

WOONBELEIDSPLAN 2014 – 2019

VERSIE 1.0

GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 31 maart 2014

VOORWOORD

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Kalmthout is als volgt: 'wonen, werken en genieten met respect voor openheid en natuur'. We zijn een landelijke gemeente, met een rustig woongebied in een groen kader en met een groot aandeel landschappelijk en ecologisch waardevolle groene ruimten, met veel plaats voor ontspanning en recreatie. Dat is de identiteit van Kalmthout en die wensen we verder te versterken.

'Wonen' is in deze visie een erg belangrijk thema geworden. De gemeente is dan ook de regisseur van het lokaal woonbeleid.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2006) werden verregaande initiatieven genomen om de bouw van sociale woningen in nieuwe verkavelingen te stimuleren. Daarmee zal niet alleen het woonaanbod globaal verhogen, ook het aanbod van sociale huisvesting zal blijven stijgen. De beleidskeuze van meer sociale en bescheiden woningen in Kalmthout wordt daarmee gerealiseerd.

Het lokaal woonoverleg is daartoe de motor. Alle betrokken partners werken voortaan structureel samen om het binden sociaal objectief (BSO) te bereiken. Samen met de oprichting van het woonloket en de samenwerking via IVLW Noord, samen met Igean, zijn daarmee belangrijke stappen gezet om het Kalmthoutse woonbeleid beter te omkaderen. Kalmthout blijft daarom vragende partij voor een verdere regionale samenwerking in deze. Het biedt meerwaarde en samen staan we sterker om de uitdagingen in het lokaal woonbeleid aan te gaan.

De voorbije jaren zijn er heel wat zaken gerealiseerd. Zo werd er een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen uitgewerkt met aandacht van de eigen inwoners, ouderen en personen met een handicap. En er was heel wat aandacht voor het verbeteren van de woonkwaliteit met de invoering van het leegstandsregister, de heffing op leegstand en de onderzoeken naar de woonkwaliteit, vaak op vraag van de huurder.

De nieuwe tendensen in de lokale woonmarkt vergen opnieuw heel wat antwoorden. Zo is een eigen woning voor velen niet meer vanzelfsprekend. Steeds meer mensen hebben het moeilijk om een eigen woning te bouwen of te kopen. De economische crisis en de stijgende werkloosheid zorgen voor een onzekere toekomst bij het aangaan van een lening of een huurcontract. Tegelijk groeien de wachtlijsten voor een sociale woningen bij de huisvestingsmaatschappijen.

Daarom is dit geactualiseerd woonbeleidsplan een belangrijk instrument. Via een grondige omgevingsanalyse en een sterke - zwakte analyse worden de verschillende beleidsopties voor 2014 tot 2019 vastgelegd. We gaan opnieuw voor een bijkomend aanbod van sociale en betaalbare woningen.

Tegelijk willen we graag werk maken van meer ouderenwoningen in Kalmthout, verspreid over de verschillende wijken. Met de oprichting van de woonraad betrekken we de burger beter de totstandkoming van dit alles. Er is dus werk aan de winkel.

Ik dank de mensen die hebben meegewerkt aan dit woonbeleidsplan en hoop dat alle actoren hierin de inspiratie vinden om samen verder het Kalmthouts woonbeleid vorm te geven.

Lukas Jacobs
burgemeester

INHOUD

1. DOEL EN WERKWIJZE	1
1.1 Wettelijk kader	1
1.2 Waarom een woonbeleidsplan?	1
1.3 Wat is een woonbeleidsplan?	2
1.4 Looptijd en opvolging	2
1.5 Samenhang met andere beleidsdomeinen	3
1.5.1 Samenhang met het financieel beleid	3
1.5.2 Samenhang met het ruimtelijk beleid	3
1.5.3 Samenhang met het welzijnsbeleid	4
1.6 Inhoud van het woonbeleidsplan	5
2. OMGEVINGSANALYSE	6
2.1 Geografische situering	6
2.2 Demografische gegevens	6
2.3 Socio-economische gegevens	16
2.3 Huisvestingsgegevens	20
2.3.1 Analyse van het woningbestand	20
2.3.2 Analyse van het woningaanbod	28
2.3.3 Analyse van de woningbehoefte	29
2.4 Sociale huisvesting in Kalmthout	30
2.4.1 Het Bindend Sociaal Objectief	30
2.4.4 Bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	39
2.4.5 Overzichtkaart alle projecten	45
2.4.6 Gerealiseerde projecten	46
2.4.7 Geplande projecten	46
2.4.8 Opportuniteiten	48
2.4.9 Verkavelingen zonder sociale woningbouw	49
3. ACTOREN VAN HET WOONBELEID IN KALMTHOUT	51
4. STAND VAN ZAKEN INZAKE UITVOERING VAN HET WOONBELEID	54
4.1 Informatiebeleid	55
4.2 Kwaliteitsbeleid	57
4.3 Huisvestingprojecten	58
4.4 Ondersteuningsbeleid	59
4.5 Lokaal Woonoverleg	60
5. STERKTE – ZWAKTE ANALYSE	62
6. WOONBELEIDSPLAN: BELEIDSOPTIES 2014-2019	65
7.1 Missie	65
7.2 Doelstellingen en instrumenten	65
7. UITWERKING ACTIES EN TAKEN	66
8. LIJST GEBRUIKTE AFKORTINGEN	70

GEMEENTE KALMTHOUT

WOONBELEIDSPLAN 2014-2019

1. DOEL EN WERKWIJZE

1.1 Wettelijk kader

Vlaamse wooncode

Art. 3.

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Art. 28.

§1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de voorwaarden die ze heeft bepaald, de gemeentelijke en intergemeentelijke werking met het oog op het realiseren van de opdrachten vermeld in §§ 1 en 2 en het verbeteren van de dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, subsidiëren.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere regels vast voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.

§3. De Vlaamse regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coördinatie met het Vlaamse woonbeleid. De entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid kan deelnemen aan de overlegvergaderingen, die door de gemeente met toepassing van § 2 worden samengeroepen. Ze kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen.

1.2 Waarom een woonbeleidsplan?

Vanuit de Vlaamse overheid is er een sterke wil de gemeenten te stimuleren om een lokaal woonbeleid uit te voeren, gesteund op een goede planning en vertrekkend vanuit de principes die in de Vlaamse Wooncode geschreven zijn. De Vlaamse Wooncode is het decreet dat het woonbeleid in Vlaanderen regelt. De Wooncode geeft aan de gemeenten de

rol van regisseur van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied:

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid, zoals het tot stand brengen van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, het bewaken van de woningkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving.

Bij het tot stand komen van het woonbeleid komen ook initiatieven in verband met de leefbaarheid en de veiligheid in de verschillende wijken aan bod. Tenslotte vertoont het woonbeleid ook raakpunten met thema's als armoedebestrijding en algemeen welzijn.

Een door de gemeenteraad goedgekeurd woonbeleidsplan is richtinggevend en schept een kader voor het woonbeleid. Een woonbeleidsplan dat werd ontwikkeld in overleg met alle woonactoren heeft het nodige draagvlak om de slaagkansen van concrete projecten en acties te waarborgen.

Door een analyse te maken van de bestaande toestand kunnen de behoeften worden ingeschat en bijgevolg de juiste beleidskeuzes worden gemaakt. Hierdoor kunnen de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht ingezet worden.

In 2009 is de gemeente Kalmthout samen met 8 andere gemeenten (Brasschaat, Brecht, Essen, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel) toetreden tot de Intergemeentelijke Vereniging voor Lokaal Woonbeleid regio Noord (IVLW Noord). De gemeenten werken hierin samen voor de uitbouw van hun woonbeleid met o.a. het uitbouwen van een woonloket, de uitwerking van lokale reglementen rond sociale huisvesting, het organiseren van een lokaal woonoverleg, organiseren van infomomenten over diverse woonthema's, ...

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode en het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid wordt er sinds 2009 op regelmatige basis een lokaal woonoverleg (LWO) georganiseerd. In het overleg zitten alle woonactoren samen om thema's rond wonen en huisvesting te bespreken. Deelnemers aan het overleg zijn de gemeente, het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor. Naargelang hun relevantie kunnen ook andere actoren betrokken worden.

Op het overleg komen alle thema's rond woonbeleid aan bod. Verplichte onderwerpen zijn de planning en realisatie van de sociale huisvestingsprojecten en alle daar aan gebonden acties zoals de bespreking van het bindend sociaal objectief en de opmaak van een actieplan. Elk sociaal huisvestingsproject moet besproken en geadviseerd worden op het LWO voor het kan uitgevoerd worden. Verder adviseert het LWO de lokale reglementen, worden er thema's rond woningkwaliteit besproken enz.

1.3 Wat is een woonbeleidsplan?

Een woonbeleidsplan vormt de neerslag van de beleidsopties inzake huisvesting die voor de huidige legislatuur genomen worden. Deze staan uiteraard in de BBC maar in het woonbeleidsplan vind je de verdere uitwerking van de acties. Het bevat de opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar moeten zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren.

1.4 Looptijd en opvolging

Het lokaal woonbeleidsplan wordt opgesteld voor de periode 2014–2019. Deze fasering loopt tot één jaar na de huidige legislatuur. Dit moet het volgende bestuur de nodige tijd geven om bij haar aantreden een grondige evaluatie te maken van het gevoerde beleid, en op basis van de beschikbare informatie eventueel een nieuw woonbeleidsplan op te stellen voor de volgende zes jaar. Met de invoering van de BBC en de planlastvermindering is het niet zeker

of er na 2019 nog een apart woonbeleidsplan zal opgemaakt worden. Wonen blijft uiteraard een prioritaire bekommernis van het beleid. De doelstellingen en acties rond wonen zullen dan in de BBC geïntegreerd worden.

Een Woonbeleidsplan is een levend document. Het is de bedoeling om via tussentijdse rapportage de uitvoering van het woonbeleidsplan op te volgen. Op deze manier kan elke bestuursploeg haar eigen accenten leggen.

Tegelijk met de samenstelling van het plan wordt een gebruiksvriendelijk meetsysteem ontwikkeld om de prestaties en effecten van de diverse acties te kunnen meten. Het lokaal woonoverleg is hierin een belangrijke rol toebedeeld.

1.5 Samenhang met andere beleidsdomeinen

1.5.1 Samenhang met het financieel beleid

Op 1 januari 2014 vervangt de beheers- en beleidscyclus (BBC) het huidige financiële beleid. Het “Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” werd op 25 juni 2010 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het bevat een reeks regels voor het meerjarenplan, het budget, de boekhouding en de jaarrekening van de lokale besturen en provincies. Het besluit is dan ook erg ingrijpend voor de wijze waarop gemeenten, OCMW's en provincies hun beleid voorbereiden, budgetteren, uitvoeren, opvolgen en evalueren. Belangrijk is dat het besluit niet alleen regels bevat voor de financiële aspecten van de beleidsvoering, maar evenzeer voor de inhoudelijke planning (beleidsdoelstellingen, actieplannen, acties...), de uitvoering en de evaluatie. Het gaat dus om veel meer dan een nieuwe boekhouding of een nieuw financieel instrumentarium.

De taken in dit woonbeleidsplan (zie hoofdstuk 7) kaderen uiteraard in de uitwerking van de beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties zoals bepaald in de BBC.

1.5.2 Samenhang met het ruimtelijk beleid

Het woonbeleid wordt in grote mate afgestemd op de ruimtelijke ordening. Men kan niet voorbij gaan aan het feit dat Vlaanderen stilaan volgebouwd geraakt. Tevens stelt er zich een probleem van beschikbaarheid en betaalbaarheid van gronden en panden, ook in de gemeente Kalmthout.

De gemeente beschikt sinds 2006 over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). In het GRS worden uiteraard een aantal beleidsopties voorzien die betrekking hebben op huisvesting.

In de bindende bepalingen van het GRS is vastgelegd dat er nog verkavelingen bij kunnen in de bestaande woonkernen, echter onder strenge voorwaarden. Eén van de belangrijkste hierbij is dat 50% van de woningen naar sociale woningbouw moeten gaan. Verder wordt aandacht besteed aan sociale menging en menging van woontypes, duurzaam (ver)bouwen en het verhogen van de woonkwaliteit.

Woonuitbreiding kan enkel in de bestaande woonkernen met een sterke klemtoon op het behoud van het landelijke en groene karakter van de gemeente.

Een herziening van het GRS is gepland in deze legislatuur. Uiteraard zal dit gevolgen hebben voor het woonbeleid van de gemeente.

Enerzijds zullen de bevindingen en acties uit het woonbeleidsplan een invloed hebben op de herziening van het GRS. Anderzijds zullen de acties in dit woonbeleidsplan waar nodig aangepast en aangevuld worden met de doelstellingen uit het vernieuwde GRS.

1.5.3 Samenhang met het welzijnsbeleid

De Vlaamse Wooncode stelt het recht op wonen centraal en voorziet bijzondere inspanningen voor kansarme en kwetsbare groepen. Daarom is het van belang om de welzijnssector (OCMW en particulier welzijnswerk) te betrekken bij de realisatie van het lokaal woonbeleid.

Er moet dan ook werk gemaakt worden van een goede koppeling met de beleidsvisie inzake welzijn. Net zoals in dit woonbeleidsplan worden in de strategische doelstellingen van de BBC voor het OCMW wat betreft welzijn aandacht besteed aan het oplossen van het gebrek aan betaalbare woningen en aangepaste woningen voor specifieke doelgroepen zoals senioren, eenoudergezinnen en personen met een handicap.

Ook het opzetten van projecten rond dienstverlening en laagdrempelige informatie rond premies en levenslang wonen komen aan bod. Een goede samenwerking tussen OCMW en gemeente zijn hierin essentieel.

1.6 Inhoud van het woonbeleidsplan

Voorliggend plan bevat volgende onderdelen:

Hoofdstuk 1:

Woonbeleidsplan: doel en werkwijze

Hoofdstuk 2:

Wonen in Kalmthout: omgevingsanalyse

Hoofdstuk 3:

Actoren van het woonbeleid in Kalmthout

Hoofdstuk 4

Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid

Hoofdstuk 5:

Sterkte-zwakte analyse

Hoofdstuk 6:

Woonbeleidsplan: beleidsopties 2014-2019

Hoofdstuk 7:

Uitwerking acties en taken

Hoofdstuk 8:

Lijst van gebruikte afkortingen

2. OMGEVINGSANALYSE

2.1 Geografische situering

Kalmthout bevindt zich in de Noorderkempen in het noorden van de provincie Antwerpen. De gemeente ligt zo'n 25km ten noorden van de stad Antwerpen en ca 20km ten zuiden van Bergen-Op-Zoom en Roosendaal. Op 1 januari 2014 telt zij 18.162 inwoners. De gemeente heeft een oppervlakte van 5.944 ha.

De huidige subgemeentelijke indeling verdeelt de gemeente in 5 wijken: Centrum, Dorp-Heuvel, Heide, Achterbroek en Nieuwmoer. Enkele boerderijen in het noordwesten van de gemeente behoren tot Hoek waarvan de kern sinds de gemeentefusie van 1977 op grondgebied Essen ligt.

De Vlaamse buurgemeenten van Kalmthout zijn Essen in het Noorden, Wuustwezel in het Oosten en Kapellen in het Zuiden. De Nederlandse buurgemeenten zijn Woensdrecht en Zundert.

Kalmthout is een groene gemeente in de welvarende regio ten noorden van Antwerpen. Een belangrijk deel van de gemeente wordt ingenomen door het natuurreservaat De Kalmthoutse Heide, dat deel uitmaakt van het groter aaneengesloten natuurgebied "grenspark De Zoom". Het grensoverschrijdende natuurgebied bedraagt zo'n 3.750 ha.

De Maatjes vormt een ander grensoverschrijdend natuurgebied, waarvan het grootste gedeelte in Nederland ligt (ca 50 van de in totaal 58ha). Het Klein Schietveld (op grondgebied Kalmthout en Brasschaat) vormt samen met het groot Schietveld (op grondgebied Brecht) een militair domein van 900 ha.

De gemeente Kalmthout wordt doorsneden door een aantal belangrijke verbindingswegen. De belangrijkste lopen noord-zuid: N122, N117 en spoorlijn 12 Antwerpen-Roosendaal. N111 loopt richting Antwerpse haven maar is ook de verbinding met de oostelijke buurgemeente Wuustwezel.

Zowat de helft van de gemeente bestaat uit landbouwgronden en meer specifiek uit weilanden. Het oostelijk gedeelte van de gemeente sluit met haar landbouwgronden aan bij het landbouwgebied. Kalmthout beschikt over twee industrieterreinen, Bosduin, gelegen aan de Brasschaatsteenweg en Rijkmaker in Nieuwmoer. Dit laatste is voorzien maar tot op heden nog niet uitgerust.

2.2 Demografische gegevens

2.2.1 Omvang

Op 1 januari 2013 telde de gemeente 18.171 inwoners, als volgt verdeeld over de verschillende wijken:

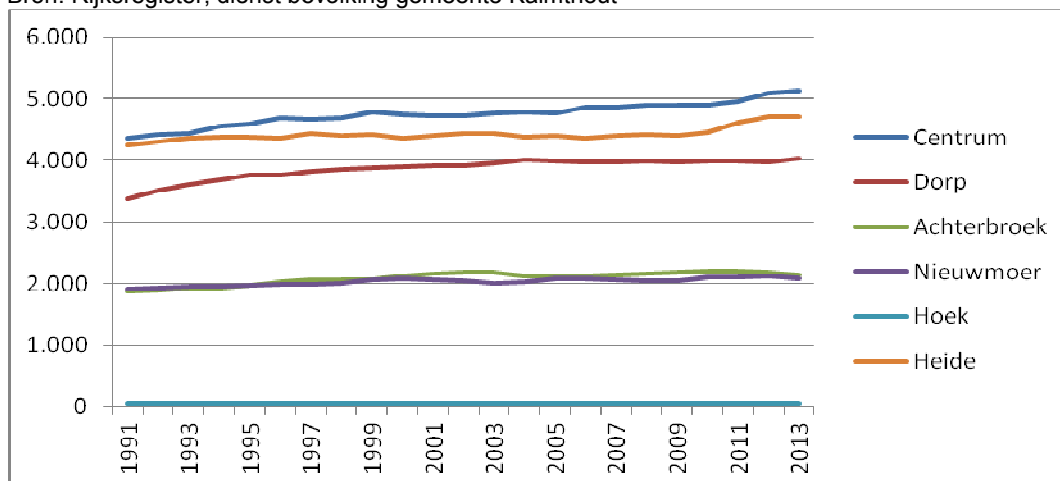
inwoners 2013	#	%
Centrum	5.135	28,3%
Heide	4.710	25,9%
Dorp	4.028	22,2%
Achterbroek	2.152	11,8%
Nieuwmoer	2.087	11,5%
Hoek	59	0,3%
TOTAAL	18.171	100%

Bron: Rijksregister, dienst bevolking gemeente Kalmthout

De wijk Centrum bevat het hoogste aantal inwoners, gevolgd door Heide en Dorp. De bevolking stijgt het sterkst in de wijken Centrum en Heide. Sinds 2011 is deze licht dalend in Achterbroek en Nieuwmoer.

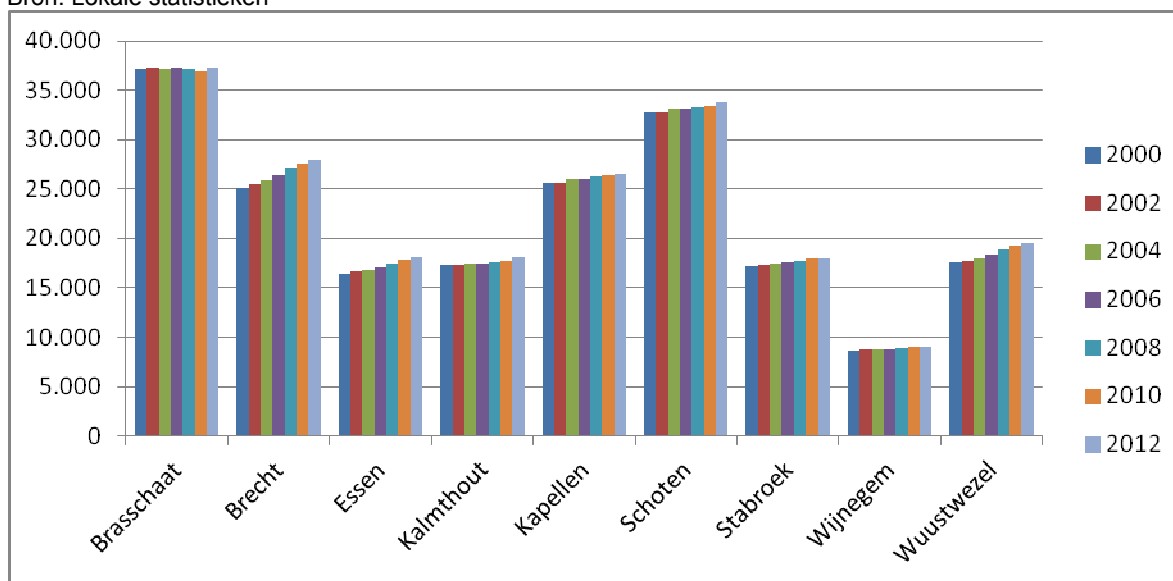
Bevolkingsaantallen gemeente Kalmthout

Bron: Rijksregister, dienst bevolking gemeente Kalmthout



Bevolkingsaantallen gemeenten IVLW Noord

Bron: Lokale statistieken



Als we de vergelijking maken met de andere gemeenten van IVLW Noord stijgt het aantal inwoners licht, net zoals in Kapellen, echter veel minder dan in buurgemeenten Wuustwezel en Essen. De stijging in Wuustwezel en Essen is wellicht het gevolg van het groot aantal bijgekomen verkavelingen. Door een verkavelingstop (ingevoerd in 1998) opteerde de gemeente Kalmthout voor een zachte groei.

Bevolkingsprojectie externe omgeving

Bron: www4.vlaanderen.be

	2010	2015	2020	2025	2030
Kalmthout	17.731	17.865	17.905	17.936	18.000
IVLW Noord	206.006	207.269	213.541	215.049	216.207
Ar. Antwerpen	983.592	1.021.308	1.048.340	1.057.095	1.058.909
P. Antwerpen	1.741.674	1.806.606	1.852.794	1.872.214	1.881.104
Vlaams Gewest	6.239.391	6.423.809	6.545.046	6.595.113	6.619.961

Als we de evolutie in Vlaanderen bekijken is er de verwachting dat er tegen 2030 meer dan 6 miljoen inwoners zijn. Dat is een stijging met 6% tegenover 2010, over slechts 20 jaar. Wat de voorspelling voor Kalmthout betreft wordt deze geschat op 18.000 inwoners in 2030. We zien echter dat de kaap van 18.000 al in 2013 is overschreden (18.171 inwoners).

2.2.2 Aantal huishoudens en gezinsgrootte

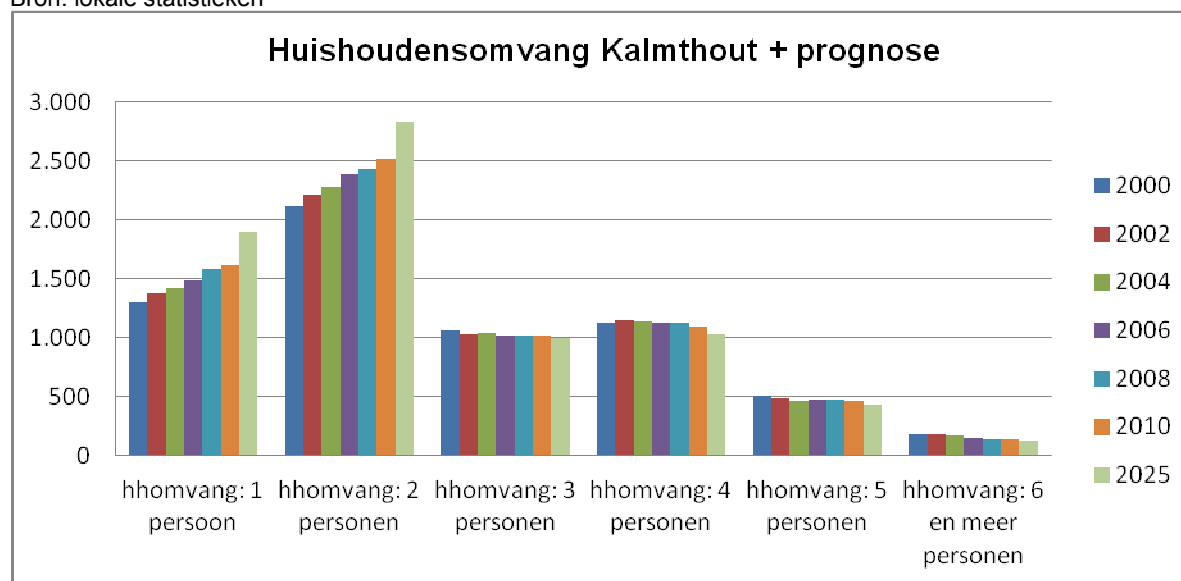
Het aantal huishoudens stijgt maar we kunnen wel spreken van een verdunning. Een trend die zich in heel Vlaanderen doorzet. Verwacht wordt dat tegen 2025 enkel het aantal huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen (alleenstaanden en koppels) beduidend zal stijgen. De huishoudens bestaande uit 3 of meer personen nemen lichtjes af.

Bevolking, huishoudens, gezinsgrootte Kalmthout

Bron: lokale statistieken en dienst bevolking gemeente, cijfers op 1 januari

jaar	aantal inwoners	aantal huishoudens	gezinsgrootte
1991	15.849	5.645	2,81
2005	17.427	6.581	2,65
2008	17.573	6.775	2,59
2011	17.947	6.979	2,57
2013	18.171	7.153	2,53

Bron: lokale statistieken



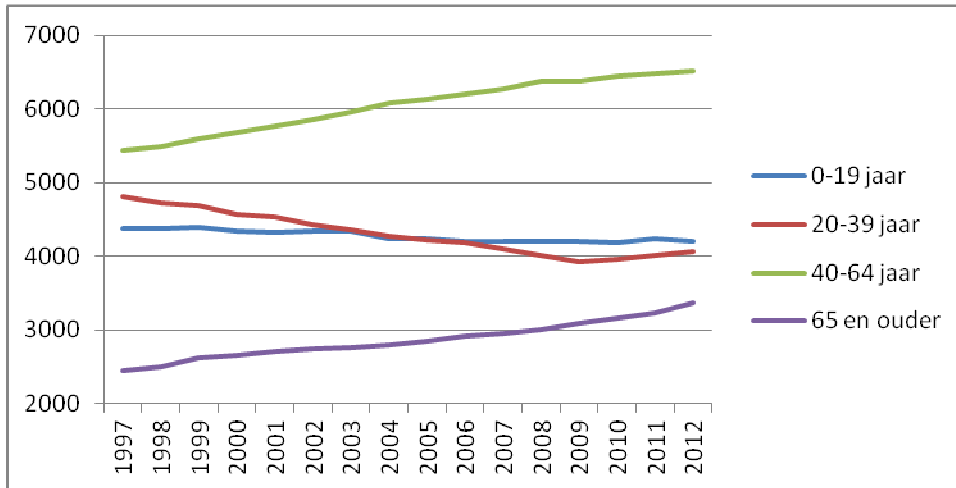
2.2.3 Leeftijdsopbouw

Tot 2008 had Kalmthout een relatief jonge bevolking ten opzichte van de andere gemeentes van het arrondissement en de provincie Antwerpen. Kapellen heeft een oudere bevolking dan Kalmthout, Wuustwezel en Essen een jongere.

Het aantal jongeren blijft dalen. Het aantal 20 tot 40 jarigen daalt sterk tot 2009 maar lijkt nu te stabiliseren. De middenleeftijd vormt de sterkst vertegenwoordigde groep in Kalmthout maar lijkt zijn piek bereikt te hebben. Het aantal 65 plussers stijgt gestaag en een nog sterkere stijging mag verwacht worden.

Leeftijdscategorieën Kalmthout (aantal inwoners per jaartal)

Bron: lokale statistieken

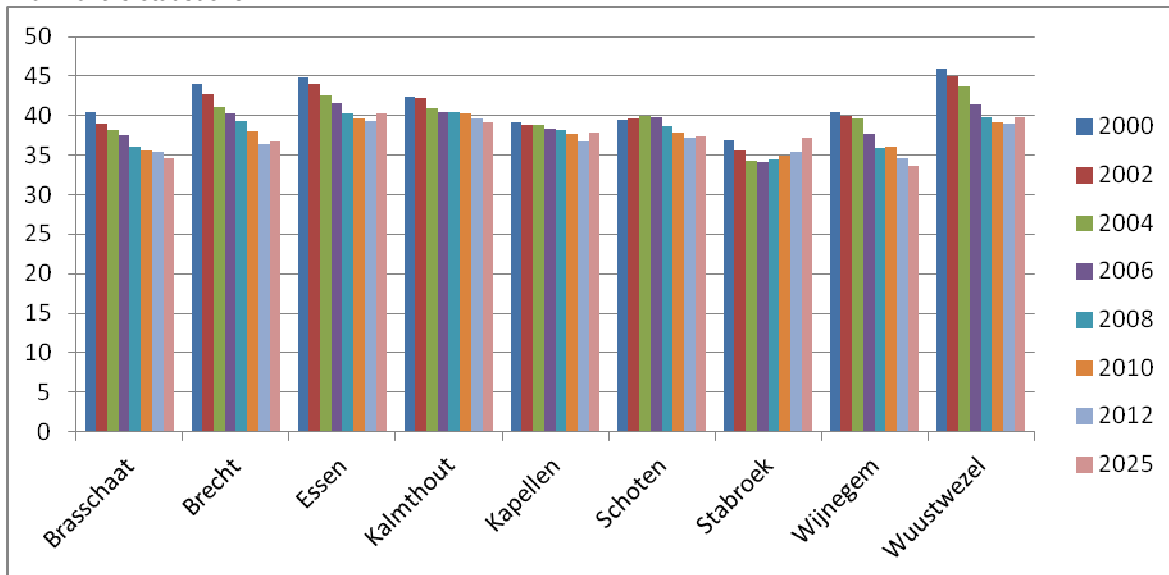


2.2.4 Groene en grijze druk

De groene druk is de verhouding jongeren 0-19 jaar tot het aantal beroepsactieven 20-64 jaar. Deze geeft een indicatie van de verhouding tussen de actuele en de toekomstige beroepsbevolking. De groene druk voor Kalmthout is licht dalend. Wat betekent dat de beroepsbevolking afneemt en verder zal blijven afnemen. Niet voor alle gemeentes is dit zo, in Stabroek is er een positieve trend. Voor enkele andere gemeentes wordt dit ook verwacht.

Groene druk in procenten externe omgeving + prognose

Bron: lokale statistieken



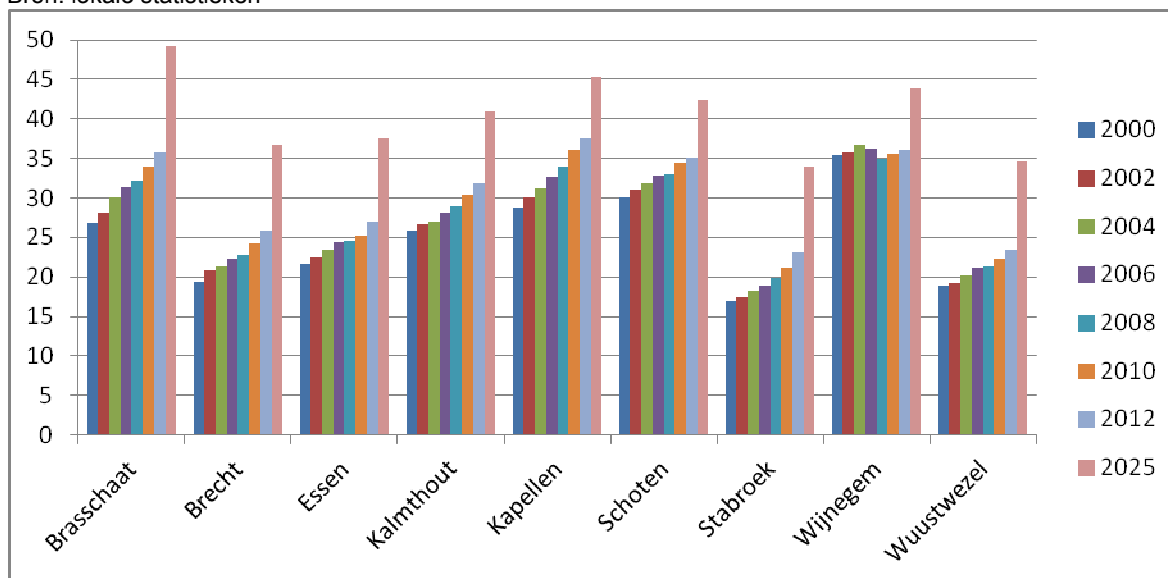
De grijze druk is de verhouding 65-plussers ten opzichte het aantal beroepsactieven van 20 tot en met 64 jaar. De grijze druk neemt gestaag toe. In 2008 zat deze al hoger dan het gemiddelde voor de provincie Antwerpen en Vlaanderen. Dit zal zich nog verder doorzetten. Ook de interne vergrijzing (aantal hoogbejaarden in de totale populatie van 60 plussers) stijgt en zal dit volgens de voorspellingen ook blijven doen. Vergrijzing vinden we vooral terug in Heide. Ook in Dorp en Centrum maar daar in iets mindere mate.

Verwacht wordt dat binnen enkele jaren de grijze druk groter zal zijn dan de groene druk. De grijze druk in Kalmthout lag lang onder het cijfer voor het Vlaams gewest en de provincie

Antwerpen. De laatste jaren ligt dit cijfer er boven. Net zoals Kapellen, Stabroek en Brasschaat heeft Kalmthout een sterk vergrijzende bevolking. Door hun hogere leeftijd ligt de vergrijzing bij vrouwen veel hoger dan bij mannen.

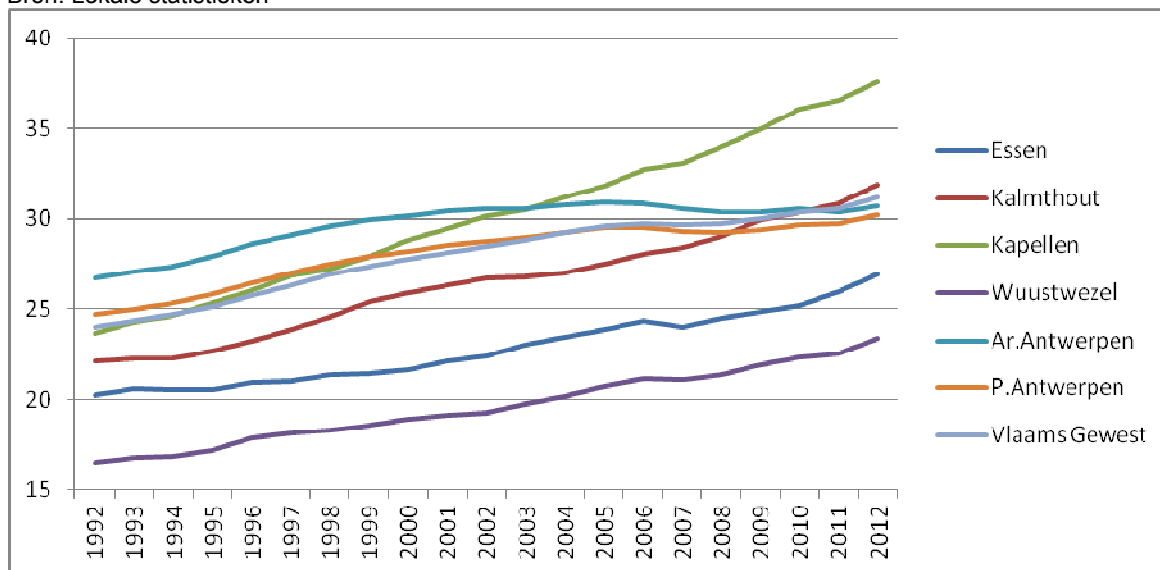
Grijze druk in procenten IVLW Noord + prognose 2025

Bron: lokale statistieken



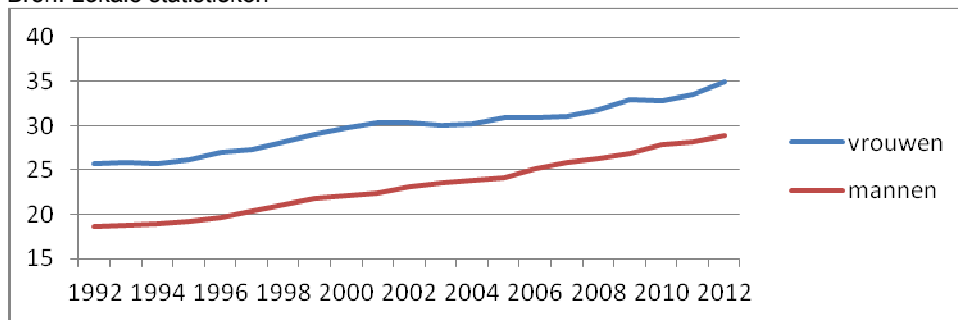
Grijze druk in procenten Kalmthout t.o.v. externe omgeving

Bron: Lokale statistieken



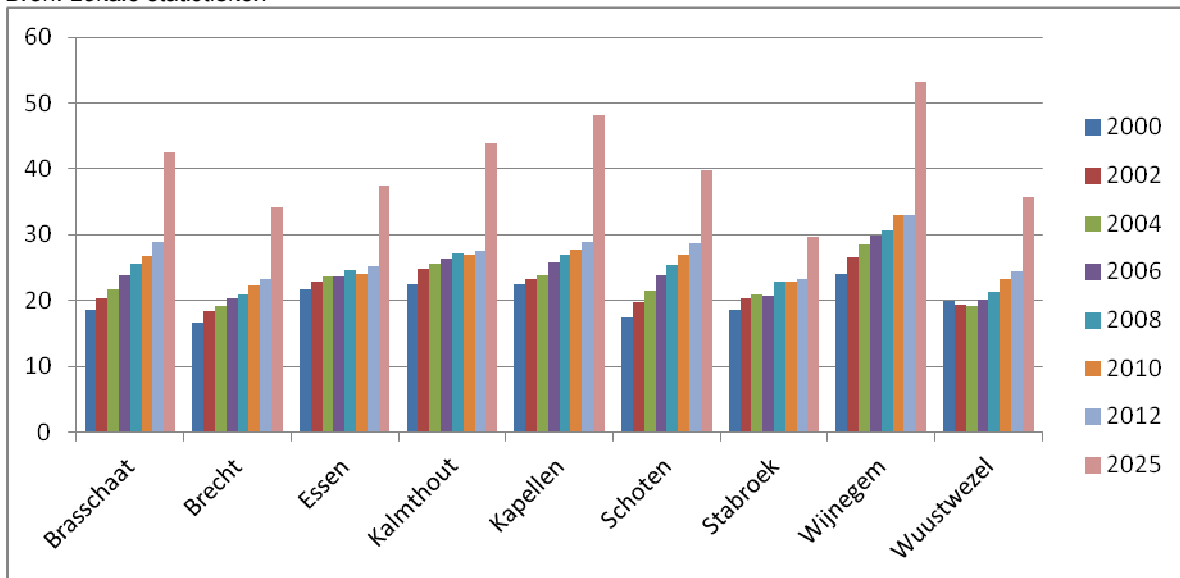
Vergrijzing in Kalmthout: man/vrouw verhouding

Bron: Lokale statistieken



Interne vergrijzing in procenten IVLW Noord (bevolking 80+ ten opzichte van 65+)

Bron: Lokale statistieken



2.2.5 Woonbehoeften personen met een handicap

Aantal uitkeringsgerechtigden Kalmthout per leeftijdsklasse

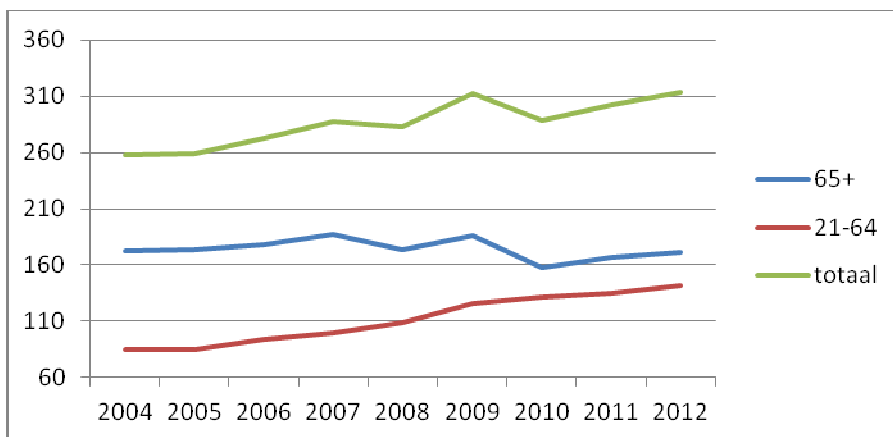
Bron: Fod sociale zekerheid

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Leeftijdsklasse 80 +	119	121	127	131	131	141	132	127	122
Leeftijdsklasse 65-79	54	53	51	56	43	45	26	40	49
Leeftijdsklasse 50-64	23	25	33	33	33	39	38	41	45
Leeftijdsklasse 35-49	37	36	35	35	40	45	47	46	54
Leeftijdsklasse 18-34	25	24	26	32	36	42	46	48	43
totaal	258	259	272	287	283	312	289	302	313

Samenvatting: aantal uitkeringsgerechtigden ouderen tov jongeren

Bron: Fod sociale zekerheid

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
65+	173	174	178	187	174	186	158	167	171
21-64	85	85	94	100	109	126	131	135	142
totaal	258	259	272	287	283	312	289	302	313



De meeste uitkeringen gaan naar de hogere leeftijdsklassen vanaf 65 waarvan het overgrote deel naar de oudste bevolkingsgroep van 80-plussers. Wat opvalt is dat de groep 65- een sterke opwaartse trend vertoont terwijl de groep 65+ eerder gelijk blijft.

Als opmerking bij deze cijfers moeten we zeggen dat deze de huidige uitkeringen weergeven. Er is echter een groeiende groep personen met een handicap (bv. autisme) die nu nog geen uitkering ontvangen maar waarvoor voorzieningen in de toekomst absoluut nodig zullen zijn.

Spectrum vzw: behoeften personen met een handicap

Spectrum is al lange tijd actief binnen de sector van de gehandicaptenzorg in de Noorderkempen. Spectrum vzw is erkend door het VAPH en staat in voor de opvang en begeleiding van volwassenen met een matige en ernstige mentale handicap met een eventuele bijkomende fysische en/of psychiatrische beperking.

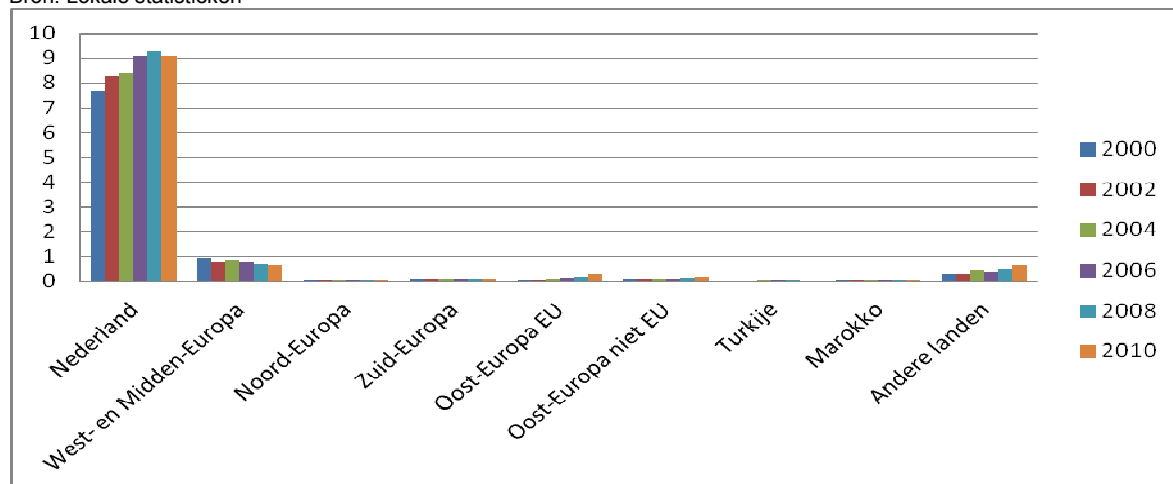
Vanuit Spectrum is men in Kalmthout op zoek naar woningen voor personen met een mentale handicap die alleen wonen onder begeleiding. Het blijkt moeilijk te zijn om voor deze doelgroep woningen te vinden. Momenteel wordt er nog weinig kenbaarheid gegeven aan de mogelijkheid tot begeleid en geïntegreerd wonen omdat er nog niet genoeg beschikbare woningen zijn.

Spectrum vraagt woningen voor beschermd- en geïntegreerd Wonen” in het kader van Diensten Inclusieve Ondersteuning (DIO). Bij hen ligt de nadruk op een inclusieve woonvorm. Ze wijzen op de hoge huurprijzen op de reguliere markt en anderzijds de schaarste, zeker in de regio Kalmthout. Spectrum vraagt om een samenwerking met o.a. de huisvestingsmaatschappijen om enkele woningen voor te behouden voor deze doelgroep. Hieraan is in de mate van wat momenteel mogelijk is voldaan door de goedkeuring 14/11/2012 van het lokaal toewijzingsreglement met een doelgroepenplan voor personen met een handicap.

2.2.6 Vreemdelingen

Percentage vreemdelingen in Kalmthout

Bron: Lokale statistieken



Omdat Kalmthout een grensgemeente is heeft het relatief veel inwoners met vreemde nationaliteit. De ligging aan de grens met Nederland maakt dat het merendeel van de vreemdelingen bestaat uit Nederlanders. Zij wonen vooral in de meer welgestelde wijk Heide, alhoewel hun aantal daar afneemt in verhouding tot 2007.

Als je het aandeel Nederlanders niet meerekent heeft Kalmthout weinig inwoners met vreemde nationaliteit: in 2000 slechts 1,5 %, in 2010 is dit opgelopen tot 1,9 %. Opvallend is het stijgend aantal vreemdelingen uit Oost-Europa.

Aantal Nederlanders in Kalmthout

Bron: rijksregister

	5/06/2007	1/01/2013
Centrum	305	325
Dorp	282	300
Achterbroek	107	110
Nieuwmoer	206	191
Hoek	2	3
Heide	707	663
Totaal	1609	1592

Verhouding vreemdelingen-Belgen 2000 en 2010

Bron: Lokale statistieken

	2000	in % 2000	2010	in % 2010
Belgen	15.676	90,8%	15.776	89,0%
Nederland	1.323	7,7%	1.611	9,1%
West- en Midden-Europa	160	0,9%	114	0,6%
Noord-Europa	6	0,0%	4	0,0%
Zuid-Europa	15	0,1%	18	0,1%
Oost-Europa EU	8	0,0%	52	0,3%
Oost-Europa niet-EU	18	0,1%	31	0,2%
Turkije	0	0,0%	0	0,0%
Marokko	2	0,0%	9	0,1%
Andere landen	52	0,3%	116	0,7%
totaal vreemdelingen	1.584	9,2%	1.955	11,0%
vreemdelingen niet-NLD	261	1,5%	344	1,9%
Totaal # inwoners	17.260	100%	17.731	100%

Top 5 van vreemdelingen, toestand op 1 januari 2000 en 2010

Bron: Lokale statistieken

	2000		2010
Nederland	1.323	Nederland	1.611
Duitsland	93	Duitsland	49
Verenigd Koningrijk	42	Verenigd Koningrijk	40
Frankrijk	16	Polen	31
Thailand	11	Rusland	24

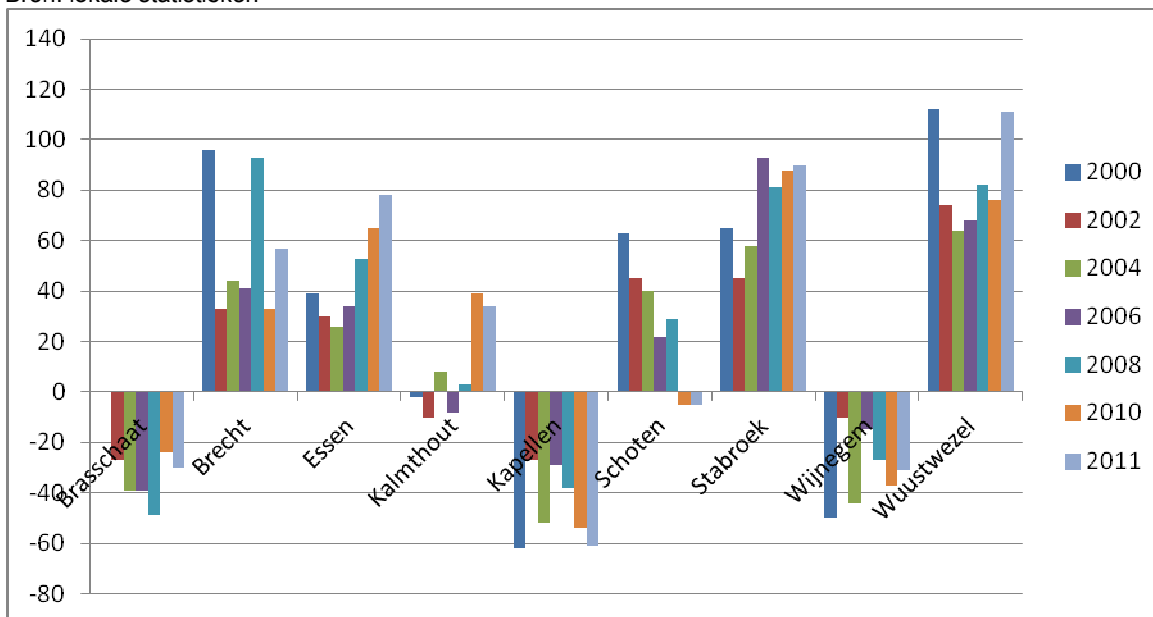
2.2.7 Migratie

De bevolking stijgt enerzijds door geboorten en immigratie. Anderzijds daalt de bevolking door sterfte en emigratie.

De **natuurlijke aangroei** of het accres (= aantal geboorten - aantal overlijdens) is voor Kalmthout vrij neutraal. In het jaar 2010 en 2011 is dit voor Kalmthout positiever, het aantal geboortes is groter dan het aantal overlijdens. Brasschaat, Kapellen en Wijnegem hebben een duidelijk negatief resultaat terwijl Brecht, Essen, Stabroek en Wuustwezel een uitgesproken hogere natuurlijke aangroei hebben.

Natuurlijk access IVLW Noord (aantal geboorten min overlijdens)

Bron: lokale statistieken

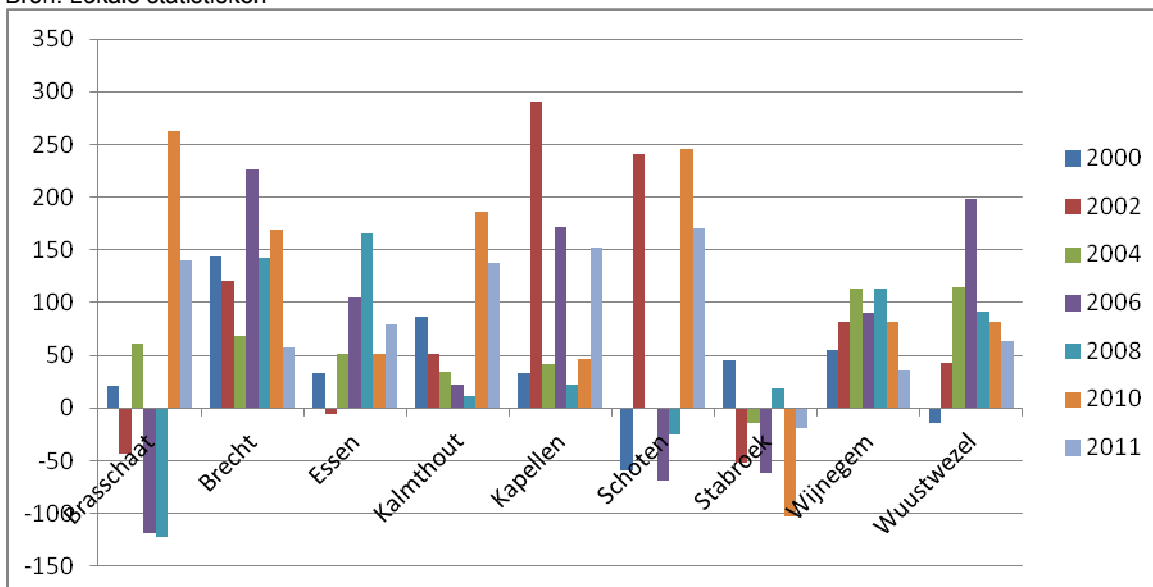


Voor **migratie** wordt er gekeken naar interne en externe migratie. Voor Kalmthout was het migratiesaldo sinds 2000 licht positief, zelfs dalend. Vanaf 2010 is dat sterk gestegen. Dit is vooral te wijten aan het hogere cijfer voor interne migraties: personen uit andere Belgische gemeentes die naar Kalmthout komen wonen. Vooral in 2009 en 2010 is dat gevoelig gestegen.

Het aantal externe migraties (in- en uitwijkingen van en naar het buitenland) blijft sinds 2000 redelijk gelijk: gemiddeld 50 personen uit het buitenland komen in Kalmthout wonen. Aangezien Kalmthout een grensgemeente is zijn dit meestal Nederlanders.

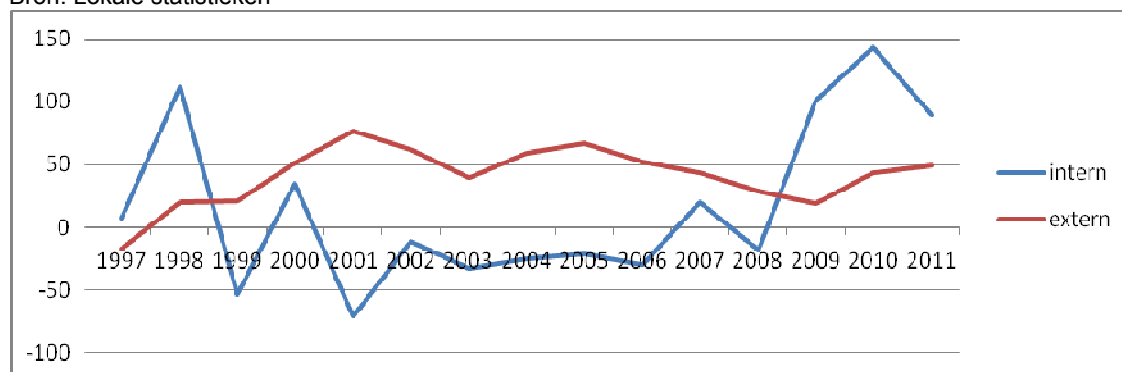
Migratie

Bron: Lokale statistieken



Interne en externe migratie in Kalmthout

Bron: Lokale statistieken

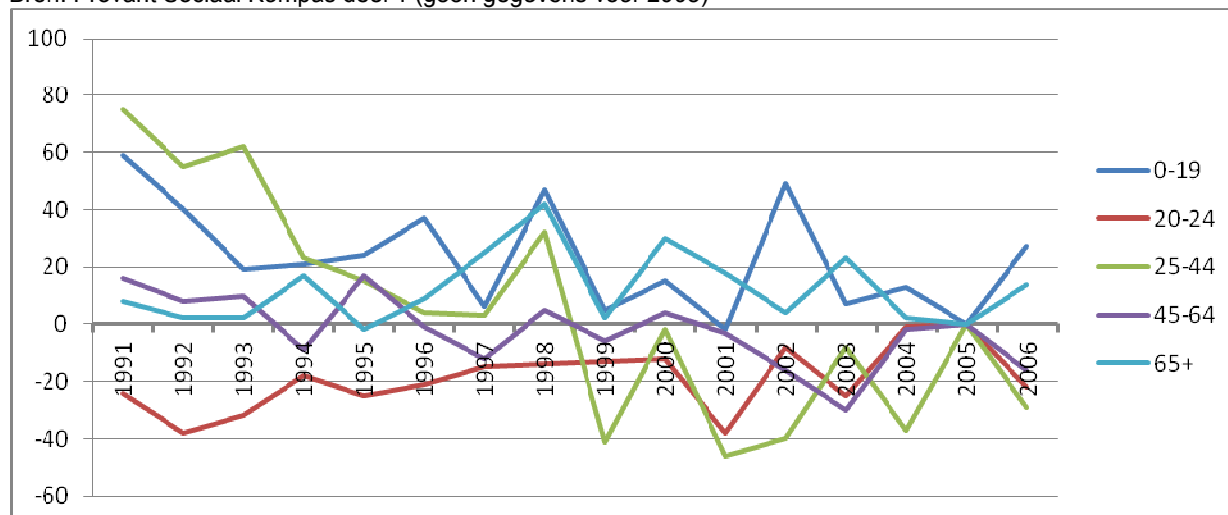


Letten op de vraag naar woningen is het nuttig om het migratiesaldo ook op te delen in leeftijdscategorieën. Uit onderstaande figuur blijkt dat vooral de groep 20 tot 24 jarigen de gemeente verlaat. In de groep 25 tot 44 jarigen zien we een negatief migratiesaldo vanaf 2000. Dit is de periode dat de prijs van woningen enorm begint te stijgen. Deze beweging kan dus wijzen op het ontbreken van voldoende financiële koopkracht om een eigen woning te kopen in hun geboortedorp.

Uit de statistieken van de dienst bevolking voor het jaar 2010 blijkt dat een grote groep van 25 tot 30 jarigen naar de stad Antwerpen verhuist en dat een grote groep 30 tot 45 jarigen van Antwerpen terug naar Kalmthout komt wonen. Bijna alle andere migratiebewegingen zijn van en naar de buurgemeenten Essen, Wuustwezel, Kapellen en Nederland. Opvallend is ook de grote groep 0 tot 20 jarigen die naar Essen uitwijkt.

Migratiesaldo per leeftijdscategorie (# personen per jaar)

Bron: Provant Sociaal Kompas deel 1 (geen gegevens voor 2005)



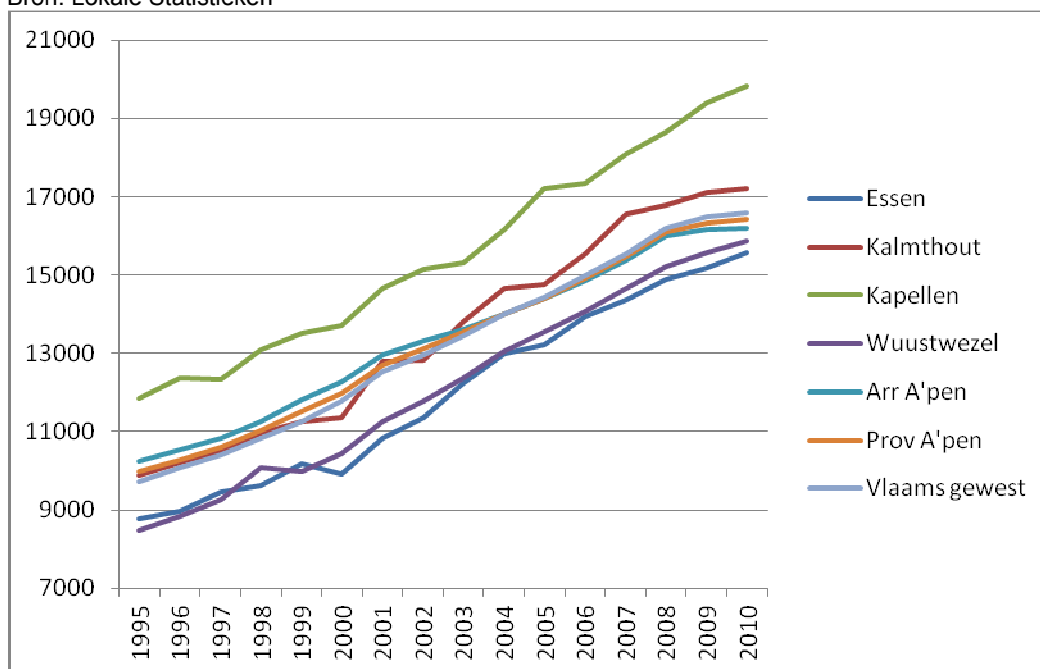
2.3 Socio-economische gegevens

2.3.1 Gemiddeld inkomen per bewoner

Tot 2003 lag het gemiddeld inkomen in Kalmthout nog rond het gemiddelde voor de provincie Antwerpen. Vanaf 2003 ligt dit er boven. Zo schuiven de inkomens meer naar de hogere inkomens zoals in Kapellen. De buurgemeenten Essen en Wuustwezel blijven onder het gemiddelde. Dit is ook af te leiden uit de grafiek "Bewoners Kalmthout volgens inkomensklasse": de hogere inkomens stijgen, het aantal lagere inkomens daalt.

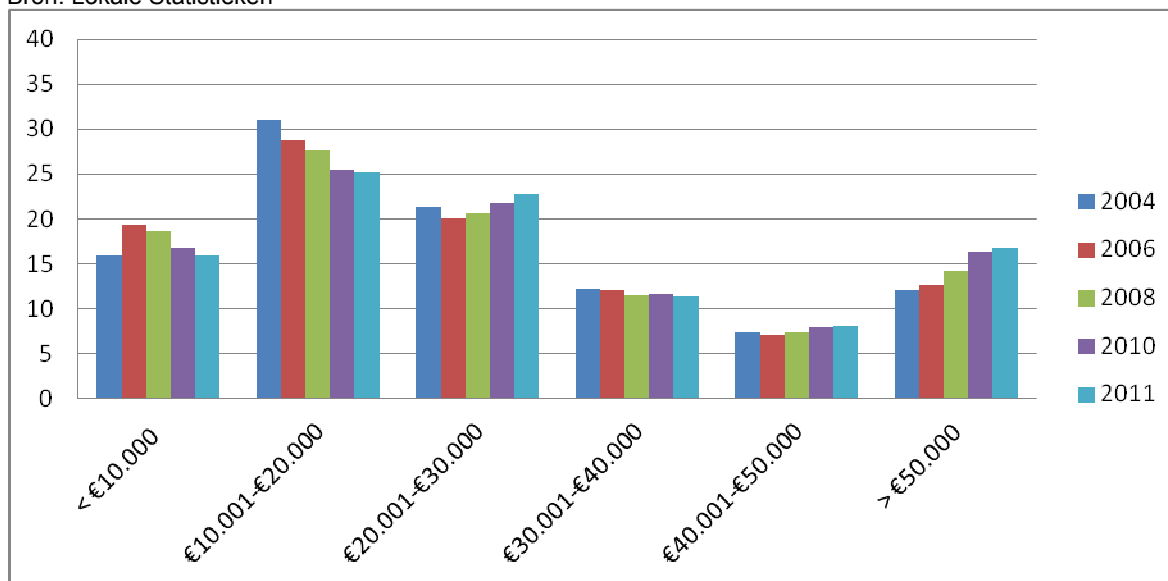
Gemiddeld inkomen per bewoner in €

Bron: Lokale Statistieken



Bewoners Kalmthout volgens inkomensklasse (in %)

Bron: Lokale Statistieken



2.3.2 Aandeel beroepsbevolking (18-64 jarigen)

Aandeel beroepsbevolking in Kalmthout

Bron: Lokale statistieken

Leeftijdsklasse 18-64 jaar	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<u>Vrouwen</u>									
Werkenden	2.914	2.931	2.992	3.122	3.189	3.262	3.329	3.411	3.470
NWWZ	192	227	239	228	194	169	171	187	205
Beroepsbevolking	3.106	3.158	3.232	3.350	3.383	3.431	3.500	3.598	3.675
Bevolking op beroepsactieve leeftijd	5.387	5.398	5.393	5.404	5.426	5.432	5.449	5.499	5.534
<i>Activiteitsgraad</i>	<i>57,66</i>	<i>58,51</i>	<i>59,92</i>	<i>61,99</i>	<i>62,34</i>	<i>63,17</i>	<i>64,24</i>	<i>65,43</i>	<i>66,4</i>
<i>Werkloosheidsgraad</i>	<i>6,19</i>	<i>7,19</i>	<i>7,4</i>	<i>6,81</i>	<i>5,73</i>	<i>4,92</i>	<i>4,89</i>	<i>5,2</i>	<i>5,57</i>
<i>Werkzaamheidsgraad</i>	<i>54,09</i>	<i>54,3</i>	<i>55,48</i>	<i>57,77</i>	<i>58,77</i>	<i>60,06</i>	<i>61,1</i>	<i>62,03</i>	<i>62,71</i>
<u>Mannen</u>									
Werkenden	3.985	4.006	3.999	4.011	4.120	4.138	4.140	4.159	4.186
NWWZ	136	145	172	157	142	138	167	180	196
Beroepsbevolking	4.121	4.150	4.171	4.168	4.262	4.276	4.307	4.339	4.382
Bevolking op beroepsactieve leeftijd	5.404	5.412	5.406	5.391	5.392	5.388	5.381	5.418	5.505
<i>Activiteitsgraad</i>	<i>76,26</i>	<i>76,7</i>	<i>77,16</i>	<i>77,31</i>	<i>79,05</i>	<i>79,37</i>	<i>80,03</i>	<i>80,08</i>	<i>79,6</i>
<i>Werkloosheidsgraad</i>	<i>3,3</i>	<i>3,49</i>	<i>4,12</i>	<i>3,77</i>	<i>3,33</i>	<i>3,23</i>	<i>3,87</i>	<i>4,14</i>	<i>4,48</i>
<i>Werkzaamheidsgraad</i>	<i>73,74</i>	<i>74,02</i>	<i>73,98</i>	<i>74,39</i>	<i>76,41</i>	<i>76,81</i>	<i>76,93</i>	<i>76,76</i>	<i>76,04</i>
<u>Totaal</u>									
Werkenden	6.899	6.937	6.991	7.133	7.309	7.400	7.469	7.570	7.656
NWWZ	328	372	411	385	336	307	338	367	401
Beroepsbevolking	7.227	7.308	7.403	7.518	7.645	7.707	7.807	7.937	8.057
Bevolking op beroepsactieve leeftijd	10.791	10.810	10.799	10.795	10.818	10.820	10.830	10.917	11.039
<i>Activiteitsgraad</i>	<i>66,97%</i>	<i>67,60%</i>	<i>68,55%</i>	<i>69,64%</i>	<i>70,67%</i>	<i>71,23%</i>	<i>72,09%</i>	<i>72,70%</i>	<i>72,99%</i>
<i>Werkloosheidsgraad</i>	<i>4,54%</i>	<i>5,09%</i>	<i>5,55%</i>	<i>5,12%</i>	<i>4,40%</i>	<i>3,98%</i>	<i>4,33%</i>	<i>4,62%</i>	<i>4,98%</i>
<i>Werkzaamheidsgraad</i>	<i>63,93%</i>	<i>64,17%</i>	<i>64,74%</i>	<i>66,08%</i>	<i>67,56%</i>	<i>68,39%</i>	<i>68,97%</i>	<i>69,34%</i>	<i>69,35%</i>

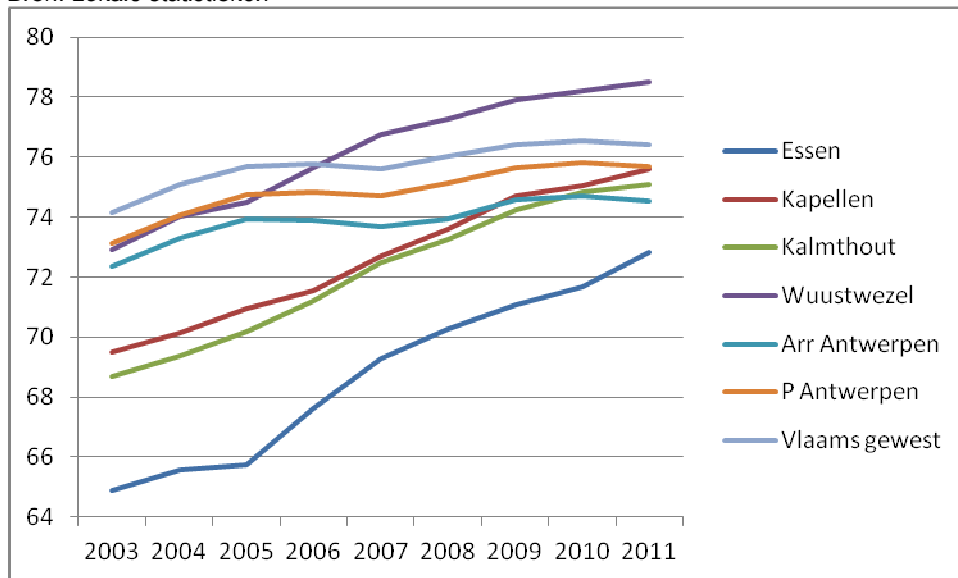
2.3.2.1 Activiteitsgraad

De activiteitsgraad is de mate waarin de bevolking op actieve leeftijd zich aanbiedt op de arbeidsmarkt, m.a.w. een job heeft of zoekt. Dit ligt voor Kalmthout, net zoals voor buurgemeente Kapellen, erg laag. Er is wel een constante stijgende trend vast te stellen maar pas de laatste jaren komt dit in de buurt van het gemiddelde van het arrondissement en de provincie Antwerpen maar toch nog een stuk onder het Vlaams gemiddelde.

Uit de tabel onder 2.3.2 is af te lezen dat de activiteitsgraad in 2011 voor vrouwen lager (66,4) ligt dan voor mannen (79,6) alhoewel er bij het vrouwelijk aandeel een inhaalbeweging waar te nemen is. De activiteitsgraad voor beide groepen is stijgend.

Activiteitsgraad (in % per jaar)

Bron: Lokale statistieken

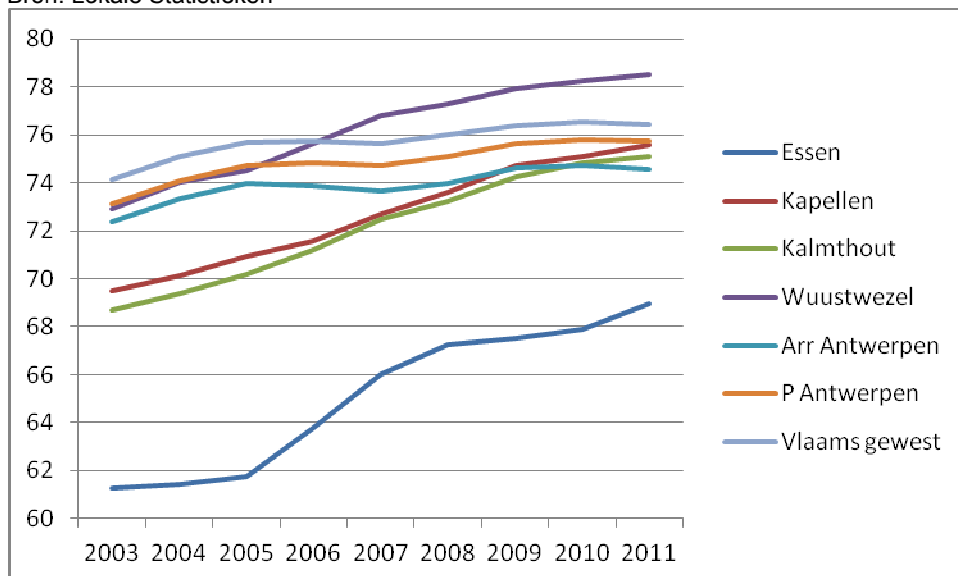


2.3.2.2 Werkzaamheidsgraad

De werkzaamheidsgraad in voltijds equivalenten (VTE) geeft aan welk aandeel van de bevolking zou werken indien het totaal gepresteerde arbeidsvolume herverdeeld zou worden zodat iedere werkende een voltijdse job zou hebben. Hier volgt Kalmthout de curve van Kapellen: tot 2005 tamelijk laag. Na 2005 gaat dit in stijgende lijn tot het gemiddelde van de provincie Antwerpen en de laatste jaren tot het gemiddelde voor de provincie .

Werkzaamheidsgraad (in % per jaar)

Bron: Lokale Statistieken

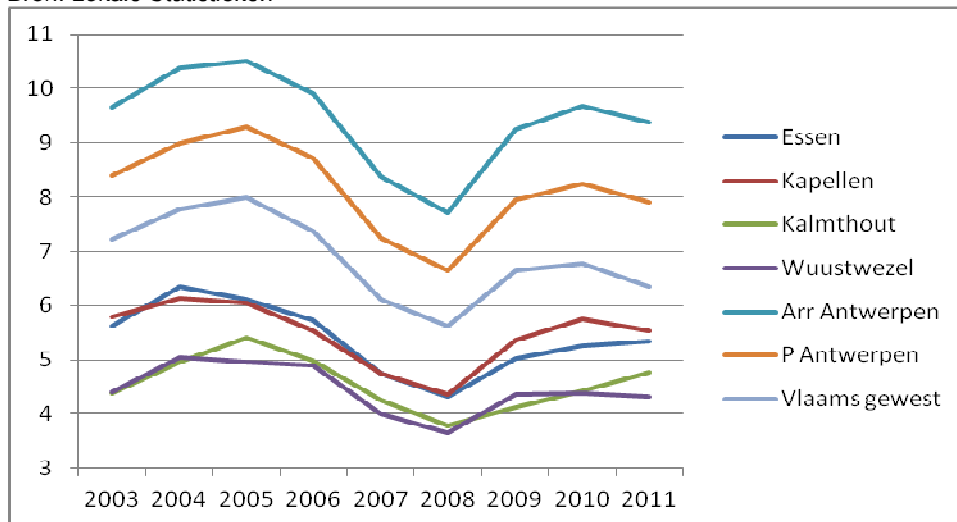


2.3.2.3 Werkloosheidsgraad

Het aantal werklozen in Kalmthout en buurgemeenten ligt laag in verhouding tot het Vlaams, provinciaal en arrondissementaal gemiddelde. De werkloosheid bij vrouwen is hoger dan bij mannen, alhoewel deze daalt over de jaren terwijl ze bij mannen lichtjes stijgt. Opvallend is ook dat de werkloosheid voor Kalmthout niet daalt vanaf 2010 terwijl dat voor de andere gemeenten wel het geval is.

Werkloosheidsgraad (in % per jaar)

Bron: Lokale Statistieken



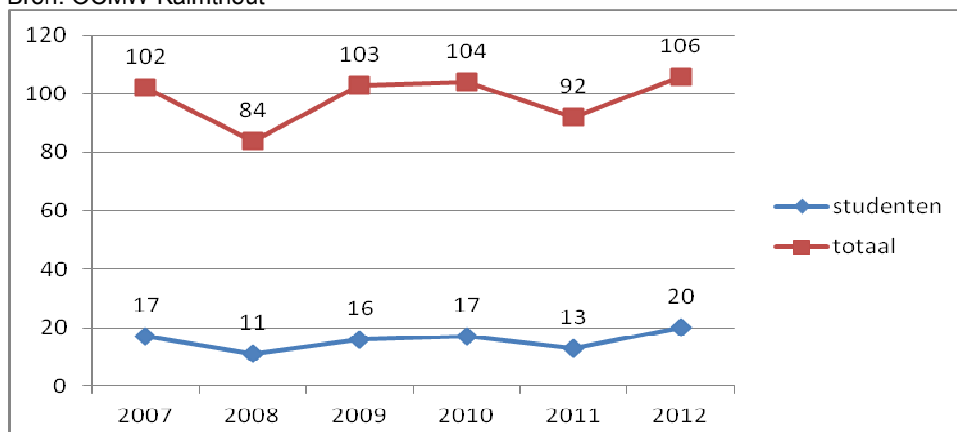
2.3.3 Leefloners

Het leefloon is een minimuminkomen voor mensen die niet over toereikende bestaansmiddelen beschikken, noch er aanspraak op kunnen maken, noch in staat zijn deze hetzij door eigen inspanningen, hetzij op een andere manier te verwerven.

In 2012 waren er 106 leefloongerechtigden in Kalmthout. Hiervan waren er 20 student. 42% zijn mannen en 58 % vrouwen. 29% van de leefloongerechtigden in Kalmthout zijn tussen 18 en 24 jaar, 41 % is tussen 25 en 44 jaar en 30 % is boven de 45 jaar. Er zijn bij de leefloongerechtigden in Kalmthout 81% Belgen en 19% niet Belgen.

Aantal begunstigden leefloon per jaar voor Kalmthout

Bron: OCMW Kalmthout



2.3 Huisvestingsgegevens

Hierin maken we een drieledige analyse:

- analyse van het woningbestand
- analyse van het aanbod
- analyse van de woningbehoefte

2.3.1 Analyse van het woningbestand

2.3.1.1 Aantal woningen in Kalmthout

Uit onderstaande tabel blijkt de sterke groei van het aantal woningen: die is veel hoger dan het gemiddelde van het arrondissement en de provincie Antwerpen maar in de buurgemeenten is het percentage nog hoger. De meest recente cijfers beschikbaar zijn van de SEE (Sociaal Economische Enquête) van 2001. Recentere cijfers zijn helaas niet beschikbaar. Waar mogelijk zijn eigen tellingen toegevoegd.

Totaal aantal woningen

Bron: Provant (uit LSB), cijfers 2010 dienst ruimtelijke ordening gemeente Kalmthout

	1981	1991	groei 1981- 1991	2001	groei 1991- 2001	2010	groei 2001- 2010
Kalmthout	4.714	5.433	13,2%	6.214	12,6%	7.082	12,2%
Essen	3.950	4.818	18,0%	6.040	20,2%		
Wuustwezel	3.783	5.062	25,3%	6.249	19,0%		
Brecht	5.202	7.080	26,5%	9.172	22,8%		
Kapellen	5.183	8.574	39,5%	9.748	12,0%		
Brasschaat	10.861	12.622	14,0%	14.452	12,7%		
Stabroek	5.000	5.713	12,5%	6.571	13,1%		
Arr. Antwerpen	351.303	372.129	5,6%	387.095	3,9%		
Prov. Antwerpen	568.504	616.885	7,8%	663.840	7,1%		

Opgesplitst naar type woning:

	1991		2001		2010	
eengezinswoningen	4.736	87,2%	5.401	88,3%	5.752	83,7%
appartementen	697	12,8%	667	10,9%	1.121	16,3%
"andere" woningen	0	0,0%	46	0,8%		
TOTAAL	5.433	100,0%	6.114	100,0%	6.873	100,0%

NOOT: In verschillende regio's vindt in 2001 een daling in het aantal appartementen, studio's, kamers en lofts plaats 1991 tov 2001. Het is echter zeker niet zo, dat men sinds 1991 massaal appartementen heeft afgebroken, integendeel, de uiteenlopende evolutie van 1991 tot 2001 in verband met de cijfers van de appartementen en woningen is het gevolg van het feit dat men in 2001 ervan uitging dat 2 gezinnen een zelfde woning kunnen delen. Voor de telling van 1991 was dit niet het geval. Het aantal appartementen in 1991 werd dus sterk overschat. Bovendien is de non-respons op deze vraag in 2001 aanzienlijk hoger dan in 1991. (uit Provant Gemeentelijk Woondossier – Statistische fiche: handleiding)

De cijfers tonen aan dat het aantal eengezinswoningen afneemt tegenover het aantal appartementen. Dit komt ook terug in de tabellen op de volgende bladzijde. Het aantal nieuwbouw woningen blijft gelijk. De bouw van appartementen gaat echter in stijgende lijn.

Aantal vergunde appartementen en woningen in Kalmthout volgens de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Kalmthout.

	woningen gelegen in goedgekeurde verkaveling	woningen gelegen buiten goedgekeurde verkaveling	aftbraak zonder heropbouw	aantal vergunde appartements gebouwen	aantal gerealiseerde appartements gebouwen	aantal vergunde woonegelegenheden in appartementen	aantal gerealiseerde woonegelegenheden in appartementen	tot. aantal bijkomende woonegelegenheden (vergund)	waarvan # woonegelegenheden reeds gerealiseerd
2002	19	16	10	14		90		115	115
2003	28	25	8	11		60		105	105
2004	26	23	9	5		31		71	71
2005	21	18	13	7		43		69	69
2006	24	24	12	11	6	32	18	68	54
2007	23	51	10	5	3	53	46	117	110
2008	42	16	10	6	6	52	52	100	100
2009	27	45	20	16	14	87	79	139	131
2010	13	9	7	8	6	49	35	64	50
2011	12	18	3	5	5	23	23	50	50
2012	20	26	2	7	5	62	33	106	77
totaal	223	227	99	83	35	497	230	848	805

In onderstaande tabel een overzicht van de vergunningen uitgereikt de laatste 10 jaar. Deze tabel is gebaseerd op de info uit de statistische formulieren in te vullen bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

(Bron: lokale statistieken)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
vergunningen residentieel: bebouwbare opp in m ²	14.035	11.896	8.623	12.839	9.476	8.449	11.071	12.249	10.411	7.733	14.118
# vergunningen voor nieuwbouw: flats	101	65	47	57	36	21	51	57	73	21	80
# vergunningen voor nieuwbouw: gebouw	65	62	45	47	53	54	60	64	37	41	67
# vergunningen voor nieuwbouw: woongebouwen met 1 woning	51	49	34	37	42	50	53	52	28	36	56
# vergunningen voor nieuwbouw: woning	152	114	81	94	78	71	104	109	101	57	136
# vergunningen totaal residentieel:	369	290	207	235	209	196	268	282	239	155	339
# vergunningen niet-residentieel: gebouwen	12	11	16	15	15	14	16	17	26	10	15
vergunningen niet-residentieel: volume (m ³)	38.182	20.853	73.948	73.932	79.916	88.013	40.189	83.819	121.001	58.171	95.971
# vergunningen voor renovatie: residentieel	79	69	45	52	35	50	67	59	47	6	13
# vergunningen voor renovatie: niet-residentieel	12	25	17	15	16	13	15	11	11	39	46
# vergunningen voor renovatie: totaal	91	94	62	67	51	63	82	70	58	58	58

2.3.1.2 Eigendomstitel

Aantal woningen bewoond door eigenaar

Bron: Provant gemeentelijk woondossier

	1991		2001	
Kalmthout	4.218	77,64%	4.889	79,96%
Kapellen	6.606	77,05%	7.727	81,22%
Essen	3.848	79,87%	4.855	82,18%
Wuustwezel	3.983	78,68%	4.780	78,85%
Provincie Antwerpen	396.708	64,31%	449.859	69,45%
Vlaams gewest	1.462.210	68,28%	1.666.840	72,54%

Aantal huurwoningen

Bron: provincie Antwerpen

	1991		2001	
Kalmthout	1.178	21,68%	1.103	18,04%
Kapellen	1.907	22,24%	1.701	17,88%
Essen	939	19,49%	984	16,66%
Wuustwezel	1.033	20,41%	1.231	20,31%
Provincie Antwerpen	214.275	34,73%	187.192	28,90%
Vlaams gewest	650.346	30,37%	590.566	25,70%

Het aantal beschikbare huurwoningen ligt in Kalmthout een stuk onder het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Het aanbod huurwoningen ligt in 2001 lager dan in 1991. Meer recente cijfers zijn helaas niet beschikbaar.

Noot: voor de provincie Antwerpen en het Vlaams gewest zijn de steden meegerekend wat een enigszins vertekend beeld geeft. Op zich hoeft het lage aantal huurwoningen niet meteen een groot probleem te zijn, op voorwaarde dat het aantal gezinnen dat een huurwoning zoekt (onder meer omdat men geen pand kan kopen) beperkt blijft. De wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen hiervoor een eerste aanduiding geven (zie punt 2.2.3 Analyse van de behoefte).

2.3.1.3 Ouderdom van de woningen

De meeste woningen in Kalmthout zijn gebouwd in de periode 1981-1990. Tegenover de andere gemeenten uit de regio heeft Kalmthout een relatief hoog aantal oudere woningen, echter niet hoger dan het arrondissementaal en provinciaal gemiddelde. Merk hierbij ook op dat Kalmthout een redelijk hoog aantal verbouwingen telt. Veel van deze oudere woningen zijn dus in goede staat.

Percentage woningen naar bouwjaarcategorieën

Bron: Provant

	vóór 1919	1919- 1945	1946- 1961	1962- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	1996 en +	Onbekend > 20 jaar	Onbekend < 20 jaar	Onbekend Verbouw- ingen
Volks- en woningtelling 1981	10,7	25,0	21,3	17,7	25,2						0,0
Volks- en woningtelling 1991	8,3	17,0	20,6	13,1	22,2	12,4					6,4 5,6
Socio- economische enquête 2001	6,5	13,5	12,4	12,4	16,0	10,2	9,1	6,6	9,7	1,6	2,0 9,8

Percentage woningen naar bouwjaarcategorieën, socio-economische enquête 2001

Bron: Provant

	vóór 1919	1919- 1945	1946- 1961	1962- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	1996 en +	Onbekend > 20 jaar	Onbekend < 20 jaar	Onbekend Verbouw- ingen	
Kalmthout	6,5	13,5	12,4	12,4	16,0	10,2	9,1	6,6	9,7	1,6	2,0	9,8
Essen	6,6	11,7	9,2	11,1	14,7	14,0	11,0	8,6	9,9	1,3	2,0	8,5
Wuustwezel	4,0	7,9	10,3	9,7	16,4	16,6	12,4	9,1	9,2	1,9	2,5	8,7
Brecht	3,2	6,6	11,1	10,8	14,4	17,6	12,6	10,1	9,8	1,7	2,0	7,7
Kapellen	5,5	12,9	11,9	14,2	15,4	11,9	8,0	5,3	11,6	1,2	2,1	8,9
Brasschaat	3,3	13,6	13,5	11,4	14,6	12,3	8,7	6,5	11,4	2,3	2,4	9,9
Stabroek	4,1	8,5	8,7	8,0	27,7	10,6	6,7	7,9	13,1	2,2	2,5	7,9
Arr. Antwerpen	7,1	13,4	13,0	12,6	12,5	7,2	5,2	4,5	19,3	1,9	3,3	8,2
Prov. Antwerpen	6,5	12,2	13,3	12,8	13,3	8,6	6,1	5,5	17,0	1,8	2,9	8,0

2.3.1.4 Kwaliteit van de woningen (in %)

Kalmthout hoort bij de gemeenten met een hoog aantal woningen met groot comfort. Net zoals Kapellen en Brasschaat heeft ook Kalmthout een hoog aantal residentiële villawijken. Het aantal woningen met klein comfort ligt net zoals het percentage woningen zonder klein comfort onder het gemiddelde voor het arrondissement en de provincie Antwerpen.

Kwaliteit van de woningen

Bron: Provant

	groot comfort		middelmatig comfort		klein comfort		zonder klein comfort	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Kalmthout	55,6	66,6	11,9	9,5	24,8	19,3	7,3	2,6
Essen	47,6	61,7	14,0	10,3	29,4	22,9	8,8	3,1
Wuustwezel	50,5	60,9	15,2	9,0	27,4	25,5	6,9	2,4
Brecht	49,0	60,0	13,0	8,0	30,0	26,0	8,0	3,0
Kapellen	56,3	66,9	16,3	11,2	20,1	17,4	7,0	2,4
Brasschaat	57,7	69,8	18,5	12,4	18,1	13,9	5,4	2,0
Stabroek	58,1	67,9	17,4	11,5	18,5	15,7	5,8	2,6
Arr. Antwerpen	44	55	22	18	24	21	9	3
Prov. Antwerpen	45	57	20	16	25	21	10	3

2.3.1.5 Ongeschikt/onbewoonbaar

Om de woningkwaliteit te garanderen kan een woning via de **Vlaamse Wooncode** ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

In principe kan de aanvraag gebeuren door iedereen die er belang bij heeft: eigenaars, huurders, burens... Ook het OCMW, sociale woonorganisaties of de gezondheidsinspectie kunnen een aanvraag indienen.

Wonen-Vlaanderen voert het technische onderzoek uit en adviseert de burgemeester over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. In het technisch verslag worden strafpunten toegekend. Vanaf 15 strafpunten wordt een woning ongeschikt bevonden. Als uit het verslag blijkt dat de woning door een aantal zware gebreken een aantoonbaar risico inhoudt voor de veiligheid of de gezondheid van haar bewoners, dan is ze onbewoonbaar.

De burgemeester hoort de betrokken partijen (verhuurder en bewoners) en neemt een eindbeslissing: al dan niet ongeschikt en/of onbewoonbaar. Het is de bedoeling dat de eigenaar de woning zo snel mogelijk terug in orde brengt. Als de woning na een jaar nog steeds op de inventaris staat, zal er een heffing moeten betaald worden. Vrijstelling of schorsing van heffing kan in bepaalde gevallen.

Niet alle aanvragen resulteren in een ongeschikt/onbewoonbaar verklaring. De eigenaar krijgt het advies toegestuurd en heeft dan 30 dagen om de schade te herstellen. Sommige woningen worden als verwaarloosd opgenomen.

Bij acuut risico, zoals na een brand of overstroming, kan een woning ook rechtstreeks door de burgemeester onbewoonbaar verklaard worden. De burgemeester doet dit op basis van artikel 135 van de **Nieuwe Gemeentewet**.

Het voordeel van deze procedure is dat er snel ingespeeld kan worden op acute probleemsituaties. Bovendien kan de procedure ook ingezet worden voor niet-woongebouwen die betrokken, gebruikt of bewoond worden.

Cijfers Kalmthout: uitgevoerde onderzoeken

Bron: Wonen Vlaanderen, cijfers 2013 tot 1/6/2013

Type onderzoek	2010	2011	2012	2013
Administratieve procedure	0	3	1	2
Huursubsidie - nieuwe woning	1	8	3	2
Huursubsidie - verlaten woning	0	0	0	1
Screening SVK	0	0	0	1
Vooronderzoek / Hercontrole	1	3	1	1
TOTAAL	2	14	5	7

Cijfers Kalmthout: besluiten ongeschikt/onbewoonbaar

Bron: Wonen Vlaanderen, cijfers 2013 tot 1/6/2013

Procedure opgestart	2010	2011	2012	2013
Volgens nieuwe gemeentewet	1	0	1	0
Volgens Vlaamse wooncode	0	4	2	4
TOTAAL	1	4	3	4

Niet alle aangevraagde onderzoeken monden dus uit in een ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring. Vaak zal de eigenaar meteen de nodige werken uitvoeren en hoeft er geen besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring genomen te worden.

2.3.1.6 Leegstand

Vanaf 1 januari 2010 is het leegstandsbeleid overgeheveld van de Vlaamse overheid naar de gemeente. De gemeente Kalmthout heeft sinds 2010 een reglement op de leegstand van gebouwen en woningen en er wordt een leegstandsheffing gevorderd.

Om een zicht te hebben op het aantal leegstaande woningen wordt er een leegstandsregister bijgehouden. Voor de opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister dient er een procedure gevolgd te worden: een pand wordt opgenomen aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag gevoegd worden. Er is beroepsmogelijkheid.

In eerste instantie is het leegstandsregister bedoeld voor het bijhouden van gegevens over leegstaande gebouwen en woningen. Een gebouw of woning die in aanmerking komt om opgenomen te worden in de inventaris voor leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Gebouwen en woningen welke ongeschikt en/of onbewoond worden verklaard komen ook niet in het leegstandsregister te staan. Deze worden beheerd door het agentschap Ruimte en Erfgoed. Een gebouw of woning die door

het Vlaams Gewest als verwaarloosd is geïnventariseerd kan wel in het leegstandsregister opgenomen worden.

In 2010 stonden er een 20-tal woningen op de vermoedenslijst leegstand. Deze lijst is vanaf 2011 verder aangevuld en opgevolgd. In 2012 zijn er 8 woningen opgenomen in het leegstandsregister. Hierbij dient opgemerkt dat niet de hele gemeente nagekeken was. Van deze 8 woningen is er voor 5 woningen heffing gevorderd.

Vanaf 2013 wordt de hele gemeente nagekeken. In 2013 zijn er 44 woningen opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning kan uit het leegstandsregister geschrapt worden als is aangetoond dat ze minstens 6 maanden ononderbroken bewoond is.

De gemeente Kalmthout heeft ook een reglement op de *heffing* van leegstand. Als een woning is opgenomen in het leegstandsregister kan er na 12 maanden een heffing volgen. Er zijn een aantal vrijstellingen mogelijk: bv als de woning je enige woonst is, bij verbouwingen, verblijf in een rusthuis...

Wettelijk is vastgelegd dat de inkomsten van de leegstandsheffing aangewend moeten worden voor de operationalisering van het gemeentelijk woonbeleid.

2.3.1.7 Huursubsidie en huurpremie

De **huursubsidie** is een tegemoetkoming in de huurprijs ter ondersteuning van mensen met een laag inkomen. De voorwaarden zijn tamelijk strikt. De subsidie kan enkel verkregen worden bij een verhuisbeweging. Bv bij verhuis naar een SVK woning of van een ongeschikt/onbewoonbare woning naar een geschikte woning. De huur van de nieuwe woning mag niet hoger dan 550€ zijn, wat zeker voor Kalmthout niet evident is.

Huursubsidie Kalmthout

Bron: Wonen Vlaanderen Antwerpen

	2010	2011	2013
weigering	4	5	4
toezegging	3	7	5
totaal	7	12	9

Aangezien de wachttijden voor een sociale huurwoning erg lang zijn wil de Vlaamse regering hier in tegemoet komen door de uitreiking van een **huurpremie**. Als iemand langer dan 5 jaar op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning kan men hiervoor in aanmerking komen. Deze premie kan niet aangevraagd worden, de Vlaamse overheid schrijft de kandidaat-huurders zelf aan.

In Kalmthout waren er in juni 2013 (cijfers Wonen Vlaanderen Antwerpen) 20 potentieel rechthebbenden waarvan er 8 effectief zijn toegekend. Voor heel Vlaanderen geldt dat slechts 35 % van de potentieel rechthebbenden ook effectief rechthebbend is. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- Veel mensen sturen het aanvraagformulier nooit terug
- Als de huidige huurprijs die mensen betalen te hoog ligt zijn ze niet meer rechthebbend
- Redelijke uitval uit de startgroep omwille van schrappingen, toewijzingen of inkomen te hoog omdat een aantal SHM's niet met de laatst geactualiseerde gegevens gestart waren in mei 2012

2.3.1.8 Gegevens specifieke buurten

Vanuit de acties in het GRS Kalmthout wordt een inspanning gedaan voor dorpskernen Nieuwmoer en Achterbroek. Bedoeling is om deze dorpskernen te ontwikkelen naargelang de nood en met voorrang voor de eigen bewoners.

2.3.1.9 Gemiddelde prijzen

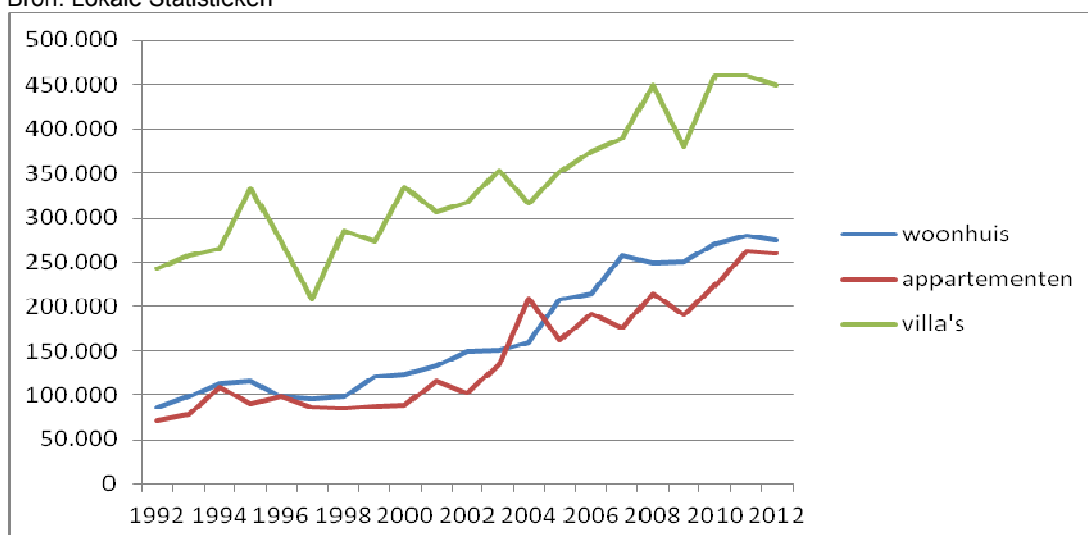
Koopwoningen, gronden

In onderstaande grafieken is te zien dat de prijs van een woning, net zoals de prijs van bouwgrond de laatste 10 jaar is verdubbeld. Prijzen stijgen nog steeds, net zoals overal in Vlaanderen. Aan de andere kant zien we dat het aantal te koop aangeboden woningen en bouwgronden sterk daalde tussen 1992 en 2002 met een stagnering de laatste 10 jaar. De verkoop van villa's en appartementen gaat in stijgende lijn.

Voor de indicaties van de prijzen verkiezen we de Q75 prijs te gebruiken boven de mediaan of gemiddelde prijs omdat de Q75 waarde meer de realiteit benadert. Bovendien wordt deze waarde minder beïnvloed door de verkoop van goedkope woningen die nog veel verbouwingen vereisen waarvan de kostprijs uiteraard niet mee opgenomen is. De goedkope woningen halen door hun prijsniveau de gemiddelde prijs te veel naar beneden, waardoor die niet meer representatief is voor de realistische marktwaarde. De Q75 is dat wel. Voor bouwgronden gaat deze redenering niet op, toch gebruiken we hier ook de Q75 prijs omdat deze beter de realiteit benadert.

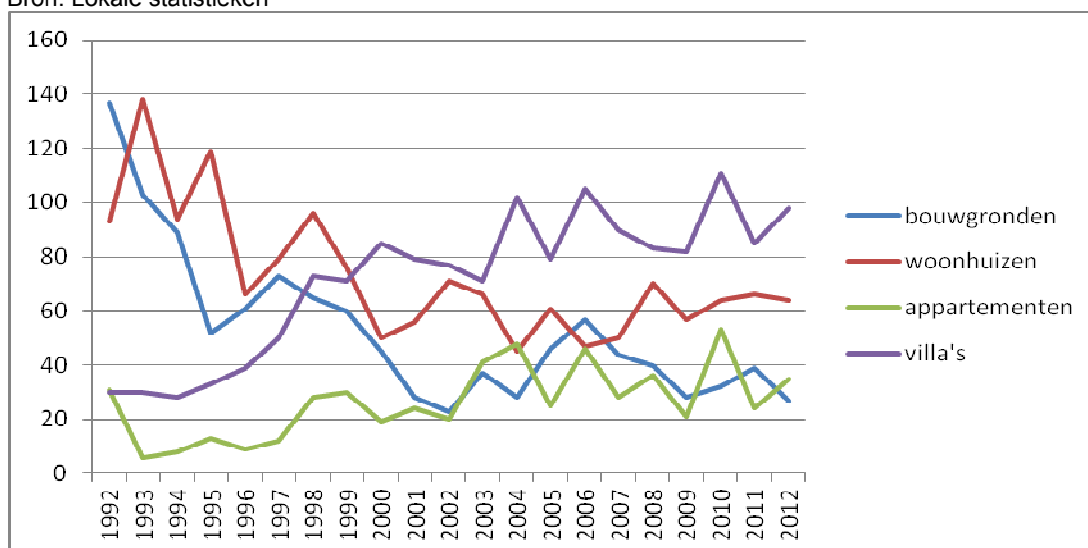
Evolutie prijzen Kalmthout Q75 (in €)

Bron: Lokale Statistieken



Aantal transacties Kalmthout

Bron: Lokale statistieken



Prijzen bouwgrond €/m² (Q75)

Bron: Lokale statistieken

	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Brasschaat	74	87	95	115	171	222	250	257	337	366	776
Brecht	45	64	62	72	104	130	161	176	241	235	236
Essen	21	26	26	29	45	59	53	68	91	92	125
Kalmthout	53	62	77	83	99	152	163	200	228	244	304
Kapellen	53	63	62	113	120	131	230	250	293	285	340
Schoten	62	85	119	95	124	168	189	202	300	385	379
Stabroek	52	62	71	116	131	174	188	256	182	300	245
Wijnegem	87	112	104	129	150	161	294	301	323	286	
Wuustwezel	39	46	68	77	110	124	189	240	256	320	354
Arr Apen	35	46	48	59	74	107	148	150	162	202	217
Prov Apen	27	35	39	47	61	93	113	127	146	168	179
Vlaanderen	26	31	34	42	55	77	94	120	137	156	166

Woningprijzen kleine woningen

Bron: Provant, sociaal Kompas, 2011

[0]	gemeente	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
5	Brecht	225	210.000 €	196	171.000 €	534	285.000 €
6	Wijnegem	74	180.000 €	154	249.000 €	241	281.000 €
7	Kalmthout	66	185.000 €	24	184.750 €	175	280.000 €
9	Kapellen	140	178.750 €	94	149.000 €	344	260.000 €
11	Brecht	75	190.000 €	49	182.500 €	258	258.946 €
26	Schoten	224	180.000 €	183	143.000 €	519	225.000 €
31	Wuustwezel	55	135.000 €	46	174.000 €	148	223.000 €
36	Essen	96	166.500 €	54	150.000 €	229	215.000 €
38	Stabroek	164	191.500 €	102	145.000 €	290	211.750 €
	Vlaanderen	39.964	146.000 €	26.789	146.000 €	78.881	195.000 €
	Provincie Antwerpen	10.737	160.000 €	9.457	123.000 €	23.248	195.000 €
	Provincie Antwerpen: mediaan	74	165.750 €	43	150.000 €	172	216.000 €

[0] Plaats in ranking op totaal van 70 gemeentes in prov A'pen

[1] Verkochte gewone woonhuizen: aantal verkopen

[2] Verkochte gewone woonhuizen: eerste kwartielprijs (Q25)

[3] Verkochte appartementen, flats en studio's: aantal verkopen

[4] Verkochte appartementen, flats en studio's: eerste kwartielprijs (Q25)

[5] Alle verkochte woningen: totaal aantal

[6] Alle verkochte woningen: mediaanprijs

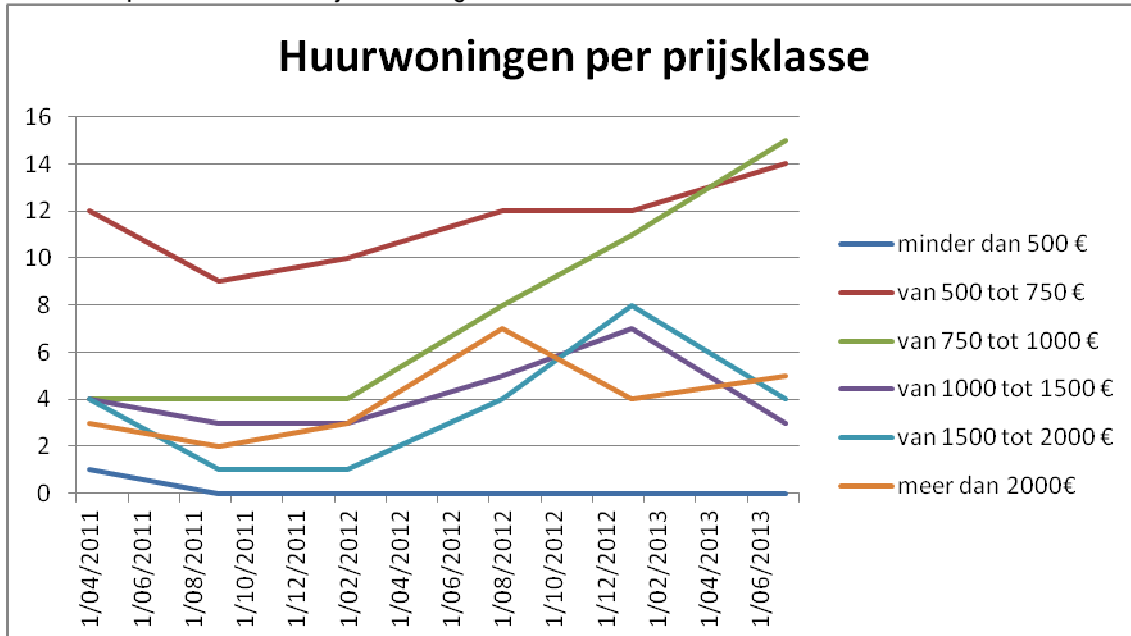
Als we de woningprijzen van kleine woningen bekijken zien we dat 4 van de 9 IVLW-gemeentes, waaronder Kalmthout, zich in de top 10 van duurste gemeentes van de provincie Antwerpen bevinden.

Huurwoningen

Uit steekproeven gehouden door de dienst RO blijkt dat er in Kalmthout onder de 500€ per maand zo goed als geen woningen te vinden zijn. In de reeks van huurwoningen van 500 tot 700€ zijn dit vooral appartementen, de meeste aan minstens 650€. De huurprijs van een huis start gemiddeld rond 900€. In totaal is het aanbod huurwoningen over de periode 2011-2013 wel toegenomen, vooral in de prijsklassen van 750 tot 1000€.

Steekproef huuraanbod en huurprijzen Kalmthout

Bron: steekproef dienst ruimtelijke ordening Kalmthout



2.3.2 Analyse van het woningaanbod

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van 2006 bevat een grondige studie van het mogelijke aanbod aan woningen in de gemeente. De berekening uit het GRS voor het aanbod op wat toen de middellange termijn was (2007-2012) vindt je hieronder. Een update van deze cijfers is nodig, dit zal gebeuren in de volgende herziening van het GRS.

Aanbod woningen op middellange termijn:

- in goedgekeurde verkavelingen (69% op 10 jaar, 34,5% op 5 jaar van 477 =): 165 percelen
- op onbebouwde percelen langs uitgeruste weg (30% op 10 jaar; 15% op 5 jaar van 480 =): 72 percelen.

In totaal komen dus (165 + 72 =) **237** percelen vrij op de markt (en worden bebouwd) in de periode 01/01/2007 - 01/01/2012 (indien de bestaande bewarende maatregel ten aanzien van verkavelingen met nieuwe wegentracés wordt gehandhaafd).

Indien de bestaande bewarende maatregel wordt opgeheven komen bovenop dit vrijkomend aanbod nog eens 224 woningen extra vrij op de markt (voor de periode 2002 - 2012). Hierbij wordt van uitgegaan dat van de 747 bouwmogelijkheden in binnengebieden in woongebied 30% op een periode van 10 jaar kan worden gerealiseerd.

2.3.3 Analyse van de woningbehoefte

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van 2006 bevat een berekening van de woningbehoefte in de gemeente. Het resultaat vindt je hieronder. Een update van deze cijfers is nodig, dit zal gebeuren in de volgende herziening van het GRS.

Uit het GRS: De evolutie van het aantal gezinnen wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product "woning".

Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte verder zal afnemen in de komende decennia. De bevolking van Kalmthout zou volgens een gesloten bevolkingsprognose in het huidige GRS stijgen tot 18.063 begin 2012 en de gemiddelde gezinsgrootte daalt naar schatting verder tot 2,44. Deze inschattingen blijken vrij realistisch te zijn: begin 2012 waren er 18.126 inwoners met een gemiddelde gezinsgrootte rond 2,50.

Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er begin 2012 naar schatting 7.403 gezinnen in de gemeente zullen zijn, 974 gezinnen meer dan in 2002. Uit de berekeningen van het GRS waar rekening wordt gehouden met frictieleeftijd bedraagt de behoefte 998 woningen voor de periode 2002-2012. Herleid naar de periode 01/01/2007 - 01/01/2012 (5 jaar in plaats van 10 jaar) bedraagt de behoefte **499** woningen. Van deze behoefte maken 75 tot 125 sociale huur- en koopwoningen (15% tot 25%) deel uit.

Trekken we hiervan het vrijkomend aanbod op middellange termijn van 237 woningen af, dan komen we uit op een saldo van **262** woningen te kort. Van deze behoefte maken 75 tot 125 sociale huur- en koopwoningen uit. Dit is een vierde of bijna de helft van het tekort.

Vergelijking aanbod en behoefte (2007-2012) met handhaving bewarende maatregel in de hele gemeente

Bron: GRS

vrijkomend aanbod 2007-2012	+ 237
behoefte 2007-2012	- 499
SALDO	- 262

Het GRS heeft de verwachte behoefte geconfronteerd met het aanbod. Uit de vergelijking van de behoefte op middellange termijn blijkt dat bij de handhaving van de bewarende maatregel ten aanzien van verkavelingen met nieuwe wegentracés het vrijkomend juridisch aanbod maar een deel van de behoefte (ongeveer de helft) kan opvangen. Er moeten dus (delen van) binnengebieden aangesneden worden om het tekort op te vangen.

In de bindende bepalingen van het GRS wordt bepaald dat grote verkavelingen enkel zullen goedgekeurd worden als 50% van het totaal aantal woongelegenheden bestaat uit sociale woningen (of een equivalent in gemeenschapsvoorzieningen).

2.4 Sociale huisvesting in Kalmthout

Het aanbod van sociale huurwoningen wordt in Kalmthout voorzien door De Ideale Woning. Het aanbod sociale koopwoningen door ARRO Antwerpen. Het Sociaal Verhuur Kantoor Het SaS huurt woningen van particulieren op de private huurmarkt om deze verder te verhuren aan mensen met een laag inkomen. Verder heeft ook het OCMW een aantal woningen ter beschikking en zijn er privé-initiatieven op vlak van rusthuizen en serviceflats.

Vanuit de gemeente Kalmthout worden er de laatste jaren extra inspanningen geleverd om het lage aandeel sociale woningen omhoog te krijgen: in het GRS van 2006 is bepaald dat bij alle verkavelingen aan een uitgeruste weg in de centrale woonband of in de woonkernen Achterbroek en Nieuwmoer 50% naar sociale woningbouw gaat.

Aan de andere kant is er door de Vlaamse overheid een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd om het aandeel sociale woningbouw te verhogen. Elke gemeente is verplicht een bepaald percentage sociale woningen te hebben. Wie daar niet aan voldoet moet een inhaalbeweging maken tegen 2020, uiterlijk 2025.

De doelstellingen en realisaties uit het GRS zijn onlosmakelijk verbonden met het te behalen BSO. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader verklaard. In punt 2.4.5 wordt een overzicht gegeven van de gerealiseerde en geplande projecten.

De initiatieven uit het GRS en het BSO maken dat er op 12 september 2013 in Kalmthout 88 gerealiseerde sociale huurwoningen, 108 verkochte en te koop aangeboden sociale koopwoningen en 0 sociale kavels zijn.

De stand van het bindend sociaal objectief wordt opgevolgd in het lokaal woonoverleg (LWO) waarin alle actoren in verband met huisvesting aanwezig zijn. Meer info over wat het LWO is en doet vind je terug onder punt 4.5.

2.4.1 Het Bindend Sociaal Objectief

Op 1 september 2009 trad het decreet betreffende het grond en pandenbeleid in werking. Door dit decreet wordt aan de Vlaamse gemeenten een sociaal objectief of streefcijfer van te realiseren sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels opgelegd. Voor de te realiseren sociale huurwoningen is het streefcijfer per gemeente opgenomen in het decreet. Voor de sociale koopwoningen en sociale kavels werd er per provincie een streefcijfer opgenomen in het decreet. De deputatie besliste in zitting van 27 mei 2010 over de verdeling van dit streefcijfer over de verschillende gemeenten van de provincie Antwerpen. De objectieven moeten worden bereikt vóór 2020.

Gezien Kalmthout tijdens de nulmeting van 31/12/2007 onder de 3% zat wat betreft sociale huurwoningen, moet er een extra inspanning geleverd worden van 48 huurwoningen tussen 2013 en 2025.

Voor Kalmthout is het Bindend Sociaal Objectief:

- Sociale huurwoningen: 113 en 49 voor inhaalbeweging 2009-2025 = 162
- Sociale koopwoningen: 53
- Sociale kavels: 3

Om de realisatie van het BSO overzichtelijk weer te geven werd een opvolgingstabel opgesteld. Deze vind je op de volgende pagina.

OPVOLGING BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF - GEMEENTE KALMTHOUT - SITUATIE 12/09/2013

	Nulmeting (31/12/2007)	Nulmeting (%)	BSO (31/12/2020)	BSO (inhaalbeweging tegen 2025)	Totaal	Gerealiseerd na nulmeting (a)	Nog te realiseren	Gepland (b)	Nog te plannen : BSO: realisaties - plannen
Sociale huurwoningen	29	0,43%	113	49	162	59	103	60	43
Sociale koopwoningen	89	1,31%	53		53	19	34	46	-12
Sociale kavels	0	0,00%			3	0	3	0	3

REALISATIES				
Locatie (eventueel aan te vullen met statistische sectoren)	Instantie	Aantal voor nulmeting	Aantal na nulmeting	Totaal
SOCIALE HUURWONINGEN				
Draka Polva	DIW	0	30	30
Kijkuit	DIW	0	14	14
Divers	SVK Voorkempen	0	15	15
Schooldreef verkoop 2 woningen	DIW		-2	-2
Foxemaatstraat	DIW	0	2	2
Totaal sociale huurwoningen		0	59	59
SOCIALE KOOPWONINGEN				
Draka Polva	ARRO			19
Totaal sociale koopwoningen		0	0	19
SOCIALE KAVELS				
Totaal sociale kavels		0	0	0

PROJECTEN IN UITVOERING/PLANNING							
Locatie	SHM	Stand project	Type woning	Deel programma	Aantal slaapkamers	Geplande realisatie	Aantal
SOCIALE HUURWONINGEN							
Kerkeneind West	DIW	architectuurwedstrijd gestart	app handicap	FS3 FS3		UP2015 UP2015	42 8
Withoeflei	DIW	aanbesteding loopt	woning	FS3		UP2014	5
Kapellensteenweg	DIW	aanvraag opnieuw indienen	app	FS3		UP2014	5
Totaal sociale huurwoningen							60
SOCIALE KOOPWONINGEN							
Kerkeneind West	ARRO	vergunning ingediend	woning			UP2014	18
WUG Nieuwmoer	ARRO	vergund	woning	FS3		UP2014	10
Vogelenzangstraat	ARRO	vergunningsaanvraag bijna klaar					18
Totaal sociale koopwoningen							46
SOCIALE KAVELS							
Totaal sociale koopwoningen							0

OPPORTUNITEITEN							
Locatie	SHM	Stand project	Type woning	Deel programma	Aantal slaapkamers	Geplande realisatie	Aantal
Bareelstraat	DIW	on hold	huur				6
WUG Achterbroek	DIW		huur				
WUG Achterbroek	ARRO		koop				
Stationsomgeving							
Totaal opportuniteiten							6

In onderstaande tabel is te zien dat Kalmthout op 31/12/2007, de datum van de nulmeting voor het BSO, een laag aandeel sociale woningbouw had, zeker wat betreft sociale huurwoningen. Hetzelfde geldt voor buurgemeente Kapellen. Enkel Wuustwezel zit boven 3% sociale huurwoningen, het is de enige gemeente in IVLW-Noord die dus geen extra inspanning moet leveren.

Aandeel sociale woningbouw in vergelijking met buurgemeenten op 31/12/2007 (nulmeting)

Bron: Decreet Grond- en Pandenbeleid

gemeente	soc koopwoningen 31/12/2007	sociale kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting	huishoudens 31/12/2007	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop/kavel	aandeel sociaal woonaanbod
Brasschaat	101	0	246	36	383	15.359	1,84%	0,66%	2,49%
Brecht	0	0	253	5	258	10.412	2,48%	0,00%	2,48%
Essen	37	0	154	43	234	6.721	2,93%	0,55%	3,48%
Kalmthout	89	0	29	0	118	6.775	0,43%	1,31%	1,74%
Kapellen	0	0	35	0	35	10.629	0,33%	0,00%	0,33%
Schoten	0	0	211	3	214	13.780	1,55%	0,00%	1,55%
Stabroek	24	0	147	6	177	7.245	2,11%	0,33%	2,44%
Wijnegem	41	0	9	0	50	3.643	0,25%	1,13%	1,37%
Wuustwezel	53	0	412	10	475	7.140	5,91%	0,74%	6,65%
Antwerpen	144	0	22.465	271	22.880	221.470	10,13%	0,06%	10,19%

	Koop	Kavels	Huur
gerealiseerd na nulmeting	19	0	59
TOTAAL op 12/09/2013	108	0	88

2.4.2 Aanbod sociale woningen

SHM De Ideale Woning

De Sociale Huisvestingsmaatschappij "De Ideale Woning" voorziet in Kalmthout enkel huurwoningen, gegevens zijn van 30/09/2013.

Patrimonium:

aard	aantal	bestemming
appartement 1 slaapkamer	4	aangepast aan ouderen en gehandicapten
appartement 2 slaapkamers	31	
appartement 3 slaapkamers	11	
appartement 4 slaapkamers	10	
duplex 4 slaapkamers	1	verhuurd aan OCMW
eengezinswoning 2 slaapkamers	3	
eengezinswoning 3 slaapkamers	8	1 verhuurd aan OCMW
eengezinswoning 4 slaapkamers	7	
eengezinswoning 5 slaapkamers	4	
TOTAAL	72	

Huurders

Gezinssamenstelling en leeftijd hoofdhuurder, per 5 jaar

Bron: DIW, gegevens 30/09/2013

gezinssamenstelling/leeftijd	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	Totaal	in %
Alleenstaand					1	2	1	1	2		3		3	13	19%
Alleenstaande met 1 kind	1			1	4	1	4	1						12	18%
Alleenstaande met 2 kinderen		1	1	1	3	5	1	2						14	21%
Alleenstaande met 3 kinderen	1		1	3	1		1							7	10%
Alleenstaande met 4 kinderen					1	1	1							3	4%
Alleenstaande > 4 kinderen			1		1									2	3%
Koppel zonder kinderen							1		1	1	1	2		6	9%
Koppel met 1 kind			1							1				2	3%
Koppel met 2 kinderen	1				1									2	3%
Koppel met 3 kinderen					1	1	1							3	4%
Koppel met 4 kinderen						2								2	3%
Koppel met 5 kinderen			1											1	1%
Koppel > 5 kinderen								1						1	1%
Totaal	3	1	5	5	13	12	10	5	3	2	4	2	3	68	

Gezinssamenstelling en inkomen hoofdhuurder, in €

Bron: DIW, gegevens 30/09/2013

gezinssamenstelling/inkomen	0 - 8.000	8.000- 9.999	10.000- 11.999	12.000- 15.999	16.000- 19.999	20.000- 24.999	> 25000	
Alleenstaand		1	4	4	3	1		13
Alleenstaande met 1 kind	3	1	3	2	1	1	1	12
Alleenstaande met 2 kinderen			3	6	3	1	1	14
Alleenstaande met 3 kinderen	1		2	3	1			7
Alleenstaande met 4 kinderen		1		1		1		3
Alleenstaande > 4 kinderen				1	1			2
Koppel zonder kinderen				1	2		3	6
Koppel met 1 kind				1		1		2
Koppel met 2 kinderen				1			1	2
Koppel met 3 kinderen	1		1				1	3
Koppel met 4 kinderen				1	1			2
Koppel met 5 kinderen							1	1
Koppel > 5 kinderen					1			1
Totaal	5	3	13	21	13	5	8	68

We zien dat de leeftijd van de hoofdhuurders tamelijk hoog ligt: tussen 50 en 55 jaar. Het merendeel van de huurders zijn alleenstaanden en alleenstaanden met 1 of 2 kinderen. Het inkomen van de hoofdhuurders ligt gemiddeld tussen 12.000 en 15.999 €. Als we dat vergelijken met het gemiddelde inkomen van de Kalmthoutenaar zijn dit inderdaad de lagere inkomens. Het maximuminkomen bij inschrijving voor een huurwoning is in 2013 20.233 € (geen kinderen ten laste).

Het toewijzingsreglement van DIW is het standaardregime zoals wettelijk bepaald in het BVR van 12 oktober 2007:

1. de rationele bezetting van de woning
2. de absolute voorrangregels
3. de optionele voorrangregels
4. de chronologische volgorde van inschrijving in het kandidatenregister

De absolute voorrangregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast:

1. de gehandicapte kandidaat-huurder (of gehandicapte gezinsleden) wanneer de woning aangepast is voor gehandicapten.
2. kandidaat woont in woning die niet voldoet aan de woningbezetting volgens de Vlaamse Wooncode (= overbevolking)
3. de huurder van een sociale woning van de Ideale Woning die moet verhuizen als gevolg van renovatiewerken die passen binnen sociale huisvesting.
4. de geweigerde kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen in beroep bij de opdrachthouder of in hoger beroep zoals omschreven in art. 30 vierde lid van het sociaal huurbesluit.
5. de huurder van een sociale woning van de Ideale Woning die wenst te verhuizen omwille van rationele bezetting van de woning of omwille van gezondheidsredenen. Het directiecomité beoordeelt de rationele bezetting en/of de gezondheidsredenen.
6. de kandidaat-huurder die een onaangepaste woning huurt ingevolge gezinshereniging.
7. de kandidaat-huurder die een woning huurt die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vastgesteld door de wooninspecteur.
8. de kandidaat-huurder, wonend in het Vlaamse Gewest, in een onbewoonbaar verklaarde woning met noodzakelijke ontruiming;
9. de kandidaat-huurder, wonend in het Vlaamse Gewest: in een woning die deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.
10. De kandidaat-huurder is een ontvoogde minderjarige persoon

De Ideale Woning heeft gekozen voor volgende optionele voorrangregels:

1. kandidaat-huurder die al minstens 3 jaar in de gemeente van de toe te wijzen woning woont of in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing heeft gewoond.
2. kandidaat-huurder is in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner of inwoner geweest van een gemeente binnen het werkgebied van De Ideale Woning
3. kandidaat-huurder die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met De Ideale Woning of een andere sociale huisvestingmaatschappij.

Na de goedkeuring van het **gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen** op 14/11/2012 dienen tevens de voorrangregels nageleefd te worden zoals bepaald in dat reglement. De bepalingen uit het gemeentelijk toewijzingsreglement worden geïntegreerd in de bestaande absolute en optionele voorrangregels. Ze zijn er a.h.w. een verfijning van.

In haar reglement heeft Kalmthout er voor gekozen om een extra voordeel te geven aan mensen die lang in Kalmthout wonen of gewoond hebben (lokale binding): 10 jaar in Kalmthout wonen of gewoond hebben. Verder zijn er bepaalde woningen voorbehouden voor ouderen en personen met een handicap.

Vanuit de wachtlijsten van De Ideale Woning, die de sociale huurwoningen in Kalmthout voorziet, blijkt dat vooral alleenstaanden of koppels lang op een woning moeten wachten. Omdat deze doelgroep al oververtegenwoordigd is op de wachtlijst is hier geen maatregel voor opgemaakt. Om deze nood op te vullen zullen er in de toekomst meer huurwoningen met 1 of 2 slaapkamers gebouwd worden.

SHM ARRO Antwerpen

Aantal koopwoningen in Kalmthout:

- Draka Polva: 19
- Heuvelspad: 74

Het gaat over eengezinswoningen met 3 slaapkamers, slechts 1 woning met 4 slaapkamers.

2 woningen zijn bestemd voor personen met een handicap. Het merendeel van de woningen werd gekocht door jonge gezinnen. De gemiddelde verkoopprijs in 2008 (Draka Polva) was 165.000€.

Voor sociale koopwoningen kan er geen apart toewijzingsreglement meer opgemaakt worden. De toewijzing gebeurt via de bepalingen van het overdrachtenbesluit. Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
2. een kandidaat-koper die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;
3. een kandidaat-koper die een woning bewoont die hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit;
4. de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Er wordt in alle 4 gevallen voorrang verleend aan personen die een lokale binding kunnen aantonen:

1. gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij;
2. werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
3. op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

SVK Het SaS

Het Sociaal Verhuur Kantoor verhuurt in Kalmthout op 15 september 2013 15 woningen. Aangezien de wachtlijst erg lang is, is het de bedoeling het aantal woningen in de toekomst sterk uit te breiden.

Patrimonium SVK Het SaS

Bron: SVK Het Sas, cijfers 15/9/2013

Woningtype	Aantal
app 1 slpk	6
app 2 slpk	3
app 3 slpk	2
huis 2 slpk	1
huis 3 slpk	1
studio	2
Totaal	15

Het sociaal verhuurkantoor hanteert dezelfde toewijzingsregels als het standaardregime van DIW. Punten 1, 2 en 4 zijn hetzelfde maar het 3de criterium is een puntensysteem. Door dit puntensysteem kent het SVK woningen toe op basis van hoogdringendheid en inkomen.

OCMW Kalmthout (gegevens OCMW, situatie 1/6/2013)

Het OCMW heeft 10 woningen die als maatschappelijke dienstverlening ter beschikking worden gesteld. Van de 10 woningen zijn er 8 eigendom van de gemeente en 2 woningen worden gehuurd van SHM De Ideale Woning.

Type woning	bestemming	eigenaar	gezinssamenstelling
app 1 slpk	LOI	gemeente	alleenstaande met kind
app 2 slpk	LOI	gemeente	vrij
huis 4 slpk	LOI	gemeente	koppel met 5 kinderen
app 1 slpk	doorgangswoning	gemeente	alleenstaande met kind
studio 1 slpk	doorgangswoning	gemeente	alleenstaande
app 2 slpk	doorgangswoning	gemeente	alleenstaande
huis 3 slpk	doorgangswoning	gemeente	koppel met 2 kinderen
huis 3 slpk	doorgangswoning	SHM De Ideale Woning	koppel met 4 kinderen
duplex app 4 slpk	doorgangswoning	SHM De Ideale Woning	alleenstaande met kind
huis 4 slpk	doorgangswoning	gemeente	alleenstaande met 2 kinderen

Noot: Wat betreft indicaties gezinssamenstelling: wat genoteerd staat is een momentopname. Gezien het tijdelijke karakter van een doorgangswoning wisselt de gezinssamenstelling regelmatig.

Doorgangswoningen

Doorgangswoningen zijn bedoeld voor tijdelijke huisvesting van mensen die dakloos zijn. De bewoners kunnen er 3 maanden verblijven, met een mogelijke verlenging van nog 3 maanden. Voor het verblijf in de woning wordt een bijdrage aangerekend: in 2013 is dat 300€ voor alleenstaanden en 400€ voor een gezin. Exclusief energiekosten.

Gelijkvloerse woningen worden bij voorkeur aangeboden aan ouderen en personen met een handicap.

Het OCMW van Kalmthout is enkel bevoegd voor mensen die feitelijk in de gemeente Kalmthout verblijven. Mensen die bij OCMW Kalmthout een aanvraag voor crisisopvang doen en waarbij in het gesprek blijkt dat zij in een andere gemeente verblijven, worden doorverwezen naar het OCMW van deze andere gemeente.

Er is geen toewijzingsreglement, het is de bevoegdheid van de OCMW voorzitter om te beslissen over een toewijzing van een crisiswoning op basis van het verslag van de maatschappelijk werker. Deze toetst enkele criteria af zoals hoogdringendheid, inkomen, aan- of afwezigheid van mogelijkheden om op eigen kracht een onderkomen te vinden etc...

LOI

In 2011 is het OCMW van Kalmthout gestart met een lokaal opvanginitiatief (LOI). Er is een goedkeuring voor een capaciteit van 20 bedden. Met het huidige aanbod is er mogelijkheid tot bezetting van 19 bedden (met eventuele bezetting tot 22 bedden)

Net zoals de doorgangswoningen is het ter beschikking stellen van LOI woningen een maatschappelijke dienstverlening. LOI woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de huisvesting van toegewezen asielzoekers.

Privaat

Vulpia, residentie Beukenhof

Sinds begin 2011 heeft residentie Beukenhof 115 erkende bedden:

- bedden in kortverblijf: 6
- RVT-bedden (Rust en Verzorgingstehuis): 69
- ROB-bedden (Rustoord voor Bejaarden): 40

De kamerverdeling is als volgt:

- eenpersoonskamers: 91
- tweepersoonskamers: 8
- studio's: 5

WZC Sint-Vincentius

heeft momenteel 47 serviceflats

In 2012 is er gestart met de renovatie van het oude gebouw. Dit zal resulteren in 137 kamers:

- eenpersoonskamers: 134
- kamers voor koppels: 3

Van deze 137 kamers worden er een aantal voor kortverblijf en een aantal voor dagverblijf voorzien:

- kortverblijf: 10
- dagverblijf: 15

2.4.3 Analyse van de behoefte

De Ideale Woning: sociale huurwoningen

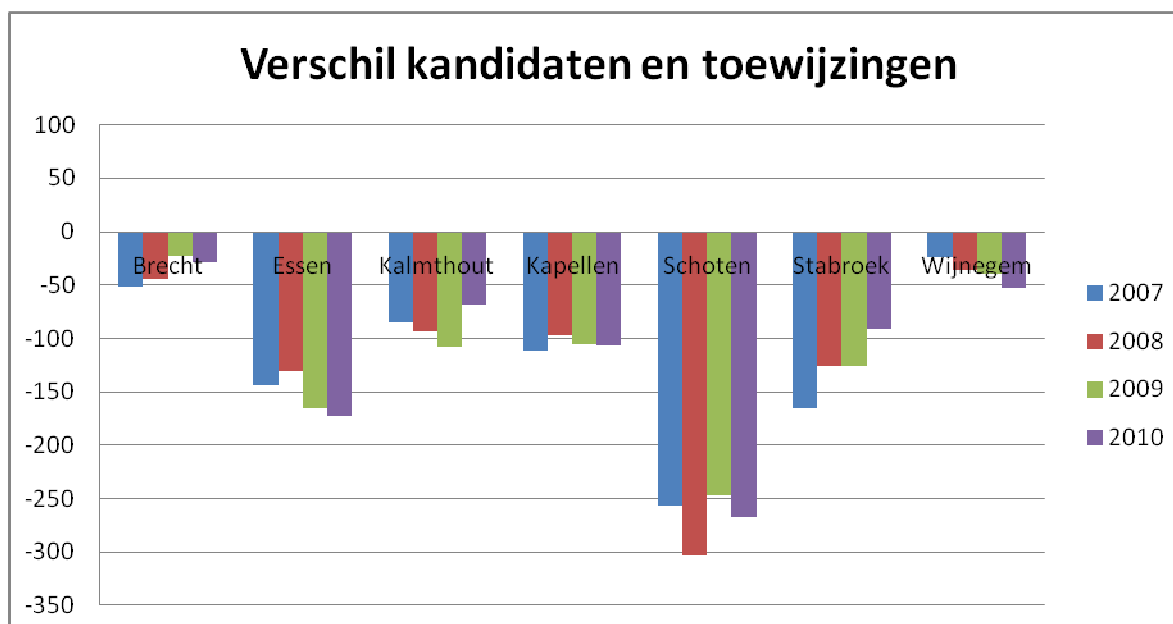
Kandidaten huurwoningen DIW

Bron: DIW

	2011 (i)	2011 (ni)	totaal 2011	2012 (i)	2012 (ni)	totaal 2012
Brecht	21	232	253	10	110	120
Essen	130	358	488	21	183	204
Kalmthout	70	359	429	24	142	166
Kapellen	72	745	817	21	356	377
Schoten	166	1052	1218	49	491	540
Stabroek	66	369	435	16	204	220
Wijnegem	39	240	279	8	96	104

(i): inwonend: ingeschreven in de gemeente en de voorbije 6 jaar 3 jaar inwonend in de gemeente
 (ni): niet inwonend: ingeschreven in de gemeente, maar de voorbije 6 jaar geen 3 jaar inwonend in de gemeente

Deze cijfers verschillen erg 2011 tov 2012. Dat komt omdat er elke 2 jaar een update van de wachtlijst wordt gehouden. De cijfers voor Kalmthout zijn dus in 2012 herzien en aangepast, vandaar de lagere waarden.



Wachttijden DIW Kalmthout - maart 2012

Bron: De Ideale woning

	# panden	gemiddelde wachttijd in jaren	opmerkingen
app 1 slpk	4	2	enkel AB1 Kijkuitstraat
app 2 slpk	29	2	
app 3 slpk	11	3	weinig/geen inwoners v/d gemeente
huis 2 slpk	3	5	
huis 3 slpk	10	2	weinig inwoners v/d gemeente
huis 4 slpk	6	2	weinig inwoners v/d gemeente
huis 5 slpk	4	2	weinig inwoners v/d gemeente

Kandidaten DIW, 30/09/2013

Bron: De Ideale woning

Inwoner in Kalmthout																
Gezinssamenstelling	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	Tot	
Alleenstaand	2	4		3	3	2	6	6	8	6	1	2		1	44	
Alleenstaande met 1 kind			2	1	2	1	2	1							9	
Alleenstaande met 2 kind			1	3	2	1	2								9	
Alleenstaande met 3 kind		1			3										4	
Alleenstaande met 4 kind					1										1	
Koppel zonder kinderen					2	2			1		1	1	1		8	
Koppel met 1 kind							1								1	
Koppel met 2 kinderen					1		1	1							3	
Koppel met 3 kinderen			1	1											2	
Totaal	2	5	4	8	14	6	12	8	9	6	2	3	1	1	81	
Geen inwoner in Kalmthout																
Gezinssamenstelling	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	Tot	
Alleenstaand	9	9	12	6	6	14	10	14	17	9	5	5	5	1	122	
Alleenstaande met 1 kind	3	9	15	18	17	11	4	6							83	
Alleenstaande met 2 kind	1	6	11	13	13	8	9	4		1					66	
Alleenstaande met 3 kind		3	8	9	15	3	8	1							47	
Alleenstaande met 4 kind		2	5	6	4	5	1								23	
Alleenstaande > 4 kinderen			1	4	2	3	3								13	
Koppel zonder kinderen		4	2	6		1	3	1	4		1	1			23	
Koppel met 1 kind		2	13	8	7	7	4	2		1					44	
Koppel met 2 kinderen		6	16	20	7	9	7	3	4	1					73	
Koppel met 3 kinderen		3	10	10	19	22	8	4		3					79	
Koppel met 4 kinderen		1	4	10	13	13	18	7	2	2					70	
Koppel met 5 kinderen			2	3	7	14	5								31	
Koppel meer dan 5 kinderen			1	2	3	2	2	1							11	
Totaal	13	45	100	115	113	112	82	43	27	17	6	6	5	1	685	
TOTAAL	15	50	104	123	127	118	94	51	36	23	8	9	6	2	766	

Opmerking bij de cijfers:

Kandidaten kunnen zich inschrijven in verschillende gemeenten, zodat zij meerdere keren op de lijst voorkomen. Tevens kan een kandidaat die bv 2 kinderen van hetzelfde geslacht heeft, zich inschrijven voor een appartement met 2 én 3 slaapkamers. Indien in de gemeenten geen appartementen zijn met 1 slpk, worden de kandidaten ingeschreven voor een appartement met 2 slpk, wel steeds rekening houdend dat de kandidaten met 1 kind steeds voorrang hebben op alleenstaanden zonder kinderen.

ARRO Antwerpen: sociale koopwoningen

De wachtlijst bevat in juni 2013:

- 101 ingeschrevenen waarvan 63 alleenstaanden en 38 gezinnen
- 38 zijn ouder dan 40 jaar, 63 jonger dan 40
- 52 kandidaten wonen momenteel in Kalmthout, 49 in een andere gemeente

Alleenstaande of gezin zonder kinderen	62
Alleenstaande of gezin met 1 kind	13
Alleenstaande of gezin met 2 kinderen	20
Alleenstaande of gezin met 3 kinderen	3
Alleenstaande of gezin met 4 kinderen	2
Alleenstaande of gezin met 5 kinderen	0
Alleenstaande of gezin met 6 kinderen	1
TOTAAL	101

Opmerking: de wachtlijst is een momentopname. Elke 2 jaar wordt deze nagekeken en aangepast. De volgende update is gepland december 2013.

SVK Het SaS

Op de wachtlijst met datum 15/09/2013 van SVK Het SaS hebben 336 personen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een SVK woning in Kalmthout. 49 personen zijn wonen momentaal al in Kalmthout.

Spectrum VZW: vraag personen met een handicap

Vanuit Spectrum is men in Kalmthout op zoek naar woningen voor personen met een mentale handicap die alleen wonen onder begeleiding. Het blijkt moeilijk te zijn om voor deze doelgroep woningen te vinden.

Spectrum vraagt woningen voor DIO "Beschermd- en Geïntegreerd Wonen". Bij hen ligt de nadruk op een inclusieve woonvorm. Ze wijzen op de hoge huurprijzen op de reguliere markt en anderzijds de schaarste zeker in de regio Kalmthout.

Spectrum vraagt om een samenwerking met o.a. de huisvestingsmaatschappijen om enkele woningen voor te behouden voor de doelgroep personen met een handicap. Dit is mogelijk gemaakt door de invoering van een lokaal toewijzingsreglement voor personen met een handicap. Het reglement is goedgekeurd door de minister van wonen op 14/11/2012.

2.4.4 Bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Sociale woningbouw in Kalmthout kan onmogelijk los gezien worden van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd in 2006. De maatregelen uit het GRS vervangen de gemeentelijke woonbehoeftestudie van 25 februari 1999. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste bepalingen en de bepalingen die te maken hebben met sociale woningbouw.

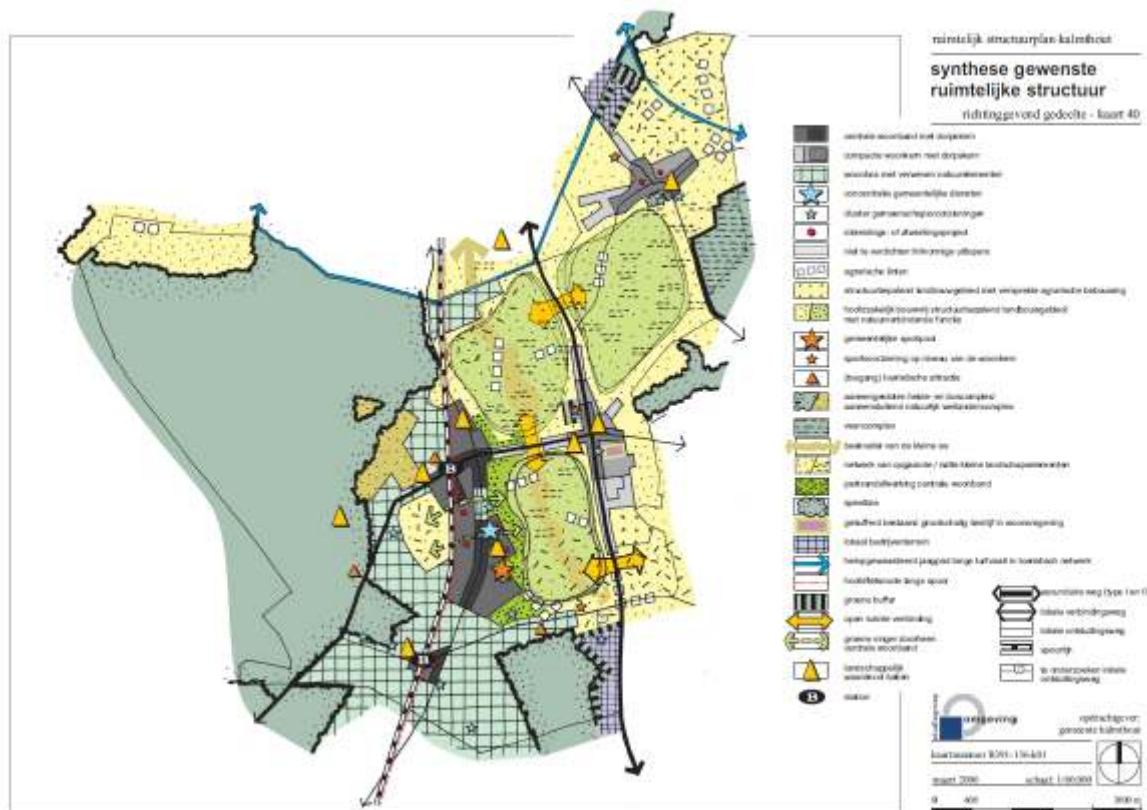
2.4.4.1 Richtinggevend gedeelte

Wonen, werken en genieten met respect voor openheid en natuur

Dat is de slagzin uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

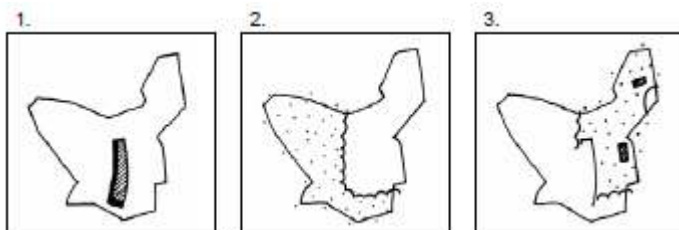
Kalmthout maakt onmiskenbaar deel uit van het buitengebied, maar men kan niet ontkennen dat Kalmthout zich ook bevindt in de nabijheid van de grootstedelijke invloedssfeer van het stedelijk gebied Antwerpen.

Wat men wil is dat Kalmthout ruimte biedt aan wonen, werken en genieten, met respect voor de open ruimte en de natuur. Dit motto wordt uitgedrukt in een drietal deelruimten. De deelruimten en concepten moeten de gewenste strategie concreet toepassen en invullen.



De drie deelruimten zijn:

1. de centrale woonband, gedragen door Kapellensteenweg en de spoorlijn Antwerpen-Rosendaal
2. het zuidwestelijk natuur-, woon- en werklandschap
3. het open landbouwgebied in het oosten met de geïsoleerde woonkernen Achterbroek en Nieuwmoer



1) De centrale woonband

- Kent het hoogste voorzieningenniveau, het grootste aanbod aan woningen en de beste ontsluiting met het openbaar vervoer.
- Voor de centrale woonband wordt een ontwikkelingsperspectief van selectieve verdichting vooropgesteld waarbij parken als groene stapstenen en verbindingen in of als afwerking van de dens bebouwde omgeving fungeren.
- De centrale woonband neemt naar de toekomst toe een grotere rol op in het aanbod aan nieuwe woningen en voorzieningen. Het aanbod aan woningen is afgestemd op

de lokale behoefte, met een inhaalbeweging op het vlak van betaalbaar wonen en kleine woningen.

- Het voorzieningenniveau in de gemeente, structuurondersteunend hoofddorp type I (selectie volgens het RSPA), kan worden afgestemd op een iets ruimere omgeving van Kalmthout - Essen - Wuustwezel.
- In de centrale woonband is een verweving van wonen en bedrijvigheid op zijn plaats. Daarbij wordt de kwaliteit van de woonomgeving wel streng bewaakt. De draagkracht van de woonomgeving mag niet worden overschreden. Dit stelt ondermeer beperkingen aan de schaal van het bedrijf, de aard van de uitgeoefende activiteiten en het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

CONCEPTEN:

- *Groene schil in het oosten als overgang naar het open landbouwgebied.*
- *Centrale woonband, selectief te verdichten.*
- *Groene dooradering van de centrale woonband.*
- *Groen spoor als hoofdverbinding voor langzaam verkeer.*
- *Levendige en aantrekkelijke dorpspleinen.*
- *Stations Kalmthout en Heide als knooppunten voor openbaar vervoer.*

2) Het zuidwestelijk natuur-, woon- en werklandschap

- In deze deelruimte speelt de natuur een hoofdrol. Het betreft een heterogene deelruimte. Bepaalde gebieden bieden plaats aan recreatie, wonen en werken, maar steeds verweven met of ondergeschikt aan de natuurfunctie. Kalmthoutse en Withoefse Heide en de aanpalende gebieden Markgraaf, Dijk en Heuvel zijn (geheel of gedeeltelijk) aangeduid als natuurelement van Vlaams belang (GEN). Tussen Kalmthoutse Heide en Klein Schietveld voorziet het R.S.P.A. de realisatie van een natuurverbinding.
- Het groene en rustige karakter van het zuidwestelijk natuur-, woon- en werklandschap dient gevrijwaard. Het woonbos in het zuidwestelijk natuur-, woon- en werklandschap is – op verspreide gemeenschapsvoorzieningen die er van oudsher gevestigd zijn na - quasi louter residentieel van aard. Het ontwikkelingsperspectief voor het beperkt aantal verspreid gelegen zonevreemde bedrijven is dan ook veeleer beperkt. Horecavoorzieningen, in het bijzonder deze nabij de toegang tot de Kalmthoutse Heide, en louter maatschappelijke zetels, zonder andere activiteiten ter plaatse, zijn integreerbaar in het woonbos voor zover de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet wordt overschreden. Aan bestaande zonevreemde landbouwbedrijven in hoofdberoep, waarvan de huidige agrarische bedrijfsvoering – als grondgebonden landbouwbedrijf - past binnen het vooropgestelde beheer van de omgeving, kan een planologische oplossing worden geboden. Dit geldt in het bijzonder voor het gebied Heuvel.

CONCEPTEN:

- *Kalmthoutse Heide en Klein Schietveld als natuurlijke rusten stiltegebieden.*
- *Een woonbos als natuurverbinding tussen Kalmthoutse Heide en Klein Schietveld.*
- *Vogelenzang en Annemieke als overgangsgebieden tussen de centrale woonband en de Kalmthoutse Heide.*
- *Bosduin, lokaal bedrijventerrein landschappelijk geïntegreerd.*

3) Het open landbouwgebied in het oosten met de geïsoleerde woonkernen Achterbroek en Nieuwmoer.

- Het open landbouwgebied wordt zo veel mogelijk van verdere bebouwing gevrijwaard en wordt strikt voorbehouden voor de beroepsmatige grondgebonden landbouw.
- De Maatjes is een bovenlokaal natuurelement in deze deelruimte. In de open ruimte van deze deelruimte is elders landbouw de hoofdfunctie.
- De vallei van de Kleine Aa en de open ruimte tussen de Kalmthoutse Heide en de Maatjes werden door de provincie in haar structuurplan geselecteerd als bovenlokale natuurverbinding.
- De kernen Nieuwmoer en Achterbroek zijn verdichtingspunten in deze open ruimte, zelfstandige woonkernen met een beperkt voorzieningsniveau.
- De meeste zonevreemde bedrijven die verspreid gelegen zijn in het open landbouwgebied komen theoretisch gezien in aanmerking voor opname in het sectoraal B.P.A. zonevreemde bedrijven. Het ontwikkelingsperspectief van de overige verspreid gelegen zonevreemde bedrijven in deze deelruimte wordt beperkt aangezien het behoud van de open ruimte vooropgesteld wordt en bovendien alternatieve vestigingsmogelijkheden worden geboden op de lokale bedrijventerreinen Bosduin en De Rijkmaker. Een bestemmingsverfijning is aangewezen om het open karakter van de (onderbenutte) recreatiegebieden Het Scheel en langs Spreeuwstraat te vrijwaren.

CONCEPTEN:

- *Maatjes en de herstelde vallei van de kleine Aa als dragers voor natuur.*
- *Netwerk van natte kleine landschapselementen als natuurverbinding tussen Kalmthoutse Heide en Maatjes.*
- *Achterbroek en Nieuwmoer, compacte woonkernen in de open ruimte.*
- *Een levendig en aantrekkelijk kerkplein in elke woonkern.*
- *Geherwaardeerde oude turfvaarten.*
- *De Rijkmaker' als lokaal bedrijventerrein, landschappelijk afgewerkt.*

2.4.4.2 Bindende bepalingen

Ook in de bindende bepalingen van het GRS is het bevorderen van de sociale woningbouw een belangrijk aspect. Hieronder een opsomming van de bepalingen die te maken hebben met (sociale) woningbouw.

De tekst en nummering is rechtstreeks overgenomen uit het GRS. Het volledige Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is beschikbaar op de dienst Ruimtelijke Ordening of op www.kalmthout.be

OMGAAN MET HET STRUCTUURPLAN ALS KADER

2.3.2. *Nadere uitwerking met betrekking tot verkavelingen in de centrale woonband of in de compacte woonkernen van Achterbroek of Nieuwmoer*

- a. Verkavelingen kunnen in aanmerking komen voor de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de wegen, in zoverre ze voldoen aan elk van volgende voorwaarden:
 - de verkaveling is gelegen in is gelegen in een woongebied, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied
 - de verkaveling betreft een kernversterkend project;
 - de verkaveling past in de gewenste ruimtelijke structuur van het kwestieuze gebied en de in dit structuurplan vooropgestelde bouwdichtheden (cfr. punt II.2.2. richtinggevend gedeelte);
 - de verkaveling voorziet in een aantrekkelijke woonomgeving;
 - de verkaveling in haar totaliteit is gericht op de behoefte aan betaalbare huisvesting voor de beoogde doelgroep van eigen inwoners;

- minstens 50% van het aantal woonegelegenheden in de verkaveling bestaat uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen en/of sociale kavels (sociale woonvoorzieningen) in de zin van de Vlaamse Wooncode.
- b. Verkavelingen die gericht zijn op de ontwikkeling van volgende strategische projecten, kunnen in aanmerking komen voor de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de wegen
- binnengebied Draka Polva in de omgeving van Heide-Station
 - binnengebied Kalmthout-centrum (achter gemeentehuis)
 - binnengebied stationsomgeving Kalmthout
- op voorwaarde dat:
- ofwel minstens 50% van het totaal aantal woonegelegenheden in het project bestaat uit sociale woonvoorzieningen in de zin van de Vlaamse Wooncode;
 - ofwel het project bijdraagt tot de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen, dermate dat deze bijdrage kan worden beschouwd als het equivalent van de in vorig punt vermelde 50% aan sociale woonvoorzieningen;
 - ofwel het project voorziet in zowel sociale woonvoorzieningen als gemeenschapsvoorzieningen, dermate dat beide samen kunnen worden beschouwd als het equivalent van de hoger genoemde 50% aan sociale woonvoorzieningen.
- c. Na goedkeuring van een R.U.P. in uitvoering van bindende bepaling nr. 30 kan de ontwikkeling van een 1ste fase in het woonuitbreidingsgebied te Nieuwmoer, ter realisatie van een project voor sociale woonvoorzieningen in de zin van de Vlaamse Wooncode, in aanmerking komen voor de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de wegen.
- e. In zoverre voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden, kan de ontwikkeling van het binnengebied Bremlaan te Nieuwmoer in aanmerking komen voor de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de wegen:
- de verkaveling past in de gewenste ruimtelijke structuur van het kwestieuze gebied en de in dit structuurplan vooropgestelde bouwdichtheid;
 - de verkaveling voorziet in een aantrekkelijke woonomgeving;
 - er wordt een juridisch sluitende regeling getroffen inzake het toewijzingsbeleid om de bijkomende woningen maximaal ter beschikking te krijgen van de beoogde doelgroepen, zijnde inwoners van Nieuwmoer of betrokkenen bij de leefgemeenschap van Nieuwmoer; een toewijzingsregeling dient in detail te worden uitgewerkt
 - de mogelijkheid tot ontwikkeling van een 1ste fase van het woonuitbreidingsgebied te Nieuwmoer komt hierdoor niet in het gedrang.

SELECTIES

4. Programmatorische elementen

25. Aandeel sociale woningen

De gemeente streeft bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten naar het realiseren van 90 sociale huur- en koopwoningen (inclusief het geplande project Draka Polva met 19 huur- en 30 koopwoningen) door verschillende initiatiefnemers tegen 2007. Zij voert daartoe intensief overleg met de verschillende betrokken partners en maakt de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen op.

De gemeente zal onderzoeken of zij de realisatie kan verplichten door middel van een stedenbouwkundige verordening van woningen die voldoen aan de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor sociale huur- en koopwoning.

5. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

30. Gefaseerde ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Nieuwmoer

De gemeente maakt een R.U.P. voor de realisatie van een betaalbaar huisvestingsproject op overheidsinitiatief in het nog niet ontwikkelde gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Nieuwmoer. In het R.U.P. worden de gewenste ordening, inrichting en fasering vastgelegd. De opmaak van dit R.U.P. verloopt parallel aan de opmaak van een R.U.P. aangekondigd in bindende bepaling nr. 31, zó dat het evenwicht tussen aanbod en behoefte gegarandeerd blijft.

31. Reservatie woongebied Kerkeneind-oost

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan om het nog niet ontwikkelde gedeelte van het woongebied Kerkeneind-oost te bestemmen als woonreservegebied, te reserveren voor de lange termijn (minstens tot na 2012).

32. Reservatie woonuitbreidingsgebied Achterbroek

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan om het nog niet ontwikkelde gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Achterbroek te reserveren voor de lange termijn (minstens tot na 2012).

7. Financiële ondersteuningsmaatregelen

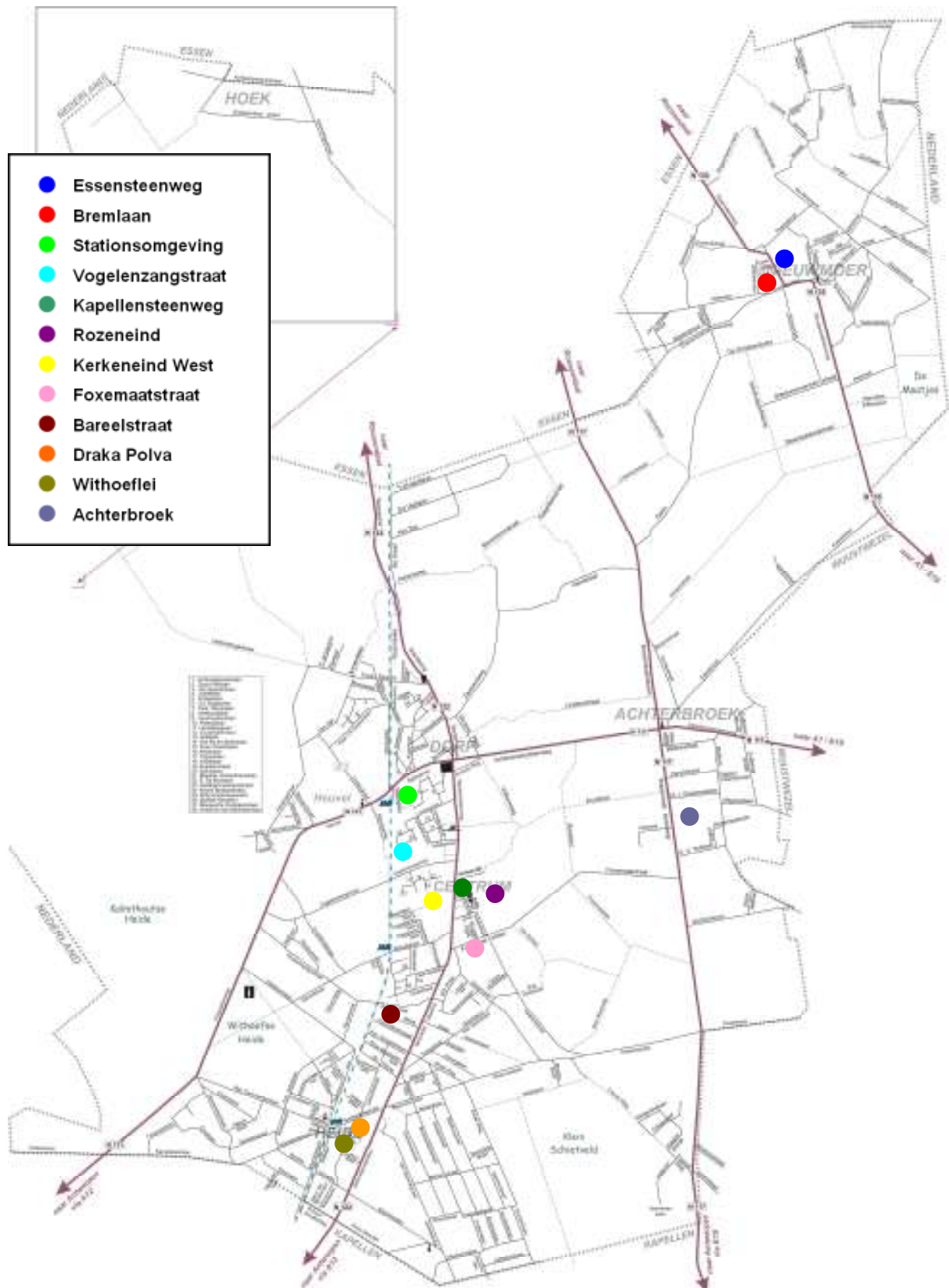
45. Gemeentelijke renovatiepremie

De gemeente heroriënteert de bestaande bouwpremie naar een verbouwen renovatiepremie, met aandacht voor aspecten van duurzaam bouwen.

46. Onderzoek naar de heroriëntatie van de bestaande gemeentelijke financiële ondersteuningsmaatregelen

De gemeente onderzoekt en evalueert de bestaande financiële ondersteuningsmaatregelen, in de eerste plaats de gemeentelijke belasting op onbebouwde percelen, en past deze desnoods aan.

2.4.5 Overzichtkaart alle projecten



2.4.6 Gerealiseerde projecten

3.4.1.1 Draka Polva



Projectomschrijving: 19 sociale koopwoningen en 30 sociale huurwoningen in centrum Heide.
Bouwheer: SHM ARRO Antwerpen en SHM De Ideale Woning
Status: voltooid in 2009

3.4.1.2 Kijkuitstraat



Projectomschrijving: 14 sociale huurwoningen waarvan 4 aangepast aan ouderen. 2 woningen worden verhuurd aan het OCMW om als doorgangswoning te dienen.
Bouwheer: SHM De Ideale Woning.
Status: voltooid in 2011

3.4.2.3 Foxemaatstraat



Projectbeschrijving: 2 huurwoningen met 2 slaapkamers
Bouwheer: De Ideale Woning
Status: voltooid in 2012

2.4.7 Geplande projecten

3.4.2.4 Withoeflei



Projectbeschrijving: 5 huurwoningen in centrum Heide
Bouwheer: SHM De Ideale Woning
Status: Aanbesteding loopt. Start werken februari 2014
Uitvoering: op UP2014

3.4.2.1 Kerkeneind West



Projectomschrijving: 132 nieuwe woningen in centrum Kalmthout waarvan 60 sociale woningen:

- 42 sociale huurwoningen (waarvan een aantal aangepast voor ouderen en personen met een handicap).
- 18 sociale koopwoningen

Bouwheer: ARRO Antwerpen en De Ideale Woning

Status: wegeaanleg uitgevoerd

Uitvoering: op UP2014 voor de koopwoningen en UP2015 voor de huurwoningen.



geel: sociale woningen: links koop-, rechts huurwoningen
rood: woningen privé-verkavelaar

3.4.2.2 WUG Nieuwmoer (Essensteenweg)



Project omschrijving: Gefaseerde ontwikkeling; fase 1:

10 sociale koopwoningen: 2 villa's met elk 3 woningen met eigen carport en 4 eengezinswoningen.

Bouwheer: ARRO Antwerpen

Status: vergund

Uitvoering: op UP2014



3.4.2.5 Kapellensteenweg



Projectbeschrijving: 5 huurwoningen mogelijk. Strijkatelier blijft bestaan

Bouwheer: SHM De Ideale Woning

Status: vergunning aangevraagd

Uitvoering: op UP2014

3.4.2.6 Vogelenzangstraat



Projectomschrijving: een 15-tal koopwoningen. Samenwerking met privé-verkavelaar. Het project valt niet onder het DGP maar wel onder bepalingen GRS: 50% van woningen gaat naar sociale woningbouw.

Bouwheer: SHM ARRO Antwerpen

Status: vergunningsaanvraag in opmaak

Uitvoering: nog niet aangemeld bij VMSW en dus nog niet op een UP

2.4.8 Opportuniteiten

3.4.2.1 WUG Achterbroek



Projectomschrijving: 50% van grond gaat naar sociale woningbouw: huur- en koopwoningen

Bouwheer: SHM ARRO Antwerpen en De Ideale Woning voor de sociale woningen

Status: gronden al aangekocht door ARRO Antwerpen en De Ideale Woning

Uitvoering: nog niet bepaald

3.4.2.2 Bareelstraat



Projectomschrijving: sociale huurwoningen

Bouwheer: SHM De Ideale Woning

Status: besprekingen lopende

Uitvoering: nog niet bepaald

3.4.2.3 Stationsomgeving



Projectomschrijving: sociale huurwoningen
Bouwheer: SHM De Ideale Woning
Status: besprekingen lopende
Uitvoering: UP nog niet bepaald

2.4.9 Verkavelingen zonder sociale woningbouw

3.4.2.1 Bremlaan



Projectomschrijving: geen sociale woningbouw maar wel strenge voorwaarden opgelegd rond toewijzing (bv lokale binding) en bouwverplichting.
Bouwheer: privé-verkavelaar
Status: in uitvoering, wegeaanleg bezig
Uitvoering: 2013

3.4.2.2 Rozeneind



Projectomschrijving: verkaveling met 100% bescheiden woningbouw
Bouwheer: privé-verkavelaar.
Status: aanvraag ingediend
Uitvoering: nog niet bepaald

CONCLUSIE:

Kort samengevat levert een analyse van de huidige situatie volgend beeld op:

- De bevolking van Kalmthout stijgt licht. Het proces van gezinsverdunding zet zich door. Er is een toenemend aantal alleenstaanden, koppels zonder kinderen, gezinnen met 1 of 2 kinderen. Er is een daling in gezinnen met meer kinderen.
- Er is een tekort aan sociale huurwoningen maar sinds het GRS van 2006 is de gemeente aan een inhaalbeweging bezig. Ook het Bindend Sociaal Objectief brengt deze beweging in een stroomversnelling.
- Men dient alert te zijn voor de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen, in het bijzonder:
 - Alleenstaanden en eenoudergezinnen
 - Tweeverdieners die net buiten de categorie vallen van de groep die aanspraak kan maken op sociale huisvesting.
 - Ouderen met daarbij de nood aan (thuis)zorg
 - Personen met een mentale en/of fysieke handicap die nood hebben aan begeleid wonen
- De prijzen van woningen en bouwgronden zijn de laatste 10 jaar enorm gestegen wat het voor starters en alleenstaanden heel moeilijk maakt om een betaalbare koopwoning te vinden.
- Het aanbod huurwoningen is laag. Zeker in de lagere prijsklassen.

3.

ACTOREN VAN HET WOONBELEID IN KALMTHOUT

In Kalmthout zijn er diverse instanties actief rond wonen. De meest direct betrokken actoren bij de uitvoering van het woonbeleid zijn de gemeente, het OCMW, de huisvestingsmaatschappijen De Ideale Woning en ARRO Antwerpen en het SVK Het SaS. Daarnaast zijn er uiteraard nog anderen werkzaam op de huisvestingsmarkt. Wanneer dit relevant is wordt hiermee samengewerkt.

3.1. Gemeente Kalmthout

Gemeentebestuur

Inzake wonen is de gemeente bevoegd voor initiatieven op het vlak van informatieverstrekking en kwaliteitsbewaking. Als motor van het huisvestingsbeleid organiseert zij ook het lokaal woonoverleg. Via bindende bepalingen in het GRS stimuleert de gemeente de bouw van sociale woningen. De ruimtelijke of stedenbouwkundige materie wordt uitgevoerd door de dienst ruimtelijke ordening.

In 2008 is de gemeente Kalmthout ook toegetreten tot de Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid (IVLW-Noord). Dankzij de hier aangekoppelde subsidiëring kon een halftijdse huisvestingsambtenaar aangesteld worden.

OCMW Kalmthout

Op het vlak van huisvesting is het OCMW bevoegd voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt (kansarmen, daklozen, politiek vluchtelingen...).

Het OCMW houdt zich bezig met volgende aspecten van huisvesting:

- ter beschikking stelling van een 10-tal woningen binnen het kader van maatschappelijke dienstverlening
- ondersteuning, begeleiding en opvolging van inschrijving sociale woning en premie-aanvragen
- ondersteuning van financieel behoeftige gezinnen: huurtoelagen en huurwaarborgen
- opvolging van de huisvesting van politiek vluchtelingen

3.2 ARRO Antwerpen cvba

De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij SBK ARRO Antwerpen is een sociale huisvestingsmaatschappij die sociale woningen bouwt en verkoopt. ARRO is bemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening. ARRO behoort tot de koepel van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Haar werkgebied is het ganse arrondissement Antwerpen inclusief de stad Antwerpen.

De maatschappij is georiënteerd naar eigendomsverwerving en heeft twee kerntaken: het bouwen van sociale koopwoningen en het aanbieden van sociale leningen. De klanten zijn voornamelijk alleenstaanden of jonge gezinnen, die met een beperkt inkomen – maar toch met enige financiële draagkracht – een eigen woning willen verwerven.

3.3 CV De Ideale Woning

De Ideale Woning staat in voor de bouw en verhuur van sociale huurwoningen in Kalmthout. De Ideale Woning is een private autonome vennootschap die onder de koepel van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) panden en gronden verwerft door aankoop, opstal, erfpacht en soms huur.

Deze SHM heeft een aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare sociale huurwoningen en -appartementen. De mogelijk wordt ook geboden om sociale woningen te kopen.

De Ideale Woning heeft een ruim werkingsgebied: Antwerpen, Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Rumst, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wommelgem.

3.4 SVK Het SaS

Het Sociaal Verhuur Kantoor huurt woningen van particulieren om deze door te verhuren aan personen met een laag inkomen. De woningen die het SVK verhuurt, worden toegewezen volgens het Kaderbesluit Sociale Huur en zijn dus sociale huurwoningen.

In Kalmthout is SVK Het Sas actief maar zij bestrijken ook Brasschaat, Brecht, Kapellen, Malle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel en Zoersel.

3.5 IVLW Noord (Interlokale Vereniging voor Lokaal Woonbeleid)

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband IVLW Noord dat gestart is in 2009 verenigt 9 gemeentes (Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel). De gemeentes werken hierin samen voor de uitbouw van hun woonbeleid met o.a. het opstarten van het woonloket, de uitwerking van reglementen rond sociale huurwoningen, het organiseren van een lokaal woonoverleg, enz. ...

De mandatarissen van de verschillende gemeentes zetelen in het beheerscomité. Op geregelde tijdstippen is er een bijeenkomst met de huisvestingsambtenaren van de regio om kennis en ervaring uit te wisselen. Het project wordt centraal aangestuurd door een project coördinator en een medewerker wonen.

Dit project wordt gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid voor een periode van 3 jaar, te verlengen tot maximum 9 jaar. Bedoeling is om op deze manier het huisvestingsbeleid te integreren in de gemeentes.

3.6 Provincie Antwerpen

- Verstrekken particuliere premies
- Renovatiepremie voor sociale verhuurkantoren
- Ondersteuning lokale besturen inzake uitvoering lokaal woonbeleid

3.7 Vlaams Gewest

VMSW en Wonen Vlaanderen zijn instanties opgericht door de Vlaamse overheid. Zij verhuren zelf geen woningen maar sturen het beleid sociale woningbouw.

VMSW (Vlaamse Maatschappij Sociale Woningbouw)

- planning van de sociale woningbouw in Vlaanderen door de tijdige opmaak van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma.
- financiert of subsidieert ook sociale woonprojecten en legt er wooninfrastructuur aan, zoals wegen, riolering en groenaanleg.
- verstrekt de Vlaamse Woonlening aan particulieren voor de aankoop van een sociale koopwoning, de renovatie van de eigen woning, de aankoop van een woning die gerenoveerd moet worden of nieuwbouw.

Wonen Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen wil als verzelfstandigd agentschap en openbare dienst de drempels verlagen voor mensen die een eigen woning wensen te verwerven of te huren, door de financieringskost die hieraan verbonden is te drukken door middel van subsidies of andere risicoverminderende maatregelen die de koper, bouwer of huurder rechtstreeks of onrechtstreeks ten goede komen en de woningmarkt niet verstoren. Wonen-Vlaanderen wil ook de kwaliteit van de aangeboden woningen bewaken en met kracht alle eventuele misbruiken op de private huurmarkt bestrijden en de lokale besturen ondersteunen bij hun woonbeleid. De decentrale dienst Wonen Antwerpen is het eerste aanspreekpunt voor de gemeentes en particulieren van de provincie Antwerpen in de behandeling van Vlaamse premie- en subsidiedossiers, woonkwaliteitsbewaking en ondersteuning van de lokale woonbeleidsontwikkeling en -uitvoering.

3.9 Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds geeft voordelige woonleningen vanaf 1,5% aan gezinnen met minstens 1 kind en een begrensd inkomen. Deze doelgroep komt ook in aanmerking voor goedkope huurwoningen. In Kalmthout zijn er momenteel geen huizen verhuurd via het Vlaams Woningfonds.

3.10 VZW Spectrum

Vzw Spectrum is onder meer actief op het gebied van woonondersteuning van personen met een mentale handicap. De inplanting van de huidige woonvormen bevindt zich op het grondgebied van Gooreind-Wuustwezel. De cliënten zijn echter afkomstig uit Wuustwezel, Kalmthout, Brecht, Essen en - in mindere mate - Zoersel.

Het huidig woonaanbod van Spectrum vzw bestaat uit een tehuis niet-werkenden (De Regenboog) voor 22 personen, 2 huizen beschermd/geïntegreerd wonen/DIO (De Kade en De Dijk) voor respectievelijk 4 en 7 personen. Daarnaast is er ook nog een dagcentrum (De Oever) waar 46 personen terecht kunnen. Vanuit de woonvormen kan er een beroep gedaan worden op het aanbod van dit centrum.

3.11 Overigen

De **huurdersbond** en **eigenaarsbond** Antwerpen hebben geen zitdag in Kalmthout. Zij verdedigen de belangen van huurders, respectievelijk eigenaars, en geven informatie en juridisch advies.

Verder zijn er in Kalmthout heel wat **immobiliënkantoren** actief. Zij verkopen en verhuren woningen in opdracht van particuliere eigenaars. Zij nemen echter niet deel aan het lokaal woonoverleg.

In Kalmthout is er één **notariskantoor**. Bij de aankoop van een onroerend goed is de tussenkomst van een notaris wettelijk verplicht.

4. STAND VAN ZAKEN INZAKE UITVOERING VAN HET WOONBELEID

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Kalmthout inzake wonen initiatief genomen op diverse vlakken. Zowel gemeente, OCMW als de huisvestingsmaatschappijen namen hierbij hun verantwoordelijkheid binnen de mogelijkheden waarover zij beschikken.

In 2009 is de gemeente Kalmthout toegetreden tot de Intergemeentelijke Vereniging voor Lokaal Woonbeleid IVLW Noord die het huisvestingsbeleid coördineert. Acties als het opstellen van een woonbeleidsplan en lokale reglementen, het opvolgen van leegstand en het organiseren van het lokaal woonoverleg worden begeleid en ondersteund door IVLW Noord.

IVLW Noord

Op 21 september 2007 heeft de Vlaamse Regering een nieuw subsidiekader voor projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid goedgekeurd (gewijzigd met BVR 10 december 2010 en 23 december 2011).

De gemeenten die deelnemen aan een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid moeten werken rond 4 doelstellingen:

- ontwikkelen van een gemeentelijk woonbeleidsvisie;
- organiseren van het lokaal woonoverleg;
- uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger;
- het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

Op 1 mei 2009 is het project IVWL Noord van start gegaan met steun van het Vlaams Gewest en de Provincie. Dit project bestaat uit 9 gemeenten, m.n. Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel. IVLW Noord is het regionaal overleg van bestuurders die bevoegd zijn voor het woonbeleid. De gemeenten werken daarin samen voor de uitbouw van een lokaal woonloket, de opstart van lokaal woonoverleg en de uitwerking van de verschillende reglementen in het kader van huisvesting.

IGEAN dienstverlening staat in voor de coördinatie van het project, dat als doel heeft de regisseursrol van de gemeenten op het vlak van wonen te versterken.

Bij de start van het project op 1 mei 2009 waren de volgende activiteiten prioritair:

1. ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen (Woonbeleidsplan)
2. organiseren van het Lokaal Woonoverleg met alle woonactoren
3. bieden van basisinformatie aan burgers m.b.t. huisvesting (Woonloket)
4. voorbereiding van gemeentelijke reglementering m.b.t. wonen
5. nemen van initiatieven rond levenslang en aanpasbaar wonen

De taken bij de verlenging van het project op 1 mei 2012 zijn als volgt vastgelegd:

1. de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op vlak van wonen
2. het faciliteren en uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren
3. het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten
4. het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium
5. het nemen van initiatieven in het kader van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen
6. het nemen van initiatieven in het kader van levenslang en aanpasbaar wonen en zorgwonen

Het project IVLW Noord wordt gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest. De organisatiestructuur van deze interlokale vereniging bestaat uit een beheerscomité waarin vanuit elke gemeente vertegenwoordigers zetelen vanuit gemeente en OCMW. Een gemandateerde vertegenwoordiger van de provincie Antwerpen en een medewerker van het Agentschap Wonen Vlaanderen versterken de groep. De verschillende gemeenten hebben ook een huisvestingsambtenaar aangenomen, welke instaat voor de dagelijkse werking en uitvoering van het project. Wonen Vlaanderen Antwerpen maakt deel uit van het beheerscomité en zorgt voor de opvolging en de ondersteuning van de werkzaamheden.

Het gesubsidieerde project loopt door tot 30 april 2015. Daarna zal er een intergemeentelijke samenwerking blijven bestaan, wellicht niet gesubsidieerd.

Intergemeentelijke samenwerking is kostenbesparend en verhoogt de efficiëntie. Voor gelijkaardige problemen kunnen er een gezamenlijke oplossing gezocht worden. Het project zorgt ook voor een nauwere samenwerking met andere interne (OCMW) en externe partners (SVK, SHM's...) met betrekking tot huisvesting.

Op de volgende bladzijden volgt een beknopt overzicht van de gerealiseerde en lopende initiatieven. Deze worden getoetst aan de beleidsopties die vermeld waren in de Beleidsverklaring 2007-2012, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 2006 en het Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008. Deze informatie vormt samen met de omgevingsanalyse de basis voor de sterkte-zwakke analyse.

4.1 Informatiebeleid

Sinds de invoering van het DGP en de aanstelling van een huisvestingsambtenaar kan er werk gemaakt worden van een meer doorgedreven informatiebeleid m.b.t. wonen. Centraal hierin staat de uitbouw van een Woonloket.

- **Woonloket**

Artikel 28 uit De Vlaamse Wooncode kent aan de gemeenten een regisseursrol toe inzake woonbeleid. Eén van de basisopdrachten daarin is het informeren van de burger. Hieruit vloeit de uitbouw van het Woonloket voort. Doel is een laagdrempelige dienstverlening te zijn waar informatie, advies en begeleiding op maat geleverd wordt. Deze informatieverstrekking gebeurt niet enkel via een fysieke balie maar ook per telefoon en via de website van de gemeente.

Het verstrekken van informatie over sociale woningbouw is een groot onderdeel van de taken van het Woonloket. De gemeente verstrekt de nodige info over waar en hoe inschrijven en helpt bij het verzamelen en invullen van de papieren.

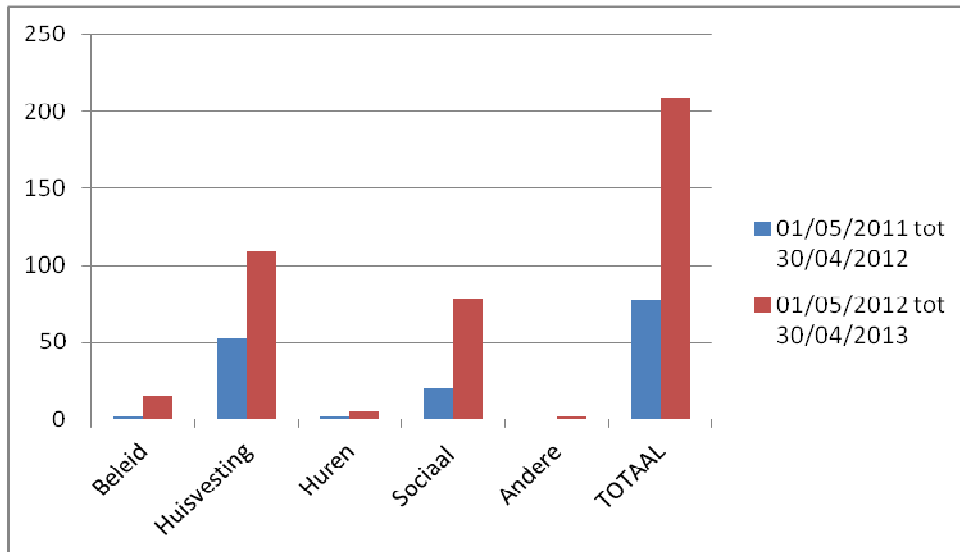
Huisvestingspremies vormen een belangrijk deel van de werking van het Woonloket. Dit houdt in:

- Het verstrekken van informatie over de diverse premies die op gemeentelijk, provinciaal en/of Vlaams niveau kunnen verkregen worden.
- Begeleiding bij het invullen van de premie-aanvragen.
- Doorverwijzen naar de duurzaamheidsambtenaar voor de energiepremies.

Vanuit het woonloket worden er op regelmatige basis infomomenten georganiseerd rond actuele thema's zoals levenslang en aanpasbaar wonen, alternatieve woonvormen etc... Op deze manier wordt er voor gezorgd dat alle inwoners kunnen kennismaken met het ruime aanbod rond wonen en huisvesting in de gemeente.

Sinds 2011 worden de vragen rond huisvesting geregistreerd. Onderstaande cijfers tonen dat de meeste vragen gaan over inschrijven voor een sociale woning (onder sociaal) en de aanvraag voor premies (onder huisvesting). Het aantal vragen stijgt maar dit is vooral

te wijten aan een betere registratie. Pas de volgende jaren zal blijken of er effectief ook meer vragen bij het woonloket terecht komen.



- Buiten het Woonloket zijn er nog andere informatiekanalen:
 - Dienst huisvesting van het OCMW
 - Gemeentelijk infoblad “tussen Hei en Maatjes”
 - Gemeentelijke website
 - Gemeentelijke infoborden
 - Pers

Informatiebeleid	
<p>Sterktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goede samenwerking gemeente en OCMW • Aanstelling deskundige wonen met als taak uitbouwen van het Woonloket • Huisvesting heeft vaste rubriek in gemeentelijke infokrant • Gemeentelijke website ivm wonen wordt actueel gehouden • Ondersteuning deskundige wonen vanuit centrale woonteam van IVLW Noord • Afsprakenkader Woonloket opgemaakt 	<p>Zwaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Woonloket is al gekend in de gemeente maar moet nog meer een vaste waarde worden voor inwoners • Nog niet alle woongerelateerde vragen worden geregistreerd in het registratiepakket Woonbeheer • Door de overbezetting in het gemeentehuis is er geen vaste aparte ontvangstruimte om meer privacy te kunnen bieden. Er wordt naar een oplossing gezocht.
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van nieuwe media geeft steeds meer kansen voor het informatiebeleid 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig nieuwe beleidsmaatregelen op verschillende niveaus: moeilijk om volgen voor burger • Tijdelijkheid van subsidies project IVLW Noord waardoor continuering van ondersteuning van de gemeente mogelijk niet gegarandeerd is.

4.2 Kwaliteitsbeleid

Werken aan verbetering van de woonkwaliteit gebeurt momenteel door het voorzien van stimulerende, normerende en sanctionerende maatregelen.

- Premiebeleid

De gemeente Kalmthout heeft momenteel geen specifieke premie ter bevordering van de kwaliteit van de woningen. Financieel is dit in de huidige omstandigheden niet mogelijk. Er is wel een premie voor het installeren van een zonneboiler.

- Conformiteitsattesten

De Vlaamse Wooncode voorziet de mogelijkheid om huurwoningen die conform zijn aan de gestelde kwaliteitseisen een attest te geven op vraag van de eigenaar. Dergelijk attest is 10 jaar geldig. De gemeentelijke onderzoeker staat in voor de technische controles en de administratieve verwerking van een aanvraag tot het verkrijgen van een conformiteitsattest (CA).

De nieuwe regeling in de Vlaamse Wooncode maakt het mogelijk dat een gemeente kan overgaan tot verplichting van een CA bij elke nieuwe verhuring. Een CA is verplicht bij elke goedkeuring van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning.

- Sanctionerende maatregelen

Heffing ter bestrijding van leegstand

De problematiek rond leegstand in Kalmthout is relatief beperkt, in 2013 staan er een 40-tal woningen in het leegstandsregister. Wanneer een woning minstens 12 opeenvolgende maanden niet meer bewoond wordt, of wanneer een gebouw gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden voor minimaal 50% van de oppervlakte leegstaat, kan de woning of het gebouw leegstaand verklaard worden. Er zal een administratieve procedure opgestart worden waardoor de woning of het gebouw opgenomen wordt op de inventarislijst van leegstaande woningen en gebouwen. De eigenaar van de woning of het gebouw zal een jaarlijkse heffing moeten betalen.

Op 29 november 2012 werd het leegstandsreglement en het reglement op heffing van leegstand vernieuwd en goedgekeurd.

- Woningkwaliteitscontrole

In principe kan iedereen die dat wil een woningkwaliteitsonderzoek aanvragen. Dit kan via een schrijven aan het college of rechtstreeks bij Wonen Vlaanderen. In dringende gevallen kan ook de burgemeester een woning onbewoonbaar verklaren.

Wonen Vlaanderen voert het technisch onderzoek uit. Naargelang het aantal strafpunten wordt een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. De betrokkenen kunnen bij de gemeente terecht voor extra info rond de procedure. De gemeente heeft een actueel draaiboek woningkwaliteitsonderzoek opgemaakt.

Kwaliteitsbeleid	
Sterktes: <ul style="list-style-type: none">• Promotie Vlaamse renovatiepremie, VAP• Actieve toepassing instrumenten Vlaamse Wooncode: leegstand, verwaarlozing en verkrotting• Controle ongeschikt/onbewoonbaarheid• Goede samenwerking met OCMW rond ongeschikte woningen	Zwaktes: <ul style="list-style-type: none">• Er werden nog geen conformiteitsattesten afgeleverd

<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerking draaiboek ongeschikt/onbewoonbaar 	
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen Vlaamse overheid: premies ter verbetering woningkwaliteit (VAP en RENO) • Monitoring ongeschikt/onbewoonbaarverklaring woningen • Verplichting om CA af te leveren voor opheffing ongeschikt/onbewoonbaarheid. Door een aanpassing in de Vlaamse Wooncode kan de gemeente bij elke nieuwe verhuring een CA verplichten. 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderen bedrag renovatiepremie • Afschaffing provinciale tegemoetkoming woningaanpassing voor ouderen • Gemeente moet (maar kan) een conformiteitsattest niet verplichten bij elke verhuring, enkel verplicht bij opheffing ongeschikt/onbewoonbaar verklaring

4.3 Huisvestingsprojecten

- Sociale huisvestingsprojecten
Zie Analyse punt 2.3.1.8. Sociale Woningen
Bij de voortgangstoets voor het BSO in 2012 scoorde Kalmthout zeer goed. De gemeente behoorde tot categorie 1: goed op weg om het bindend sociaal objectief te halen.
- Crisisopvang
Het OCMW beschikt over 10 woningen waarvan 7 woningen gebruikt worden voor crisisopvang.

Huisvestingsprojecten	
<p>Sterktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: 50% van de woningen in nieuwe verkavelingen met wegeaanleg gaan naar sociale woningbouw • Veel lopende projecten rond sociale woningbouw • Lokaal toewijzingsreglement opgemaakt voor specifieke doelgroepen. • OCMW beschikt over 7 crisiswoningen • Progressieve stijging belasting onbebouwde percelen • Ouderen: uitbreiden serviceflats • Gemeente in categorie 1 bij voortgangstoets 2012 	<p>Zwaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandeel sociale woningen onder BSO, zeker voor huurwoningen • Goede planning voor bijkomende sociale koopwoningen maar niet voor huurwoningen en kavels • Lange wachtlijsten sociale huisvesting • Beperkt aantal SVK woningen • Weinig mogelijkheden voor realisatie betaalbare woningen buiten categorie sociale huisvesting. • Klein aanbod goedkope huurwoningen • Geen ondersteuning alternatieve woonvormen.
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overheid reikt instrumenten aan als stimulans voor nieuwe sociale 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stijgende prijzen woningen en bouwgronden door toenemende

huisvestingsprojecten	schaarste
-----------------------	-----------

4.4 Ondersteuningsbeleid

- Begeleidingsactiviteiten Woonloket

Het Woonloket is er voor elke burger en legt samen met het OCMW een belangrijke prioriteit op de ondersteuning van de zwakste groepen op de huisvestingsmarkt.

Afhankelijk van de situatie, is er een bepaalde mate van begeleiding.

- De intensiteit van de begeleiding kan vrij hoog zijn. Afhankelijk van de vraag en de situatie zijn herhaalde contactmomenten nodig.
- Vaak is er een samenwerking met andere sociale diensten. De begeleiding vanuit het Woonloket richt zich op woonproblemen en woonvragen. Indien er meer ondersteuning, begeleiding en opvolging nodig is, zal men doorverwijzen naar de dienst huisvesting van het OCMW. Het OCMW kan ook hulp bieden bij financiële problemen, bv als de huurwaarborg niet gestort kan worden. Ook voor juridische problemen kan er doorverwezen worden naar de juridische dienst van het OCMW of de Huurdersbond.
- Het Woonloket verstrekt info of verwijst door naar andere instanties zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen ARRO Antwerpen en De Ideale Woning of het SVK Het SaS. Er wordt hulp en informatie verstrekt bij het invullen van het inschrijvingsformulieren.
- Een belangrijke taak van het Woonloket gaat naar het informeren over en verlenen van assistentie bij het invullen van de aanvraagformulieren voor premies.

- Financiële ondersteuning OCMW:

In de tabel hieronder een overzicht van de financiële ondersteuning die het OCMW de afgelopen jaren gaf ivm wonen. Het gaat vooral over een tussenkomst in de huurprijs of de huurwaarborg. De beslissing i.v.m. een tussenkomst gebeurt dossier per dossier, meestal in het kader van een globale (budget)begeleiding.

	tussenkomst in huur	aantal gezinnen	geldelijke huurwaarborgen	schriftelijke garantstelling	uitbetaling huur
2010	57.896	52	13	0	43
2011	56.986	48	12	0	40
2012	62.311	54	18	0	41

Ondersteuningsbeleid	
<p>Sterktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: crisisopvang, bejaarden... • Financiële tussenkomst OCMW mogelijk • Gemeente maakt deel uit van intergemeentelijk project IVLW Noord • Ondersteuning en aansturing door centrale woonteam van IVLW Noord 	<p>Zwaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veelheid aan initiatieven door verschillende organisaties maakt het aanbod aan ondersteuning minder overzichtelijk voor burger • Geen vaste aparte ontvangstruimte in Woonloket

<ul style="list-style-type: none"> • Aanstelling halftijdse deskundige wonen sinds 2009 • Halftijdse coördinator dienst huisvesting OCMW • Goede samenwerking gemeente, OCMW en externe instanties 	
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiatieven en subsidies vanuit overheid ter ondersteuning van huisvestingsbeleid gemeentes. 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende toegang private huurmarkt voor doelgroep kansarmen (weigering door immokantoren, waarborgproblematiek)

4.5 Lokaal Woonoverleg

De Vlaamse overheid geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid om het huisvestingsbeleid op hun grondgebied te coördineren. In het lokaal woonoverleg komen alle huisvestingsactoren samen: gemeente, OCMW, huisvestingsmaatschappijen De Ideale Woning en Arro Antwerpen, SVK Het SaS, IVLW Noord en indien nodig andere woonactoren. Wonen Vlaanderen Antwerpen heeft hierin samen met de coördinator van IVLW-Noord een ondersteunende rol.

Het bouwen van sociale woningen moet aangemeld worden bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Zij stellen een investeringsprogramma (IP) en uitvoeringsprogramma (UP) op. Eén van de voorwaarden in de procedure is dat de huisvestingsprojecten op het lokaal woonoverleg met alle relevante woonactoren besproken moet worden. Meer info hierover op: www.vmsw.be

Regelmatig weerkerende agendapunten op het woonoverleg zijn de volgende:

- Het ontwikkelen en opvolgen van de lokale woonbeleidsvisie
- Het opvolgen van de planning en uitvoering van sociale woonprojecten
- Het opvolgen van de stand van zaken aangaande het Bindend Sociaal Objectief
- Het bewaken van de woningkwaliteit en de leegstand
- Aandachtspunten gesignaleerd door het Woonloket, OCMW dienst huisvesting of de andere woonactoren
- Het bespreken en adviseren van lokale planologische initiatieven met een weerslag op wonen

Lokaal Woonoverleg	
<p>Sterktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het lokaal woonoverleg verhoogt de betrokkenheid van diverse actoren m.b.t. het lokaal woonbeleid • In het lokaal woonoverleg wordt de opvolging van de sociale woningbouwprojecten verzekerd • De bijeenkomsten van het LWO gebeuren op regelmatige basis met een aantal vaste agendapunten zoals de 	<p>Zwaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blijvende aandacht voor belang lokaal woonoverleg als overlegplatform voor alle woongerelateerde aangelegenheden.

opvolging van het BSO	
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichting en begeleiding vanuit Vlaamse overheid tot het organiseren van een lokaal woonoverleg • Ondersteuning IVLW Noord en Wonen Antwerpen op het overleg 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermindering engagement actoren • Tijdelijk karakter subsidie project IVLW Noord waardoor ondersteuning LWO niet gegarandeerd kan worden

5. STERKTE – ZWAKTE ANALYSE

Onderstaande SWOT-analyse brengt samenvattend de sterktes en zwaktes van het huidige beleid in kaart, alsook de kansen en bedreigingen waar men rekening dient mee te houden. Sterktes en zwaktes handelen meer over het intern gemeentelijk beleid. Kansen en bedreigingen belichten de externe situatie.

STERKTES	ZWAKTES
Informatiebeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • Goede samenwerking gemeente en OCMW • Aanstelling deskundige wonen met als taak uitbouwen van het Woonloket • Huisvesting heeft vaste rubriek in gemeentelijke infokrant • Gemeentelijke website ivm wonen wordt actueel gehouden • Ondersteuning deskundige wonen vanuit centrale woonteam van IVLW Noord 	<ul style="list-style-type: none"> • Het Woonloket is al gekend in de gemeente maar moet nog meer een vaste waarde worden voor inwoners • Nog niet alle woongerelateerde vragen worden geregistreerd in het registratiepakket Woonbeheer • Er is geen vaste aparte ontvangstruimte om meer privacy te kunnen bieden. Dit wordt mogelijk voorzien bij de bouw van het nieuwe gemeentehuis
Kwaliteitsbeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • Promotie Vlaamse renovatiepremie, VAP • Actieve toepassing instrumenten Vlaamse Wooncode: leegstand, verwaarlozing en verkrotting • Controle ongeschikt/onbewoonbaarheid • Goede samenwerking met OCMW rond ongeschikte woningen • Uitwerking draaiboek ongeschikt/onbewoonbaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen gemeentelijke premie rond woningkwaliteit • Er werden nog geen conformiteitsattesten afgeleverd
Huisvestingsprojecten	
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: 50% van de woningen in nieuwe verkavelingen met wegeaanleg gaan naar sociale woningbouw • Veel lopende projecten rond sociale woningbouw • Lokaal toewijzingsreglement opgemaakt voor specifieke doelgroepen. • OCMW beschikt over 7 crisiswoningen • Progressieve stijging belasting onbebouwde percelen • Ouderen: uitbreiden serviceflats • Gemeente in categorie 1 bij voortgangstoets 2012 	<ul style="list-style-type: none"> • Aandeel sociale woningen onder BSO, zeker voor huurwoningen • Goede planning voor bijkomende sociale koopwoningen maar niet voor huurwoningen en kavels • Lange wachtlijsten sociale huisvesting • Beperkt aantal SVK woningen • Weinig mogelijkheden voor realisatie betaalbare woningen buiten categorie sociale huisvesting. • Klein aanbod goedkope huurwoningen • Geen ondersteuning alternatieve woonvormen.

Ondersteuningsbeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: crisisopvang, bejaarden,... • Toetreding gemeente tot IVLW Noord • Aanstelling halftijdse huisvestingsambtenaar sinds 2009 • Halftijdse coördinator dienst huisvesting OCMW • Betere samenwerking gemeente en OCMW 	<ul style="list-style-type: none"> • Veelheid aan initiatieven door verschillende organisaties maakt het minder overzichtelijk voor burger
Lokaal Woonoverleg	
<ul style="list-style-type: none"> • Het lokaal woonoverleg verhoogt de betrokkenheid van diverse actoren m.b.t. het lokaal woonbeleid • In het lokaal woonoverleg wordt de opvolging van de sociale woningbouwprojecten verzekerd • De bijeenkomsten van het LWO gebeuren op regelmatige basis met een aantal vaste agendapunten zoals de opvolging van het BSO 	<ul style="list-style-type: none"> • Blijvende aandacht voor belang lokaal woonoverleg als overlegplatform voor alle woongerelateerde aangelegenheden.

KANSEN	BEDREIGINGEN
Informatiebeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van nieuwe media geeft steeds meer kansen voor het informatiebeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig nieuwe beleidsmaatregelen op verschillende niveaus: moeilijk om volgen voor burger • Tijdelijkheid van subsidies project IVLW Noord waardoor continuering van ondersteuning van de gemeente mogelijk niet gegarandeerd is.
Kwaliteitsbeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen Vlaamse overheid: premies ter verbetering woningkwaliteit (VAP en RENO) • Monitoring ongeschikt/onbewoonbaarverklaring woningen • Door een aanpassing in de Vlaamse Wooncode kan de gemeente bij elke 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderen bedrag renovatiepremies • Afschaffing provinciale tegemoetkoming woningaanpassing voor ouderen • Gemeente moet (maar kan) een conformiteitsattest niet verplichten bij elke verhuring, enkel verplicht bij opheffing ongeschikt/onbewoonbaar verklaring

nieuwe verhuring een CA verplichten	
Huisvestingsprojecten	
<ul style="list-style-type: none"> • Overheid reikt instrumenten aan als stimulans voor nieuwe sociale huisvestingsprojecten 	<ul style="list-style-type: none"> • Stijgende prijzen woningen en bouwgronden door toenemende schaarste
Ondersteuningsbeleid	
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatieven en subsidies vanuit overheid ter ondersteuning van huisvestingsbeleid gemeentes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende toegang private huurmarkt voor doelgroep kansarmen (weigering door immokantoren, waarborgproblematiek)
Lokaal Woonoverleg	
<ul style="list-style-type: none"> • Verplichting en begeleiding vanuit Vlaamse overheid tot het organiseren van een lokaal woonoverleg • Verplichting om CA af te leveren voor opheffing ongeschikt/onbewoonbaarheid. Door een aanpassing in de Vlaamse Wooncode kan de gemeente bij elke nieuwe verhuring een CA verplichten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermindering engagement actoren • Tijdelijk karakter subsidie project IVLW Noord waardoor ondersteuning LWO niet gegarandeerd kan worden

6. WOONBELEIDSPLAN: BELEIDSOPTIES 2014-2019

7.1 Missie

Het lokaal bestuur streeft er naar dat elke Kalmthoutenaar in een behoorlijke omgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid over een aangepaste woning van goede kwaliteit beschikt. Zo krijgen meer mensen de kans op een volwaardige maatschappelijke integratie in het realiseren van 'menselijke winst' (op vlak van gezondheid, persoonlijk welbevinden, etc).

7.2 Doelstellingen en instrumenten

In de Beheers- en beleidscyclus (BBC) die van start gaat op 1 januari 2014 is als beleidsdoelstelling opgenomen:

Streven naar een goede en betaalbare woning voor iedereen

Onder deze doelstelling vallen twee actieplannen: het uitbouwen van het infrastructuurlijk inzake het woonbeleid en het uitbouwen van het lokale woonbeleid. Het eerste actieplan heeft uiteraard betrekking op het woonbeleid van de gemeente maar is meer een aangelegenheid van ruimtelijke ordening. Dit wordt niet verder uitgewerkt in dit woonbeleidsplan.

Het tweede actieplan betreft meer specifiek wonen en huisvesting. De uitgewerkte acties van dit actieplan zijn terug te vinden in hoofdstuk 7.

Actieplan 1: uitbouwen van het infrastructuurlijk inzake het woonbeleid

Acties:

- Aankopen van gronden voor sociale huisvesting
- (pre-)Financiering van infrastructuur aanleg
- Verzorgen van subsidiedossiers

Actieplan 2: uitbouwen van het lokaal woonbeleid

Acties:

- Uitbouwen van het woonloket
- Actualiseren en opmaken van gemeentelijke reglementering rond wonen
- Organiseren van infomomenten rond actuele woonthema's (levenslang en aanpasbaar wonen, ...)
- Participeren in het intergemeentelijk project IVLW-Noord
- Opstellen van een actieplan BSO (Bindend Sociaal Objectief) en monitoring hiervan
- Innemen van de afkoop van sociale lasten en deze inzetten ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod
- Uitoefenen van het voorkeepsrecht
- Voorzien van divers en aangepaste woningen voor ouderen en andere doelgroepen
- Verbeteren van de woonkwaliteit
- Organiseren van het lokaal woonoverleg
- Oprichten en ondersteunen van woonraad

7. UITWERKING ACTIES EN TAKEN

BELEIDSDOELSTELLING

Streven naar een goede en betaalbare woning voor iedereen

ACTIEPLAN

Uitbouwen van het lokaal woonbeleid

ACTIES

Organiseren van het lokaal woonoverleg	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
De lokale opvolging van de programmatie en realisatie van de sociale woonprojecten.	LWO		2014 - 2025	verslag LWO	
Opvolgen van de stand van zaken over het bereiken van het BSO	LWO		2014 - 2025	verslag LWO, monitoring BSO	
Toetsen van de projecten sociale huisvesting aan de lokale beleidsvisie.	LWO		2014 - 2025	gerealiseerde projecten, GRS	
Indien van toepassing: realiseren van nieuwe samenwerkingsverbanden tussen verschillende actoren in functie van specifieke noden of nieuwe regelgeving.	LWO	externen	doorlopend	samenwerkingsverbanden	
Opstellen en evaluatie jaarlijks woonactieplan.	HVA	LWO	2014 - 2019	jaarlijks plan	personeelskost
Bespreken en adviseren van de opmaak van gemeentelijke reglementen.	LWO		doorlopend	verslag LWO	
Formuleren aanbevelingen naar lokale woonbeleid.	LWO		doorlopend	verslag LWO	
Betrekken LWO en huisvestingsambtenaar bij herziening GRS.	dienst RO	LWO, HVA	2014 - finalisatie GRS	vergaderingen GRS	personeelskost
Vorbereiding doorkijk BBC 2020-2026	HVA	LWO	2019	woonbeleidsplan, acties BBC	personeelskost

Actualiseren en opmaken van gemeentelijke reglementering rond wonen	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Onderzoek wenselijkheid reglement bescheiden wonen.	HVA	LWO	2014 - 2019	reglement	personeelskost
Evalueren en actualiseren lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen ivf beoogde doelgroepen.	HVA	LWO	2014 - 2019	reglement	personeelskost
Verwezenlijking betaalbaar woonaanbod	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Faciliteren uitvoering BSO voor sociale huurwoningen (reglement, vastgoedacties, pre-financiering,...)	gemeente		2014 - 2025	sociale huurwoningen	
Evalueren en actualiseren lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen ivf inspraak gemeente en afstemming op specifieke doelgroep(en).	LWO		2014 - 2019	reglement	personeelskost
Aanleveren informatie BSO sociale huurwoningen in Datamanager.	HVA		2014 - 2019	Datamanager	personeelskost
Opmaken en uitvoeren van lokaal actieprogramma in functie van het behalen van het BSO sociale huurwoningen indien het BSO niet wordt bereikt.	gemeente	SHMs en SVK	2014 - 2025	actieprogramma	personeelskost
Toepassing taken voortvloeiend uit monitoringsbesluit.	gemeente		2014 - 2025	Monitoring-besluit	
Toepassen activeringsheffing op onbebouwde percelen en bouwgronden.	financiële dienst	dienst RO	doorlopend	inning heffing onbebouwde percelen	personeelskost
Toepassen activeringsheffing op leegstand.	financiële dienst	HVA	doorlopend	inning heffing op leegstand	personeelskost
Bescheiden woningen voorzien al dan niet in de vorm van sociale woningen.	CBS	dienst RO	doorlopend	bescheiden woningen	
Verderzetting PPS ivf realisatie woningbouw- en verkavelingsprojecten.	CBS	dienst RO	lopend	PPS projecten	
Verder werken aan aantrekkelijke woonomgevingen met bijzondere aandacht voor groen, verkeersafwikkeling e.d.	gemeenteraad	alle woonactoren	lopend	ruimtelijke ordening	
Onderzoek haalbaarheid nieuwe woonvormen.	HVA	dienst RO	2014 - 2019	verslag LWO	
Inzetten op diverse en aangepaste woningen voor ouderen en andere doelgroepen	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Ouderen					
Stimuleren kleinschalige woningbouw voor ouderen in de woonkern.	CBS	dienst RO	2014 - 2019	bepalingen GRS	
Waken over voldoende aanbod assistentiewoningen.	OCMW, gemeente		2014 - 2019		

Intergenerationeel wonen stimuleren en mogelijk maken om vereenzaming tegen te gaan	CBS	dienst RO	2014 - 2019	bepalingen GRS	
Onderzoeken oprichten intergenerationele woonservicezones waar er verschillende voorzieningen worden samengebracht zoals winkels, activiteitencentrum, park, verkeersvrije zone	CBS	dienst RO	2014 - 2019	bepalingen GRS	
Uitbouwen van het woonloket	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Aanpassing woonloket ifv herkenbaarheid, uitstraling en privacy van burgers.	HVA		2014 - 2019	Woonloket	personeelskost, BBC
Permanente aandacht voor bekendmaking woonloket via publicaties, gemeentelijke website...	HVA	communicatiedienst	2014 - 2019	infokanalen	personeelskost, BBC
Burger informeren over woongerelateerde onderwerpen. (vb woningkwaliteit, premies, L&A wonen, sociale woningbouw etc...)	HVA		doorlopend	publicaties	personeelskost, BBC
Administratieve begeleiding bij allerlei aanvragen zoals premies, inschrijving sociale huisvesting, woningonderzoek...	HVA		doorlopend	registratietool	personeelskost
Permanente vorming HVA: participeren aan infomomenten, voordrachten, studie- of infodagen over woongerelateerde thema's.	HVA	externen	2014 - 2019	agenda HVA	personeelskost, BBC
Permanente monitoring van vraagpatronen uit registratietool.	HVA		2014 - 2019	registratietool	personeelskost
Bijsturing en uitbreiding infoaanbod en dienstverlening op basis van monitoring vragen.	HVA		2014 - 2019	dienstverlening Woonloket	personeelskost
Uitbreiding infoaanbod en bijsturing werking woonloket op basis van terugkoppeling verzamelde info bij onderzoeken woningkwaliteit.	HVA		2014 - 2019	resultaten registratie	personeelskost
Promoten SVK bij huurders en verhuurders.	Woonloket, OCMW	SVK	2014 - 2019	woningaanbod SVK	personeelskost
Organiseren van infomomenten rond actuele woonthema's	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Organiseren van (inter)gemeentelijke infomomenten: praktisch gerichte vormingssessies, demo's, kijkdagen...	HVA		2014 - 2019	activiteiten	personeelskost, BBC
Verbeteren van de woonkwaliteit	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Jaarlijkse actualisatie van het leegstandsregister	HVA		doorlopend	Leegstandsregister	personeelskost
Jaarlijkse actualisatie van het register onbebouwde percelen	dienst RO		doorlopend	register onbebouwde percelen	personeelskost

Bestrijding verkrotting en verwaarlozing.	gemeente	Wonen Vlaanderen	doorlopend	rapportering	personeelskost
Behandelen van aanvragen en afleveren van conformiteitsattesten (CA).	HVA		doorlopend	CA's	personeelskost
Uitvoeren woningkwaliteitsonderzoek in het kader van conformiteitsattesten.	extern bureau	HVA	doorlopend	rapporten onderzoek ifv CA	personeelskost, BBC
Bestrijding overbewoning.	gemeente		doorlopend	dossiers	personeelskost
Rapportering vooronderzoeken aan Wonen Antwerpen.	HVA	Wonen Vlaanderen	doorlopend	onderzoeken	personeelskost
Participeren in het intergemeentelijk project IVLW-Noord	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Deelname aan bijeenkomsten huisvestingsambtenaren met aangesloten gemeenten.	HVA		2014 – 30/04/2015	verslag vergadering	personeelskost
Uitvoeren van de verplichtingen verbonden aan het project IVLW-Noord.	HVA		2014 – 30/04/2015	rapport	personeelskost
Vertegenwoordiging lokaal beleid in het beheerscomite.	burgemeester, OCMW voorzitter		2014 – 30/04/2015	verslag vergadering	
Oprichten en ondersteunen van woonraad	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Inspraak burgers vergroten door oprichten woonraad.	HVA	woonraad	2014 doorlopend	woonraad	personeelskost, BBC
Uitoefenen van het voorkeopsrecht	verantwoordelijke	samenwerking met	timing	meet-instrument	budget
Uitoefenen van het voorkeopsrecht wanneer opportuniteit zich voordoet.	gemeente		doorlopend	# woningen	

* Verantwoordelijke: IVLW-Noord is opgericht om gemeente te ondersteunen, uiteraard zijn zij bij alle acties mee verantwoordelijk.

8. LIJST GEBRUIKTE AFKORTINGEN

BSO	bindend sociaal objectief
CA	conformiteitsattest
Gem.	gemeentelijk
GRS	gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
HVA	huisvestingsambtenaar
LWO	lokaal woonoverleg
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
UP	uitvoeringsprogramma voor sociale woningbouw