie Antwerpen</b>	<i>Prijs per bouwgrond</i>	36.666	48.247	92.237	139.353	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		31,59%	91,18%	51,08%	280,06%
	<i>Prijs per m<sup>2</sup></i>	27	44	93	143	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		59,74%	113,91%	53,18%	423,41%
	<i>Gem. opp. perceel</i>	1.345	1.108	990	977	
<b>Vlaams gewest</b>	<i>Prijs per bouwgrond</i>	31.539	42.210	78.687	129.508	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		33,84%	86,42%	64,59%	310,63%
	<i>Prijs per m<sup>2</sup></i>	26	37	77	133	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>		42,70%	110,43%	72,86%	419,08%
	<i>Gem. opp. perceel</i>	1.230	1.154	1.022	973	
<b>Provincie Noord Brabant<sup>19</sup></b>	<i>Prijs per bouwgrond</i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>					
	<i>Prijs per m<sup>2</sup></i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	<i>Niet gekend</i>	
	<i>Evolutie / 5 jaar</i>					
	<i>Gem. opp. perceel</i>					

Bron: Vlaamse gegevens: lokale statistieken – wonen – algemene directie statistiek  
 Nederlandse gegevens: Centraal bureau voor de Statistiek – kadaster  
 Eigen berekeningen

<sup>19</sup> Deze cijfers zijn niet gekend voor Nederland omdat daar hoofdzakelijk met overheidsgronden wordt gewerkt. De verkoop van particuliere gronden voor de bouw van woningen komt daar slechts zeer sporadisch voor.

### Gewone woonhuizen

In Essen liggen voornamelijk prijzen van de **gewone woonhuizen** hoger dan in de rest van het arrondissement, de provincie of Vlaanderen. De prijzen zijn in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen echter sterker toegenomen dan in Essen, waardoor de prijzen in arrondissement Antwerpen de laatste jaren aansluiten bij deze in Essen.

De prijzen in Nederland liggen beduidend hoger dan deze in Vlaanderen. De Nederlandse prijzen voor woonhuizen (gesloten of halfopen bebouwing) liggen tot 32% hoger dan de prijzen in de gemeente Essen.

**Tabel 16: Evolutie prijs woonhuizen**

Evolutie prijs woonhuizen		1992	1997	2002	2007	Evolutie 1992-2007
Essen	Prijs	69.742	73.378	113.049	196.622	
	Evolutie / 5 jaar		5,21%	54,06%	73,93%	181,93%
Arr. Antwerpen	Prijs	60.905	70.592	100.676	195.702	
	Evolutie / 5 jaar		15,91%	42,62%	94,39%	221,32%
Provincie Antwerpen	Prijs	58.497	69.740	100.399	187.314	
	Evolutie / 5 jaar		19,22%	43,96%	86,57%	220,21%
Vlaams gewest	Prijs	55.768	70.464	97.571	171.783	
	Evolutie / 5 jaar		26,35%	38,47%	76,06%	208,03%
Provincie Noord Brabant	Prijs	<i>Niet gekend</i>	117.750	211.714	259.650	
	Evolutie / 5 jaar			79,80%	22,64%	

Bron: Vlaamse gegevens: lokale statistieken – wonen – algemene directie statistiek  
 Nederlandse gegevens: Centraal bureau voor de Statistiek – kadaster – tussenwoning, hoekwoning en 2 onder 1 kap  
 Eigen berekeningen

### Grote woningen

Essen kende aanvankelijk een zeer hoge prijs voor **grote woningen (villa's)**, hoger dan het arrondissement Antwerpen, de provincie en het Vlaams gemiddelde. De prijs voor grote woningen is echter minder snel gestegen in Essen waardoor de huidige prijzen lager liggen dan in het arrondissement Antwerpen en de provincie. Aanvankelijk waren deze prijzen ook lager dan het Vlaams gemiddelde, de laatste jaren liggen de prijzen in Essen echter terug hoger dan in Vlaanderen.

Ook de prijzen van grote woningen in Nederland liggen beduidend hoger dan deze in Vlaanderen. De Nederlandse prijzen voor grote woningen (open bebouwing) liggen tot 35% hoger dan de prijzen in de gemeente Essen.

**Tabel 17: Evolutie prijs villa's**

Evolutie prijs villa's		1992	1997	2002	2007	Evolutie 1992-2007
Essen	Prijs	237.316	181.454	270.411	338.993	
	Evolutie / 5 jaar		-23,54%	49,02%	25,36%	42,84%
Arr. Antwerpen	Prijs	218.964	218.403	326.848	412.360	
	Evolutie / 5 jaar		-0,26%	49,65%	26,16%	88,32%
Provincie Antwerpen	Prijs	205.723	206.060	302.615	349.315	
	Evolutie / 5 jaar		0,16%	46,86%	15,43%	69,80%
Vlaams gewest	Prijs	192.376	209.957	285.429	326.838	
	Evolutie / 5 jaar		9,14%	35,95%	14,51%	69,90%
Provincie Noord Brabant	Prijs	<i>Niet gekend</i>	194.675	365.782	456.879	
	Evolutie / 5 jaar			87,89%	24,90%	

Bron: Vlaamse gegevens: lokale statistieken – wonen – algemene directie statistiek  
 Nederlandse gegevens: Centraal bureau voor de Statistiek – kadaster – vrijstaande woningen  
 Eigen berekeningen

### meergezinswoningen

De prijs van **meergezinswoningen** is laag in Essen. De prijzen liggen er lager dan in het arrondissement Antwerpen, de provincie Antwerpen en Vlaanderen. Essen kent de laatste jaren wel een sterke stijging van de prijzen waardoor ze vermoedelijk de komende jaren zullen aansluiten bij deze van het arrondissement, de provincie of Vlaanderen.

De prijzen in Nederland liggen ook voor meergezinswoningen hoger dan deze in Vlaanderen. De Nederlandse prijzen voor meergezinswoningen liggen tot 26% hoger dan de prijzen in de gemeente Essen.

**Tabel 18: Evolutie prijs meergezinswoningen**

Evolutie prijs meergezinswoningen		1992	1997	2002	2007	Evolutie 1992-2007
Essen	Prijs	Niet gekend	68.086	84.480	149.832	
	Evolutie / 5 jaar		-	24,08%	77,36%	120,06%
Arr. Antwerpen	Prijs	58.925	69.355	90.826	151.494	
	Evolutie / 5 jaar		17,70%	30,96%	66,80%	157,10%
Provincie Antwerpen	Prijs	59.235	70.081	93.007	154.624	
	Evolutie / 5 jaar		18,31%	32,71%	66,25%	161,03%
Vlaams gewest	Prijs	65.559	76.774	104.998	171.817	
	Evolutie / 5 jaar		17,11%	36,76%	63,64%	162,08%
Provincie Noord Brabant	Prijs	<i>Niet gekend</i>	80.621	159.958	188.180	
	Evolutie / 5 jaar			98,41%	17,64%	

Bron: Vlaamse gegevens: lokale statistieken – wonen – algemene directie statistiek  
Nederlandse gegevens: Centraal bureau voor de Statistiek – kadaster  
Eigen berekeningen

### Huurwoningen

De gemeente heeft een redelijk aandeel aan **huurwoningen**. Ongeveer 16,3% of 984 woningen van het woningbestand bestaat uit huurwoningen. De huurprijzen van deze woningen zijn middelmatig tot laag.

- 24,5% heeft een huurprijs lager dan 250 EUR
- 53,5% heeft een huurprijs tussen de 250 en 500 EUR
- 18,5% heeft een huurprijs die hoger ligt dan 500 EUR

### Conclusie:

- Essen scoort voornamelijk slechter in de prijs van kleinere en middelgrote woonhuizen. De prijzen liggen hier duidelijk hoger. Het betreft juist deze categorie van woningen die relevant zijn voor starters op de markt.
- De bouwgrondprijzen in Essen sluiten goed aan bij het Vlaamse gemiddelde en liggen lager dan deze in het arrondissement en de rest van de provincie. Vermoedelijk zal mede hierdoor Essen een belangrijke migratiedruk krijgen vanuit de woonregio Antwerpen.
- De prijzen voor meergezinswoningen liggen duidelijk lager dan in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. Dit komt deels door de vertraagde ontwikkeling van meergezinswoningen op het grondgebied van Essen. Ook dit is een belangrijke categorie in de woningmarkt omdat het veelal om kleinere woonegelegenheden gaat die zowel geschikt zijn voor starters als senioren. De laatste jaren zijn de prijzen zeer sterk gestegen.
- De prijzen van woningen in Vlaanderen en Essen liggen veel lager dan de woningprijzen in Nederland. Voor woningen kan dit oplopen tot 35%. Het verklaart mee de grote migratiedruk vanuit Nederland op de woningmarkt van Essen. Deze Nederlandse druk zorgt dan weer voor een verhoging van de woningprijzen in de gemeenten.
- De gemeente heeft een relatief goed aanbod aan huurwoningen. De prijzen zijn aan de gemiddelde kant. Een groot deel van de woningen heeft een lage huurprijs.

## 5 Overzicht onbebouwde percelen

De mogelijkheden om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen binnen de huidige zoneringen voor wonen, betreffen:

- onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen;
- ontwikkeling van niet-uitgeruste gronden in woongebied;
- verdicht bouwen;
- overmatige en/of langdurig leegstaande woningen;
- herbestemmen en omvorming van (leegstaande) gebouwen en terreinen;
- ontwikkeling van niet-uitgeruste gronden in woonuitbreidingsgebied.

### 5.1.1 Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen

Om inzicht te krijgen in het aanbod aan onbebouwde percelen aan uitgeruste weg in de gemeente wordt teruggevallen op recent opgemaakte en goedgekeurde inventaris van de onbebouwde percelen (IOP) van de gemeente Essen (situatie 01/10/2008).

In deze eerste berekening wordt enkel een berekening gemaakt van de percelen met een directe bouwtitel (waar geen aanleg van wegenis moet goedgekeurd worden). Het betreft onbebouwde percelen met een directe bouwtitel die gelegen zijn aan een goed uitgeruste weg in woongebied volgens:

- het gewestplan: zijnde woongebied, landelijk woongebied of woonpark
- een goedgekeurd BPA of RUP
- een goedgekeurde verkaveling, al dan niet in het woongebied gelegen volgens het gewestplan, BPA of RUP

Vervolgens wordt aangegeven welk aandeel van deze onbebouwde percelen op de markt zullen komen tijdens de planperiode.

De inventaris geeft het aantal onbebouwde percelen weer. De percelen zijn, afhankelijk van hun ligging binnen de gemeente nog verder op te splitsen. Voor percelen die niet gelegen zijn in een BPA/RUP of verkaveling worden volgende waarden gehanteerd:

- Gesloten bebouwing: min. 6 m, max. 10 m
- Halfopen bebouwing: min. 10 m, max. 15 m
- Open bebouwing: min. 15 m; max. 20 m
- Indien een bebouwingstype overwegend voorkomt wordt dit bebouwingstype gehanteerd voor het berekenen van de potenties op het perceel.

Voor percelen gelegen in een BPA/RUP worden de waarden uit het BPA of RUP gehanteerd. Voor percelen gelegen in een verkaveling gelden de voorschriften van de verkaveling.

Volgens deze inventaris zijn er 586 percelen gelegen langs een uitgeruste weg, wat na opsplitsing van percelen aanleiding kan geven tot **minimaal ca. 662 kavels en maximaal ca. 825 kavels**<sup>20</sup> die onmiddellijk kunnen bebouwd worden. Hiervan komen er om diverse redenen slechts een deel van op de markt tijdens de planperiode.

<sup>20</sup> Ter vergelijking in 1998 werden op basis van de toenmalige IOP van de gemeente 740 onbebouwde percelen langs uitgeruste weg geïnventariseerd waarvan het een potentieel aantal bouwgronden met directe bouwtitel geraamd werd op 924 percelen.

Voor de verdere berekening van het potentieel aantal percelen in de gemeente wordt gewerkt met het gemiddeld aantal percelen dat onmiddellijk op de markt kan komen, of **ca. 707 percelen**.

Om het aanbod van de bouwpercelen te berekenen dat beschikbaar is op de markt worden volgende principes gehanteerd<sup>21</sup>:

- 40% op 5 jaar voor percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling
- 15% op 5 jaar voor alle overige percelen

Het aanbod op de markt wordt berekend op de gemiddelde bouw mogelijkheden.

Toepassing van deze normen leert ons dat in de eerste periode van 5 jaar in Essen **ca. 199 nieuwe bouwpercelen op de markt** komen. In de periode daarna ca. 132 en in de periode daarna ca. 90.

**Tabel 19: Berekening aanbod onbebouwde percelen op de markt – situatie 1/1/2008**

onbebouwde percelen	aantal	bouwmogelijkheden			op de markt per 5 jaar (15 of 40% van resterend aanbod)		
	percelen	Max.	Gem.	Min.	2007-2012	2012-2017	2017-2022
in woongebied volgens het gewestplan (buiten BPA/RUP of verkaveling)	153	359	249	209	37	32	27
in een goedgekeurd BPA of RUP (buiten verkaveling)	61	94	86	81	13	11	9
in een goedgekeurde verkaveling in woongebied volgens het gewestplan, BPA of RUP	364	364	364	364	146	87	52
In een goedgekeurde verkaveling buiten woongebied volgens het gewestplan, BPA of RUP	8	8	8	8	3	2	1
<b>Totaal</b>	<b>586</b>	<b>825</b>	<b>707</b>	<b>662</b>	<b>199</b>	<b>132</b>	<b>90</b>

<sup>21</sup> Op basis van omzendbrief RO/2002/03 en provinciale omzendbrief. De realisatiegraad voor verkavelingen bedraagt een inschatting van een gemiddelde ontwikkeling in de regio Antwerpen.

## 5.1.2 Niet uitgeruste bouw mogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonzone (inbreidingsgebieden met directe bouwtitel)

Binnen het woongebied in het gewestplan of in goedgekeurde BPA's en RUP's zijn er nog een aantal binnengebieden achter bestaande bebouwing die mits verkaveling in aanmerking komen om te bebouwen voor nieuwe woningen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het potentieel aantal woonmogelijkheden dat in deze gebieden gerealiseerd kan worden. Voor het berekenen van het aantal potentiële woningen werden dezelfde principes gehanteerd als bij de woningen die langs een uitgeruste weg zijn gelegen. Voor een uitgebreid overzicht van de wooninbreidingsgebieden: zie fiches in bijlage.

Slechts een deel van deze wooninbreidingsgebieden zal op korte termijn op de markt worden gebracht. Ook hier zou een realisatiegraad van 15% kunnen gehanteerd worden. Omdat een aantal inbreidingsgebieden behoren tot een sociale bouwmaatschappij en omdat voor een aantal van deze gebieden al concrete plannen zijn zou de realisatiegraad in praktijk zelfs iets hoger kunnen liggen.

Voor de berekening van het aantal potentiële woonpercelen houden we rekening met het minimaal aantal woningen dat we in deze inbreidingsgebieden wensen te realiseren.

Een analyse van deze wooninbreidingsgebieden geeft aan dat de 11 gebieden samen aanleiding geven tot **minimaal 436 en maximaal 448 bijkomende woonpercelen**. Hiervan zullen er in de eerste periode van 5 jaar vermoedelijk **ca. 65 op de markt** worden gebracht. In de periode daarna zijn dat er 56 en nadien 47.

**Tabel 20: Overzicht bouw mogelijkheden in ingesloten woongebieden**

nr.	naam:	opp.	dichtheid	potentieel		Opmerkingen
				min.	max.	
WG 01	Rodenbach	1,94	13	19	26	zonder deel gemeenschapsvoorzieningen
WG 02	Hondsberg	1,34	13	13	18	
WG 03	<i>Molenheiken</i>			0	0	<i>gerealiseerd</i>
WG 04	Statievelden	7,95	15	125	125	
WG 05	Kerkstraat Zuid	13,90	15	165	165	
WG 06	Achterstraat	1,97	15	0	0	RUP Achterstraat in opmaak
WG 07	Wildert west	1,01	20	15	15	
WG 08	Elf Novemberstraat	1,41	20	28	28	na herlocalisatie voetbalveld
WG 10	Heikantlaan	0,97	15	15	15	
LWG 01	Moerkantsebaan	1,97	15	15	15	
LWG 02	Moerkantsebaan 2	0,63	15	11	11	
<b>TOTAAL</b>				<b>406</b>	<b>418</b>	

op de markt per 5 jaar (15% van resterend aanbod)			
Potentieel aantal	2007-2012	2012-2017	2017-2022
436	65	56	47

### 5.1.3 Verdicht bouwen - meergezinswoningen

Het woongebied bestaat niet enkel uit eengezinswoningen, maar ook uit meergezinswoningen. Hierdoor kan het aantal te realiseren woonegelegenheden op een perceel aanzienlijk verhoogd worden. Verdicht bouwen ontstaat zowel door nieuwbouw van meergezinswoningen als door vervanging van bestaande woningen door meergezinswoningen of opsplitsing van woningen in meerdere woonegelegenheden.

Dit verdicht bouwen is in principe mogelijk binnen alle woonzones van het gewestplan, tenzij dit anders geregeld werd in BPA's of RUP's. Een groot deel van de kern van Essen is bedekt met BPA's, voor andere delen zijn nog RUP's in opmaak. In deze BPA's en RUP's wordt voor het centrum van Essen duidelijk afgebakend waar in de toekomst nog meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden.

Dit heeft de laatste jaren zowel voor een stimulans gezorgd van meergezinswoningen in het centrum van Essen (vnl. in de centrumstraten), maar werkt ook afremmend voor de zones waar deze niet worden toegelaten.

De laatste jaren is het aanbod meergezinswoningen geëvolueerd tot **ca. 10% van het gebouwenaanbod** in de gemeente (situatie 1/1/2007). Het gemeentelijk aandeel ligt hierbij nog aanzienlijk lager dan het provinciaal aandeel (25%) of het Vlaamse (21%). Het aandeel in Essen steeg gelijkwaardig met dat van de provincie en het Vlaams gewest (ca. 9% t.a.v. 1993). Opvallend is dat er aanvankelijk een zachte stijging werd waargenomen (< 0.50%) en dat vanaf 2006 een sterke stijging wordt waargenomen (> 1,5%, in Essen zelf > 2,0%).

Aangenomen wordt dat, rekening houdend met de toenemende veroudering en gezinsverdunding, het aandeel meergezinswoningen de komende jaren nog zal stijgen, maar dat deze stijging lager zal zijn dan de afgelopen 3 jaren.

Het aantal bouwaanvragen voor meergezinswoningen is sterk schommelend. Gemiddeld is net geen 6% van alle aanvragen voor nieuwbouw bestemd voor meergezinswoningen (periode 1996-2007). Waar vroeger het aantal wooneenheden per meergezinswoning 3 bedroeg bedraagt dit nu 6 wooneenheden. Dit heeft vooral te maken met de breedte van de percelen waarop de meergezinswoningen worden opgericht (geen verdere opsplitsing van het perceel, maar wel nieuwbouw voor meergezinswoningen).

Voor de berekening van het potentieel aanbod aan woningen in de gemeente wordt het aandeel verdicht bouwen als volgt in rekening gebracht:

Van het aantal percelen dat op de markt komt is 5% bestemd voor meergezinswoningen, per meergezinswoning wordt een gemiddelde van 3 wooneenheden gerekend (de percelen werden in de berekening immers al opgesplitst).

Deze berekening geeft aan dat van de 771 percelen 5% in aanmerking komt voor de realisatie van een meergezinswoning of 38 percelen. Dit geeft een **potentieel van 114 bijkomende woningen** waarvan er ca. 17 in de eerste planperiode zullen gerealiseerd worden, 15 in de planperiode erna en 13 in de volgende.



**Tabel 21: potentieel aandeel meergezinswoningen binnen nieuwbouw woningaanbod**

	Bouw- mogelijkheden	Potentieel meergezinswoningen		Op de markt per 5 jaar (15% resterend aanbod)		
		Aandeel 5%	Aantal x3	2007-2012	2012-2017	2017-2022
Percelen langs uitgeruste weg in woongebied volgens het gewestplan (buiten BPA/RUP of verkaveling)	249					
Percelen langs uitgeruste weg in een goedgekeurd BPA of RUP (buiten verkaveling)	86					
Percelen in wooninbreidingsgebieden	436					
<b>Totaal</b>	<b>771</b>	<b>38</b>	<b>114</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>13</b>

#### 5.1.4 Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen

Tijdelijke leegstand van een aantal woningen is normaal, bvb. tussen twee verhuurperiodes of bij verkoop. Dergelijke leegstand – **fRICTIELEEGSTAND** genoemd – is nodig om een normale woonwisseling toe te laten. In een gemeente als Essen wordt uitgegaan van een fRICTIELEEGSTAND van ca. 3% van het totaal aantal woningen.

Daarnaast zijn er een aantal woningen die langdurig (meer dan 1 jaar) leegstaan – **LANGDURIGE LEEGSTAND** genoemd. Deze woningen komen niet in aanmerking om woonwissels op de markt op te vangen (o.a. door onverdeelbaarheid bij erfenis, in slechte staat...). Uit gemeentelijk inventaris van de langdurig leegstaande woningen blijkt dat er 10 woningen als langdurig leegstaand (situatie begin 2010) beschouwd moeten worden. Deze woningen komen, veelal na renovatie, in aanmerking om de woningvraag in de gemeente op te vangen.

#### 5.1.5 Herbestemmen en omvormen van (leegstaande) gebouwen en terreinen

Het betreft gebouwen waarvan de huidige functie of bestemming voorbijgestreefd, die veelal ook leegstaan, die strategisch gelegen zijn in het woongebied en waar een omvorming naar een woonfunctie wenselijk zou zijn (o.a. omwille van ligging, omwille van rendabiliteit, omwille van de kenmerken van gebouw/terrein).

In de gemeente Essen kunnen twee sites aangeduid worden:

- voormalige bedrijfsgebouwen en terreinen van Lonka: de site wordt in het BPA Centrum Oost bestemd als bedrijventerrein. Het bedrijfspand werd recent afgebroken. Slechts een deel bleef overeind. Het betreft het deel dat momenteel gebruikt wordt door Carrefour (GB). Momenteel is de gemeente bezig met de opmaak van het RUP Nieuwstraat Oost waar voor dit bedrijventerrein een gemengde bestemming van handel en wonen voorzien wordt.
- De site van het voormalige Rangeerstation: de functie van deze site is sinds het openmaken van de grenzen achterhaald en wordt dan ook al ettelijke jaren niet meer gebruikt. De site vormt een belangrijke schakel tussen Essen Statie en Essen Heikant, welke nu door de spoorweg van elkaar gescheiden worden. Enkele jaren geleden maakt de gemeente een BPA op voor dit terrein. Het gedeelte waar de gemeente een woonontwikkeling voorzag werd echter uitgesloten van goedkeuring.

**Tabel 22: Overzicht bouwmogelijkheden in te herbestemmen of om te vormen (leegstaande) gebouwen en terreinen**

nr.	naam:	opp.	dichtheid	potentieel		opmerkingen
				min.	max.	
WG 09	Lonka	1,73	15	22	22	na goedkeuring RUP Nieuwstraat-Oost
GV 01	Rangeerstation	3,44	20	70	70	
<b>TOTAAL</b>				<b>92</b>	<b>92</b>	

### 5.1.6 Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonuitbreidingsgebied

Tenslotte zijn er in de gemeente nog tal van woonuitbreidingsgebieden gelegen. Deze gebieden zijn zowel te beschouwen als reservegebieden voor wonen als voor gebieden waar de sociale woningdoelstellingen kunnen gerealiseerd worden indien dit niet elders mogelijk is in de gemeente. In de gemeente worden 10 gebieden aangegeven, één gebied werd herbestemd als agrarisch gebied in het BPA Kerkstraat-zuid. Voor de andere 9 gebieden kan nog een woonontwikkeling voorzien worden. Deze gebieden samen hebben een **potentieel van minimaal ca. 430 en maximaal ca. 555 bouwpercelen**.

Hieronder vindt men een overzicht van de verschillende woonuitbreidingsgebieden. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de fiches in bijlage.

**Tabel 23: Overzicht bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden**

nr.	naam:	opp.	dichtheid	potentieel		opmerkingen
				min.	max.	
WUG 01	Watmolenstraat	1,13	18 - 28	21	32	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak
WUG 02A	Essendonk	1,57	15 - 21	24	34	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak
WUG 02B	Essendonk 2	1,00	10 - 14	10	14	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak
WUG 03	Heikantstraat	6,27	0	0	0	RUP Kerkstraat - Zuid = agrarisch gebied
WUG 04	De Werf	36,53	15	250	250	deels te herbestemmen
WUG 05	Heikant	2,39	25	78	78	2,97 met straatzijde, in uitvoering
WUG 06	Nieuwe Heikant	0,78	20	15	15	
WUG 07	Wildert Oost	11,90	15	75	75	deels te herbestemmen
WUG 08	Wildert west 1	1,37	20	27	27	
WUG 09	Wildert west 2	0,54	0	0	0	niet ontwikkelbaar
WUG 10	Horendonk	2,10	15	30	30	
<b>TOTAAL</b>				<b>530</b>	<b>555</b>	

### 5.1.7 Samengevat: raming van het totale woningaanbod

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het totale potentiële aanbod in de gemeente. Zonder rekening te houden met het aandeel dat op de markt zou gebracht worden heeft de gemeente nog een **potentieel van minimaal ca. 1.700 en maximaal ca. 1.900 bouwpercelen**.

**Tabel 24: Raming van het totale aanbod**

Periode 2007-2022	Potentieel aantal woningen		
	Min.	Gem.	Max.
Percelen langs uitgeruste weg (niet verkaveling, BPA of RUP)	209	249	359
Percelen in goedgekeurd BPA/RUP (niet verkaveling)	81	86	94
Percelen in goedgekeurde verkavelingen (in woongebied)	364	364	364
Percelen in goedgekeurde verkavelingen (buiten woongebied)	8	8	8
Percelen langs niet uitgeruste weg in woon(inbreidings)gebieden (WG of LWG)	406	412	418
Verdicht bouwen - meergezinswoningen	109	117	135
Overmatige leegstand Leegstaande en/of verwaarloosde woningen	30	30	30
Herbestemmen en omvormen van (leegstaande) gebouwen en terreinen	92	92	92
Percelen langs niet uitgeruste weg in woonuitbreidingsgebieden (WUG)	530	542	555
<b>Raming totaal aantal potentiële bouwgronden</b>	<b>1.690</b>	<b>1.753</b>	<b>1.892</b>

# CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

## Aantal woningen t.a.v. aantal onbebouwde percelen

Een confrontatie van het potentieel aanbod met de provinciale taakstelling en met de gesloten bevolkingsprognose (janus II) met bijkomende taakstelling van 20%, conform de provinciale omzendbrief voor gemeenten met een hoofddorp type I, voor de planperiode 2007-2012, dan blijkt dat er voldoende aanbod aanwezig is in de gemeente. Ook in de latere planperiodes zal er, na confrontatie met een gesloten bevolkingsprognose, steeds een overschot aan beschikbare bouwgronden aanwezig zijn.

**Tabel 25: Confrontatie: gesloten prognose + 20%**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012		1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
	Herziening RSPA	Gesloten prognose + 20%			
Totale vraag bijkomende woningen	244	205	147	125	516 - 477
Aanbod op markt	282	282	202	150	634
<b>Tekort – overschot</b>	<b>+38</b>	<b>+77</b>	<b>+55</b>	<b>+25</b>	<b>+118 - +157</b>

Indien dit potentieel aanbod echter geconfronteerd wordt met andere prognosemodellen dan stellen we vast dat bij een verhoging van de gesloten prognose met 20% migratie, er zich op korte termijn geen tekorten voordoen, maar op lange termijn wel. Bij een vergelijking met een reële migratie van 70% of een vergelijking met de SVR-2005 prognoses van het Vlaams gewest zien we al vlug dat er steeds een tekort is aan beschikbare bouwgronden op de markt. Afhankelijk van welke prognose er gehanteerd wordt loopt het tekort voor de periode 2007-2022 op van ca. 225 percelen tot ca. 840 percelen.

Onderstaande tabellen geeft een verfijning van deze confrontatie:

**Tabel 26: Confrontatie: gesloten prognose + 20%**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012	1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
Totale vraag bijkomende woningen	205	176	150	532
Aanbod op markt	282	202	150	634
<b>Tekort – overschot</b>	<b>+77</b>	<b>+26</b>	<b>0</b>	<b>+103</b>

**Tabel 27: Confrontatie: gesloten prognose + 70%**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012	1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
Totale vraag bijkomende woningen	570	490	418	1.478
Aanbod op markt	282	202	150	634
<b>Tekort – overschot</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>-268</b>	<b>-844</b>

**Tabel 28: Confrontatie: SVR-2005 SV**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012	1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
Totale vraag bijkomende woningen	304	281	273	858
Aanbod op markt	282	202	150	634
<b>Tekort – overschot</b>	<b>-22</b>	<b>-79</b>	<b>-123</b>	<b>-224</b>

**Tabel 29: Confrontatie: SVR-2005 SZ**

Planperiode:	1/1/2008 – 31/12/2012	1/1/2013 – 31/12/2017	1/1/2018- 31/12/2022	Totaal: 2007 – 2022
Totale vraag bijkomende woningen	371	306	286	963
Aanbod op markt	282	202	150	634
<b>Tekort – overschot</b>	<b>-89</b>	<b>-104</b>	<b>-136</b>	<b>-329</b>

Er dient echter wel op gewezen te worden dat het vermarkten van de bouwgronden veel sneller verloopt dan de raming. Immers het laatste jaar werd er een stijging van 160 huishoudens vastgesteld of evenveel woningen. Hierdoor is al meer dan 55% van het aantal woningen dat op 5 jaar op de markt zou komen op 1 jaar tijd op de markt gekomen.

Op **korte termijn** (planperiode 1/1/2008 – 31/12/2012) zal zich vermoedelijk **geen kwantitatief probleem** stellen. Immers indien de bestaande trend zou doorgezet worden dan betekent dit dat er op 5 jaar tijd ca. 800 woningen op de markt zouden komen, wat meer dan 3 keer zoveel is dan de vooropgestelde taakstelling. Een confrontatie van de vraag met het aanbod in de verschillende prognosemodellen geeft aan dat er zich op korte termijn geen aanbodsprobleem zal stellen. Immers er zijn nog ca. 1.100 tot 1.300 bouwkavels beschikbaar in de gemeente die op korte termijn op de markt kunnen gebracht worden (zie overzicht tabel 24 op pag. 51 – totaal aantal zonder woonuitbreidingsgebieden).

Probleem is echter dat deze kavels niet altijd gericht zijn op de juiste doelgroep zich eerder richten op de externe woonmarkt in plaats van op de interne. Er dient in Essen op korte termijn vermoedelijk dan ook meer aandacht te gaan naar het afremmen van de woonmarkt (of het duurzaam omspringen met bouwgronden in functie van toekomstige generaties) en het op de markt brengen van het juiste type woning (of het **juiste**

**kwalitatieve aanbod gericht op de interne woonmarkt** en niet op de externe woonmarkt).

Op **lange termijn** (planperiode na 1/1/2013), zal bij het aanhouden van de huidige trend, **mogelijks wel een kwantitatief probleem** kunnen ontstaan. Immers door de hogere realisatiegraad zullen alle beschikbare bouwgronden langs uitgeruste weg opgebruikt geraken en zullen mogelijks nieuwe gebieden (woonuitbreidingsgebieden) moeten aangesneden worden om de lokale woonbehoeften te kunnen opvangen.

## Aard van de woningen t.a.v. de samenstelling van de gezinnen

### Kleinere woningen

Essen heeft, volgens de socio-economische telling van 2001, een groot aanbod aan kleine woningen. 50% van de woningen heeft een vloeroppervlakte van < 85m<sup>2</sup> en 35% beschikt over maximaal 2 slaapkamers.

Volgens de SVR-2005 prognose bedraagt het aandeel kleinere gezinnen in de gemeente Essen vandaag 58% (alleenstaanden, koppels of één ouder met één kind). Het aandeel kleine gezinnen zou naar de toekomst toe stijgen tot 67,5%. Men kan stellen dat dit gezinnen zijn die op zoek gaan naar een kleinere woning met 1 à 2 slaapkamers.

Ondanks dat er de laatste jaren veel meergezinswoningen zijn gerealiseerd in de gemeente Essen kan er dus gesteld worden dat er de dag van vandaag een tekort is aan en er in de toekomst een vraag zal zijn naar kleinere woningen in de gemeente. Het stimuleren van deze woningen is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de toenemende vergrijzing en gezinsverdunding.

### Middelgrote woningen

Essen heeft, volgens de socio-economische telling van 2001, een groot aanbod aan middelgrote woningen. 32% van de woningen heeft een vloeroppervlakte tussen 85m<sup>2</sup> en 124m<sup>2</sup>. 58,2% van de woningen heeft 3 of 4 slaapkamers.

Volgens de SVR-2005 prognose bedraagt het aandeel middelgrote gezinnen in de gemeente Essen vandaag 33,5% (koppels met 1 of twee kinderen of eenoudergezinnen met twee of drie kinderen). Het aandeel middelgrote gezinnen zou naar de toekomst dalen tot 27,5%. Het huidige aanbod aan middelgrote woningen zou in theorie moeten voldoen aan de vraag.

### Grote woningen

Essen heeft, volgens de socio-economische telling van 2001, een relatief klein aanbod aan grote woningen. 10% van de woningen heeft een vloeroppervlakte die groter is dan 125 m<sup>2</sup>. 3,7% van de woningen heeft meer dan 5 slaapkamers.

Volgens de SVR-2005 prognose bedraagt het aandeel grote gezinnen in de gemeente Essen vandaag 8,6%. Dit aandeel zal in de toekomst afnemen tot 5,3%. Het huidige aanbod aan grote woningen zou in theorie moeten voldoen aan de vraag.

## Prijs van de woningen t.a.v. het inkomen van de gezinnen

De bouwgrondprijzen in Essen liggen lager dan deze in het arrondissement en de rest van de provincie Antwerpen. De percelen zijn er de laatste jaren kleiner geworden (gemiddeld nog 1.000 m<sup>2</sup>) en de bouwgrondprijs per m<sup>2</sup> is er sterker gestegen dan in de ruimere regio. Vermoedelijk zal mede hierdoor Essen een belangrijke migratiedruk krijgen vanuit de woonregio Antwerpen en wordt de eigen bevolking onder druk gezet.

Essen scoort voornamelijk slechter in de prijs van kleinere en middelgrote woonhuizen. De prijzen liggen hier duidelijk hoger dan in de rest van Vlaanderen. Het betreft juist

deze categorie van woningen die relevant zijn voor de kleinere gezinnen en starters op de markt.

De prijzen voor meergezinswoningen liggen duidelijk lager dan in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. Dit komt deels door de vertraagde ontwikkeling van meergezinswoningen op het grondgebied van Essen. Ook dit is een belangrijke categorie in de woningmarkt omdat het veelal om kleinere woonegelegenheden gaat die zowel geschikt zijn voor starters als senioren. De laatste jaren zijn de prijzen zeer sterk gestegen.

De gemeente heeft een relatief goed aanbod aan huurwoningen. De prijzen zijn middelmatig tot laag.

Er kan dus gesteld worden dat het aanbod dat aanwezig is in de gemeente door zijn prijs niet gericht is op de eigen inwoners en eerder inwoners van buiten de gemeente aantrekt (lagere bouwgrondprijzen en duurdere woningen). Ondanks dat er een relatief goed aanbod is aan huurwoningen kan gesteld worden dat deze nog laag is om o.a. starters in de markt op te vangen of gezinnen te huisvesten die niet tot een koop van een woning willen overstappen.

Daartegenover staat dat, op basis van het inkomen, een groot deel van de bevolking in Essen vermoedelijk in aanmerking komt voor een sociale woning (koop of huurwoning). Dit kan tevens een indicatie zijn van een nood aan betaalbare woningen op de woningmarkt.

### **Aanbod aan sociale woningen t.a.v. de vraag**

De gemeente krijgt tegen 2020 een bindend sociaal objectief opgelegd van 112 sociale huurwoningen (114 tegen 2025). Op termijn plant de gemeente de realisatie van 124 sociale huurwoningen. Hierdoor zal men vermoedelijk grotendeels tegemoet kunnen komen aan de huidige vraag naar sociale huurwoningen. Immers de wachtlijst van sociale huurwoningen in de gemeente Essen bedraagt in december 2009 157 kandidaten, waarvan 50% uit de eigen gemeente afkomstig zijn.

Daarnaast wordt er ook een nood aan sociale koopwoningen vastgesteld. Op de wachtlijst staan in december 2009 133 kandidaten ingeschreven, waarvan eveneens 50% uit de eigen gemeente. De gemeente plant op termijn de realisatie van 83 sociale koopwoningen. Ook hier kan vermoedelijk grotendeels tegemoet gekomen worden aan de vraag.

Om de druk op de woningmarkt voor de eigen bevolking in Essen tegen te gaan (zie hoger) zou de gemeente Essen het aanbod aan sociale koopwoningen en kavels in de gemeente kunnen verhogen. Op deze manier ontstaat er concurrentie met de reguliere woonmarkt en wordt de eigen bevolking in Essen minder verdrongen.

### **Aanbod aan seniorenhuisvesting t.a.v. de vraag**

Uit de berekening naar de behoefte aan seniorenhuisvesting is gebleken dat er zich momenteel geen probleem stelt aan rusthuisbedden. Op middellange tot lange termijn zouden er echter door de toenemende vergrijzing tekorten ontstaan. Het is dan ook aangewezen om nu al te onderzoeken op welke manier er op termijn op deze tekorten kan ingespeeld worden.

Op korte termijn stelt zich wel een probleem met het aanbod aan serviceflats. Bij realisatie van het RUP Nieuwstraat-Oost zal hier grotendeels aan tegemoet kunnen gekomen worden. Echter ook hier zal door de toenemende vergrijzing de vraag naar serviceflats stijgen en zullen op middellange tot lange termijn nog bijkomende inspanningen moeten geleverd worden om nieuwe serviceflats te realiseren.

# SPREIDING WOONBEHOEFTE OVER KERNEN

De actualisatie en partiële herziening van het RSPA schrijft voor dat de woonbehoeften dienen gespreid te worden a rato van hun omvang (inclusief groeimarge) over de hoofddorpen en de woonkernen. De hoofddorpen krijgen hierbij een gewicht van 1,5. Dit dient te gebeuren op basis van statistische sectoren. In de gemeente Essen werd de dorpskern van Essen aangeduid als hoofddorp en Wildert en Horendonk als woonkern.

Essen-Hoek is niet geselecteerd als woonkern, is te beschouwen als een kern in het buitengebied. Deze kern kan enkel zijn eigen (beperkte) woningbehoefte opvangen (geen behoeften vanuit het buitengebied)

## Afbakenen kernen op basis van statistische sectoren

Onder het hoofddorp Essen worden volgende statistische sectoren gerekend:

- A000: ESSEN-CENTRUM
- A010: HEUVEL
- A021: KLOOSTERSTRAAT-OOST
- A042: HONDSBERG
- A052: DE VENNEN - DE WERF
- A401: STATION
- A412: VELDWEG
- A501: HEIKANT

Onder de woonkern Wildert worden volgende statistische sectoren gerekend:

- A101: WILDERT-OOST
- A112: WILDERT-WEST

Onder de woonkern Horendonk worden volgende statistische sectoren gerekend:

- A200: HORENDONK

## Bepalen van de omvang van de kernen

De omvang van de kern wordt bepaald op basis van het aantal woningen die in de afgebakende kern aanwezig zijn. Het huidige aantal woningen per kern wordt berekend op basis van de meest recente socio-economische telling (2001). De partiële herziening stelt vervolgens dat ook het potentieel dat in de kernen aanwezig is in rekening dient gebracht te worden. Het potentieel wordt berekend op basis van de gemeentelijke inventaris van de onbebouwde percelen (IOP 2008).

De dichtheid van de kernen wordt ter informatieve titel meegegeven. Deze dichtheid dient met enige nuance bekeken te worden omdat ze ook de groenzone, recreatiegebieden, scholen, zones voor gemeenschapsvoorzieningen bevat die binnen deze statistische sectoren zijn gelegen.

De gegevens voor de kern in het buitengebied Essen-Hoek worden ook ter informatieve titel meegegeven. Op deze wijze kan men een vergelijk maken met de andere kernen.



**Tabel 30: Berekening omvang kernen in de gemeente**

Kern	Oppervlakte	Woningen <sup>22</sup>	Dichtheid	Potentieel <sup>23</sup>	Totaal	Dichtheid
Hoofddorp Essen	449,09 ha	3.206	7,14	1.246	4.452	9,91
Woonkern Wildert	125,87 ha	903	7,17	306	1.209	9,61
Woonkern Horendonk	102,40 ha	485	4,74	110	595	5,81
Kern in het buitengebied Essen-Hoek	41,05 ha	187	4,56	81	268	6,53

#### Verdelen van de woonbehoeften

De woonbehoeften worden vervolgens verdeeld over de verschillende kernen. De berekende omvang wordt herverdeeld op basis van het toe te kennen gewicht. Het hoofddorp krijgt een gewicht 1,5 en de woonkernen een gewicht 1. Vervolgens wordt het aandeel van de verschillende kernen berekend en wordt de taakstelling verdeeld.

De kern in het buitengebied Essen-Hoek wordt niet verder meegenomen voor de verdeling van de woonbehoeften omdat deze, zoals hoger al aangegeven, enkel mag instaan voor zijn eigen natuurlijke aangroei. Het huidige potentieel aan bouwgronden laat hier voldoende beleidsruimte voor.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze berekeningswijze.

**Tabel 31: Verdeling woonbehoeften over de kernen**

Kern	Omvang	Gewicht	Omrekening volgens gewicht	Aandeel	Verdeling bijkomende woningen
Hoofddorp Essen	4.452	1,5	6.678	78,73%	192
Woonkern Wildert	1.209	1	1.209	14,25%	35
Woonkern Horendonk	595	1	595	7,02%	17
<b>Totaal</b>	<b>6.256</b>		<b>8.482</b>	<b>100,00%</b>	<b>244</b>

Bovenstaande verdeling kan gebruikt worden om het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied in deze kernen te motiveren. Indien geen woonuitbreidingsgebieden meer beschikbaar zijn zou dit ook aanleiding kunnen geven tot het zoeken naar nieuwe gebieden die voor woningbouw in aanmerking komen.

In de gemeente Essen is in de verschillende kernen nog voldoende potentieel aanwezig binnen het woongebied en woonuitbreidingsgebied om de vooropgestelde taakstellingen op te vangen. Indien men vanuit ruimtelijke overwegingen toch de voorkeur zou geven aan de ontwikkeling van een ander gebied dan dient dit gecompenseerd te worden om de ruimteboekhouding in evenwicht te houden.

Bovenstaande verdeling kan eveneens gebruikt worden om de kwantitatieve doelstellingen van het huisvestingsbeleid verder te verdelen over de verschillende woonkernen.

<sup>22</sup> Op basis van socio-economische telling van 2001

<sup>23</sup> Op basis van IOP 1/1/2008

# CONCLUSIE

## Geen probleem van kwantitatief aanbod, maar wel van kwalitatief aanbod

In de gemeente Essen doet zich niet zozeer een probleem voor dat er onvoldoende bouwkavels of woningen beschikbaar zijn. Immers er wordt vastgesteld dat de reële ontwikkeling veel sneller verloopt dan de geschatte vermarkting (160 op 1 jaar tijd ten opzichte van de 282 geraamde op 5 jaar tijd).

In Essen moet dus veel meer gekeken worden naar het type woning dat op de markt wordt gebracht. Het huisvestingsbeleid van de gemeente moet in eerste plaats dus niet gericht zijn op het creëren van bijkomende bouwgronden, maar moet voornamelijk sturend zijn. Doelstelling hierbij moet zijn dat de huisvestingsmarkt zich richt op de huisvestingsvraag van de bevolking in Essen en er niet op gericht is om externe huishoudens aan te trekken.

De **vraag naar kleinere woningen** zal in relatie tot een verdere vergrijzing en gezinsverdunding verder stijgen. Het huidige aanbod volstaat niet om deze vraag op te vangen. De gemeente kan deze vraag sturen door de nodige maatregelen op te leggen bij de realisatie van huisvestingsprojecten. Zij kan echter ook verder gaan en deze maatregelen verankeren in niet ontwikkelde gebieden binnen RUP's of via een stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen.

Het inzetten van het instrument '**wonen in eigen streek**' uit het decreet op het grond- en pandenbeleid is ook één van de instrumenten die de gemeente verder kan uitwerken om de verkoop aan externe huishoudens tegen te houden. Dit instrument kan onder meer ingezet worden bij de verdere realisatie van het RUP Nieuwstraat-Oost waar woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar woongebied.

## Compensatie noodzakelijk voor ontwikkeling WUG of nieuw woongebied

Uit de confrontatie van vraag en aanbod is gebleken dat er in Essen nog voldoende bouwgronden aanwezig zijn om de opgelegde taakstelling uit te voeren. Dit houdt in dat woonuitbreidingsgebieden of het ontwikkelen van nieuwe woongebieden (vb. Rangeerstation) enkel mogelijk is als deze gecompenseerd kunnen worden door het bevriezen van een niet ontwikkeld woongebied. In de gemeente zijn echter nog maar een beperkt aantal woongebieden aanwezig die momenteel niet ontwikkeld zijn. Het zal dus niet evident zijn om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden of een nieuw woongebied als het rangeerstation te ontwikkelen.

## Versneld realiseren van sociaal woningaanbod

### Realiseren van het bindend sociaal objectief

De gemeente krijgt vanuit Vlaanderen een bindend sociaal objectief voor huurwoningen opgelegd tegen 2020. Met de geplande werken zal de gemeente dit bindend sociaal objectief vermoedelijk kunnen realiseren.

Mogelijk knelpunt is het feit dat bepaalde ontwikkelingen in een woonuitbreidingsgebied worden geplant (vb. Heikant) en dat hiervoor eerst de nodige compensaties zullen voor moeten uitgevoerd worden (zie hierboven).

### Hoe verder met de sociale koopwoningen?

De gemeente heeft ook een aantal projecten lopen voor de realisatie van sociale koopwoningen. Het RSPA legt echter op dat het totaal aantal sociale koop en huurwoningen maximaal 25% mag bedragen van het totaal aantal bijkomende woningen. Enkel en alleen de realisatie van het bindend sociaal objectief bedraagt al 25% van het aantal bijkomende woningen.

In overleg met de provincie dient nagegaan worden in welke mate de geplande projecten hierdoor in gevaar kunnen komen.

### Grootschalige of kleinschalige projecten?

Vermits de beperkte taakstelling die de gemeente krijgt, er geen tekort aan bouwgronden kan aangetoond worden en de meeste woongebieden in de gemeente al gerealiseerd zijn zou de gemeente mogelijks in problemen kunnen komen bij het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied voor de realisatie van haar sociale doelstellingen. Immers het aansnijden van zo'n woonuitbreidingsgebied zal gepaard moeten gaan met de compensatie van een woongebied, dit laatste zal echter niet tot in het oneindige mogelijk zijn.

Daarom moet onderzocht worden of de gemeente een ander beleid moet volgen voor de realisatie van haar sociale doelstelling. Daar waar de gemeente nu inzet op voornamelijk grotere gebieden die gepaard gaan met de verdere invulling van woongebied of woonuitbreidingsgebied zou ze er ook voor kunnen opteren om kleinere projecten te realiseren op onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of door het opknappen en renoveren van verouderde, leegstaande woningen in de gemeente.

Dit heeft zowel een nadeel als een voordeel. Het verweven van de gronden of de woningen kan als een nadeel beschouwd worden omdat dit veelal tot een grotere kost aanleiding geeft. De binnengebieden zijn immers veelal al in handen van de sociale bouwmaatschappijen. Het werken met kleine projecten verspreidt in de gemeente heeft dan weer het voordeel dat deze huishoudens geen sociale stempel krijgen en ze niet in een sociaal getto gaan wonen, maar verweven geraken met de overige inwoners van Essen.

### Plannen seniorenhuisvesting voor behoefte op lange termijn (na 2012)

Het huidige aanbod aan seniorenwoningen voldoet nog om de vraag op korte termijn op te vangen. Op lange termijn zal zich echter een probleem stellen. De vraag naar serviceflats en rusthuisbedden zal de komende jaren door een vergrijzing van de bevolking in Essen sterk stijgen. Aan de vraag naar bijkomende serviceflats zal grotendeels tegemoet gekomen worden door de realisatie van de geplande projecten (na goedkeuring RUP Nieuwstraat-Oost). Er zijn echter nog geen plannen gekend om het aantal rusthuisbedden in de toekomst uit te breiden. Momenteel kan al onderzocht worden of er op de locaties van de rusthuizen nog mogelijkheden zijn om de toekomstige vraag op te vangen. Indien dit niet mogelijk is dient mogelijks gezocht te worden naar een locatie voor een nieuw rusthuis.

### Herziening RSV en RSPA – bijstelling taakstellingen wonen

Doordat de gemeente echter een beperkte taakstelling krijgt toebedeeld die niet overeenkomt met de reële behoefte zou de gemeente in problemen kunnen geraken met de realisatie van haar sociale doelstellingen, tenzij ze hiervoor een andere beleidsrichting kiest (zie hoger).

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren zal ze specifiek moeten gaan motiveren waarom deze projecten niet op een andere manier kunnen gerealiseerd worden en waarom hiervoor woonuitbreidingsgebied dient aangesneden te worden dat mogelijks niet kan gecompenseerd worden, terwijl er nog voldoende ander aanbod in de gemeente aanwezig is.

Het lijkt aangewezen om met de gegevens uit deze woningbehoeftestudie in onderhandeling te gaan met de provincie en het Vlaams gewest om na te gaan op welke wijze hieraan een gepaste oplossing kan gegeven worden.

Op basis van bovenstaande gegevens kan onderhandeld worden om aan Essen een grotere taakstelling toe te kennen die beter overeenkomt met de reële behoefte in de gemeente. Mogelijks kan dit ertoe leiden dat deze extra taakstelling enkel kan gebruikt worden om het sociaal objectief van de gemeente te realiseren. De problematiek van de grensmigratie kan hier een sturend argument zijn.

# PROGRAMMA VAN MAATREGELEN EN ACTIES

## 6 Realisatie van het bindend sociaal objectief

### 6.1 Uitvoeren van geplande projecten

De gemeente zal verspreid over de tijd vanaf nu tot ten laatste 2020 volgende 3 projecten voor het realiseren van sociale huurwoningen opstarten en begeleiden. Op deze manier zal de gemeente haar bindend sociaal objectief realiseren.

nr.	Naam	Kern	Aantal	Opmerkingen
WG 01	Rodenbach	Essen	16	Appartementen door Ideale woning
WG 04	Statievelden (fase 2)	Essen	36	Woningen door OCMW (fase 2)
WUG 05	Heikant (fase 2)	Essen	22 42	Woningen door Ideale woning Appartementen door Ideale woning Oppervlakte: 2,39 ha te compenseren of via afwijking GRS in kader van realisatie bindend sociaal objectief
WG 08	Elf Novemberstraat	Wildert		Mogelijks compensatiegebied (1,52 ha) voor ontwikkeling WUG Heikant. Voetbal kan in tussentijd blijven bestaan. Ook zeer veel potenties voor kernversterking.
<b>TOTAAL</b>			<b>116</b>	

Vermits Heikant de ontwikkeling van een woonproject betreft en er nog voldoende aanbod in de gemeente en de kern van Essen aanwezig is zal voor de ontwikkeling van dit gebied een woongebied moeten gecompenseerd worden. Op deze manier blijft de ruimteboekhouding in evenwicht. De keuze om woongebieden te compenseren is echter zeer beperkt in de gemeente.

Het GRS Essen (2006) voorzag in volgende compensatiegebieden:

- WG 06 Achterstraat (1,96 ha) te Wildert
- WG 07 Wildert West (1,01 ha) te Wildert
- WG 08 Elf Novemberstraat (1,52 ha) te Wildert

Het **woongebied Achterstraat** wordt momenteel gebruikt om de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden Watermolenstraat en Essendonk binnen het RUP Nieuwstraat-Oost toe te laten. In dit RUP zullen, in relatie tot het grond- en pandenbeleid en omdat het bindend sociaal objectief nog niet bereikt is, sociale lasten moeten opgelegd worden aan de ontwikkeling van deze gebieden (zie ook verder). Dit gebied komt dus niet meer in aanmerking voor de compensatie van het WUG Heikant.

Het **woongebied Wildert West** komt niet meer in aanmerking voor compensatie. Voor dit gebied werd ondertussen een vergunning afgeleverd.

Enkel het **woongebied Elf Novemberstraat** komt hierdoor nog in aanmerking om deze compensatie door te voeren. Momenteel wordt dit gebied gebruikt als voetbalterrein. Het bevriezen van de ontwikkeling van het woongebied kan gekoppeld worden aan het (eventueel tijdelijk) toelaten van de voetbalactiviteiten op deze locatie (vb. in afwachting tot eventuele later ontwikkeling).

Het woongebied Elf Novemberstraat is echter ook zeer centraal gelegen in de kern van Wildert, in de nabijheid van alle voorzieningen en het openbaar vervoer (o.a. station).

Het gebied biedt hierdoor ook heel wat potenties om een kernversterkend woonbeleid te voeren en kan mogelijks in aanmerking komen om een deel van de toekomstige woonbehoeften van deze kern op te vangen.

Het woongebied Elf Novemberstraat is echter maar 1,52 ha groot en komt vermoedelijk niet helemaal aan bod om het WUG Heikant te compenseren. Hiervoor zal overleg met de hogere overheid moeten gepleegd worden. Indien dit niet voldoende is dient onderzocht te worden welk woongebied voor ca. 0,87 ha kan gebruikt worden voor bijkomende compensatie. Zo kan onderzocht worden of een deel van het **woongebied Statievelden** kan gebruikt worden om het WUG Heikant te compenseren. Hierbij gaat de voorkeur naar gebieden die pas in een latere fase zullen ontwikkeld worden. Mogelijks kan ook onderzocht worden of het woonuitbreidingsgebied Heikant via een afwijking op het GRS kan gerealiseerd worden. Immers de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid om af te wijken van het GRS om het bindend sociaal objectief te realiseren.

Onder compenseren wordt verstaan het omvormen van woongebied naar woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied. De ontwikkeling van het bestaande woongebied wordt tijdelijk bevroren ten voordele van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

## 6.2

### Toepassen van het decreet op het grond- en pandenbeleid

Zolang het bindend sociaal objectief in de gemeente nog niet gerealiseerd is dient de gemeente bij de opmaak van haar RUP's en bij het toekennen van grotere verkavelingen en woningbouwprojecten de decretaal opgelegde maatregelen toe te passen. De gemeente kan er ook voor kiezen om een gemeentelijk reglement sociaal wonen en een stedenbouwkundige verordening bescheiden woonaanbod uit te werken. Dit kan wenselijk zijn indien men ook bij grotere projecten van de sociale last of de last bescheiden woonaanbod wenst af te zien of een lagere last wenst op te leggen nadat het bindend sociaal objectief is bereikt.

### Opleggen van een sociaal objectief en objectief bescheiden woonaanbod binnen de RUP's

Indien een woonuitbreidingsgebied van meer dan 0,5 ha wordt omgezet naar woongebied binnen een RUP en voor zolang het bindend sociaal objectief in de gemeente niet gerealiseerd is dan

legt het decreet<sup>24</sup> volgend **sociaal objectief** op:

- Min. 40%, max. 50% indien gronden in eigendom van de Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
- Min. 20%, max. 25% indien gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen

Men kan hier gemotiveerd van afwijken op basis van bestaand en geplande sociaal woonaanbod, sociale contextfactoren en ruimtelijke karakteristieken. De afwijking mag nooit meer dan de helft van het vooropgestelde objectief zijn. Dus 20% voor gronden in eigendom van de Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen en 10% voor gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Legt het decreet<sup>25</sup> volgend **objectief bescheiden woonaanbod** op:

- 40%, verminderd met het % van de opgelegde sociale last

<sup>24</sup> Decreet grond- en pandenbeleid art. 4.1.12 en 4.1.13

<sup>25</sup> Decreet grond- en pandenbeleid art. 4.2.4

Ook hiervan kan men gemotiveerd afwijken (criteria zie hierboven). Het objectief kan ten hoogste verminderd worden tot 10%.

Slechts als het bindend sociaal objectief bereikt is kan het criteria herleid worden tot 0%.

Rekening houdend met het feit dat het bindend sociaal objectief in de gemeente nog niet gerealiseerd is en de projecten die de gemeente plant (zie hierboven) om dit te realiseren, lijkt het wenselijk om gemotiveerd af te wijken en slechts een minimaal van 10% sociale huurwoningen en 10% bescheiden woningen op te leggen binnen de woongebieden die worden omgezet naar woongebied. Hierbij dient steeds naar boven afgerond te worden.

Dit heeft betrekking op volgende gebieden binnen de gemeente Essen:

nr.	Naam	Kern	Aantal	Opmerkingen
WUG 01	Watermolenstraat	1,13	21-32	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak opp.: 1,13 ha te compenseren via RUP Achterstraat 10 % = 3 tot 4 woningen
WUG 02A	Essendonk	1,57	24-34	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak opp. 1,57 ha te compenseren via RUP Achterstraat 10% = 3 tot 4 woningen
WUG 02B	Essendonk 2	1,00	10-14	RUP Nieuwstraat Oost in opmaak opp. binnengebied < 0,50 ha = restgebied

### Opleggen van een sociale last en last bescheiden woonaanbod

Bij:

- de realisatie van bouw- of verkavelingsprojecten van min. 10 loten of een opp. > 0,5 ha ongeacht het aantal loten,
- groepswoningbouwprojecten met min. 10 woonegelegenheden
- bouw of herbouw van appartementsgebouwen met min. 50 appartementen
- of indien deze criteria bereikt worden in aansluitende projecten van dezelfde verkavelaar of bouwheer

en voor zover het bindend sociaal objectief niet behaald is

legt het decreet<sup>26</sup> volgende **sociale last** op

- Min. 20%, max. 40% indien gronden in eigendom van de Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
- Min. 10%, max. 20% indien gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen

Indien de gemeente wenst af te zien van deze normen of lagere normen te hanteren nadat het bindend sociaal objectief is bereikt, dan dient ze dit vast te leggen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen.

legt het decreet<sup>27</sup> volgende **last bescheiden woonaanbod** op:

- 40% voor gronden in eigendom van de Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, verminderd met het % van de opgelegde sociale last

<sup>26</sup> Decreet grond en pandenbeleid art. 4.1.8

<sup>27</sup> Decreet grond en pandenbeleid art. 4.2.4

- 20% voor gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen, verminderd met het % van de opgelegde sociale last

Indien de gemeente wenst af te zien van deze normen of lagere normen te hanteren nadat het bindend sociaal objectief is bereikt, dan dient ze dit vast te leggen in een stedenbouwkundige verordening bescheiden woonaanbod.

Deze normen zijn niet van toepassing in RUP's waar normen worden vastgelegd indien woonuitbreidingsgebied wordt omgevormd naar woongebied (zie hierboven).

## In kaart brengen van gronden in eigendom van de overheid

Ter uitvoering van het decreet<sup>28</sup> op het grond- en pandenbeleid dient de gemeente alle gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen in kaart te brengen.

De gemeente dient vervolgens aan te geven op welke wijze ze minimaal een kwart van deze gronden zal aanwenden om het sociaal objectief te bereiken (gronden die al toebehoren aan sociale woonorganisaties of aan Vlabinvest komen hiervoor niet in aanmerking).

## 7 Realisatie van sociale koopwoningen en kavels

### 7.1 Uitvoeren van geplande projecten

De gemeente zal verspreid over de tijd volgend project voor het realiseren van sociale koopwoningen opstarten en begeleiden. Op deze manier wenst de gemeente voldoende betaalbare woningen op de markt te brengen, voornamelijk gericht op haar eigen inwoners en zo de concurrentie met de duurdere woningen op de markt aangaan.

nr.	Naam	Kern	Aantal	Opmerkingen
WG 04	Statievelden (fase 2)	Essen	12 18	Woningen door VHM Appartementen door VHM
<b>TOTAAL</b>			<b>30</b>	

## 8 Realisatie van seniorenhuisvesting

### 8.1 Uitvoeren van geplande projecten

De gemeente zal verder werken aan de realisatie van het RUP Nieuwstraat-Oost in functie van de realisatie van 60 bijkomende serviceflats aansluitend bij het Rusthuis de Bijster in de Nolllekenstraat. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herbestemming via het RUP noodzakelijk.

### 8.2 Onderzoeken waar toekomstige vraag kan opgevangen worden

De vraag naar seniorenhuisvesting zal in de toekomst nog toenemen in de gemeente. Het huidige aanbod en de geplande projecten zullen niet voldoen om deze vraag op te

<sup>28</sup> Decreet op het grond- en pandenbeleid art. 4.1.7

vangen. Er dient dus onderzocht te worden op welke wijze de toenemende vraag naar serviceflats en rusthuisbedden zal opgevangen worden.

### **Vraag naar bijkomende serviceflats**

Aan de vraag naar serviceflats zal in grote mate tegemoetgekomen worden. Toch lijkt het wenselijk om in de verschillende sociale woonprojecten die geplant worden voldoende woningen te integreren die ook toegankelijk zijn voor senioren of gebruikt kunnen worden als serviceflat.

### **Vraag naar bijkomende rusthuisbedden**

Ook de vraag naar rusthuisbedden zal toenemen. Onderzocht dient te worden op welke wijze de bestaande rusthuizen in de gemeente deze vraag op middellange tot lange termijn kunnen opvangen. Indien dit niet mogelijk is moet onderzocht worden of het wenselijk is om een bijkomend rusthuis te realiseren in de gemeente.

### **Flankerend beleid**

Naast de effectieve realisatie van bijkomende serviceflats en rusthuisbedden voor senioren die behoeftig zijn, zijn er ook nog veel senioren die zelfstandig wensen te wonen. Daarom is het wenselijk om bij grotere projecten ervoor te zorgen dat er voldoende wooneenheden worden gerealiseerd die ook geschikt zijn voor de huisvesting van senioren.

## **9 Wonen in eigen streek**

### **Toepassen van het decreet**

De gemeente ondersteunt het decreet dat bepaald dat de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies, gelegen in woonuitbreidingsgebied, slechts kunnen overgedragen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente.

Uitvoering van art. 5.2.1. van het decreet op het grond- en pandenbeleid.

### **Facultatieve toepassing**

De gemeente kan via een gemeentelijk reglement de bijzondere overdrachtsvoorwaarden toepassen binnen afgebakende woongebieden in bestemmingsplannen of verkavelingen.

De totale oppervlakte van deze gebieden mogen nooit meer bedragen dan 10% van de globale oppervlakte van de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden in de gemeente.

Uitvoering van art. 5.3.3 van het decreet op het grond- en pandenbeleid.



# BIJLAGEN

## 10 Groei van de gemeente sinds 1992

1/1/...	bevolkingsaantal	toename	aantal gezinnen	toename	gemiddelde gezinsgrootte
1992	14.729		5.044		2,920
1993	15.007		5.139		2,920
1994	15.198		5.205		2,920
1995	15.429		5.284		2,920
1996	15.628		5.352		2,920
1997	15.907		5.697		2,792
1998	16.118		5.805		2,777
1999	16.276		5.927		2,746
2000	16.407		6.015		2,728
2001	16.482		6.093		2,704
2002	16.665		6.213		2,682
2003	16.697		6.257		2,667
2004	16.791		6.305		2,663
2005	16.872		6.368		2,650
2006	17.001		6.481		2,623
2007	17.143		6.597		2,599
2008	17.416		6.721		2,591
2009	17.660				
2010	17.850				

bronnen: NIS, Rijksregister , Gemeente Essen, FOD Economie - Afdeling Statistiek, Bevolkingsstatistieken

## 11 Begrippenlijst:

### Sociale woning of kavel

Een sociale kavel is een perceel grond dat deel uitmaakt van een sociale verkaveling. De sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 are. Wanneer de rationele indeling van het terrein het vereist, kan de oppervlakte van één of meer sociale kavels meer bedragen dan 5 are, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 5 are. Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 550 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste. Voor de berekening van het volume van de op te richten woning, wordt het bovengrondse volume voor 100 % meegerekend en het ondergrondse volume voor 50 %.

**Bron: VSMW**

### Middelgrote sociale woningen of kavels

In een aantal specifieke gevallen kunnen SHM's ook **middelgrote koopwoningen of kavels** aanbieden. Deze worden in sociale woonprojecten opgenomen met het oog op het realiseren van sociale vermenging. De inkomensvoorwaarde is hier dan ook niet van toepassing. Omdat ze financieel niet op dezelfde manier ondersteund worden als de sociale woningen en kavels, zijn ze wel duurder. Maar dat neemt niet weg dat ze door de schaalvoordelen doorgaans toch goedkoper blijven dan vergelijkbare woningen op de privaatmarkt.

Een middelgrote kavel is een perceel grond dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning. De middelgrote kavel heeft een maximale grootte van 7,5 are. Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste. Voor de berekening van het volume van de op te richten woning, wordt het bovengrondse volume voor 100% meegerekend en het ondergrondse volume voor 50%.

**Bron: VSMW**

### Rusthuizen / Rust- en verzorgingstehuizen

Een **rusthuis** is een bij decreet beschermde collectieve woonvorm waar aan de ouderen huisvesting wordt gegeven met de mogelijkheid geheel of gedeeltelijk gebruik te maken van de aangeboden gezins- en huishoudelijke zorg.

De overheid kende aan vele, maar niet alle rusthuizen, een aantal rust- en verzorgingsbedden toe. Deze **R.V.T.**-bedden zijn bedoeld voor zwaar zorgbehoevende ouderen, die er van een intensieve verzorging kunnen genieten. Naast deze "rusthuis-RVT's" bestaan ook nog een aantal ziekenhuis-RVT's

**Bron: Vlaams Agentschap Zorg en gezondheid**

### Serviceflats

Een **serviceflatgebouw** bestaat uit individuele wooneenheden waar bejaarden zelfstandig wonen en uit een gemeenschappelijke dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Het betreft dus een tussenwoonvorm waar de bewoner beschermd zelfstandig woont en hulp op maat ontvangt.

**Bron: Vlaams Agentschap Zorg en gezondheid**

### Beschut wonen

Een initiatief voor Beschut Wonen begeleidt mensen met psychische problemen die echter geen nood hebben aan een permanent verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis. Zij

moeten wel nog geholpen worden bij het wonen en bij het verwerven van sociale vaardigheden. Alleen wonen zonder professionele hulp is onmogelijk voor hen.

**Bron: Vlaams Agentschap Zorg en gezondheid**

### Begeleid wonen

Volwassenen, al dan niet met een eigen gezin of kinderen, met een verstandelijke en/of visuele, auditieve, motorische handicap of/en met een niet aangeboren hersenletsel. De cliënten wonen zelfstandig in hun eigen gehuurde woonst of hun eigendom of wensen dit in de nabije toekomst te gaan doen

Er wordt voorzien in gratis ambulante begeleiding aan huis of op de dienst.

**Bron: Federatie Diensten Begeleid Wonen vzw (FDBW)**

### Beschermd wonen

Volwassenen met een handicap De cliënten wonen in een woning voorzien door de voorziening, of in hun eigen gehuurde woning of eigendom.

Ambulante begeleiding. Geen verplichte vergoeding vanuit de overheid, zelf te bepalen door de voorziening

**Bron: Federatie Diensten Begeleid Wonen vzw (FDBW)**

### Zelfstandig wonen Vlaams Agentschap

Volwassenen, al dan niet met een eigen gezin of kinderen met een motorische handicap, die in een woning van en in de directe nabijheid van de dienst zelfstandig wonen.

Gratis 24 - uren begeleiding in een woning van de dienst zelfstandig wonen rond een centraal begeleidingshuis. De begeleiding is in principe onbeperkt van duur. Er moet minimaal 7 u en maximaal 30 u per week ADL - assistentie nodig zijn.

**Bron: Federatie Diensten Begeleid Wonen vzw (FDBW)**

Kantoren ARCADIS Belgium		www.arcadisbelgium.be
Kantoren ARCADIS Engineering & Consulting		
Deurne-Antwerpen Clara Snellingsstraat 27 B-2100 Deurne-Antwerpen T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Berchem-Antwerpen Roderveldlaan 3 B-2600 Berchem T +32 3 328 62 86 F +32 3 328 62 87	Kortrijk Sint-Jorisstraat 21 B-8500 Kortrijk T +32 56 24 99 20 F +32 56 24 99 21
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Haaltert Bruulstraat 35 B-9450 Haaltert T. +32 53 83 04 80 F.+32 53 83 59 54	Leuven Vaartkom 31/8 B-3000 Leuven T +32 16 63 95 00 F +32 16 63 95 01
Hasselt Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	Oostende Archimedesstraat 7 B-8400 Oostende T +32 59 27 38 00 F +32 59 27 39 00	Bruxelles Avenue Louise 500 B-1050 Bruxelles T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10
Luik Rue des Guillemins 26, 2 <sup>e</sup> verd. B-4000 Luik T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, Avenue de Philippeville B_6001 CHARLEROI T.. +32 71 298 900 F. +32 71 298 901	Bastogne Rue Thier De Luzéry 6 B-6600 Bastogne T +32 61 21 38 85 F +32 61 21 52 28

