AANGENAAM AARTSELAAR

Omgevingsanalyse Wonen Aartselaar

2019

Inhoud

Deel I: Ligging en ruimtelijke indeling 5

1.1 Woonkernen 6

1.1.1 Aartselaar centrum 6

1.1.2 Woonwijken rondom het centrum 6

1.1.3 Wijk Buerstede 6

1.1.4 Wijken Koekoek en Lindenbos 7

1.2 De economische ruimte 7

1.2.1 Industrie in KMO 7

1.2.2 Handel en diensten 8

1.2.3 Wooneilanden 8

1.3 De open ruimten 8

1.3.1 De 'groene vingers' 8

1.3.2 Lintbebouwing en verspreide bebouwing 8

1.4 Aartselaar onderverdeeld in wijken en statistische sectoren 9

Deel II: Bevolking 11

Deel III: De private woningmarkt 14

3.1 Aanbod woningmarkt 14

3.1.1 Overdracht van eigendom 14

3.1.2 Overzicht vastgoedkantoren Aartselaar 15

3.2 Eigendom verwerven 16

3.2.1 Mediaan verkoopprijzen 16

3.2.2 Hypothecaire lening & sociale lening 19

3.2.3 Verzekering gewaarborgd wonen 20

3.3 Huren en verhuren 20

3.3.1 Gemiddelde huurprijzen 20

3.3.3 Conformiteitsattest & woonkwaliteit 21

3.3.4 Ondersteuning voor huurders en verhuurders 21

3.4 Huidig woonpatrimonium 23

3.4.1 Woningdichtheid naar wijken 23
3.4.2 Survey woningkwaliteit Aartselaar (2017) 24
3.4.3 Cijfers Statbel gebouwenpark 25
3.5 Steunmaatregelen woning verbouwen 28
3.5.1 Premies Wonen-Vlaanderen 28
3.5.2 Premies netbeheerder 30
3.5.3 Premies gemeente 31
3.5.5 Lenen om te verbouwen 32
3.5.6 Advies en begeleiding 32
3.6 Woonkwaliteit 33
3.6.1 Survey woningkwaliteit Aartselaar 2017 33
3.6.2 Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: procedures op basis van de Vlaamse Wooncode 33
3.6.3 Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: andere procedures en initiatieven 38
3.6.4 Verwaarlozing 38
3.7 Leegstand en tweede verblijven 39
3.7.1 Leegstand 39
3.7.2 Tweede verblijven 42

Deel IV: Een woonbeleid voor kwetsbare doelgroepen 43

4.1 Woonpatrimonium OCMW Aartselaar 43
4.2 Woonbegeleiding 43
4.3 Thuiszorgdiensten 44
4.4 Wonen en energie 44
4.5 Steunmaatregelen wonen en energie voor mensen met een laag inkomen 45
4.6 Mensen met een acute woonnood 46
4.6.1 Uithuiszettingen 46
4.6.2 Crisisopvang 47
4.7 Lokaal opvanginitiatief 47

Deel V: Sociale huisvesting 49

5.1 Bindend sociaal objectief 49
5.2 Sociale leningen, koopwoningen en kavels 50

5.3 Sociale huurwoningen 50

5.3.1 Gemiddelde huurprijzen sociale woning 50

5.3.2 Profiel van sociale huurders bij De Ideale Woning 53

5.3.3 Profiel van kandidaat-huurders bij De Ideale Woning 57

5.3.4 Profiel van kandidaat-huurders bij SVK WoonWeb 61

Deel VI: Informatie rond wonen 63

6.1 Woonloket 63

6.2 Intergemeentelijke woonbeurzen 64

6.3 Infosessies 65

6.4 Kamp C 65

6.5 Jurist OCMW Aartselaar 65

6.6 Andere 65

7. Conclusies en aanbevelingen 65

Referenties 69

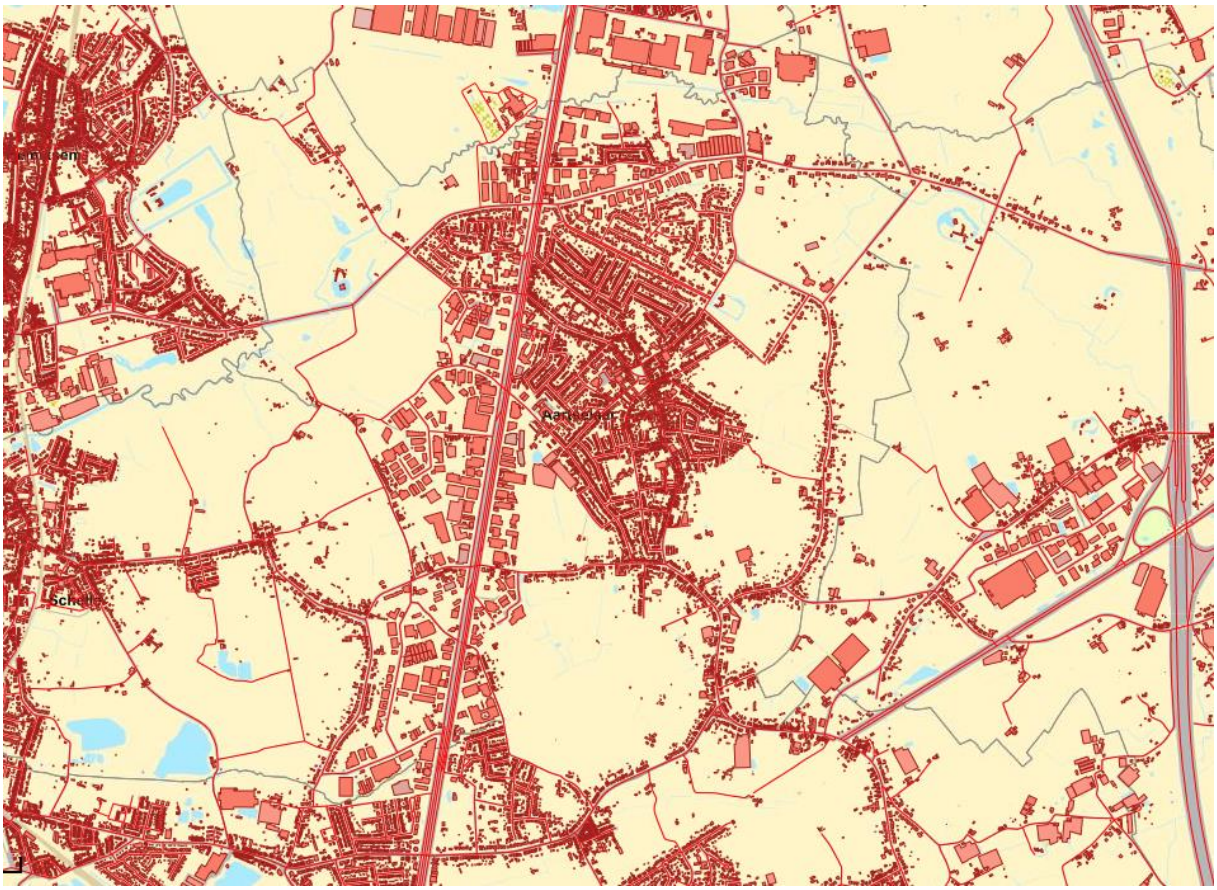
Deel I: Ligging en ruimtelijke indeling

De ligging van Aartselaar, tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het grootstedelijk gebied Antwerpen, en de daarbij horende infrastructuur, hebben de gemeente een belangrijke ontwikkelingspotentie bezorgd.

De A12 doorkruist de gemeente en zorgt voor een verbinding met de stad en de regio. De E19 autosnelweg is eveneens vlot bereikbaar. Verder telt de gemeente maar liefst 7 aangrenzende gemeenten: Antwerpen (district Wilrijk), Hemiksem, Schelle, Niel, Rumst; Kontich en Edegem.

Van oudsher voert de gemeente een beleid, waarbij ze naar een stabiel evenwicht streeft tussen de verschillende deelgebieden. Een derde van het gemeentelijk grondgebied wordt voorbehouden voor industriële activiteiten (economische as A12), een derde voor woongebied (Aartselaar centrum enerzijds, de wijken Koekoek en Lindenbos anderzijds), en een derde voor groengebied en agrarische activiteiten.

Deze deelruimten worden hieronder kort besproken, ze staan uitvoerig beschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.



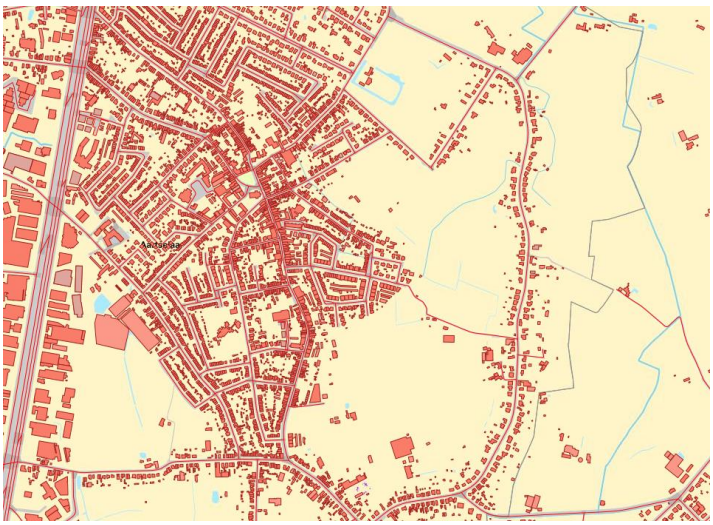
Overzichtskaart Aartselaar, zoals weergegeven in de webtoepassing van Informatie Vlaanderen

1.1 Woonkernen

1.1.1 Aartselaar centrum

Aartselaar wordt gekenmerkt door een dorpscentrum dat haar 19de-eeuwse structuur nog behouden heeft: de lange dorpswegen komen centraal op het dorpsplein (Het Laar) uit. Dit gedeelte kan als het kerngebied van Aartselaar beschouwd worden.

Dit gebied bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, langsheen deze oude wegenstructuur. De meeste gemeenschapsvoorzieningen, diensten en winkels zijn gelegen in deze woonomgeving. De verschillende functies zijn sterk verweven met het bebouwd gebied. Aangezien alle voorzieningen uitgebouwd zijn in of rond de centrumkern, is er een hoge leef- en woonkwaliteit aanwezig.



Overzichtskaart Aartselaar-centrum, zoals weergegeven in de online toepassing van Informatie Vlaanderen

Rondom het centrale gemeenteplein zijn de meeste openbare voorzieningen geconcentreerd. De kleinhandel strekt zich uit langsheen de Kapellestraat.

Senioren zoeken dit centrum op om te gaan wonen, dichtbij alle voorzieningen. De bouwmarkt speelt hierop in door duurdere flats te bouwen in het centrum.

1.1.2 Woonwijken rondom het centrum

De wijk 'Ten Dorpe' is het gebied ten oosten van het kerngebied. Deze wijk kenmerkt zich voornamelijk door het voorkomen van een aantal middelhoge appartementsgebouwen (3 tot 4 bouwlagen), afgewisseld met bel-étagewoningen (3 bouwlagen).

In het noordoosten van het centrum vinden we de wijk 'Bruynenbaert', met o.a. het kasteeldomein Solhof, bijhorend parkgebied, en het sportcentrum. Langsheen de Solhofdreef, rondom het park bevinden zich residentiële ééngezinswoningen in open bebouwing. Deze vorm van bebouwing vinden we ook terug in het noordelijker gelegen gebied tussen de Barones L. de Borrekenslaan en de Kontichsesteenweg. De naastgelegen verkaveling 'Leeuwerik' wordt dan weer eerder gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing met drie bouwlagen.

Tot slot bevindt de wijk 'De Leug' zich tussen Het Laar en de A12, ten westen van het kerngebied.

1.1.3 Wijk Buerstede

De wijk 'Buerstede' is van het centrum van Aartselaar afgesneden door de A12. De wijk bevat hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen en villabouw. Enkele horecazaken (restaurants) zijn aan de A12 gelegen.

1.1.4 Wijken Koekoek en Lindenbos

In het zuiden van de gemeente bevinden zich de woonkernen 'Koekoek' en 'Lindenbos', van elkaar gescheiden door de A12.

Kenmerkend in 'Lindenbos' is het woonpark met woningen in open bebouwing in een groene omgeving. Ten noorden en ten oosten van het woonpark bevinden zich huizen in een hogere bebouwingsdichtheid.

Overzichtskaart wijken Koekoek en Lindenbos, zoals weergegeven in de webtoepassing van Informatie Vlaanderen

De wijk 'Koekoek' bestaat in hoofdzaak uit bebouwing langs de Pierstraat, aangevuld met recente verkavelingen. Het betreft hoofdzakelijk bel-étage woningen, aangevuld met vrijstaande en halfopen woningen. De wijk vormt samen met 'Lindenbos' een aparte parochie met enkele lokale voorzieningen.

De ruimtelijke ligging van de wijken plaatst ze centraal t.o.v. de verschillende omliggende kernen. De wijk vormt samen met de woonwijk Kleine Paependaele (Rumst) en verderop de woonwijk langsheen de Kruyskenslei te Boom (sociale woningbouw-appartementen) een afzonderlijke kern verbonden met de A12. Deze nederzetting bevindt zich tussen de kernen van Niel, Boom en Aartselaar.

1.2 De economische ruimte

1.2.1 Industrie in KMO

De gemeente Aartselaar heeft een uitgebreid industrieel gebied voornamelijk gesitueerd aan beide zijden van de A12, en in het noorden van de gemeente ook langs de Kontichsesteenweg. Deze industriële activiteiten zijn grensoverschrijdend en lopen van de voorstad tot de Rupelstreek. De achterliggende open ruimten en het dorpscentrum zijn nauwelijks zichtbaar. De lokale wegenstructuur van en naar het centrum verdwijnt in de bebouwde massa waardoor overgangsituaties, oriëntatie-elementen, herkenbare plekken zoek geraken.

De economische as langs de A12 vormt de belangrijkste lijninfrastructuur in de regio en in Aartselaar. Ze ontsluit het economische verkeer van de aanliggende bedrijventerreinen. Enige tijd geleden stelde men vast dat onder meer door uitbreiding en het opstarten van nieuwe bedrijven de bereikbaarheid verlaagt: de A12 heeft zijn saturatieniveau bereikt.

Voor deze bedrijven is een vlotte bereikbaarheid echter van groot belang. Ook de bedrijvenzone langs de Kontichsesteenweg in het noorden van de gemeente sluit aan op de economische as van de A12.

1.2.2 Handel en diensten

Aartselaar beschikt over een uitgebreid winkelapparaat langsheen de A12. Het betreffen vooral bovenlokale handelszaken in de vorm van baanwinkels. Naast deze grootschalige handelszaken bezit de gemeente een goed uitgebouwd lokaal handelsapparaat in de dorpskern, voornamelijk in de Kapellestraat. Dit is de centrale as waar men terecht kan voor dagelijkse voorzieningen, luxe goederen en diensten.
De beide concentratiegebieden (één langs de A12, één in de dorpskern) treden niet met elkaar in concurrentie omwille van de verschillende schaal en doelgroepen waarop ze gericht zijn. Men kan dus spreken over een vrij gevarieerd en complementair aanbod.

1.2.3 Wooneilanden

Een specifiek probleem zijn de wooneilanden gelegen in KMO-gebied. Het betreft geïsoleerde woonlinten langsheen historische lokale verbindingswegen. Deze al dan niet zonevreemde woonlinten zijn door de economische ontwikkelingen langs de A12 geleidelijk aan volledig omringd geworden door bedrijvigheid.

Volgende wooneilanden worden onderscheiden nabij de A12 en ten noorden van de Kontichsesteenweg: Bist/Langlaarsesteenweg, Schelselei & Ysselaarlaan/Oudestraat.

Naast deze wooneilanden zijn de woonkernen in de gemeente eveneens sterk vergroeid met de bedrijvenzones langsheen de A12.

1.3 De open ruimten

Iets meer dan een derde van de oppervlakte van Aartselaar werd ingekleurd als agrarisch of als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze gebieden beslaan een grote strook in het oosten, de Reukens in het zuiden, belangrijke stukken van de Groenenhoek en de Zinkval, een centraal gelegen driehoek tussen de Langlaarsteenweg en de Leugstraat, en het zuidwestelijk tipje van de gemeente, tussen Koekoekstraat en Matenstraat.

1.3.1 De 'groene vingers'

De open ruimten in het westen en het oosten van de gemeente maken deel uit van een groene en open ruimtelijke structuur op bovenlokaal niveau. Het gaat om twee groene, noord - zuid georiënteerde stroken langszij de grenzen van Aartselaar. Deze ‘vingers’ dringen het stedelijke gebied van Antwerpen binnen. Ze verbinden de fortengordel rond Antwerpen met de Rupelvallei. Zowel de landschappelijke, toeristisch-recreatieve, agrarische als natuurlijke waarde bepalen de kwaliteit van deze open ruimten. Binnen de groene vingers bevinden zich elementen die hun belang hebben op ruimtelijke structuur op lokaal niveau.

1.3.2 Lintbebouwing en verspreide bebouwing

Naast de woonkernen zijn vooral de linten in de gemeente sterk aanwezig. Ze vormen een visuele barrière naar de achterliggende, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. Ze doorsnijden en versnipperen de open ruimte.

Deze ontwikkeling heeft mede het landelijk karakter van de gemeente onder druk gezet. De belangrijkste woonlinten zijn de Langlaarsteenweg, de Reetsesteenweg, Oever en Kleistraat en de Pierstraat. Dit zijn straten ten oosten en ten zuiden van de dorpskern.

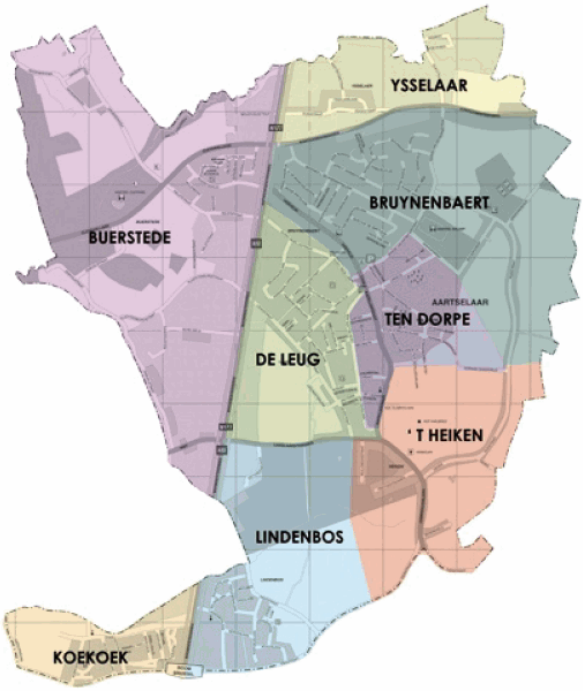
De lintbebouwing binnen de westelijke open ruimte (Cleydael & Koekoek) is beperkt. Hier en daar komt wel verspreide bebouwing voor. Groenenhoek en Zinkvalstraat zijn dergelijke landelijke wooncluster. Sommige woningen zijn zonevreemd.

1.4 Aartselaar onderverdeeld in wijken en statistische sectoren

Sinds vorige legislatuur werd Aartselaar opgedeeld in 8 wijken. In elke wijk kon een wijkraad geïnstalleerd worden. Momenteel (20/3/2019) hebben 7 op 8 wijken ook effectief een wijkraad. Veel informatie over Aartselaar wordt echter vergaard en aangeboden volgens een andere opdeling naar deelgebieden, namelijk op basis van zogenaamde statistische sectoren[1].

We kunnen verschillende statistische sectoren wel zo samenbrengen dat ze tezamen ongeveer één wijk vormen:

- Wijk Buerstede bestaat uit de statistische sectoren 11001A0PA (Zinkval), 11001A020 (Buerstede), 11001A0MA (Cleydael-kasteel) & 11001A173 (Notelaan)
- Wijk Ysselaar bestaat uit de statistische sectoren 11001A030 (Ysselaar) & 11001A074 (Bruinen Baard)



Bron: www.lindenbos.be, geraadpleegd op 1/2/2019

[1] De statistische sector is de kleinste territoriale basiseenheid zoals opgesteld door het toenmalige Nationaal Instituut voor Statistiek (nu Statbel) en Nationaal Geografisch Instituut (NGI), om een gedetailleerder niveau dan de gemeente te schetsen. De eenheid werd oorspronkelijk opgesteld in 1970 om de demografische en socio-economische verschillen binnen de gemeenten aan te tonen en de bevolkingsspreiding in België nauwkeuriger in kaart te brengen. Vanaf 1981 werd bij een uitbreiding van het aantal statistische sectoren ook sociale, economische, stedenbouwkundige en morfologische kenmerken in acht genomen. In 2001 werd het aantal statistische sectoren verder uitgebreid om rekening te houden met wijzigingen in de woonkernen, infrastructuur en de gemeentegrenzen. De onderverdeling is dus uiteindelijk gebaseerd op sociale, economische, stedenbouwkundige en morfologische kenmerken.
Een statistische sector strekt zich nooit over meer dan één gemeente uit, en elk punt op Belgisch grondgebied behoort maar tot één statistische sector (Dreesen & Vastmans, 2018: 5).

- Wijk Bruynenbaert bestaat uit de statistische sectoren 11001A01- (De Leeuwerik), 11001A042 (Kleine Grippe) & 11001A091 (Kleistraat – Oever)
- Wijk Ten Dorpe bestaat uit de statistische sectoren 11001A00- (Aartselaar-centrum) & 11001A063 (Ten Dorpe)
- Wijk De Leug bestaat uit de statistische sector 11001A052 (Leug)
- Wijk ’t Heiken bestaat uit de statistische sector 11001A10- (’t Heiken)
- Wijk Lindenbos bestaat uit de statistische sectoren 11001A190 (De Reukens) & 11001A20- (De Koekoek)
- Wijk Koekoek bestaat uit de statistische sector 11001A21- (Vierpalen)

Deel II: Bevolking

Een analyse van de bevolking in Aartselaar bestaat uit een socio-economisch en een demografisch luik. In beide gevallen verwijzen we naar de globale analyse die voor Aartselaar werd opgemaakt. Wat de demografische evoluties betreft, worden hieronder wel enkele vaststellingen kort weergegeven:

1. De bevolking in Aartselaar is geëvolueerd van 14.272 in 2005 tot 14.222 in 2017. We kunnen dus spreken van een stagnering over de gemeten periode (daling met 0,35%). Dit is reeds opmerkelijk, want zowel bij vergelijkbare gemeenten (Belfius: gemeenten met een economische activiteit en vergrijzing - toename met 6,7%) als in Vlaanderen (toename met 7,8%) zien we een duidelijke gestage bevolkingstoename.

2. Als we kijken naar de natuurlijke bevolkingsaangroei, dan zien we dat deze in Aartselaar negatief is (het natuurlijk accress - het aantal geboortes per 1.000 inwoners min het aantal sterfgevallen per 1.000 inwoners binnen de gemeente - is geëvolueerd van -0,7 in 2005 tot -3,4 in 2017). Dit is ook opmerkelijk t.o.v. de vergelijkbare gemeenten (daling van 2,1 tot 0,7) en de cijfers voor Vlaanderen (van 1,6 tot 0,8), die momenteel - ondanks de daling - nog steeds positief zijn.
   We mogen natuurlijk niet vergeten dat de aanwezigheid van rusthuizen Zonnetij en Zonnewende een impact heeft op deze cijfers, de vraag is of dit een volledige, dan wel gedeeltelijke verklaring is voor dit fenomeen.

3. De algemene migratiecijfers zijn voor Aartselaar sinds 2009 en uitgezonderd 2014 licht positief. Maar deze cijfers leren ons niets over verhuisbewegingen per leeftijdscategorie.

4. We zien verder dat Aartselaar ook een dichtbevolkte gemeente is. Meer informatie hieromtrent in het luik “Woonpatrimonium & opportuniteiten”, omdat deze cijfers uiteraard ook iets zeggen over de woningdichtheid naar wijken.

5. Prognoses van Statistiek Vlaanderen voorspellen een bevolkingstoename tot 14.587 inwoners in 2035. Dit impliceert een groei van 2,6% t.o.v. 2017, beduidend minder dan de groei in vergelijkbare gemeenten (+ 7%) of Vlaanderen (+7,6%). Als we de prognoses voor 2035 hanteren met 2005 als referentiejaar, dan groeit de bevolking in Aartselaar met 2,21%, vergeleken met 13,23% in vergelijkbare gemeenten en 16% in Vlaanderen. De vraag dient gesteld te worden op basis van welke indicaties men zulke lage bevolkingsgroei in Aartselaar voorspelt, de geografische ligging van Aartselaar indachtig.

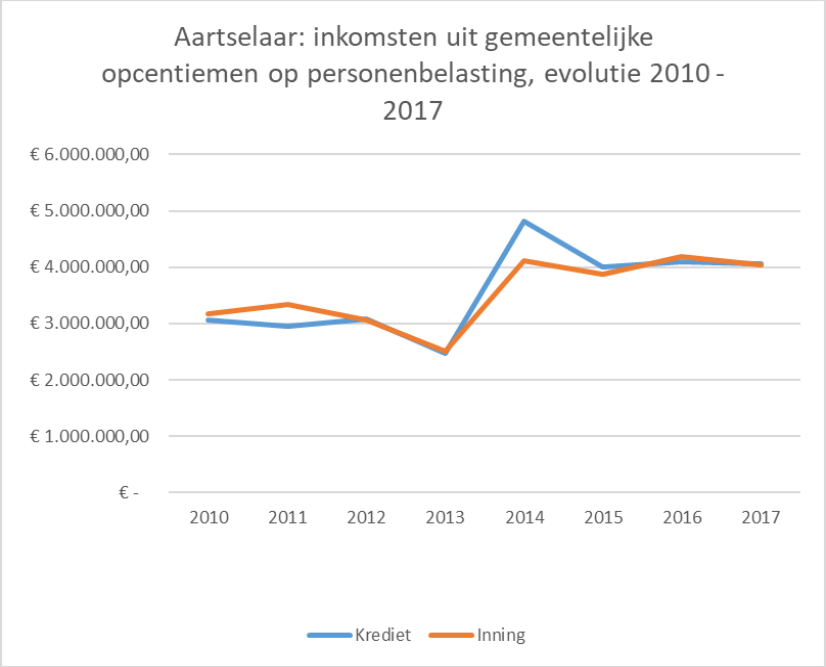
Bron : Gemeentemonitor

6. Het wordt zeer interessant als we kijken naar de leeftijdspiramide in Aartselaar, en deze gegevens vergelijken met de prognose voor 2035 (zie grafieken hierboven):
   - In 2017 is 29,9% van de bevolking jonger dan 30 jaar, 52,2% van de bevolking behoort tot de leeftijdscategorie 30-69 jaar, 17,4% is 70 jaar of ouder;
   - Volgens de prognose is in 2035 30,2% jonger dan 30, 44,9% tussen 30 en 69 jaar, en 24,9% ofwel 1 op 4 inwoners (!) 70 jaar of ouder;
   - Als we deze opvallend vergrijzende bevolking vergelijken met de Belfius korf van vergelijkbare gemeenten, dan zien we dat Aartselaar nu al een hoger aandeel inwoners 70+ heeft (17,4% t.o.v. 13,9%), en dan dit verschil in de toekomst zelfs nog groter wordt (24,9% t.o.v. 20,4%) in een vergrijzend Vlaanderen;

   Samengevat zal de bevolking in Aartselaar veel minder toenemen en meer vergrijzen dan andere gemeenten in een reeds vergrijzende omgeving, gaat dit ten koste van het aandeel beroepsbevolking op actieve leeftijd, en zal dit uiteraard gevolgen hebben voor o.a. de inkomsten van de gemeente, waarvan we de bedragen van de laatste jaren hieronder weergeven.

Jaar	Krediet	Inning
2010	3.070.248	3.164.760
2011	2.951.562	3.332.736
2012	3.082.097	3.061.142
2013	2.466.109	2.506.440
2014	4.825.000	4.106.940
2015	4.009.408	3.878.938
2016	4.096.583	4.185.758
2017	4.064.404	4.043.072

Aartselaar: inkomsten uit gemeentelijke opcentiemen op personenbelasting, evolutie 2010 – 2017 (Bron: financiële dienst Aartselaar)



7. Ook wat betreft de afhankelijkheidsratio (tussen senioren en jongeren enerzijds en de bevolking op beroepsactieve leeftijd anderzijds), zien we een problematische situatie. Deze ratio is met maar liefst 19,2% (!) gestegen in de periode 2010 - 2017, waardoor er veel meer druk is komen te liggen op de beroepsactieven om een steeds groter wordende groep te onderhouden. De cijfers voor Aartselaar staan overigens in schril contrast met de cijfers voor vergelijkbare gemeenten en cijfers voor Vlaanderen, waar er telkens sprake is van een veel kleinere toename.

8. Het aantal huishoudens is gestegen van 5.661 in 2005 tot 5.931 in 2017. Als we dit combineren met een negatieve bevolkingsgroei, impliceert dit uiteraard een gezinsverdunning. In 2017 bestond 65,8% van de huishoudens in Aartselaar uit 1 of 2 personen, 28,8% uit 3 tot 5 personen, en 5,4% uit 5 personen of meer. Cruciale vraag is of dit zeer grote aandeel kleine gezinnen ook in een woning woont, aangepast aan de gezinsgrootte. Op de dienst bevolking wordt geregistreerd hoeveel personen in een bepaald adres woonachtig zijn, doch het lokaal bestuur heeft in de praktijk onvoldoende zicht op de grootte van deze woningen en het aantal slaapkamers.

9. Een andere maatschappelijke trend is de grote stijging van alleenstaande ouders met minstens 1 minderjarig kind. Dit aantal bedraagt 232 (2017). In vergelijking met het jaar 2000 is dit een stijging

van 59%. We weten dat alleenstaande ouders een groter risico lopen om in armoede te belanden (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2018).

Deel III: De private woningmarkt

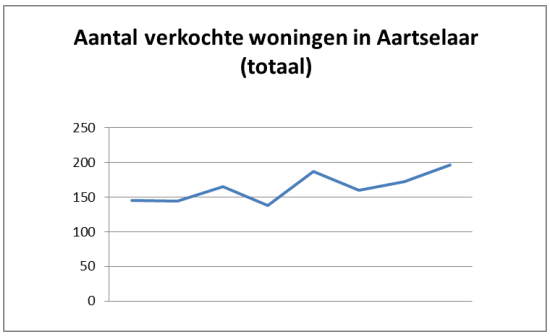
3.1 Aanbod woningmarkt

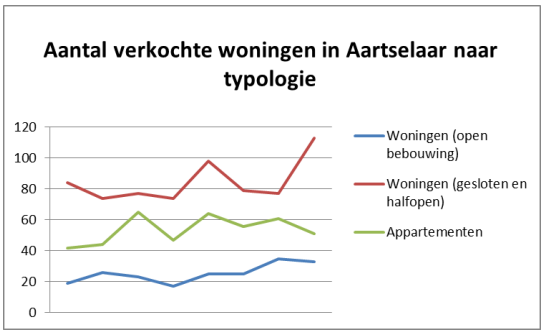
We beginnen de sectie over de private woningmarkt met het in kaart brengen van het aanbod op de woningmarkt in Aartselaar. Daarvoor baseren we ons op officiële verkoopcijfers van woningen in Aartselaar. Een andere indicatie van het aanbod (met betrekking tot de huurmarkt in de gemeente) is het aantal mutaties (tijdelijke leegstand van een pand) in Aartselaar, eventueel aangevuld met het gemiddeld aantal jaarlijks afgeleverde EPC-attesten.

3.1.1 Overdracht van eigendom

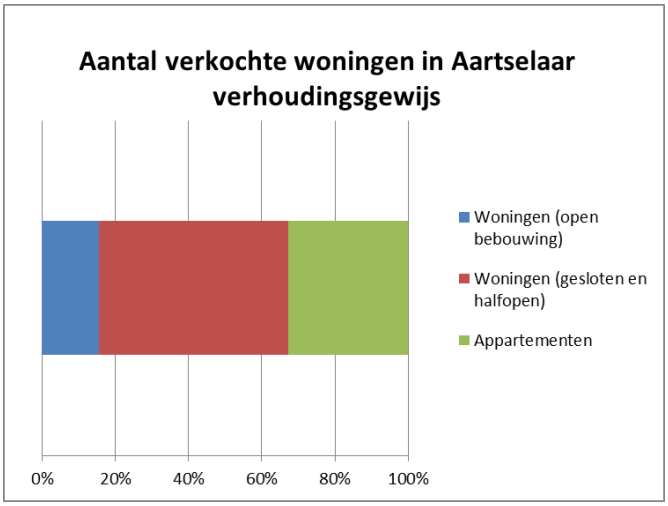
Jaar	Woningen (open bebouwing)	Woningen (gesloten en halfopen)	Appartementen	Totaal
2010	19	84	42	**145**
2011	26	74	44	**144**
2012	23	77	65	**165**
2013	17	74	47	**138**
2014	25	98	64	**187**
2015	25	79	56	**160**
2016	35	77	61	**173**
2017	33	113	51	**197**
Gemiddeld	**25**	**85**	**54**	**164**

Aantal verkochte woningen in Aartselaar, evolutie 2010 - 2017 (Bron: Statbel)





In de tabel hierboven en bijhorende grafieken zien we het aantal panden dat jaarlijks van eigenaar wisselt in Aartselaar. Dit blijken er binnen de periode 2010 – 2017 jaarlijks gemiddeld 164 te zijn. In de grafiek hiernaast zien we de verhouding tussen deze verhandelde panden: 16% van de verkochte woningen zijn eengezinswoningen in open bebouwing, in 52% van de gevallen gaat het om eengezinswoningen in gesloten of halfopen bebouwing, en 33% van deze verkochte woningen zijn appartementen.



Als we het aantal panden dat jaarlijks van eigenaar wisselt, delen door het aantal huishoudens in het betreffende jaar (volgens gegevens van de dienst bevolking Aartselaar), dan is in de periode 2012 – 2017 gemiddeld jaarlijks 2,7% van de woningen op het grondgebied Aartselaar van eigenaar verwisseld. Deze berekening is uiteraard slechts een voorzichtige indicatie van het percentage jaarlijks verkochte woningen. Leegstaand patrimonium op 31 december van elk jaar werd immers niet mee in de berekening opgenomen.

3.1.2 Overzicht vastgoedkantoren Aartselaar

In de gemeente zijn diverse vastgoedkantoren actief. Een overzicht van de bedrijven met vestiging in Aartselaar (2017) en activiteiten rond het (ver)kopen en (ver)huren van vastgoed:

- Vastgoed De Smet, Nieuwstraat 8 te 2630 Aartselaar
- Van Reeth Vastgoed, Kapellestraat 45 te 2630 Aartselaar
- Vermeulen, Kapellestraat 47 te 2630 Aartselaar
- Walbers Immo, Barones L. de Borrekenslaan 84 te 2630 Aartselaar
- Huis in zicht, Leon Gilliotlaan 93 te 2630 Aartselaar
- Impulse Real Estate, Antwerpsesteenweg 124 te 2630 Aartselaar

Deze lijst is niet-limitatief, en bovendien zijn er in de buurgemeenten nog diverse kantoren gevestigd met vergelijkbare activiteiten in Aartselaar. We menen dat deze sector goed vertegenwoordigd is in Aartselaar. Het jaarlijks aantal verkochte panden verklaart uiteraard mee de aanwezigheid van deze vastgoedkantoren.

3.2 Eigendom verwerven

3.2.1 Mediaan verkoopprijzen

Jaar	Woningen open bebouwing	Woningen gesloten of halfopen bebouwing	Appartementen
2010	€ 330.000,00	€ 248.500,00	€ 160.000,00
2011	€ 400.500,00	€ 267.500,00	€ 159.250,00
2012	€ 418.000,00	€ 262.500,00	€ 165.000,00
2013	€ 400.000,00	€ 264.500,00	€ 175.000,00
2014	€ 455.000,00	€ 262.500,00	€ 179.500,00
2015	€ 400.000,00	€ 272.000,00	€ 192.250,00
2016	€ 447.000,00	€ 270.000,00	€ 176.000,00
2017	€ 442.500,00	€ 284.500,00	€ 187.000,00

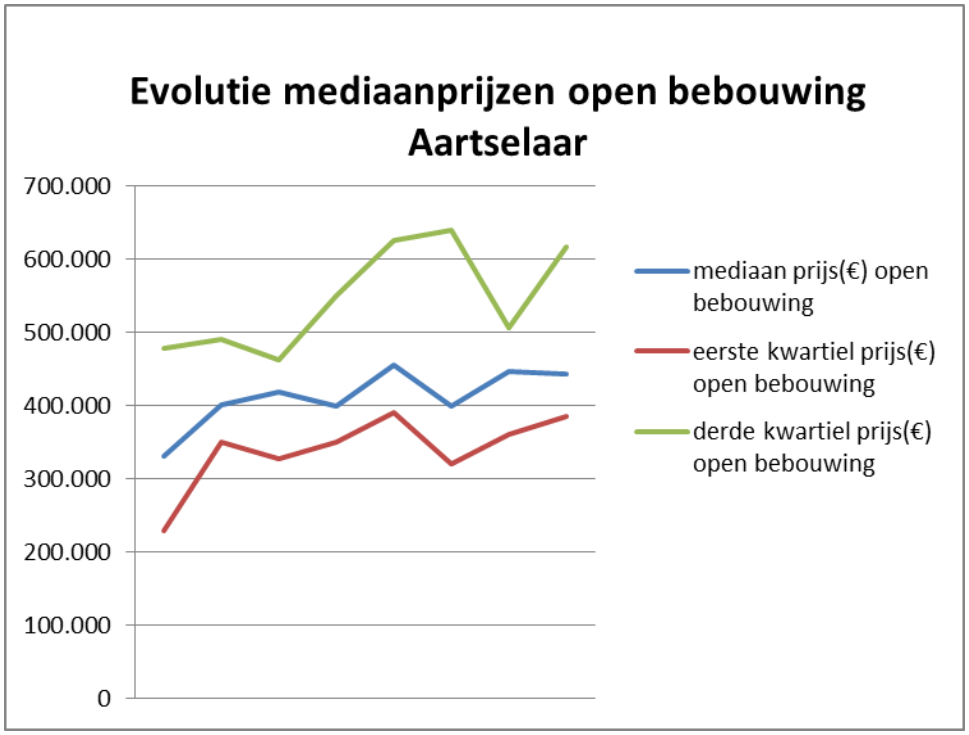
Mediaan woningprijzen in Aartselaar, evolutie 2010 - 2017 (Bron: Statbel)

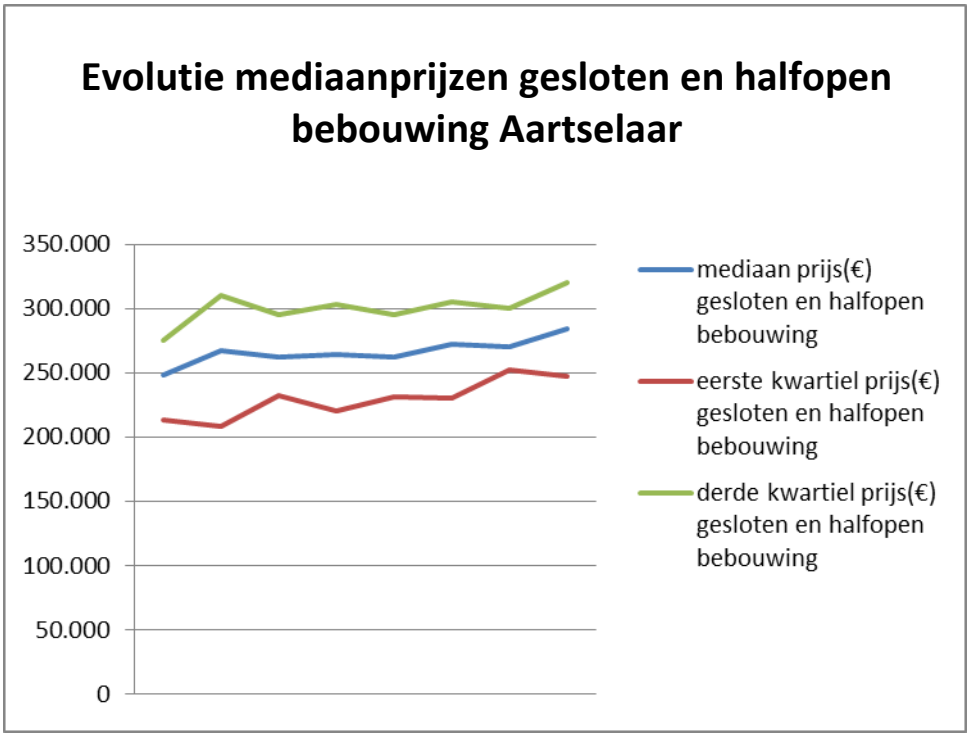
In de tabel hierboven zien we de evolutie van de woningprijzen in Aartselaar. Het gaat hier over de mediaanprijzen en niet de gemiddelde woningprijzen[2]. In de periode 2010 – 2017 steeg de woningprijs voor een vrijstaande eengezinswoning in Aartselaar volgens deze gegevens met 34%, de prijs voor appartementen steeg over deze periode met 17%, de prijs voor gesloten en halfopen eengezinswoningen steeg met 'slechts' 14%.

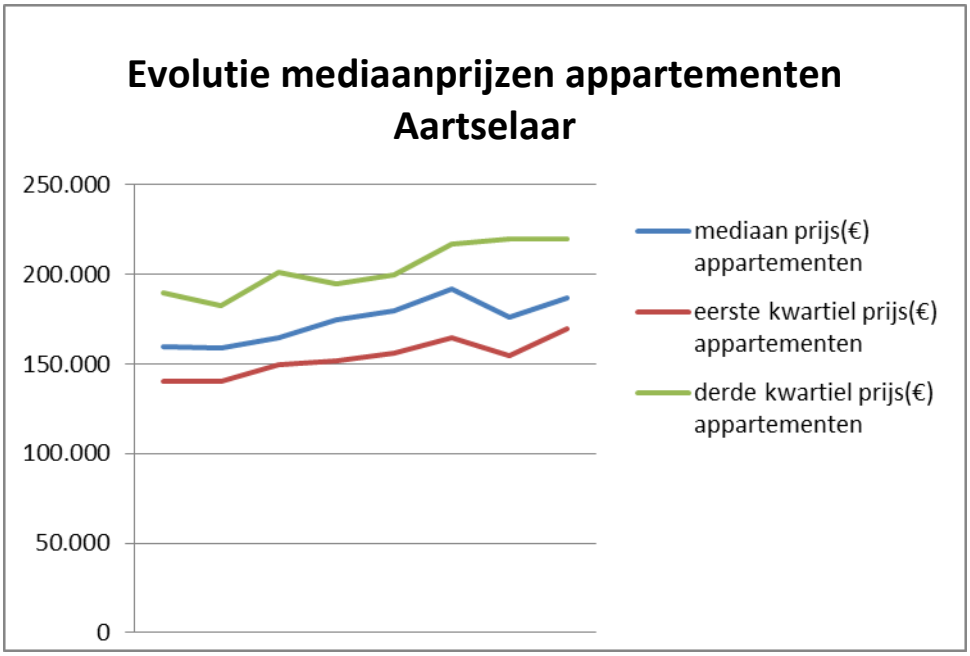
Deze cijfers houden geen rekening met de inflatie. Indien we de inflatie (gebaseerd op de index van consumptieprijzen) mee in rekening brengen, is de prijs voor open eengezinswoningen gestegen met 19% bovenop de inflatie. De prijs voor appartementen steeg in deze periode echter met slechts 4% bovenop inflatie, de prijs voor gesloten en halfopen bebouwing steeg met 2% (eigen berekeningen gebaseerd op bovenstaande tabel en historische inflatie).

De grafieken voor de evolutie van de woningprijzen (gekoppeld aan bovenstaande tabel) tussen 2010 en 2017 worden hieronder weergegeven, inclusief aanduidingen van het eerste en derde kwartiel van elke categorie.

[2] De gemiddelde woningprijzen liggen iets hoger en werden opgenomen in de globale omgevingsanalyse voor Aartselaar (2018), pagina 38.


Evolutie mediaanprijzen open bebouwing Aartselaar
700.000
600.000
500.000
400.000
300.000
200.000
100.000
0
mediaan prijs(€) open bebouwing
eerste kwartiel prijs(€) open bebouwing
derde kwartiel prijs(€) open bebouwing


Evolutie mediaanprijzen gesloten en halfopen bebouwing Aartselaar
350.000
300.000
250.000
200.000
150.000
100.000
50.000
0
mediaan prijs(€) gesloten en halfopen bebouwing
eerste kwartiel prijs(€) gesloten en halfopen bebouwing
derde kwartiel prijs(€) gesloten en halfopen bebouwing



We zien dus dat vooral de prijs voor open eengezinswoningen is gestegen. Een verklaring voor de hoge woningprijzen in Aartselaar kan gezocht worden in de centrale ligging van de gemeente, conform het onderzoek van Vastmans (2016)[3]. De relatief beperkte stijging van de woningprijzen (appartementen en gesloten en halfopen bebouwing) de laatste jaren lijkt een nieuw gegeven. Ligt de verklaring in de aanpak van leegstand, het afstemmen van vraag en aanbod op elkaar, een hervorming van fiscale gunstregimes, opkomende mobiliteitsproblematiek, een cyclische beweging op de woningmarkt, een combinatie van deze factoren, of nog andere elementen? We kunnen woningprijzen die de inflatie (min of meer) volgen, natuurlijk ook beschouwen als een gezond fenomeen.

De krant De Tijd (2019) maakte een berekening waarbij de woningprijzen vergeleken werden met het gemiddelde inkomen volgens belastingaangifte. De krant baseerde zich hiervoor op gegevens van 2017 via Statbel. Volgens deze berekening zijn er in Aartselaar negen jaarinkomens nodig om een huis te kopen. Dit is vergelijkbaar met vele gemeenten in Antwerpen, Vlaams-Brabant en de kuststreek: o.a. Antwerpen en de aangrenzende gemeenten in het Oosten. De aangrenzende gemeenten in het Westen (Niel, Hemiksem, Schelle) en Boom zijn goedkoper af, met gemiddeld slechts 6 tot 8 benodigde jaarinkomens. Knokke, Leuven en Brussel zijn daarentegen veel duurder met coëfficiënten van 11 tot zelfs 24 in bepaalde Brusselse gemeenten.

Tot slot nog dit: in het rapport 'Woningprijzen en economische groei in België' (Reussens & Warisse, 2018), schatten de auteurs dat de woningprijzen in het tweede kwartaal van 2018 ongeveer 5,9% hoger hebben gelegen dan hun geraamde evenwichtswaarde. Die beperkte overwaardering lijkt erop te wijzen dat er op de Belgische woningmarkt geen zeepbel is, wat volgens de auteur geenszins wil zeggen dat er geen risico bestaat op dalingen van de vastgoedprijzen, meer bepaald wanneer één of meerdere determinanten van de

[3] Vastmans gebruikte een hedonische prijzenmethode om tot de waardebepaling van onroerend goed te komen. Deze methode is een economische waarderingstechniek waarbij wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de waarde van een marktgoed, in dit geval de woning, wordt bepaald door de som van de onderliggende waardes van de verschillende attributen waaruit de woning is samengesteld. Deze methode gebruikt verschillen in geobserveerde woningkenmerken (grootte, bouwjaar, aantal slaapkamers, etc.) en verschillen in de prijzen van woningen om de impliciete prijzen van karakteristieken te schatten, veelal aan de hand van zogenaamde regressieanalyses. Uit de resultaten bleek onder meer dat er een groot verschil is tussen woningen en stedelijk gebied en de stedelijke rand enerzijds, en woningen in landelijk gebied anderzijds.

vastgoedprijzen sterk zou verslechteren, bijvoorbeeld bij een plotse forse stijging van de hypothecaire rente (Reussens & Warisse, 2018: 105).

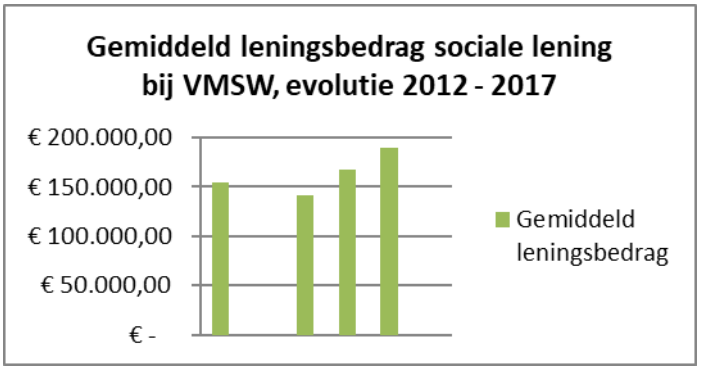
3.2.2 Hypothecaire lening & sociale lening

Voor het afsluiten van hypothecaire leningen op de private markt werden geen gegevens specifiek voor Aartselaar gevonden. In bovenvermeld rapport wordt uiteraard verwezen naar de aanhoudende lage rente in zowel België als Europa, die *"de vastgoedmarkt indirect kan beïnvloeden doordat ze investeringen in vastgoed aantrekkelijk zou kunnen maken ten opzichte van andere financiële beleggingen waarvan de rendementen aanzienlijk zijn gedaald"* (Reussens & Warisse, 2018: 93).

Wie aan bepaalde voorwaarden voldoet, kan aanspraak maken op een sociale lening. Onderstaande gegevens betreffen het aantal kredieten verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en gemiddelde bedragen. De verstrekte kredieten dienen voor aankoop (eventueel met renovatie) van een woning in Aartselaar. We zien geen tendensen voor Aartselaar, maar zien dat algemeen niet veel sociale leningen worden toegekend in onze gemeente.

Jaar toekenning	Aantal	Gemiddeld leningsbedrag	
2012	2	€	154.200,00
2013	0	€	-
2014	4	€	141.250,00
2015	2	€	167.480,00
2016	1	€	190.000,00
2017	0	€	-
Totaal/Gemiddeld	**9**	**€**	**155.373,33**

Aantal sociale lening in Aartselaar, evolutie 2012 – 2017 (Bron: VMSW)



Naast een sociale lening bij VMSW kan men ook een sociale lening bekomen via het Vlaams Woningfonds (VWF) of een erkende kredietmaatschappij. Bij een erkende kredietmaatschappij speelt niet het inkomen, maar wel de verkoopwaarde van de woning een rol. De meeste erkende kredietmaatschappijen worden overkoepeld door de vzw sociaal woonkrediet.

De rentevoeten bij een erkende kredietmaatschappij liggen in theorie tussen de markttarieven en de (lagere) tarieven bij VMSW of het VWF. In praktijk zien we dat de rente op de private markt momenteel zodanig laag is, dat verschillende particulieren een rentetarief kunnen bedingen dat voordeliger is dan de rentevoet voor een sociale lening bij VMSW of het VWF. Dat wil niet automatisch zeggen dat het jaarlijks kostenpercentage (JKP)

dan ook voordeliger is op de private markt, al is het wel zo dat, in het huidige economische klimaat, lenen op de private markt zeer aantrekkelijk is geworden.

3.2.3 Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een woning koopt, kan onder bepaalde omstandigheden aanspraak maken op de gratis verzekering gewaarborgd wonen, aangeboden door Wonen-Vlaanderen. Hiernaast zien we het aantal aanvragen voor deze verzekering.

We zien dat het aantal aanvragen piekte in 2015, en vervolgens terugviel in de daaropvolgende jaren.

Jaar	Aanvragen
2013	26
2014	31
2015	46
2016	16
2017	13
Totaal	**132**
Gemiddeld/jaar	**26**

Verzekering gewaarborgd wonen: Aantal aanvragen voor Aartselaar, evolutie 2013-2017 (Bron: Wonen-Vlaanderen)

Als we deze cijfers vergelijken met het aantal woningen dat jaarlijks van eigenaar wisselt (in de periode 2010-2017 gemiddeld 164 per jaar), Dan concluderen we dat gemiddeld slechts 16% Van deze nieuwe eigenaars daarna een verzekering gewaarborgd wonen afsluit. Inkomensgrenzen om deze verzekering af te sluiten, zijn er in de meeste gevallen echter niet. Wel is het zo dat de waarde van de woning door de kredietinstelling maximaal geschat mag worden op 320.000 euro. Verder dient men een krediet van minstens 50.000 euro aan te gaan om aanspraak te kunnen maken op deze verzekering. Slechts uitzonderlijk (bij ongeschiktheid) mogen de ontleners reeds een andere woning in volle eigendom hebben om deze verzekering te kunnen afsluiten.

3.3 Huren en verhuren

De laatste jaren wordt er op Vlaams niveau meer en meer aandacht besteed aan het huursegment van de woningmarkt, en in het bijzonder aan de kwaliteit ervan. Dit komt onder meer door de publicatie van een groeiend aantal academische onderzoeken (zie o.a. Steunpunt Wonen), waardoor er langzaamaan een gedeeltelijke verschuiving plaatsvindt van focus op eigendomsverwerving naar focus op een gezonde en kwalitatieve huurmarkt. Cijfers vinden die specifiek betrekking hebben op Aartselaar is echter minder evident.

3.3.1 Gemiddelde huurprijzen

Volgens cijfers van de Confederatie van Immobiliëngroepen van België (CIB) (in De Tijd, 2019) bedroeg de huurprijs voor een appartement in Aartselaar 771 euro in 2018. Het gemiddelde in Vlaanderen bedroeg 700 euro. Het betreft enkel huurcontracten die dat jaar afgesloten werden via een erkende makelaar, wat ons doet vermoeden dat de gemiddelde huurprijs in Aartselaar lager ligt dan dit bedrag, lopende contracten in acht genomen. Ook zegt dit cijfer niets over de typologie van appartementen die worden aangeboden op de private markt.

Volgens Statistiek Vlaanderen bedroeg de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen 637 euro in 2018 (Statistiek Vlaanderen, 2019). Als we - na een blik op de cijfers van het CIB - ervan uitgaan dat ook de gemiddelde huurprijs in Aartselaar 10% boven het Vlaamse gemiddelde ligt, zou dit betekenen dat de gemiddelde huurprijs in Aartselaar 700 euro bedroeg in 2018.

Deze hogere huurprijzen in vergelijking met het Vlaams gemiddelde zijn uiteraard problematisch voor de meest kwetsbaren. Mensen die (tijdelijk) afhankelijk zijn van een uitkering, zien deze immers niet mee variëren afhankelijk van de gemiddelde huurprijzen per regio. Ter informatie geven we hier de meest recente bedragen van het leefloon (vanaf 1 juli 2019): 619,15 euro per maand voor samenwonenden (categorie I), 928,73 euro per maand voor alleenstaanden (categorie II), 1254,82 euro per maand voor samenwonenden met minstens één kind ten laste (categorie III) (Bron: POD Maatschappelijke Integratie). Het OCMW kent in bepaalde gevallen een aanvullende financiële steun toe om de woonkost op de private markt te verzachten voor de meest kwetsbaren (zie verder).

3.3.3 Conformiteitsattest & woonkwaliteit

Om de kwaliteit van woningen op de private markt te bevorderen, besliste Aartselaar in 2015 om een verordening conformiteitsattesten in te voeren op haar grondgebied. Alle informatie hieromtrent wordt besproken in de sectie "Woonkwaliteit".

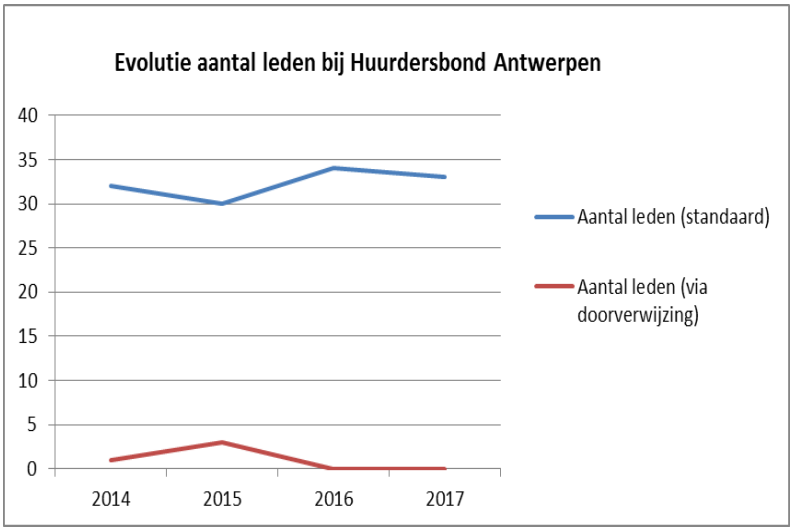
3.3.4 Ondersteuning voor huurders en verhuurders

Verhuurders kunnen - naast informatie en dienstverlening aangeboden door Wonen-Vlaanderen (webtool huurschatter, Huurgarantiefonds) - rekenen op de hulp van vastgoedkantoren en SVK WoonWeb om een woning te verhuren. Naast informatie bij woonloket en de jurist te OCMW Aartselaar kunnen huurders zich aansluiten bij de Huurdersbond (lidgeld jaarlijks 20 euro in 2018 - maar gratis doorverwijzing via OCMW Aartselaar is mogelijk), eigenaars kunnen zich aansluiten bij de Eigenaarsbond (lidgeld jaarlijks minstens 89 euro in 2018) of het Algemeen Eigenaarssyndicaat (lidgeld jaarlijks 75 euro voor particulieren in 2018, 160 euro voor professionelen in 2018).

Jaar	Aantal leden (standaard)	Aantal leden (via doorverwijzing)	Aantal leden (totaal)
2014	32	1	**33**
2015	30	3	**33**
2016	34	0	**34**
2017	33	0	**33**

Aantal leden bij Huurdersbond Antwerpen, woonachtig te Aartselaar, evolutie 2014 – 2017 (Bron: Huurdersbond Antwerpen)

Hierboven worden het aantal leden van de huurdersbond vermeld per jaar (status op 31 december van het betreffende jaar). We zien dat er vanuit OCMW Aartselaar amper leden worden doorgestuurd naar deze vzw.



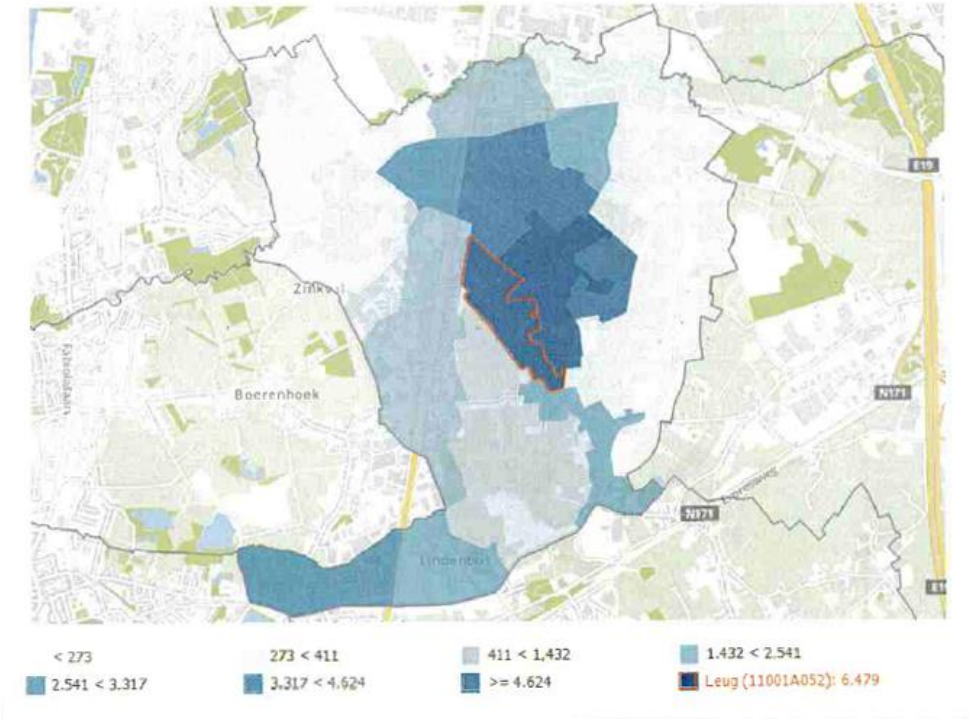
Verder meldde de Eigenaarsbond dat het aantal leden uit Aartselaar 29 bedraagt en sinds jaren stabiel is. Van het Algemeen Eigenaarssyndicaat werden geen gegevens verkregen.

We kunnen alvast niet concluderen dat de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, ingevoerd in 2015, een invloed heeft gehad op het aantal leden bij dergelijke belangenverenigingen.

Tot slot melden we dat verhuurders die enkele energiebesparende maatregelen in hun verhuurwoning wilden laten uitvoeren, zich voor bepaalde werken konden laten ondersteunen door Natuurpunt als projectpromotor. Zowel in 2017 als in 2018 werd in Aartselaar slechts één pand onder deze begeleiding verbouwd. Vanaf 2019 zal Natuurpunt echter niet meer optreden als projectpromotor.

3.4 Huidig woonpatrimonium

3.4.1 Woningdichtheid naar wijken



Aartselaar: bevolkingsdichtheid per wijk, 2018 *(Bron: Provincie Antwerpen)*

Aartselaar kampt met een hoge bevolkingsdichtheid, zoals bovenstaande kaart (zie globale omgevingsanalyse Aartselaar,). De gemiddelde bevolkingsdichtheid bedraagt 1.302 inwoners per km², terwijl het gemiddelde in de provincie Antwerpen 642 inwoners/km² bedraagt. De dichtstbevolkte wijk in Aartselaar is De Leug (6.479 inwoners/km²), maar op de kaart zien we logischerwijze hoge bevolkingsdichtheden in de verschillende woonwijken, vooral in het centrum van het dorp, ten oosten van de A12, en in Buerstede ten westen van de A12. Ook de wijk Koekoek laat een hoge bevolkingsdichtheid noteren volgens deze gegevens. Even belangrijk is de vaststelling dat de bevolkingsdichtheid veel varieert tussen de verschillende woonwijken. We verwijzen naar de lagere bevolkingsdichtheid in de deelgebieden Lindenbos en Kleine Grippe.

Deze bevolkingscijfers vertalen zich ook in een verschil naar woningdichtheid per deelgebied, maar als we Aartselaar binnen de Belfius korf en in Vlaanderen positioneren voor wat betreft de totale bebouwde oppervlakte, merken we op dat deze in de periode 2005–2017 met slechts 5,3% is gegroeid. In andere gemeenten uit dezelfde Belfius korf steeg de groei met gemiddeld 11,1%, in het Vlaams Gewest met gemiddeld 11,4% (Statistiek Vlaanderen, 2018: 20).

3.4.2 Survey woningkwaliteit Aartselaar (2017)

De grotere bevolkings- en woningdichtheid blijkt ook uit een survey uitgevoerd i.o. van Statistiek Vlaanderen (zie globale omgevingsanalyse Aartselaar), waarbij men de inwoners heeft bevraagd naar kwaliteit van de woning en woonomgeving:

- 90% van de inwoners beschikt over een woning met balkon, koer, terras of patio. Dit is een gemiddelde score in vergelijking met andere gemeenten, opgenomen in de Belfius korf van vergelijkbare gemeenten. Het merendeel van deze gemeenten bevindt zich niet in de nabijheid van een grootstad.
- Uit dezelfde survey blijkt dat de woningkwaliteit algemeen zeer hoog is in Aartselaar (deze gegevens worden besproken in de gelijknamige rubriek onder "Woonkwaliteit"). Ook wat betreft het comfortniveau en duurzaamheidsgraad werden verschillende zaken bevraagd:
    a. 95% geeft aan de beschikking over een internetaansluiting in de woning.
    b. 95% beschikt over dubbele beglazing, wat het hoogste percentage is binnen de korf met vergelijkbare gemeenten;
    c. 77% van de Aartselarenaren geeft aan te beschikken over een duurzame condensatieketel in de woning. Ook dit is het hoogste percentage binnen de korf met vergelijkbare gemeenten;
    d. Minder positief is dat slechts 1% van de respondenten aangeeft te beschikken over een groendak. Dit is het laagste percentage binnen de korf, maar er dient gezegd te worden dat het hoogste percentage slechts 3% bedraagt. Groendaken zijn blijkbaar nog niet ingeburgerd;
    e. Slechts 3% van de respondenten geeft aan te beschikken over een zonneboiler. Ook dit is het laagste percentage binnen de korf met vergelijkbare gemeenten, maar hier zijn de verschillen tussen de gemeenten wel groter.
    f. 84% beschikt over een geïsoleerd dak, waarmee Aartselaar binnen de korf met vergelijkbare gemeenten een gemiddelde positie bekleedt.
    g. 17% van de Aartselarenaren geeft aan te beschikken over zonnepanelen. Na Grobbendonk (16%) is dit het laagste percentage. Opglabbeek (30%) scoort binnen de korf het hoogst.

3.4.3 Cijfers Statbel gebouwenpark

Dankzij de gegevens die Statbel op regelmatige basis verzamelt, kunnen we de evolutie van het gebouwenpark in Aartselaar bekijken doorheen de laatste jaren. We bekijken de gegevens voor Aartselaar in 2001, 2010 en 2018.

Jaartal	2001	2001	2011	2011	2018	2018
Gebouwen/Woongelegenheden	Gebouwen	woongelegenheden	gebouwen	woongelegenheden	gebouwen	woongelegenheden
Huizen in gesloten bebouwing	1776	1862	1785	1853	1809	1870
Huizen in halfopen bebouwing	1119	1180	1187	1238	1221	1260
Huizen in open bebouwing	1190	1207	1207	1221	1219	1233
Buildings met appartementen	241	1319	308	1521	375	1754
Handelshuizen	124	130	105	107	86	84
Andere	615	205	630	198	664	194
Totaal	**5065**	**5903**	**5222**	**6138**	**5374**	**6395**

Aartselaar: gebouwenpark, evolutie 2001 – 2018 (Bron: Statbel)

We zien in bovenstaande tabel ten eerste dat zowel het aantal gebouwen als het aantal woongelegenheden is toegenomen doorheen de voorbije 17 jaren. Het aantal gebouwen is van 5065 naar 5374 gegaan (+ 6%), het aantal woongelegenheden van 5903 naar 6396 (+ 8%). Als we kijken naar de deelcategorieën, zien we een lichte gestage toename in de categorieën huizen (zowel gesloten, halfopen als open bebouwing). Procentueel ging vooral het aantal gebouwen 'huizen in halfopen bebouwing' erop vooruit (+ 9%), evenals het aantal woongelegenheden in deze categorie (+ 7%), terwijl er bij de overige categorieën huizen in alle gevallen slechts sprake is van een toename van 2%.
Ook zien we dat er procentueel meer woongelegenheden gecreëerd worden binnen hetzelfde gebouw in huizen met gesloten of halfopen bebouwing dan in open bebouwing, maar ook dat het aantal extra gecreëerde woongelegenheden in de drie categorieën huizen procentueel gezien daalt.
Een daling van het aantal woongelegenheden, nu ook in absolute cijfers en dus een veel sterkere daling, zien we verder ook in de categorieën 'handelshuizen' en 'andere'. Het lijkt er dus op dat private eigenaars steeds minder geneigd zijn om bijvoorbeeld een conciërgewoning in te plannen in het gebouw, en de daling van het aantal gebouwen in de categorie 'handelshuizen' (-31%) is eveneens opvallend.

De stijging van het aantal woongelegenheden is dan ook te verklaren door een sterke toename in de categorie 'buildings met appartementen', waar het aantal gebouwen steeg van 241 naar 375 (+ 56%) en het aantal woongelegenheden van 1319 naar 1754 (+ 33%). Dat laatste wil zeggen dat volgens deze cijfers het gemiddelde aantal appartementen per blok daalt (van 5,5 in 2001 naar 4,7 in 2018), maar dit kan evengoed een gevolg zijn van het mogelijkerwijze overhevelen van huizen met meerdere woongelegenheden naar de categorie 'building'.

Jaartal	2001	2011	2018
	gebouwen	gebouwen	gebouwen
Opgericht voor 1900	132	122	105
Opgericht tussen 1900 en 1945	424	397	373
Opgericht tussen 1946 en 1981	3149	3093	3051
Opgericht tussen 1982 en 2011	1360	1610	1614
Opgericht na 2011	0	0	219
Onbekend	0	0	12
Totaal	5065	5222	5374

Aartselaar: ouderdom gebouwenpark, evolutie 2001 – 2018 (Bron: Statbel)

In de tabel hierboven zien we de ouderdom van het gebouwenpark in Aartselaar. We zien logischerwijze dat oude gebouwen mondjesmaat gesloopt worden. Toch bedraagt in 2018 het aantal gebouwen gebouwd t.e.m. 1945 nog 9% van het totale gebouwenpark. Het merendeel van het gebouwenpark in Aartselaar werd echter gebouwd tussen 1946 en 1981 (57%), gevolgd door de categorie tussen 1982 en 2011 (30%). De nieuwste gebouwen - opgericht na 2011 - maken 4% uit van het totale patrimonium.

Jaartal	2001	2001	2001	2011	2011	2011	2018	2018	2018
	met cv of airco	totaal	procentueel	met cv of airco	totaal	procentueel	met cv of airco	totaal	procentueel
Huizen in gesloten bebouwing	1474	1776	83%	1538	1785	86%	1604	1809	89%
Huizen in halfopen bebouwing	936	1119	84%	1035	1187	87%	1092	1221	89%
Huizen in open bebouwing	1092	1190	92%	1123	1207	93%	1160	1219	95%
Buildings met appartementen	232	241	96%	295	308	96%	352	375	94%
Handelshuizen	92	124	74%	76	105	72%	68	86	79%
Totaal/Gemiddeld	3826	4450	86%	4067	4592	87%	4276	4710	89%

Aartselaar: gebouwen met cv of airco, evolutie 2001 – 2018 (Bron: Statbel)

In de tabel hierboven en volgende twee tabellen geven we nog enkele gegevens mee m.b.t. het gebouwenpark in Aartselaar. Omdat de gegevens niet verzameld werden voor de categorie 'andere', werd beslist om deze weg te laten in de tabel, hetgeen ook leidt tot lagere absolute aantallen gebouwen. Het zijn echter vooral de percentages waarin we geïnteresseerd zijn.

Hierboven zien we alvast het aantal gebouwen uitgerust met centrale verwarming of airco. We zien in alle categorieën een gestage toename van de percentages, enkel bij de categorie 'buildings met appartementen'. In Aartselaar was in 2018 89% van de gebouwen uitgerust met cv of airco.

In de volgende tabel zien we het aantal gebouwen met badkamer per deelcategorie, inclusief de percentages. Ook hier zien we enkel een procentuele daling in de categorie 'buildings met appartementen', hetgeen ons doet vermoeden dat er in deze categorie een probleem ontstaat met betrekking tot woonkwaliteit.

Jaartal	2001	2001	2001	2011	2011	2011	2018	2018	2018
	met badkamer	totaal	procentueel	met badkamer	totaal	procentueel	met badkamer	totaal	procentueel
Huizen in gesloten bebouwing	1644	1776	93%	1686	1785	94%	1736	1809	96%
Huizen in halfopen bebouwing	1051	1119	94%	1133	1187	95%	1176	1221	96%
Huizen in open bebouwing	1128	1190	95%	1158	1207	96%	1187	1219	97%
Buildings met appartementen	231	241	96%	291	308	94%	340	375	91%
Handelshuizen	96	124	77%	82	105	78%	70	86	81%
Totaal/Gemiddeld	4150	4450	91%	4350	4592	92%	4509	4710	92%

Aartselaar: gebouwen met badkamer, evolutie 2001 – 2018 (Bron: Statbel)

In de tabel hieronder geven we voor de deelcategorie 'buildings met appartementen' nog het totaal aantal badkamers per gebouw mee (gesteld dat er een badkamer aanwezig is), omdat we vermoeden dat dit een vrij accurate voorspeller is van het gemiddeld aantal appartementen per appartementsgebouw. We zien dat het cijfer daalt van 5,7 in 2001 naar 5,2 in 2018.

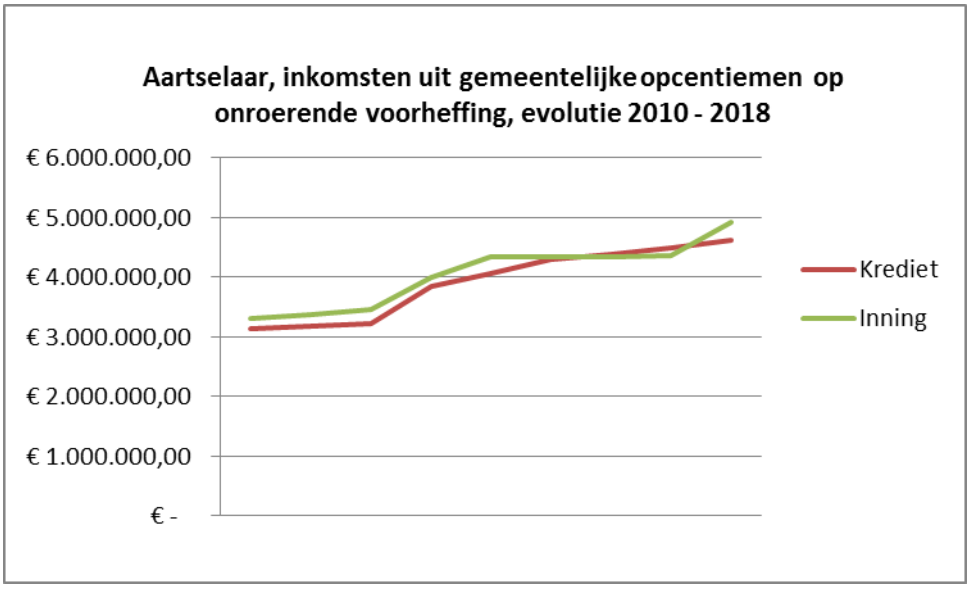
Jaartal	2001	2001	2001	2011	2011	2011	2018	2018	2018
	met badkamer	aantal badkamers	procentueel	met badkamer	aantal badkamers	procentueel	met badkamer	aantal badkamers	procentueel
Buildings met appartementen	231	1325	5,7	291	1538	5,3	340	1771	5,2

Aartselaar: aantal badkamers per building met appartementen, evolutie 2001 – 2018 (Bron: Statbel)

Tot slot voegen we in deze sectie nog een overzicht toe van inkomsten voor de gemeente Aartselaar uit onroerende voorheffing.

Jaar	Krediet	Inning
2010	€ 3.143.592,00	€ 3.311.104,00
2011	€ 3.189.805,00	€ 3.370.845,00
2012	€ 3.228.883,00	€ 3.463.086,00
2013	€ 3.838.126,00	€ 3.997.616,07
2014	€ 4.053.463,00	€ 4.336.815,87
2015	€ 4.290.028,00	€ 4.351.608,23
2016	€ 4.380.230,00	€ 4.340.855,83
2017	€ 4.500.506,00	€ 4.365.486,37
2018	€ 4.625.332,00	€ 4.913.290,16

Aartselaar: inkomsten uit gemeentelijke opcentiemen op onroerende voorheffing, evolutie 2010 – 2018 (Bron: financiële dienst Aartselaar)



3.5 Steunmaatregelen woning verbouwen

3.5.1 Premies Wonen-Vlaanderen

Wie zijn woning verbouwt, kan zowel via de Vlaamse overheid, de netbeheerder en de lokale overheid aanspraak maken op premies. Wonen-Vlaanderen verstrekt zowel renovatiepremies, verbeteringspremies als aanpassingspremies. Die laatste categorie, specifiek gericht op het aanpassen van een woning aan de behoeften van een inwonende oudere, blijft vanaf februari 2019 als aparte entiteit bestaan. De renovatiepremie en de verbeteringspremie versmelten vanaf dan tot een overkoepelende renovatiepremie.

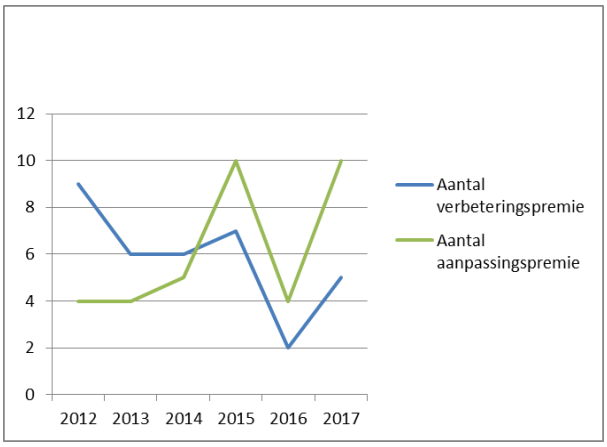
Jaar	Goedgekeurd	Geweigerd	Totaal	Gemiddeld premiebedrag
2013	23	0	23	€ 5.890,00
2014	30	9	39	€ 4.022,00
2015	20	8	28	€ 4.470,00
2016	43	9	52	€ 2.046,51
2017	37	13	50	€ 3.537,57
Totaal/Gemiddeld	**153**	**39**	**192**	**€ 3.993,22**

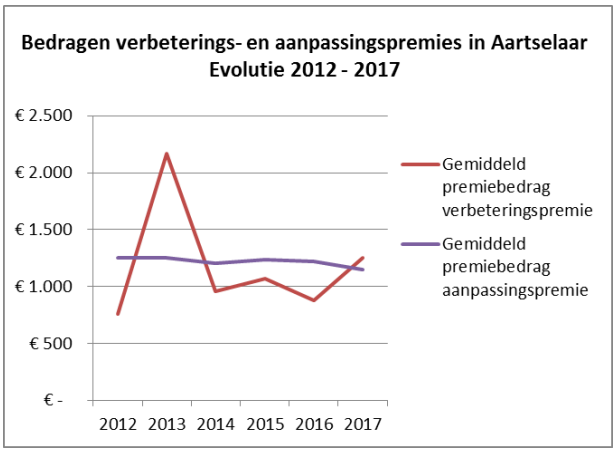
Renovatiepremies Wonen-Vlaanderen in Aartselaar: evolutie 2013 – 2017 (Bron: Wonen-Vlaanderen)

Jaar	Aantal verbeteringspremie	Gemiddeld premiebedrag verbeteringspremie	Aantal aanpassingspremie	Gemiddeld premiebedrag aanpassingspremie
2012	9	€ 756	4	€ 1.250
2013	6	€ 2.167	4	€ 1.250
2014	6	€ 958	5	€ 1.204
2015	7	€ 1.071	10	€ 1.239
2016	2	€ 875	4	€ 1.218
2017	5	€ 1.250	10	€ 1.146
Totaal/Gemiddeld	**26**	**€ 1.179**	**33**	**€ 1.218**

Verbeterings- en aanpassingspremies Wonen-Vlaanderen in Aartselaar: evolutie 2012 – 2017 (Bron: Wonen-Vlaanderen)

In de tabellen hierboven zien we overzichten van zowel de renovatiepremies, verbeteringspremies als aanpassingspremies uitgekeerd in Aartselaar. In totaal gaat het om 212 premies, of grofweg zo'n 40 premies per jaar. De gemiddelde bedragen van de verbeterings- en aanpassingspremie liggen rond 1200 euro. De gemiddelde renovatiepremie bedroeg net geen 4000 euro.





3.5.2 Premies netbeheerder

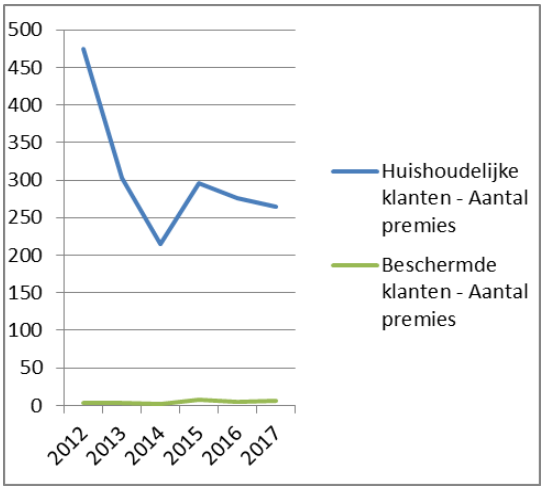
Daarnaast kan iemand die energiebesparende werken uitvoert of laat uitvoeren aan zijn woning, via de netbeheerder aanspraak maken op financiële tussenkomsten:

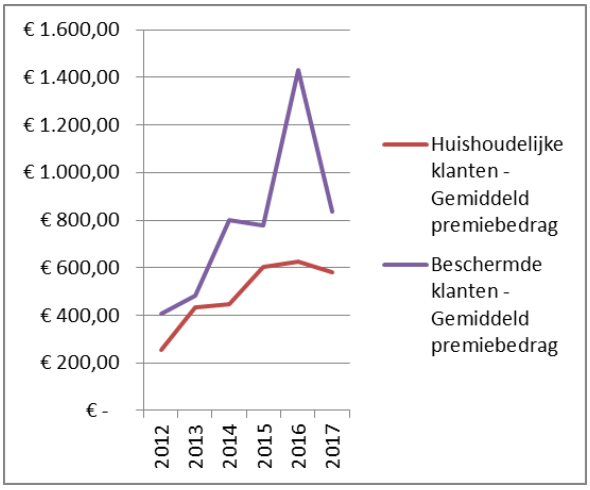
	Huishoudelijke klanten		Beschermde klanten	
Jaar	Huishoudelijke klanten - Aantal premies	Huishoudelijke klanten - Gemiddeld premiebedrag	Beschermde klanten - Aantal premies	Beschermde klanten - Gemiddeld premiebedrag
2012	475	€ 255,50	3	€ 405,83
2013	303	€ 433,84	4	€ 480,91
2014	215	€ 446,79	2	€ 800,00
2015	296	€ 605,33	8	€ 775,99
2016	276	€ 626,20	5	€ 1.429,74
2017	264	€ 583,23	6	€ 834,92
Totaal/Gemiddeld	**1829**	**€ 491,82**	**28**	**€ 787,90**

Overzicht energiepremies Eandis in Aartselaar: evolutie 2012 – 2017 (Bron: Fluvius)

Jaar	Huishoudelijke klanten - Totaal premiebedrag	Beschermde klanten - Totaal premiebedrag
2012	€ 121.360,33	€ 1.217,48
2013	€ 131.454,00	€ 1.923,65
2014	€ 96.058,81	€ 1.600,00
2015	€ 179.178,54	€ 6.207,88
2016	€ 172.830,82	€ 7.148,72
2017	€ 153.973,68	€ 5.009,51
Totaal	**€ 854.856,18**	**€ 23.107,24**

Overzicht energiepremies Eandis in Aartselaar: evolutie 2012 – 2017 (Bron: Fluvius)





In bovenstaande tabellen en bijhorende grafieken geven we een overzicht van het aantal toegekende premies per jaar in Aartselaar, het jaarlijks gemiddeld premiebedrag uitbetaald door Fluvius, en totalen voor Aartselaar, en dit zowel voor huishoudelijke klanten als voor beschermde klanten (personen die recht hebben op sociale maximumprijzen). We zien een dalende trend als we kijken naar het aantal toegekende premies voor huishoudelijke klanten in Aartselaar. We zien ook dat het gemiddelde premiebedrag steeds hoger ligt voor beschermde klanten, al is het aantal premies toegekend aan beschermde klanten in Aartselaar verwaarloosbaar klein (28 toegekende premies over een periode van 6 jaar), in vergelijking met het aantal totaal toegekende premies aan huishoudelijke klanten in Aartselaar (1829). Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de grote verschillen in totaal uitgekeerd budget tussen beide groepen.

3.5.3 Premies gemeente

In de tabel hieronder geven we een algemeen overzicht met exploitatie-uitgaven van de gemeente voor premies voor energiebesparende maatregelen. Wie in Aartselaar zijn beglazing vervangt, of zijn dak of zoldervloer isoleert, maakt aanspraak op een gemeentelijke premie. Deze premies zijn supplementen op premies verstrekt door Fluvius, waar de premieaanvraag dient te gebeuren.

Jaar	Bedrag	
2014	€	14.027,74
2015	€	23.790,45
2016	€	23.382,76
2017	€	17.951,04
2018	€	9.916,39
Gemiddeld	**€**	**17.813,68**

Gemeente Aartselaar, betaalde premies voor energiebesparende maatregelen (Bron: Financiële dienst Aartselaar)

Daarnaast geeft de gemeente een saneringspremie bij renovatiewerken. Deze wordt echter zelden aangevraagd wegens het lage premiebedrag en/of strenge inkomensvoorwaarden, en is aan een herwerking toe.

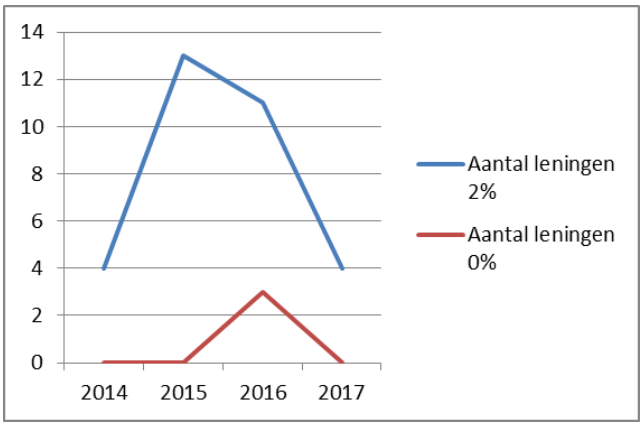
3.5.5 Lenen om te verbouwen

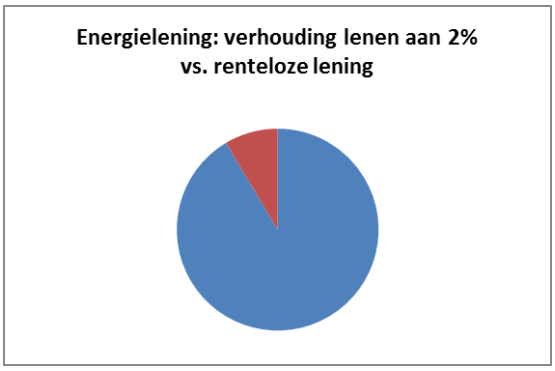
Naast het afsluiten van een lening op de private markt, is het ook mogelijk om een sociale lening af te sluiten, louter voor het verbouwen van een woning. Uit de opgevraagde cijfers blijkt dat dit in de voorbije legislatuur niet is gebeurd in Aartselaar voor leningen afgesloten bij VMSW.

Om energiebesparende maatregelen te realiseren, kunnen particulieren en rechtspersonen ook een energielening afsluiten via de energiehuizen. Voor Aartselaar vervult Igean deze functie. Belangrijk daarbij is dat, vanaf 2020, enkel nog de prioritaire doelgroep (mensen met een lager inkomen kunnen lenen aan 0%) een energielening zal kunnen afsluiten.

Jaar verstrekking krediet	Aantal leningen 2%	Aantal leningen 0%	Gemiddeld geleend bedrag per jaar	Gemiddelde looptijd lening (jaren)
2014	4	0	€ 6.413,75	5
2015	13	0	€ 7.465,00	5
2016	11	3	€ 7.720,63	5
2017	4	0	€ 6.367,94	5
Totaal/Gemiddeld	**32**	**3**	**€ 6.991,83**	**5**

Overzicht energieleningen Aartselaar, evolutie 2014 - 2017 (Bron: Igean)





Uit de cijfers hierboven (overzicht toegekende energieleningen aan particulieren voor panden in Aartselaar) blijkt alvast dat 9% van de leningen wordt toegekend aan de prioritaire doelgroep. Voor de leningen toegekend aan normaal tarief zien we een piek in 2015.

3.5.6 Advies en begeleiding

Inwoners in Aartselaar die hun woning wensen te verbouwen kunnen voor advies terecht bij Kamp C van de provincie Antwerpen. Ongeveer twee keer per jaar houden medewerkers van Kamp C een zitdag in de gemeente Aartselaar. Hiervoor betaalt Aartselaar een kleine onkostenvergoeding van 50 euro/keer.

In ecohuis ’t Kleibrood in Boom vinden bovendien verschillende activiteiten rond onder meer duurzaam verbouwen plaats.

Eigenaars die een woning verhuren aan zogenaamde beschermde afnemers kunnen via Fluvius een premie krijgen en worden daarbij begeleid door een projectpromotor.

3.6 Woonkwaliteit

3.6.1 Survey woningkwaliteit Aartselaar 2017

Uit onderzoek (zie globale omgevingsanalyse Aartselaar) uitgevoerd in 2017 blijkt dat Aartselaar algemeen goed scoort op vlak van woningkwaliteit:

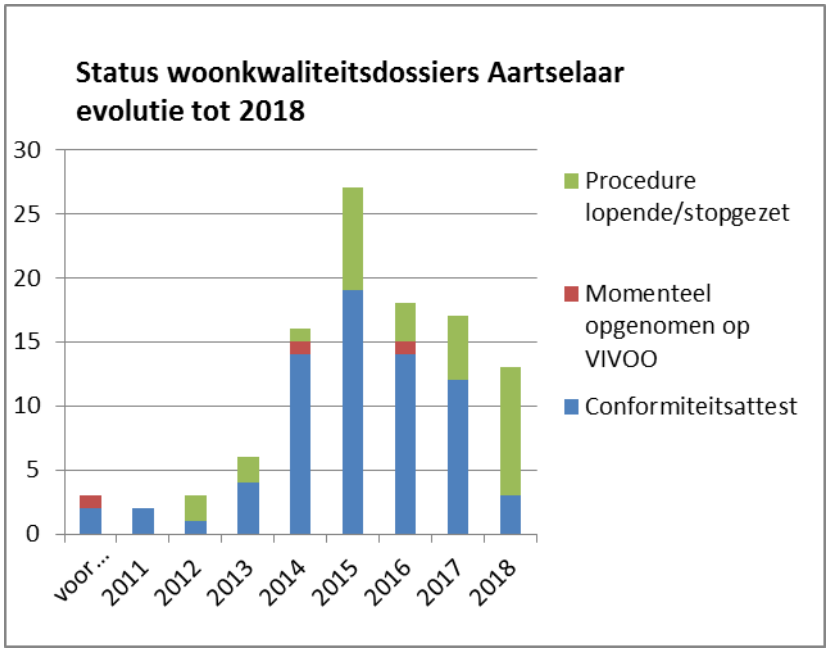
- 96% van de inwoners woont minstens in een woning met middelmatig comfort (aanwezigheid van stromend water, een badkamer of douche en cv)
- 9% van de respondenten geeft aan te woning in een pand met één of meerdere structurele problemen, wat een gemiddelde score is in vergelijking met overige vergelijkbare gemeenten (Belfius)
- 90% van de respondenten geeft aan tevreden te zijn met zijn woning. Binnen de korf varieert dit percentage tussen 89 en 93%.

3.6.2 Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: procedures op basis van de Vlaamse Wooncode

Jaar	Conformiteitsattest	Momenteel opgenomen op VIVOO	Procedure lopende/stopgezet	Totaal
voor 2011	2	1	0	**3**
2011	2	0	0	**2**
2012	1	0	2	**3**
2013	4	0	2	**6**
2014	14	1	1	**16**
2015	19	0	8	**27**
2016	14	1	3	**18**
2017	12	0	5	**17**
2018	3	0	10	**13**
Totaal	**71**	**3**	**31**	**105**

Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: Aangemaakte dossiers, status, evolutie tot 2018 (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

De tabel hierboven en de grafiek hieronder geven de status weer van de aangemaakte woonkwaliteitsdossiers in Aartselaar. Op 1/1/2019 bevinden zich 3 ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO). Deze inventaris wordt beheerd door Wonen-Vlaanderen, in 2017 werd het luik verwaarlozing overgedragen aan de gemeente.



Niet al deze dossiers zijn het gevolg van klachten over woonkwaliteit van huurders of aanvragen voor conformiteitsattesten door verhuurders aan de gemeentelijke administratie. Ook de woonkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen (in het kader van het inhuren van een woning door SVK WoonWeb of het toekennen van een huurtoelage) werden in deze lijst opgenomen, indien de gemeentelijke administratie werd bericht over het resultaat van dit onderzoek. In het laatste geval wordt ook door de gemeentelijke administratie een dossier aangemaakt.

In 2015 keurde de gemeenteraad de verordening rond conformiteitsattesten goed, waarbij verhuurders werden verplicht om een conformiteitsattest te bekomen bij het aangaan van een nieuw huurcontract. Deze verplichting werd gefaseerd ingevoerd aan de hand van het bouwjaar van woningen. We zien een piek met betrekking tot de uitgereikte conformiteitsattesten in 2015, en vervolgens terug een dalende trend.

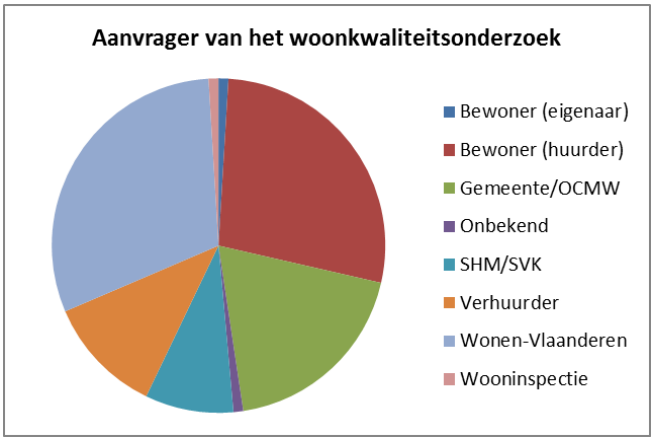
Ook zien we dat niet alle dossiers eindigden met het toekennen van een conformiteitsattest: een dossier kan nog lopende zijn (zie groot aandeel lopende dossiers in 2018) of om diverse redenen worden stopgezet zonder dat een conformiteitsattest wordt uitgereikt aan de verhuurder (bijv.: het pand voldoet niet aan de rookmeldersverplichting, de klacht van de huurder blijkt ongegrond en de verhuurder heeft geen interesse in het bekomen van een attest, ...).

Gelet op de verplichte invoering van de verordening is het echter ongeloofwaardig om te veronderstellen dat alle huurwoningen in Aartselaar op dit moment beantwoorden aan deze verordening, zelfs met de gefaseerde invoering ervan. De gemeentelijke administratie heeft duidelijk een te gebrekkig zicht op de private huurmarkt om het reglement te kunnen afdwingen. Een middel om de overtreders te penaliseren is er echter wel: de gemeenteraad keurde in 2018 een gemeentelijke heffing goed op het niet hebben van een conformiteitsattest. Onnodig te vermelden dat dit heden nog niet heeft geleid tot inkomsten.

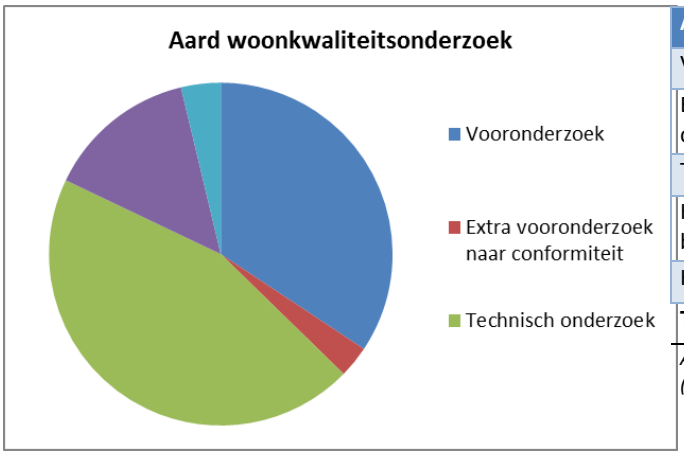
Van de 71 uitgereikte conformiteitsattesten zijn er op dit moment overigens twee vervallen. Deze werden meer dan 10 jaar geleden uitgereikt. Aangezien de gemeente de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkte tot 5 jaar, zal het overgrote deel van de uitgereikte conformiteitsattesten volgende legislatuur vervallen. Dit is tevens een punt om rekening mee te houden.

Aanvraag onderzoek	Totaal
Bewoner (eigenaar)	1
Bewoner (huurder)	29
Gemeente/OCMW	20
Onbekend	1
SHM/SVK	9
Verhuurder	12
Wonen-Vlaanderen	32
Wooninspectie	1
Eindtotaal	**105**

Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: Aanvrager van het onderzoek (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)



In bovenstaande tabel zien we een gedetailleerder overzicht van de aanvragers van woonkwaliteitsonderzoeken. Het grote aandeel onderzoeken gestart door de gemeente/OCMW gaat vaak over vermoedens van slechtere woonkwaliteit, zonder dat de bewoner een officiële aanvraag heeft ingediend. Van het aantal onderzoeken gestart door Wonen-Vlaanderen is hoogstwaarschijnlijk een groot aandeel na aanvraag door het SVK (de gemeente is niet altijd op de hoogte van deze aanvraag). Het onderzoek waarbij de aanvrager onbekend is, gaat om een dossier aangemaakt voor 2011, bekend bij Wonen-Vlaanderen, waarbij het pand zich heden nog steeds op de inventaris met Ongeschikt en Onbewoonbaar verklaarde panden bevindt.



Aard onderzoek	Aantal
Vooronderzoek	46
Extra vooronderzoek naar conformiteit	4
Technisch onderzoek	60
Hercontrole voor uitspraak burgemeester	19
Hercontrole opheffing OO	5
Totaal	**134**

Aantal uitgevoerde woonkwaliteitsonderzoeken Aartselaar (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

Hierboven geven we een overzicht van het totaal aantal uitgevoerde onderzoeken, opgesplitst naar de fase in de procedure wanneer dit onderzoek wordt uitgevoerd (aard van het onderzoek). Deze totalen zijn waarschijnlijk nog een onderschatting. Aangezien Igean de gemeentelijke administratie de laatste jaren meer en meer ontlast met betrekking tot de woonkwaliteitsonderzoeken, is het niet ondenkbaar dat, na het doorsturen van een adres door de gemeentelijke administratie, Igean meerder malen een onderzoek uitvoert, en vervolgens de gemeentelijke administratie enkel nog bericht wanneer de burgemeester een conformiteitsattest kan uitreiken.

De opdeling van het aantal onderzoeken in verschillende categorieën, behoeft een beetje uitleg omtrent de procedure rond woonkwaliteitsonderzoeken op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode, en hoe de gemeentelijke administratie dit wettelijk kader opvolgt.

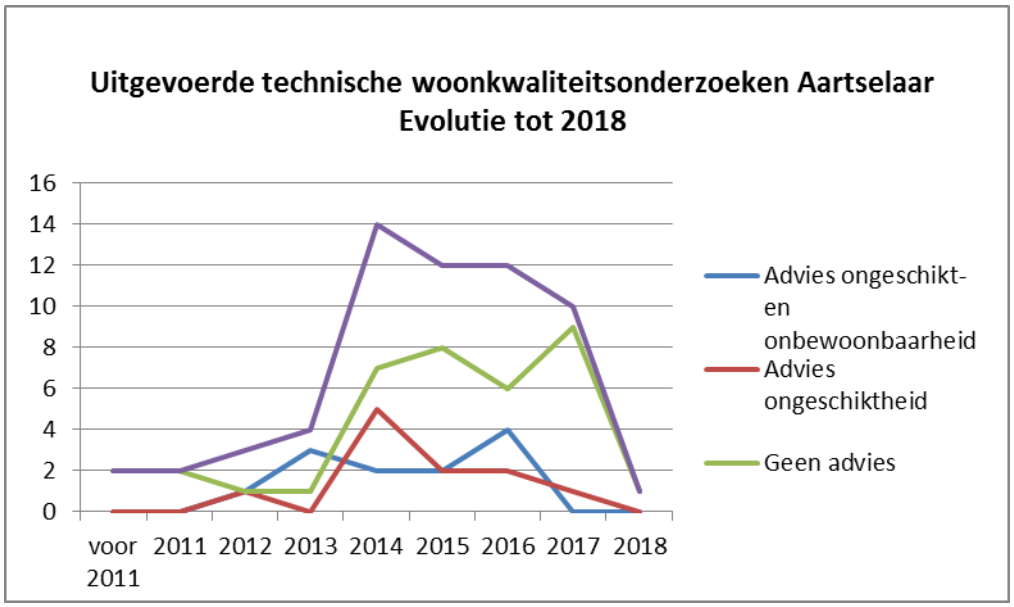
Wanneer een nieuw dossier wordt aangemaakt, wordt eerst een onderzoek naar de gegrondheid van de aanvraag uitgevoerd indien nodig (vooronderzoek). In Aartselaar worden deze onderzoeken uitgevoerd door Igean. Bij een aanvraag tot conformiteitsattest kan dit eerste onderzoek al meteen leiden tot het gevraagde attest. Indien het pand bij een eerste controle niet conform is, wordt een tweede onderzoek uitgevoerd (extra

vooronderzoek naar conformiteit). Bij een klacht wordt, indien de aanvraag gegrond blijkt (vooronderzoek), aan Wonen-Vlaanderen de vraag gesteld om het pand te onderzoeken aan de hand van een technisch verslag (technische onderzoek). Panden die bij een aanvraag tot conformiteitsattest na diverse controles nog steeds niet beantwoorden aan de minimale kwaliteitseisen, worden tevens doorgestuurd naar Wonen-Vlaanderen.

Wonen-Vlaanderen rapporteert aan de burgemeester, en indien het pand ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt geadviseerd, organiseert de burgemeester de hoorplicht. Indien uit de hoorplicht blijkt dat er reeds werken werden uitgevoerd en het technisch verslag dus reeds gedateerd is, wordt een hercontrole uitgevoerd (hercontrole voor uitspraak burgemeester). Deze hercontrole wordt tevens uitgevoerd door Igean. Indien uit de hoorplicht of uit dit laatste verslag blijkt dat het pand nog steeds niet beantwoordt aan de minimale Vlaamse woonkwaliteitsnormen, verklaart de burgemeester het pand ongeschikt en/of onbewoonbaar. Het pand wordt opgenomen op de Vlaamse Inventaris van Verwaarloosde Ongeschikte en Onbewoonbaar verklaarde panden (VIVOO), en de eigenaar dient - behoudens vrijstelling of schorsing - na twaalf maanden een heffing te betalen. De eigenaar zal een nieuw onderzoek moeten aanvragen opdat het pand geschrapt wordt uit deze inventaris (hercontrole opheffing OO). Ook dit laatste onderzoek wordt uitgevoerd door Igean.

Jaar	Advies ongeschikt- en onbewoonbaarheid	Advies ongeschiktheid	Geen advies	Totaal
voor 2011	0	0	2	**2**
2011	0	0	2	**2**
2012	1	1	1	**3**
2013	3	0	1	**4**
2014	2	5	7	**14**
2015	2	2	8	**12**
2016	4	2	6	**12**
2017	0	1	9	**10**
2018	0	0	1	**1**
Totaal	**12**	**11**	**37**	**60**

Technische woonkwaliteitsonderzoeken Aartselaar: Uitgevoerde onderzoeken, evolutie tot 2018 (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)



In bovenstaande tabel en bijhorende grafiek zien we een overzicht van de technische onderzoeken, uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen in kader van de administratieve procedure, voor het moment dat de burgemeester een uitspraak doet over de toestand van een pand. Het aantal uitgevoerde onderzoeken bereikte een piek in 2014. Opmerkelijk is het feit dat er in 2018 slechts één technisch onderzoek uitgevoerd werd. Vermoedelijk biedt de werkwijze van Igean hiervoor een verklaring: na het eerste onderzoek wordt meteen in dialoog getreden met de eigenaar, het pand wordt in de praktijk niet automatisch doorgestuurd naar Wonen-Vlaanderen voor verder technisch onderzoek.

Uit de tabel rechts leren we dat - hoewel een pand in theorie ook enkel onbewoonbaar geadviseerd kan worden - een advies onbewoonbaarheid tot nu toe altijd gecombineerd werd met een advies ongeschiktheid. Bovendien ligt het aantal strafpunten in dit geval beduidend hoger dan wanneer er enkel een advies tot ongeschiktheid wordt gegeven.

Advies	Gemiddeld aantal strafpunten
Ongeschikt en onbewoonbaar	57
Ongeschikt	30
Geen advies	2

Technische woonkwaliteitsonderzoeken Aartselaar: gemiddeld aantal strafpunten op technisch verslag (Bron: dienst huisvesting Aartselaar)

Status VIVOO	Aantal
Geschrapt na beroepsprocedure tegen opname	1
Geschrapt na hercontrole	5
Nog niet geschrapt	3
Totaal	**9**

VIVOO Aartselaar: Status van de dossiers (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

In de tabel rechts zien we een overzicht van het aantal panden waarbij de burgemeester een advies tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid heeft uitgesproken. De eigenaar van 1 pand ging in beroep bij Wonen-Vlaanderen (centrale administratie Brussel), waarna het pand uiteindelijk niet werd opgenomen op de inventaris.

Verschillende panden werden reeds over de jaren heen geschrapt uit deze inventaris (eerst gebeurde dit na hercontrole door Wonen-Vlaanderen, enkele jaren terug werd deze bevoegdheid verschoven naar de gemeentelijke administratie), en op dit moment (1/1/2019) bevinden zich nog drie panden op VIVOO.

Niet opgenomen in deze tabel, maar wel belangrijk om te weten, is dat de burgemeester bij de opmaak van een attest onder meer het bevel kan geven aan de bewoners om het pand te verlaten. In Aartselaar wordt dit bevel standaard gegeven indien het pand na de laatste controle gebreken vertoont waardoor het onbewoonbaar is. Van de 9 attesten werd dit bevel 5 maal in de uitspraak mee opgenomen. In 4 gevallen verlieten de bewoners het pand voor de voorgestelde datum, al dient wel gezegd te worden dat Aartselaar in deze procedure de bewoners een vrij ruime termijn gunt om het pand te verlaten, met name ongeveer 3 maanden. Bewoners kunnen voor herhuisvesting onder andere terecht in de doorgangswoning van het Sociaal Huis.

Tot slot melden we ook dat de vijf reeds geschrapte panden op de inventaris VIVOO uiteindelijk gemiddeld 461 dagen op deze inventaris bleven staan. Soms is het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van een pand de aanleiding voor de eigenaar om grondige renovatiewerken met stedenbouwkundige vergunning aan te vatten.

3.6.3 Woonkwaliteitsdossiers Aartselaar: andere procedures en initiatieven

In bovenstaande sectie werd uitgebreid stilgestaan bij de administratieve procedure omtrent woonkwaliteit op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast kan de burgemeester een pand onbewoonbaar verklaren op basis van **art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet**. Indien tijdens het vooronderzoek blijkt dat er een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico is in de woning, wordt deze procedure opgestart. Ze kan tevens parallel lopen met de procedure op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode, doch de burgemeester kan zich veel sneller uitspreken over de kwaliteit van het pand. Van de in totaal 46 uitgevoerde vooronderzoeken werd dit risico één keer vastgesteld. Uiteindelijk leidde dit niet tot een onbewoonbaarheidsverklaring aangezien de noodzakelijke herstellingswerken tijdig werden uitgevoerd.

Los daarvan zijn er nog andere redenen waarom de burgemeester de procedure op basis van art. 135 kan opstarten. In de vorige bestuursperiode is dit alvast niet gebeurd door de dienst huisvesting.

Verder kan de **Vlaamse Wooninspectie** optreden op basis van een strafrechtelijke procedure. Ook dit gebeurt zelden: de voorbije legislatuur heeft de wooninspectie voor 2 woningen en 16 kamers opgetreden in Aartselaar.

Ook kunnen de Medisch Mileukundigen van LOGO optreden om de woonhygiëne in een pand te verbeteren.

Tot slot besliste de gemeente de voorbije legislatuur om een **werkgroep woonkwaliteit** op te richten. Het doel van deze werkgroep is het in kaart brengen van panden met vermoedelijk slechtere woonkwaliteit, daarbij dienstoverschrijdend te werken om uiteindelijk de kwaliteit van deze panden en de leefbaarheid te bevorderen.

3.6.4 Verwaarlozing

Jaar	Vermoedenslijst	Opname VIVOO	Schrappingen VIVOO
2013	5	0	0
2014	4	4	2
2015	1	1	2
2016	2	0	2
Totaal	**12**	**5**	**6**

Verwaarlozing Aartselaar: evolutie 2013 - 2016 (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar en Wonen-Vlaanderen)

In bovenstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verwaarlozing in Aartselaar tussen 2013 en 2016. In deze periode maakte de gemeentelijke administratie vermoedenslijsten over aan Wonen-Vlaanderen. Aan de hand van een technisch verslag besliste Wonen-Vlaanderen dan of het pand werd opgenomen op VIVOO. We zien dat in totaal 12 panden werden doorgestuurd naar Wonen-Vlaanderen (cijfers gemeentelijke administratie), waarvan uiteindelijk 5 werden opgenomen op de inventaris (cijfers Wonen-Vlaanderen). Sinds januari 2017 werd het luik verwaarlozing echt geheel overgedragen aan de gemeente, en in Aartselaar werd in datzelfde jaar een reglement goedgekeurd rond opname en bijhorend belastingreglement. Dit heeft sindsdien echter niet geleid tot bijkomende opnames in het gemeentelijke register verwaarlozing. De panden die zich ooit op de inventaris verwaarlozing bevonden toen het nog een gewestelijke bevoegdheid was, waren allemaal reeds geschrapt voor de overdracht naar de gemeente.

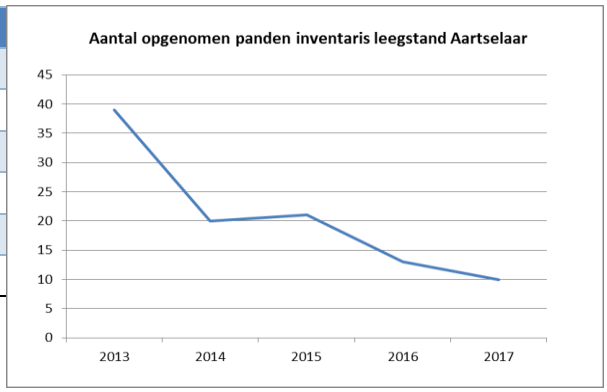
3.7 Leegstand en tweede verblijven

In Aartselaar behoorde de opsporing van leegstand tot één van de kernpunten van het woonbeleidsplan tijdens de vorige legislatuur. In deze sectie worden de (voorlopige) resultaten van dit beleid weergegeven.

3.7.1 Leegstand

Jaar opname	Aantal
2013	39
2014	20
2015	21
2016	13
2017	10
Totaal	**103**

Leegstand Aartselaar: Opgenomen panden, evolutie 2013 – 2017 (Bron: dienst huisvesting Aartselaar)

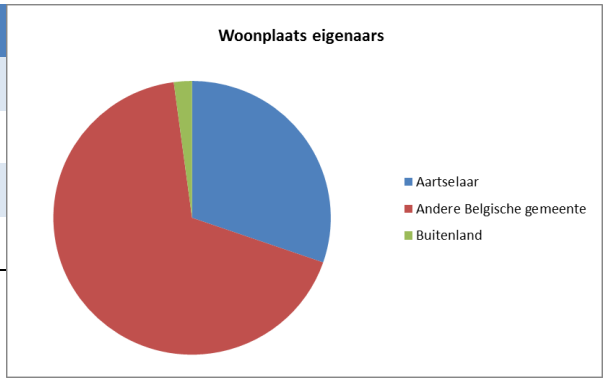


In de tabel hierboven en bijhorende grafiek zien we een overzicht van alle panden die werden opgenomen op de inventaris leegstand sinds het begin van vorige legislatuur. In 2018 werden geen panden opgenomen op de inventaris. 30% van de eigenaars van een leegstaand pand is woonachtig in Aartselaar (één pand kan uiteraard meerdere eigenaars hebben).

Overzicht van de woonplaats van de eigenaars die een leegstaand pand bezitten in Aartselaar. Eén pand kan uiteraard meerdere eigenaars hebben, 30% van deze contactpersonen is woonachtig in Aartselaar.

Woonplaats eigenaars	Aantal
Aartselaar	43
Andere Belgische gemeente	96
Buitenland	3
Totaal	**142**

Leegstand Aartselaar: Woonplaats eigenaars (Bron: dienst huisvesting Aartselaar)



Bij 24 van de in totaal 103 opgenomen panden werd een beroepschrift tegen opname ingediend (23%). 12 beroepsschriften (12% van het totaal aantal opgenomen panden) werden ontvankelijk en gegrond verklaard. De gegevens worden weergegeven in de tabel rechts.

Beroep tegen opname	Aantal
Ingediend - ontvankelijk en gegrond	12
Ingediend - niet ontvankelijke en/of niet gegrond	12
Totaal	**24**

Leegstand Aartselaar: Aantal beroepen ingediend totaal (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

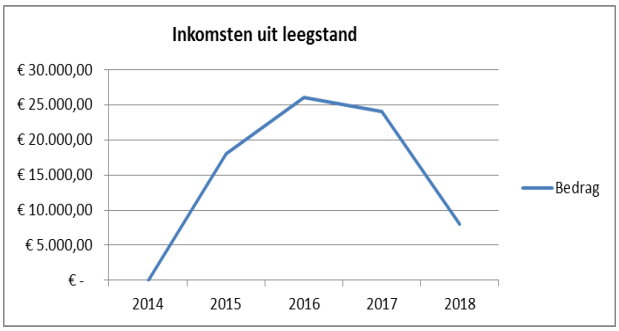
Verleende vrijstellingen	Aantal
Erkende ouderenvoorziening	1
Overdracht onroerend goed	26
Stedenbouwkundige vergunning	22
Vrijgestelde organisaties	1
Totaal	**50**

Leegstand: Aantal verleende vrijstellingen (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

Links zien we een overzicht van de toegekende vrijstellingen. Opmerking hierbij: indien voor een leegstaand pand meerdere vrijstellingen werden ingediend, is het enkel de laatst ingediende vrijstelling die mee wordt opgenomen in deze statistiek. De cijfers zijn dus niet geheel volledig. De vrijstellingen worden bijna uitsluitend verleend voor overdracht van onroerend goed en/of stedenbouwkundige vergunning. Het gebeurt zelden dat de administratie een verzoek tot vrijstelling niet kan goedkeuren.

Jaar	Bedrag	
2014	€	-
2015	€	18.000,00
2016	€	26.000,00
2017	€	24.000,00
2018	€	8.000,00
Totaal	**€**	**76.000,00**

Leegstand Aartselaar: Exploitatie-inkomsten, evolutie 2014 – 2018 (Bron: Financiële dienst Aartselaar)

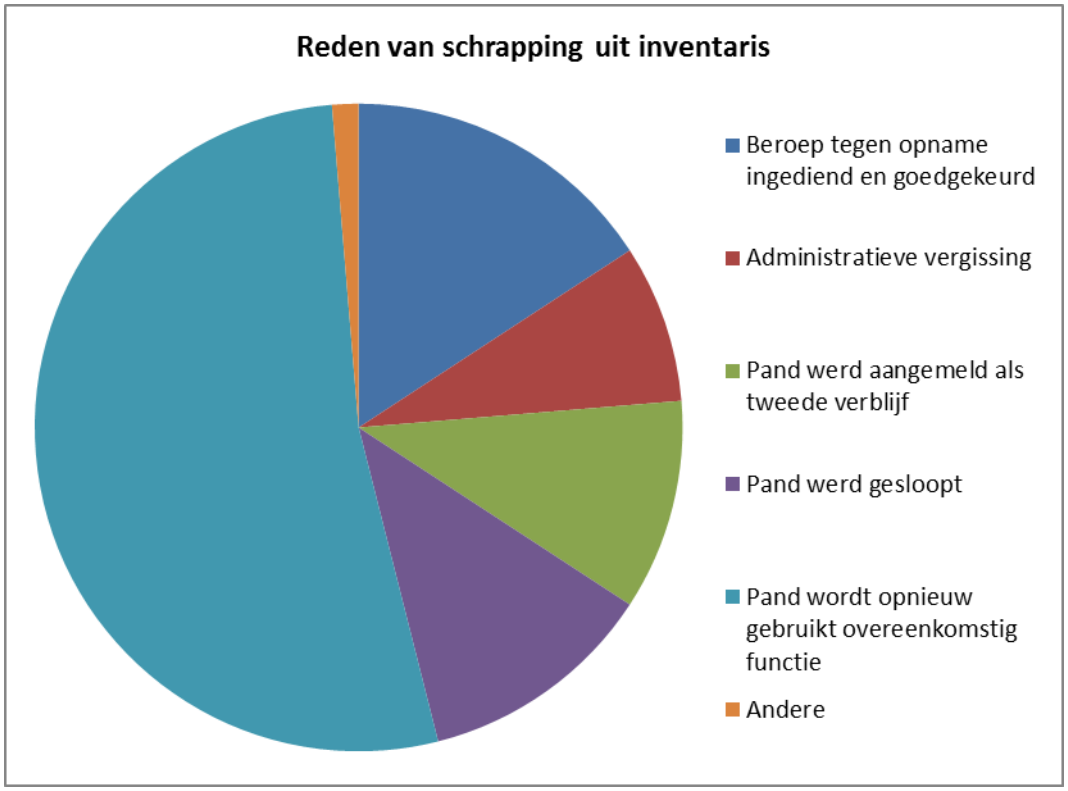


Hierboven zien we een overzicht van de inkomsten uit leegstand. We zien een piek in 2016 en een terugval tot 8.000 euro in 2018. Volgens het gemeentelijk reglement dienen deze inkomsten aangewend te worden voor verdere uitbouw van het gemeentelijke woonbeleid.

Reden van schrapping	Aantal
Beroep tegen opname ingediend en goedgekeurd	12
Administratieve vergissing	6
Pand werd aangemeld als tweede verblijf	8
Pand werd gesloopt	9
Pand wordt opnieuw gebruikt overeenkomstig functie	40
Andere	1
Totaal	**76**

Leegstand Aartselaar: aantal geschrapte panden met reden van schrapping (Bron: dienst huisvesting Aartselaar)

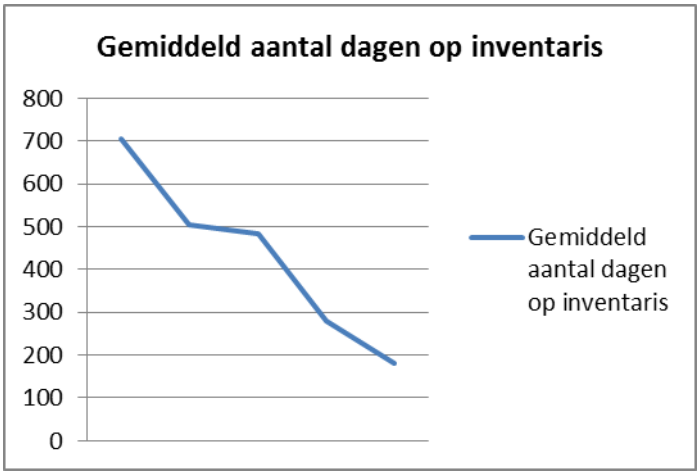
Tot slot presenteren we de cijfers van schrapping: op dit moment (1 december 2018) werden reeds 76 van de 103 opgenomen panden geschrapt uit de inventaris, met diverse redenen. De overige panden zijn momenteel belastingplichtig, of genieten een vrijstelling. De sectie 'administratieve vergissingen' betreft vooral problemen i.v.m. domicilies op andere adressen in de jaren 2013 en 2014, en werd niet meer aangeduid sinds 2016.



Onderstaande tabel toont het gemiddeld aantal dagen (volgens jaar van opname) op de inventaris leegstand van alle panden die momenteel reeds geschrapt zijn. Bovendien werd een bijkomende filter toegepast: enkel panden die zich langer dan 30 dagen op de inventaris bevonden, werden mee opgenomen in de statistiek. Op die manier worden de beroepsschriften, administratieve vergissingen en onmiddellijke aanmeldingen als tweede verblijf uit de statistiek gefilterd. Verder werd er een onderverdeling aangemaakt naar vrijstelling.

Jaar van opname	Gemiddeld aantal dagen op inventaris (zonder vrijstelling)	Gemiddeld aantal dagen op inventaris (met vrijstelling)	Gemiddeld aantal dagen op inventaris (vrijstelling aangevraagd, doch geweigerd)	Gemiddeld aantal dagen op inventaris
2013	593	771	337	**705**
2014	336	570		**506**
2015	367	630		**484**
2016	149	474		**279**
2017	151	209		**180**
Gemiddelde	**389**	**663**	**337**	**558**

Leegstand Aartselaar: Geschrapte panden, gemiddeld aantal dagen op inventaris, evolutie 2013 – 2017 (Bron: Dienst huisvesting Aartselaar)

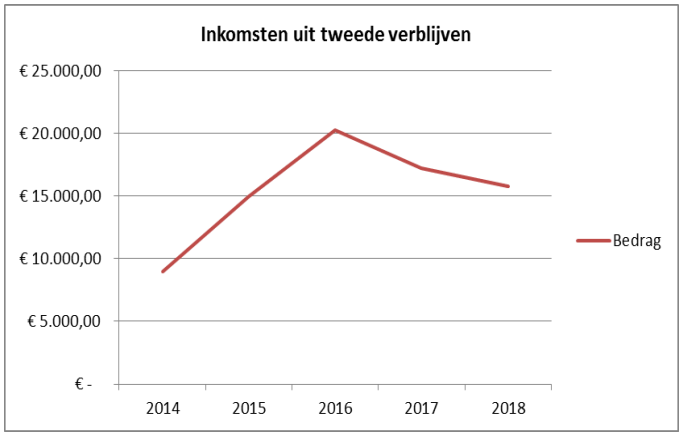


3.7.2 Tweede verblijven

Jaar inkomsten uit tweede verblijven	Aantal	Bedrag	
2014	12	€	9.000,00
2015	20	€	15.000,00
2016	27	€	20.250,00
2017	23	€	17.250,00
2018	21	€	15.750,00
Totaal		€	77.250,00

Tweede verblijven Aartselaar: Aantal panden op inventaris en exploitatie-inkomsten, evolutie 2014 – 2018 (Bron: Financiële dienst Aartselaar)

Aangezien per tweede verblijf een gemeentelijke bijdrage van 750 euro wordt gevraagd ter compensatie van gemiste gemeentelijke opcentiemen wegens niet-domicilie, valt uit deze inkomsten af te leiden dat het aantal tweede verblijven steeg van 12 (2014) tot 27 (2016) en vervolgens daalde tot 21 (2018).



Deel IV: Een woonbeleid voor kwetsbare doelgroepen

4.1 Woonpatrimonium OCMW Aartselaar

Het is de taak van het lokaal bestuur om een woonbeleid uit te stippelen, met specifieke aandacht voor de meest woonbehoeftigen. Daarom geven we hieronder allereerst een overzicht van het bebouwd patrimonium van het OCMW, dat specifiek ingezet wordt voor de huisvesting van verschillende doelgroepen.

Aantal	Typologie	Hoedanigheid	Invulling
25	Appartementen voor senioren met 1 slaapkamer	Volle eigendom	Seniorenwoningen
4	Appartementen met 2 slaapkamers	Volle eigendom	2 LOI, 2 doorgangswoning
1	Appartement met 2 slaapkamers	Huurder	LOI
2	Appartementen met 1 slaapkamer	Canon constructie erfpacht DIW	Verhuur kwetsbare doelgroep
1	Appartement met 3 slaapkamers	Canon constructie erfpacht DIW	NOAH
1	Eengezinswoning met 9 slaapkamers	Volle eigendom	LOI
1	Eengezinswoning met 2 slaapkamers	Volle eigendom	Doorgangswoning
1	Eengezinswoning met 3 slaapkamers	Volle eigendom (recente beslissing tot verkoop)	

Bebouwd patrimonium OCMW Aartselaar op 1/1/2019

De 25 seniorenwoningen betreffen het complex op de hoek van de Palmboomstraat en de Kapellestraat, en kunnen bezien worden als een aanvulling op seniorenwoningen door de private sector (Senior Living Group) in de gemeente. Na de overeenkomst met De Ideale Woning om een sociaal wooncomplex in de Palmboomstraat neer te zetten, verwierf het OCMW drie bijkomende appartementen in de Palmboomstraat (zie hoedanigheid: canon constructie erfpacht DIW). Eén van deze appartementen wordt in samenwerking met Familiehulp gebruikt als dagopvang voor ouderen (NOAH). Daarna worden er nog enkele woningen/appartementen gebruikt als doorgangswoning en in kader van het Lokaal Opvanginitiatief (LOI).

4.2 Woonbegeleiding

Naast de woningen die verhuurd worden, zijn er uiteraard veel meer mensen in de gemeente die beroep doen op de verschillende diensten en begeleiding aangeboden door het OCMW.

Zo voert de sociale dienst van het OCMW op verschillende tijdsstippen huisbezoeken uit bij de cliënten. Deze huisbezoeken worden onder meer afgelegd ter controle van het recht op een uitkering of een andere vorm van steun (zo worden huisbezoeken verplicht afgelegd voor volgende dienstverlening: MMC, leefloon, sociale tewerkstelling, doorgangswoning, sneeuwtelefoon), maar zijn ook belangrijk om een inschatting te kunnen maken van de leefomstandigheden van de betrokkene. M.b.t. het woonbeleid zijn huisbezoeken nuttig, aangezien de kwaliteit van het pand in een oogopslag beoordeeld wordt door de ambtenaar, en bij vermoedens van ernstige problemen kan het pand worden doorgegeven aan een woonkwaliteitscontroleur van

Igean. Vaak zijn de bewoners in dit geval ook mensen die moeite hebben om dergelijke problemen zelf aan te kaarten.

In die zin is het ook niet onbelangrijk om op te merken dat het aantal huisbezoeken op dit moment niet structureel wordt geregistreerd. Bij het opvragen van deze gegevens konden alleen enkele tendensen worden meegedeeld. De maatschappelijker werkers gaven te kennen dat er steeds meer dienstverlening gebeurt via telefoon, e-mail, balie en spreekuur. Verder zijn de administratieve- en bijkomende taken toegenomen, en beide elementen hebben ervoor gezorgd dat het aantal huisbezoeken drastisch is verminderd. Op basis van de aangereikte registraties door enkele maatschappelijk werkers, schatten we dat het aantal huisbezoeken tussen 2012 en 2017 is gedaald met gemiddeld maar liefst 55 tot 65% (!).

4.3 Thuiszorgdiensten

Eén van de manieren waarop het OCMW helpt om mensen langer thuis te laten wonen, is het aanbieden van verschillende thuiszorgdiensten, al dan niet in samenwerking met Vlotter. Dit behoort tot het beleid rond welzijn en bevat verder geen enkele link naar het woonbeleid, bijvoorbeeld geen verplichting om in een min of meer aan de gezinssamenstelling aangepaste woning te wonen om van deze dienstverlening te kunnen genieten, of bij gebrek hieraan geen verplichting zich kandidaat te stellen voor een sociale woning.

4.4 Wonen en energie

Jaar	Aantal energiescans
2012	41
2013	21
2014	4
2015	4
2016	19
2017	25
Totaal	**114**

Uitgevoerde energiescans Aartselaar, evolutie 2012 - 2017 (Bron: Natuurpunt)

In de tabel links worden het aantal energiescans weergegeven (incl. eventuele opvolgscans), uitgevoerd door Natuurpunt. Natuurpunt meldt dat de panden die de voorbije jaren werden onderzocht, vooral adressen waren van mensen met een sociaal tarief voor gas en elektriciteit. Deze gegevens werden doorgestuurd door Fluvius. Op de sociale dienst in Aartselaar is deze dienstverlening niet gecentraliseerd, waardoor het alvast moeilijk is om een zicht te krijgen hoeveel adressen er vanuit het OCMW werden doorgestuurd naar Natuurpunt.

Naast het uitvoeren van energiescans bood Natuurpunt als projectpromotor begeleiding aan verhuurders die een woning verhuurden aan de kwetsbare doelgroep. Dit gebeurde in 2017 en 2018 telkens één keer. Sinds 2019 werd dit systeem afgeschaft, en Natuurpunt is geen projectpromotor meer voor de in 2019 in het leven geroepen 'Huur- en isolatiepremie' door Fluvius.

De meeste initiatieven i.k.v. energiebeleid voor kansarmen verlopen met Fluvius als betrokken partij, bijvoorbeeld bij de toekenning van premies voor het verbouwen van woningen (zie sectie 3.5.2 van deze analyse), de plaatsing van budgetmeters in Aartselaar, als de samenkomst van de LAC-commissie. Wat dit laatste betreft werden ons geen specifieke cijfers bereikt. Al meldden de maatschappelijk werkers dat men de indruk had dat deze commissies en zijn geheel een stabiel gegeven waren.

4.5 Steunmaatregelen wonen en energie voor mensen met een laag inkomen

Wie een beperkt inkomen heeft, kan in aanmerking komen voor verschillende financiële steunmaatregelen m.b.t. wonen. Deze steunmaatregelen worden georganiseerd op zowel federaal (stookolietoelage, sociale tarieven), Vlaams als lokaal niveau.

Wie minstens 4 jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning, en nog steeds geen toewijzing heeft gekregen, kan onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op de Vlaamse huurpremie. Hieronder geven we de cijfers weer voor deze premie.

Jaar	Aantal	Gemiddeld maandelijks premiebedrag	Gemiddelde toekenningsperiode (dagen)
2012	12	€ 120,00	1407
2013	9	€ 149,77	990
2014	13	€ 162,33	396
2015	6	€ 169,23	622
2016	10	€ 176,99	478
2017	8	€ 175,13	449
Totaal	**58**	**€ 158,91**	**724**

Huurpremie Wonen-Vlaanderen in Aartselaar: evolutie 2012 – 2017 (Bron: Wonen-Vlaanderen)

We zien geen duidelijke trend met betrekking tot het aantal uitbetaalde huurpremies. Om van deze premie te kunnen genieten, moet men aan de inkomensvoorwaarde voldoen, en bovendien een huurprijs betalen die onder een bepaald maximum ligt (in Aartselaar in 2019: maximaal 671 euro + 76,25 euro per persoon ten laste).

Naast de huurpremie kent Wonen-Vlaanderen ook een huurtoelage toe. Dit is in wezen een verhuissubsidie: de bewoners moeten verhuizen van een onaangepaste, ongeschikte en/of onbewoonbare woning naar een 'goede' woning. Meer over woonkwaliteit in punt 3.6 van deze analyse.

Met betrekking tot het verbouwen van de woning om deze energiezuiniger te maken is netbeheerder Fluvius de voornaamste premieverstrekker. We verwezen reeds naar sectie 3.5.2 van deze analyse.

Ook op lokaal niveau worden verschillende steunmaatregelen via de sociale dienst van het OCMW toegekend, waarvan sommigen rechtstreeks te maken hebben met wonen & huisvesting.

Jaar	Bedrag
2014	€ 75.349,41
2015	€ 90.882,35
2016	€ 58.762,73
2017	€ 67.802,58
2018	€ 49.185,00
Gemiddeld	**€ 68.396,41**

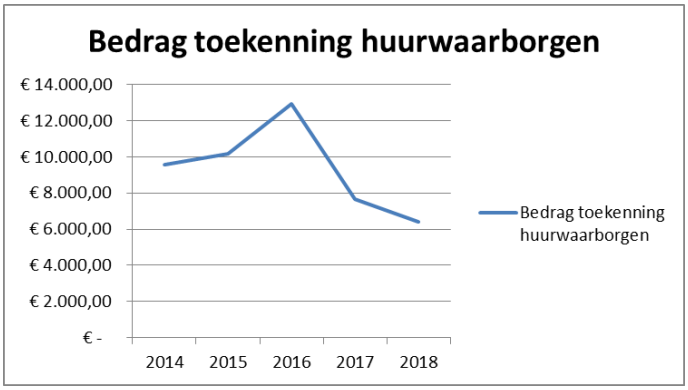
Bedrag aankoop huisvuilzakken Aartselaar, evolutie 2014 - 2018 (Bron: Financiële dienst Aartselaar)

Een eerste steunmaatregel betreft een vorm van materiële steun, namelijk de toekenning van gratis huisvuilzakken. Hierboven wordt het bedrag weergegeven dat hier jaarlijks aan wordt besteed. We zien dat dit nogal varieert, maar gespreid over de laatste 5 jaren gemiddeld ongeveer 68.000 euro bedroeg.

Ook kunnen inwoners die in Aartselaar zijn gedomicilieerd en een woning huren op de private markt, steun vragen aan het OCMW m.b.t. de toekenning van een huurwaarborg. Het OCMW kan dan de huurwaarborg voorschieten met een maximum tot 1.250 euro, de cliënt betaalt deze stapsgewijs terug.

Jaar	Bedrag toekenning huurwaarborgen	
2014	€	9.580,00
2015	€	10.147,40
2016	€	12.920,00
2017	€	7.680,00
2018	€	6.394,10
Gemiddeld	**€**	**9.344,30**

Bedrag toekenning huurwaarborg Aartselaar, evolutie 2014 - 2018 (Bron: Financiële dienst Aartselaar)



We vermelden wel dat het Vlaams Woningfonds via 2019 ook huurwaarborgleningen toekent onder eigen voorwaarden. Het maximaal toegekende bedrag is afhankelijk van het aantal personen ten laste. Wie voor een woning in Aartselaar een huurwaarborglening aanvraagt aan het VWF, zonder personen ten laste, kan maximaal 2.035 euro ontlenen voor de huurwaarborg (2019).

Het is dus niet onverstandig om het systeem van huurwaarborgen, toegekend door het OCMW, binnen enkele jaren te evalueren en de opportuniteit ervan te bekijken.

Tot slot werd de lokale 'huur- en verwarmingstoelage' tijdens vorige legislatuur omgevormd tot een aanvullende financiële steun. Ook deze toelage zorgt er uiteraard voor dat verschillende gezinnen hun woonkosten op de private markt kunnen drukken.

4.6 Mensen met een acute woonnood

4.6.1 Uithuiszettingen

Mensen kunnen om verschillende redenen hun woning verliezen. Een belangrijke oorzaak betreft echter mensen die op de private huurmarkt de huur niet meer (kunnen) betalen, waarop de verhuurder de stap zet naar de vrederechter en de ontbinding van het huurcontract en bijkomende uithuiszetting bedingt.

Het OCMW wordt bij dergelijk vonnis door het vredegerecht verwittigd, en stuurt een standaardbrief naar de huurders waarin de dienstverlening wordt aangeboden en de betrokkenen worden uitgenodigd tot gesprek. Het is ons onbekend hoeveel standaardbrieven jaarlijks worden uitgestuurd, alsook hoeveel betrokkenen ook effectief de stap zetten naar het OCMW. Momenteel werkt Vlotter een tool uit om dergelijke zaken te registreren.

4.6.2 Crisisopvang

De situaties die ervoor zorgen dat mensen tijdelijk geen toegang meer hebben tot een woning, zijn zeer divers. Het OCMW en diverse (semi-)publieke partners komen hieraan tegemoet door verschillende vormen van crisisopvang te organiseren.

Zo kunnen inwoners via het OCMW steeds doorverwezen worden naar het crisisopvangcentrum van KINA in Malle. Hieronder zien we een tabel met alle informatie over het aantal doorverwijzingen door OCMW Aartselaar. Jaarlijks worden slechts enkele cliënten doorverwezen naar deze partner, maar we zien vooral dat het aantal nachten dat iemand beroep doet op deze dienstverlening zeer variabel is, waardoor het ook moeilijk is om hieruit een patroon te distilleren.

Jaar	Aantal personen	Totaal aantal nachten	Gemiddelde verblijfsduur	Jaarlijkse bijdrage Aartselaar
2012	2	23	12	
2013	0	0	0	
2014	0	0	0	€ 21.699,63
2015	1	1	1	€ 20.571,35
2016	2	14	7	€ 21.999,71
2017	2	2	1	€ 22.546,09
Totaal/Gemiddeld	**7**	**40**	**3,5**	

Crisisopvang KINA voor inwoners uit Aartselaar, evolutie 2012 – 2017 (Bron: KINA en Financiële dienst Aartselaar)

Ook de hoge jaarlijkse bijdrage voor deze dienstverlening is opvallend. Dat komt omdat Aartselaar betaalt voor het volledige pakket aan dienstverlening van KINA, maar slechts gebruik maakt van de mogelijkheden tot crisisopvang.

Aangezien deze opvang in Malle wordt georganiseerd, biedt het OCMW sinds vorige legislatuur zelf crisisopvang aan in eigen doorgangswoningen. Deze crisisopvang wordt prioritair georganiseerd voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen. Een uitgebreid registratiesysteem voor deze dienstverlening is er niet, wel kan gemeld worden dat in de jaren 2012 tot 2018 in totaal 10 gezinnen werden ondergebracht in een doorgangswoning van het OCMW.

Daarnaast wordt ook crisisopvang aangeboden door CAW Boom Mechelen Lier. De OCMW's kunnen steeds doorverwijzen naar deze organisatie, en betalen hiervoor een kostprijs per dag (max. 22,41 euro per persoon per dag in 2019). Het CAW kan zowel alleenstaanden als personen met kinderen opvangen. In 2018 werd er vanuit Aartselaar slechts één keer doorverwezen naar het CAW. De opvangplek bevindt zich in Mechelen.

Wie aan het OCMW hulp vraagt in de vorm van crisisopvang, wordt meteen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning bij het SVK. Het SVK werkt immers met een puntensysteem als onderdeel van de toewijzingsprocedure, waarbij kandidaten met een hoge woonnood meer kans maken op een toewijzing. Meer over sociale huisvesting in deel VI van deze analyse.

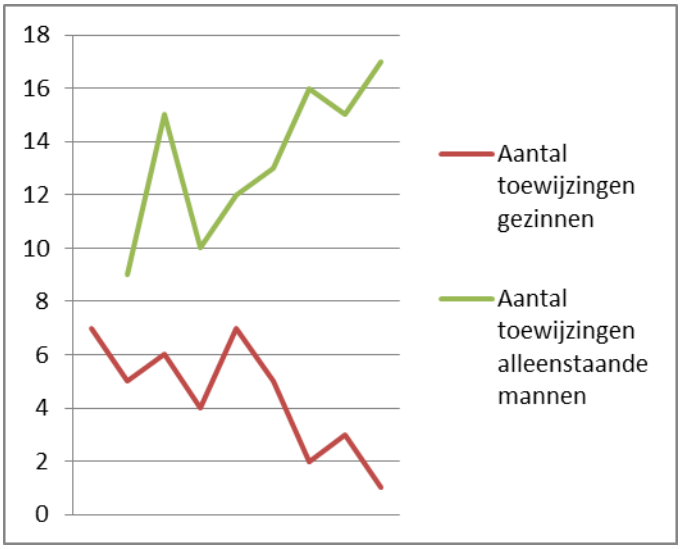
4.7 Lokaal opvanginitiatief

Verder draagt Aartselaar haar steentje bij aan de internationale migratieproblematiek door het organiseren van een lokaal opvanginitiatief.

Hieronder zien we het aantal asielzoekers dat aan Aartselaar werd toegewezen sinds 2009. De woning voor alleenstaande mannen werd opgestart in juni 2010. De gemiddelde verblijfsduur van een vluchteling in het LOI is sterk variërend. Voor sommigen is dit 6 maanden, voor anderen 2 jaar, dit kan oplopen tot 4 jaar.

Jaar	Aantal toewijzingen gezinnen	Aantal toewijzingen alleenstaande mannen
2009	7	
2010	5	9
2011	6	15
2012	4	10
2013	7	12
2014	5	13
2015	2	16
2016	3	15
2017	1	17

Aantal toewijzingen LOI in Aartselaar, evolutie 2009 – 2017 (Bron: Sociale dienst Aartselaar)



Sinds 2016 is de wijze van toewijzing aan een LOI grondig veranderd: vluchtelingen worden toegewezen als ze erkend vluchteling zijn verklaard of bij verwachting van een lang verblijf in België. De maximum termijn voor erkend verklaarden is 4 maanden in het LOI. Indien toewijzing wegens lang verblijf, is dit opnieuw voor onbepaalde termijn.

Het Sociaal Huis stelt een deel van haar patrimonium ter beschikking in kader van de organisatie van het LOI. Een ruime woning met 9 slaapkamers is bedoeld voor de huisvesting van alleenstaande mannen. In enkele appartementen, telkens met 2 slaapkamers, worden gezinnen ondergebracht.

Jaar	Exploitatie-uitgaven	
2014	€	170.576,75
2015	€	161.867,55
2016	€	157.534,36
2017	€	125.814,25
2018	€	122.411,21
Gemiddeld	**€**	**147.640,82**

Exploitatie-uitgaven LOI Aartselaar (Bron: Financiële dienst gemeente)

Hierboven worden de jaarlijkse exploitatie-uitgaven voor het LOI weergegeven. Kosten voor personeelsbezetting, alsook overige kosten verdeeld volgens verdeelsleutel, werden ondergebracht in deze raming. Ondanks deze hoge exploitatie-uitgaven in het LOI slechts één van de bovenvermelde jaren verlieslatend gebleken, dit omwille van de subsidies door Fedasil.

Tijdens hun verblijf in het LOI worden asielzoekers intensief begeleid door de sociale dienst.

Deel V: Sociale huisvesting

5.1 Bindend sociaal objectief

Hiernaast wordt het totale bindend sociaal objectief voor Aartselaar weergegeven: het bijkomend sociaal woonaanbod dat Aartselaar dient te realiseren ten laatste in 2025. Op het moment van de nulmeting (2007) telde Aartselaar slechts drie sociale huurwoningen.

Categorie	Aantal
Sociale huurwoningen	143
Totaal	**143**

BSO Aartselaar tegen 2025

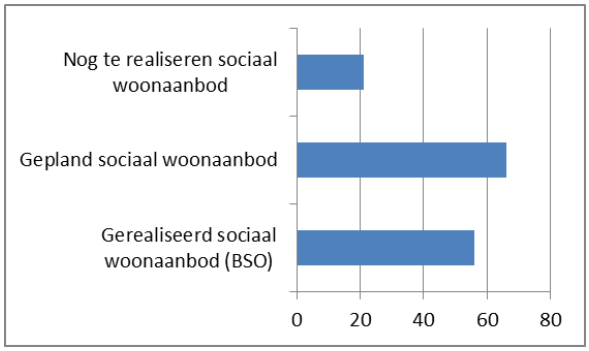
Oorspronkelijk gold ook een deelobjectief sociale koopwoningen (57 te realiseren) en een deelobjectief sociale kavels (2 te realiseren). Deze deelobjectieven werden echter in 2016 geschrapt.

Gerealiseerd aanbod	Jaar realisatie	Aantal
Nulmeting sociale (huur)woningen Aartselaar	… - 2007	3
Aangroei De Ideale woning	2008-2018	34
Aangroei SVK WoonWeb	2008-2018	22
Totaal huidig sociaal woonaanbod		**59**
Totaal gerealiseerd BSO		**56**

BSO Aartselaar: stand van zaken op 1/1/2019

In de tabel hiernaast geven we een overzicht van het gerealiseerde sociaal woonaanbod in Aartselaar op 1/1/2019. De 3 sociale woningen voor 2008 tellen niet mee voor het bindend sociaal objectief.

Gepland aanbod	Jaar realisatie	Aantal
Project Puntalinea	2019	9
Project Zuiderpoort	Onbekend	15
Project Koekoekstraat	Onbekend	20
Project Jary's	Onbekend	22
Totaal gepland sociaal woonaanbod excl. groeipad SVK		**66**



In bovenstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het geplande sociaal woonaanbod in Aartselaar op 1/1/2019. Belangrijke vermelding is dat het groeipad van SVK WoonWeb niet mee verrekend is in deze cijfers. Bovendien kan de implementatie van een nieuw decreet in de zomer van 2019, dat het SVK toelaat voor lange tijd nieuwbouwprojecten te huren van private ontwikkelaars, een versnelling van het groeipad betekenen voor het SVK in Aartselaar. Voorwaarde voor dit laatste is uiteraard dat het SVK aan eenzelfde tempo oudere woningen verspreid in de gemeente blijft inhuren als voordien.

We zien verder het sociaal woonaanbod dat de gemeente reeds heeft gerealiseerd en dat meetelt voor het BSO (56), hoeveel woningen de gemeente er reeds bijkomend heeft gepland (66), en hoeveel de gemeente nog dient in te plannen en realiseren (21). Hierbij volgende opmerkingen:

1. We gaan ervan uit dat alle projecten die werden opgenomen op de lijst van geplande projecten, ook effectief worden gerealiseerd. Niet elk project werd reeds vergund, en de gemeente heeft absoluut geen volledige controle over de realisatie van een project.
2. Het groeipad van het SVK werd uit deze grafiek gelaten, maar het is logisch dat SVK WoonWeb ook in de volgende legislatuur haar aantal sociale woningen in Aartselaar zal uitbreiden. Op dit moment zijn er reeds plannen om opnieuw voor langere tijd een blok met 5 nieuwbouwappartementen te huren van een private ontwikkelaar. Deze actie kan in 2020 gerealiseerd worden. In het meest gunstige scenario betekent dit dus dat de gemeente nog slechts 16 bijkomende sociale huurwoningen dient te realiseren tegen 2025, excl. overige deel van het groeipad van het SVK.
3. De afschaffing van de deelobjectieven sociale koopwoningen en sociale kavels, voorafgegaan door de afschaffing van het subsidiestelsel m.b.t. de realisatie van sociale koopwoningen, maken het de gemeenten natuurlijk makkelijker om het bindend sociaal objectief te realiseren. Desondanks mogen we er niet zomaar van uitgaan dat er in 2025 geen nieuw bindend sociaal objectief opgelegd kan worden.

5.2 Sociale leningen, koopwoningen en kavels

Het luik met betrekking tot sociale leningen wordt besproken in de sectie "Eigendom verwerven". Verder heeft de gemeente de afgelopen legislatuur in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen geen sociale kavels, noch sociale koopwoningen kunnen realiseren. Twee kavels in de Buerstedelei konden niet aangeboden worden als sociale kavel wegens de hoge grondprijzen Aartselaar.

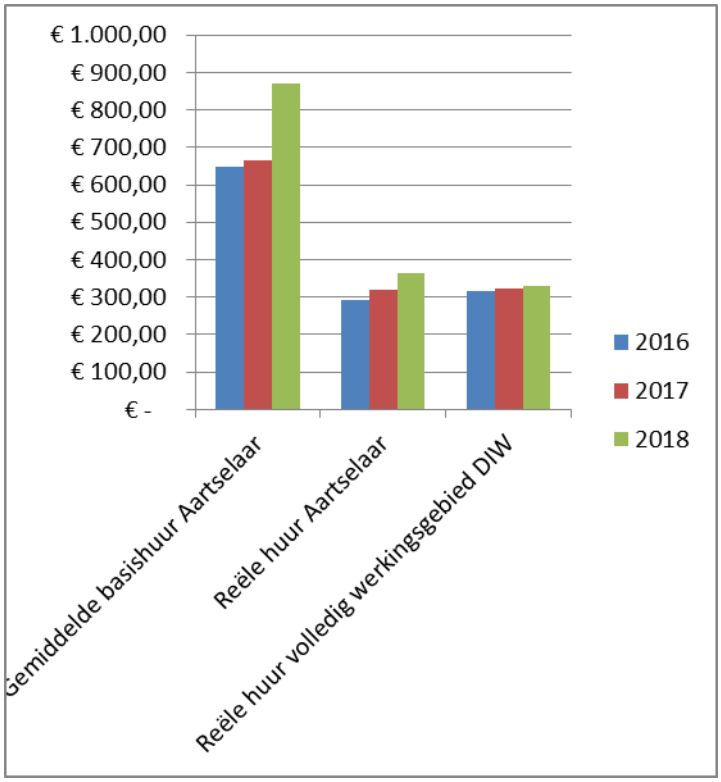
5.3 Sociale huurwoningen

5.3.1 Gemiddelde huurprijzen sociale woning

Categorie	2016	2017	2018
Gemiddelde basishuur Aartselaar	€ 647,09	€ 666,25	€ 871,23
Reële huur Aartselaar	€ 293,33	€ 318,89	€ 364,00
Reële huur volledig werkingsgebied DIW	€ 317,00	€ 323,00	€ 329,00

Overzicht huurprijzen voor een sociale woning bij De Ideale Woning (Bron: De Ideale Woning)

In bovenstaande tabel zien we de gemiddelde huurprijzen voor een sociale woning bij De Ideale Woning op 31/12/2016, 31/12/2017 en 31/12/2018. In de eerste lijn wordt de gemiddelde basishuurprijs gegeven. Dit is de geschatte huurprijs voor dergelijke woning op de private markt. We zien dat deze fors stijgt in 2018. Dit is te wijten aan de realisatie van het nieuwbouwproject in de Palmboomstraat (geen patrimoniumkorting). Ook zien we dat de reële huurprijs in Aartselaar in 2018 voor het eerst boven de gemiddelde reële huurprijs voor het hele werkingsgebied van De Ideale Woning ligt. De Ideale Woning deelde ons mee dat dit waarschijnlijk te verklaren valt door het aantal interne mutaties: bestaande huurders bij De Ideale Woning die omwille van bepaalde redenen verhuisden naar het project in de Palmboomstraat. Het inkomen van bestaande huurders is gemiddeld hoger dan het inkomen van nieuwe huurders, waardoor ook de reële huurprijs gemiddeld hoger is.



Typologie	Minimale geïndexeerde huurprijs	Maximale geïndexeerde huurprijs
App. met 1 slaapkamer	€ 585,11	€ 585,11
App. met 2 slaapkamers	€ 520,00	€ 702,07
App. met 3 slaapkamers	€ 594,86	€ 621,40
Huis met 3 slaapkamers	€ 689,75	€ 728,20
Huis met 4 slaapkamers	€ 689,75	€ 790,00

Overzicht huurprijzen voor een sociale woning bij SVK WoonWebin 2018 (Bron: SVK WoonWeb)

SVK WoonWeb hanteert een andere methode: de prijs die het SVK betaalt aan de private verhuurder, dient ze integraal door te rekenen aan de onderhuurder. Deze onderhuurder kan via de Vlaamse huurtoelage de woonkost verder drukken. De minimale en maximale geïndexeerde huurprijzen in Aartselaar in 2018 worden hiernaast weergegeven.

Dit geeft reeds een indicatie van de huurprijzen in Aartselaar voor een SVK-woning. Zoals eerder gezegd, kunnen de bewoners deze huurprijs verder drukken d.m.v. de Vlaamse huurtoelage. In 2018 bedraagt deze huurtoelage in Aartselaar 1/3de van het inkomen, met een maximum van 140,75 euro + 23,46 euro per persoon ten laste. Als we ervan uitgaan dat iemand de maximale huurtoelage kan genieten in Aartselaar, dan levert dit de volgende bedragen op:

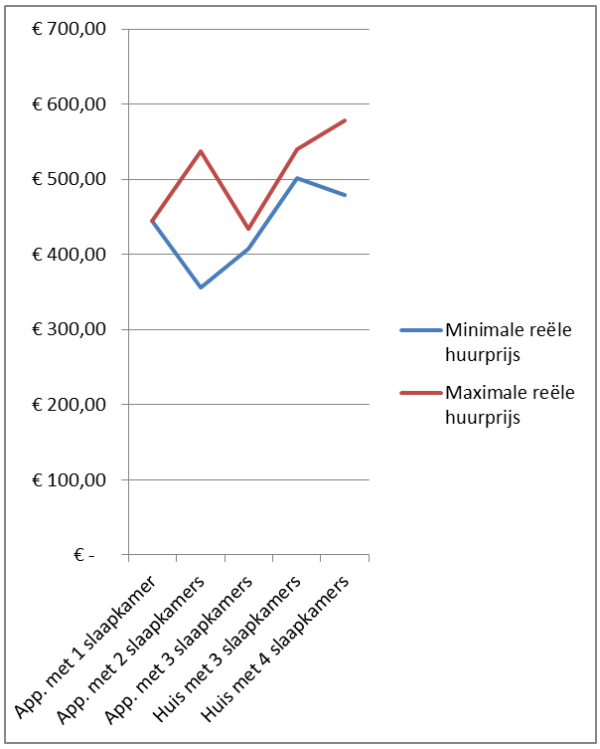
Categorie	Bedrag	
Niemand ten laste	€	140,75
1 persoon ten laste	€	164,21
2 personen ten laste	€	187,67
3 personen ten laste	€	211,13
4 personen ten laste	€	234,59
5 personen ten laste	€	258,05

Bedrag maximale huurtoelage Wonen-Vlaanderen voor SVK-woning in Aartselaar in 2018 (eigen berekening)

Als we er tot slot vanuit gaan dat in elke bijkomende slaapkamer 1 kind gehuisvest kan worden (het Kaderbesluit Sociale Huur laat onder bepaalde voorwaarden toe dat meerdere kinderen in 1 slaapkamer gehuisvest worden), levert dit volgende tabel op aan minimale en maximale reële huurprijzen in Aartselaar in 2018:

Typologie	Minimale reële huurprijs		Maximale reële huurprijs	
App. met 1 slaapkamer	€	444,35	€	444,36
App. met 2 slaapkamers	€	355,79	€	537,86
App. met 3 slaapkamers	€	407,19	€	433,73
Huis met 3 slaapkamers	€	502,08	€	540,53
Huis met 4 slaapkamers	€	478,62	€	578,87

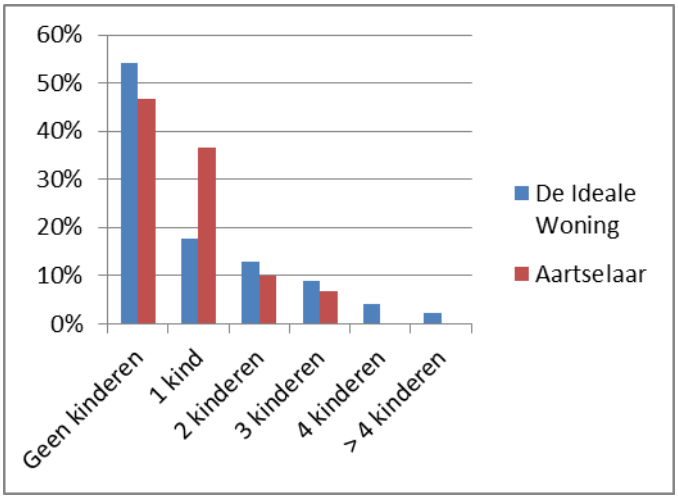
Overzicht reële huurprijzen voor een sociale woning bij SVK WoonWebin 2018 (Bron: SVK WoonWeb)



5.3.2 Profiel van sociale huurders bij De Ideale Woning

Gezinssamenstelling	De Ideale Woning	Aartselaar
Alleenstaand	2206	6
Alleenstaand - 1 kind	677	7
Alleenstaand - 2 kinderen	373	2
Alleenstaand - 3 kinderen	190	0
Alleenstaand - 4 kinderen	57	0
Alleenstaand - meer dan 4 kinderen	37	0
Koppel	642	8
Koppel - 1 kind	256	4
Koppel - 2 kinderen	299	1
Koppel - 3 kinderen	278	2
Koppel - 4 kinderen	162	0
Koppel - meer dan 4 kinderen	76	0
Totaal	**5253**	**30**

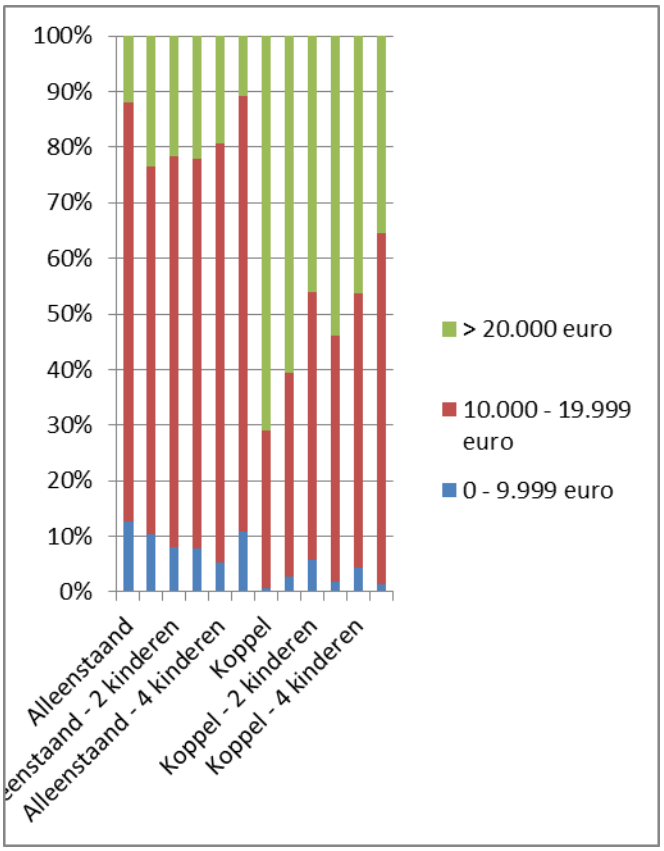
Aantal huurders bij De Ideale Woning: gehele werkingsgebied en Aartselaar op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)

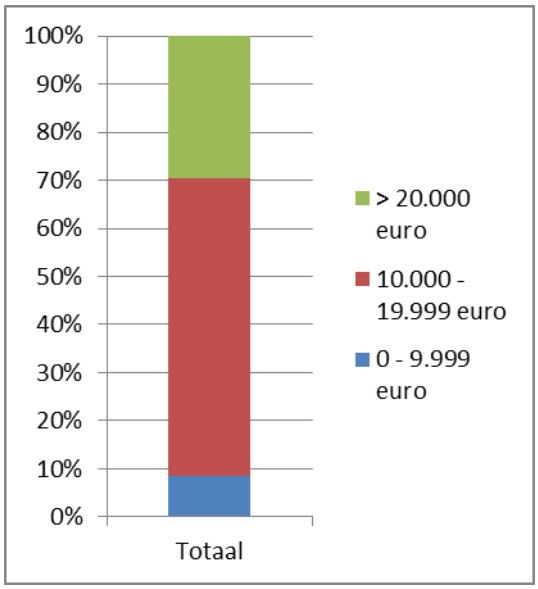


Hierboven de actuele situatie sociale huurders bij De Ideale Woning (situatie op 1/11/2018), opgedeeld naar gezinssamenstelling. In de grafiek zien we dat de gezinssamenstelling van de sociale huurder in Aartselaar (en overeenkomstig woonpatrimonium) afwijkt t.o.v. de gezinssamenstelling van het hele werkingsgebied van DIW: procentueel zijn er meer gezinnen met 1 kind. Ook huisvest DIW geen gezinnen met 4 of meer kinderen in Aartselaar.

Gezinssamenstelling	0 - 9.999 euro	10.000 - 19.999 euro	> 20.000 euro	Totaal
Alleenstaand	277	1666	263	**2206**
Alleenstaand - 1 kind	70	448	159	**677**
Alleenstaand - 2 kinderen	30	262	81	**373**
Alleenstaand - 3 kinderen	15	133	42	**190**
Alleenstaand - 4 kinderen	3	43	11	**57**
Alleenstaand - meer dan 4 kinderen	4	29	4	**37**
Koppel	5	182	455	**642**
Koppel - 1 kind	7	94	155	**256**
Koppel - 2 kinderen	17	144	138	**299**
Koppel - 3 kinderen	5	123	150	**278**
Koppel - 4 kinderen	7	80	75	**162**
Koppel - meer dan 4 kinderen	1	48	27	**76**
Totaal	**441**	**3252**	**1560**	**5253**

Aantal huurders bij De Ideale Woning: gehele werkingsgebied op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)





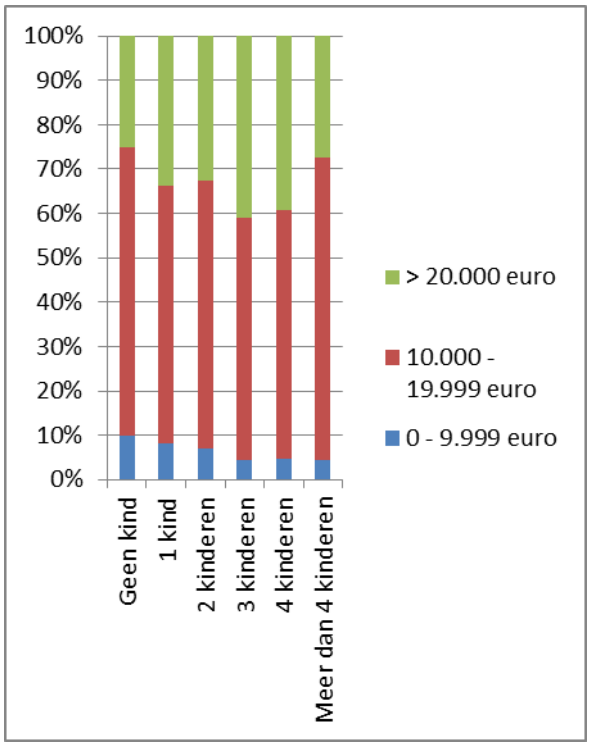
Kijken we naar de gezinssamenstelling en het inkomen (situatie op 1/11/2018), dan zien we dat ongeveer 9% van de huurders bij DIW een inkomen heeft lager dan 10.000 euro. Dit inkomen scheelt veel naargelang de gezinssamenstelling: het aandeel koppels met een inkomen hoger dan 20.000 euro is beduidend hoger dan

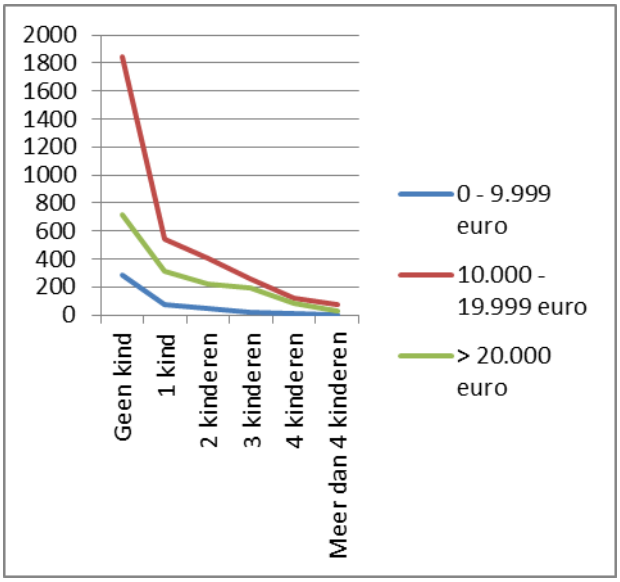
alleenstaanden met dergelijk inkomen, onafhankelijk van de kinderlast. Omgekeerd geldt hetzelfde: het aandeel alleenstaanden met een inkomen lager dan 10.000 euro is beduidend hoger dan het aandeel koppels met dergelijk laag inkomen, ongeacht de kinderlast. Een minder evidente vaststelling is dat het aandeel koppels met een hoog inkomen daalt naarmate de kinderlast stijgt. We vermoeden dat koppels met meer financiële middelen eerder uitkijken om een woning te kopen, al dan niet op de private markt. De cijfers hierboven hebben betrekking op alle huurders bij De Ideale Woning.

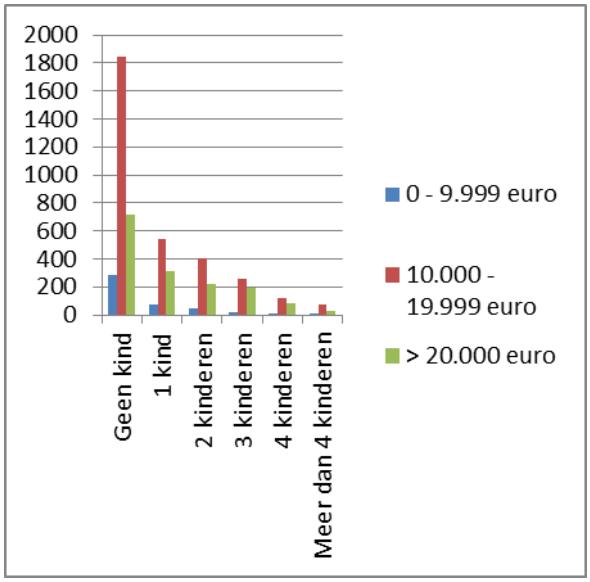
Gezinssamenstelling	0 - 9.999 euro	10.000 - 19.999 euro	> 20.000 euro	Totaal
Geen kind	282	1848	718	**2848**
1 kind	77	542	314	**933**
2 kinderen	47	406	219	**672**
3 kinderen	20	256	192	**468**
4 kinderen	10	123	86	**219**
Meer dan 4 kinderen	5	77	31	**113**
Totaal	**441**	**3252**	**1560**	**5253**

Aantal huurders bij De Ideale Woning: gehele werkingsgebied op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)

In de tabel hierboven en drie bijhorende grafieken (hiernaast en onder) hebben we alleenstaanden en koppels samengevoegd en enkel een onderscheid gemaakt naarmate de kinderlast en het inkomen. Het hoge aantal huurders zonder kinderen met een inkomen tussen 10.000 en 19.999 euro (vermoedelijk grotendeels senioren - zie verder) is opvallend.







In de twee volgende tabellen wordt de onderverdeling gegeven naar gezinssamenstelling en leeftijd van de hoofdhuurder: in de eerste tabel voor het gehele werkingsgebied van de Ideale Woning, in de onderste tabel voor het sociaal huurpatrimonium van DIW in Aartselaar. Wat opvalt (algemene cijfers) is dat bij ongeveer 63% van de gezinnen zonder kinderen de hoofdhuurder 65+ is, dat het aandeel jongeren (- 35) in geen enkele categorie meer dan 10% bedraagt, en dat in totaal ongeveer 40% van de hoofdhuurders bij De Ideale Woning 65+ is.

Gezinssamenstelling	-35	35-64	65+	Totaal
Geen kinderen	77	994	1777	**2848**
1 kind	57	673	203	**933**
2 kinderen	61	561	50	**672**
3 kinderen	41	404	23	**468**
4 kinderen	21	195	3	**219**
Meer dan 4 kinderen	6	101	6	**113**
Totaal	**263**	**2928**	**2062**	**5253**

Aantal huurders bij De Ideale Woning: gehele werkingsgebied op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)

Gezinssamenstelling	-35	35-64	65 +	Totaal
Geen kinderen	0	6	8	**14**
1 kind	2	7	2	**11**
2 kinderen	0	3	0	**3**
3 kinderen	0	2	0	**2**
4 kinderen	0	0	0	**0**
Meer dan 4 kinderen	0	0	0	**0**
Totaal	**2**	**18**	**10**	**30**

Aantal huurders bij De Ideale Woning: Aartselaar op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)

5.3.3 Profiel van kandidaat-huurders bij De Ideale Woning

In deze sectie gaan we dieper in op de kandidaat-huurders voor een sociale woning in Aartselaar bij De Ideale Woning. De cijfers die we bespreken gaan enkel over inwoners uit Aartselaar die kandidaat zijn voor een sociale woning in Aartselaar. Uiteraard zijn er nog veel meer kandidaten voor een sociale woning in Aartselaar. Deze kandidaten wonen echter buiten de gemeente en hebben grotendeels geen voorrang bij toewijzing, volgens het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de gemeenteraad op 29/5/2017 en later gewijzigd.

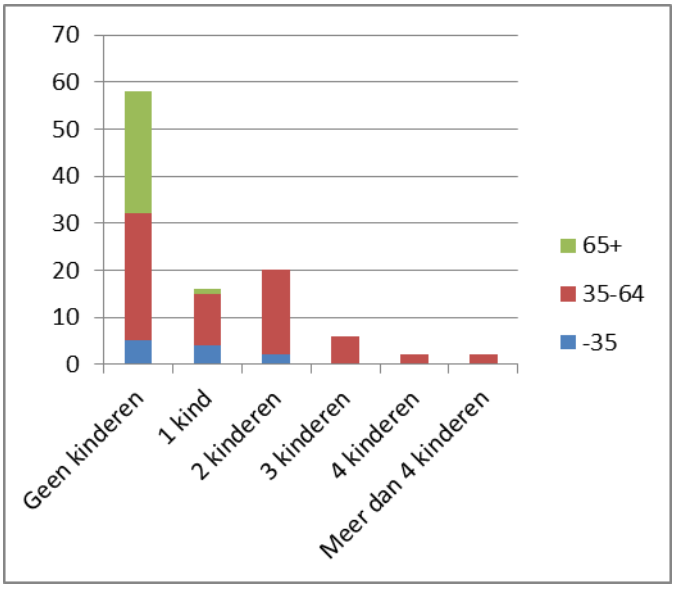
Gezinssamenstelling	-35	35-64	65+	Totaal
Geen kinderen	5	27	26	**58**
1 kind	4	11	1	**16**
2 kinderen	2	18	0	**20**
3 kinderen	0	6	0	**6**
4 kinderen	0	2	0	**2**
Meer dan 4 kinderen	0	2	0	**2**
Totaal	**11**	**66**	**27**	**104**

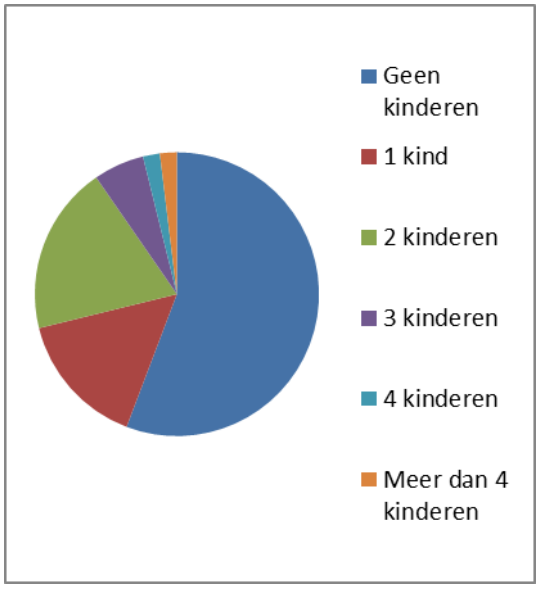
Aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning in Aartselaar (inwoners van Aartselaar) bij De Ideale Woning (Bron: De Ideale Woning)

Gezinssamenstelling	-35	35-64	65+	Totaal
Geen kinderen	45%	41%	96%	**56%**
1 kind	36%	17%	4%	**15%**
2 kinderen	18%	27%	0%	**19%**
3 kinderen	0%	9%	0%	**6%**
4 kinderen	0%	3%	0%	**2%**
Meer dan 4 kinderen	0%	3%	0%	**2%**
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning in Aartselaar (inwoners van Aartselaar) bij De Ideale Woning (Bron: De Ideale Woning)

In de tabellen hierboven en bijhorende grafieken hieronder wordt een overzicht gegeven van de kandidaat-huurders, opgedeeld naar gezinssamenstelling en leeftijd. In Aartselaar heeft ongeveer 56% van de kandidaten behoefte aan een woning met één slaapkamer. Het ruime aandeel senioren in deze categorie is opvallend. Verder zien we dat 34% van de kandidaten 1 of 2 kinderen hebben. 10% van de kandidaten (in absolute aantallen gaat dit eveneens om 10 kandidaten) hebben 3 of meer kinderen.

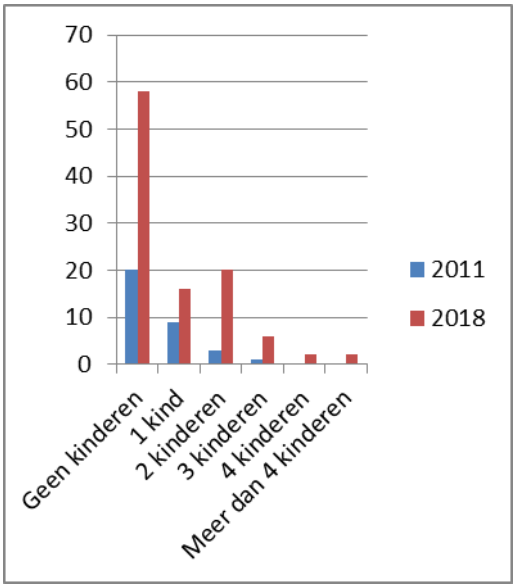


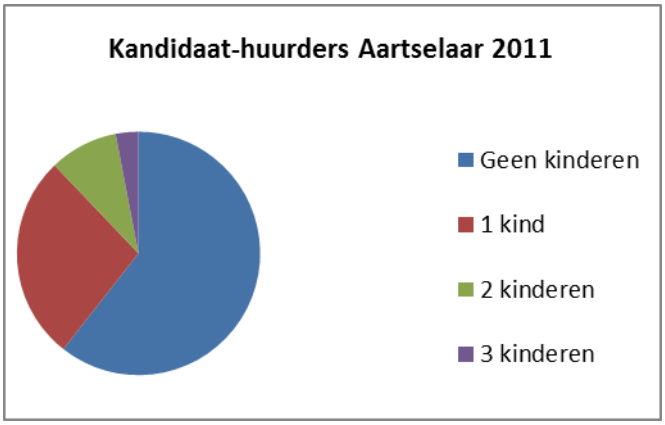


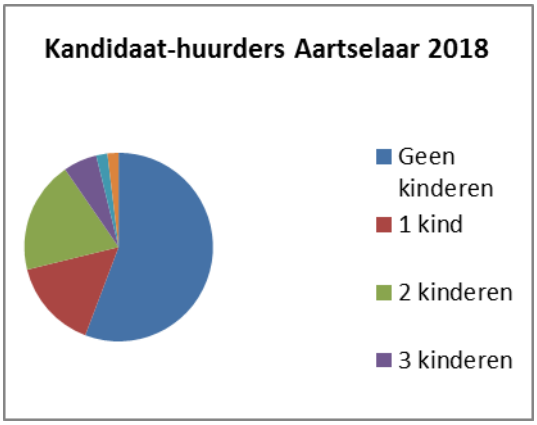
In tabel en bijhorende grafieken hieronder zien we de evolutie van kandidaat-huurders voor een sociale woning in Aartselaar met als meetmomenten 2011 en 2018, opgedeeld naar gezinssamenstelling. We zien vooral dat het werk maken van een sociaal woonbeleid tijdens de voorbije legislatuur, met de realisatie en planning van bijkomende sociale woningen, de wachtlijsten voor een sociale woning in Aartselaar niet heeft weggewerkt, wel integendeel. Als we kijken naar gezinssamenstelling, zien we dat er voor alle verschillende types gezinnen (gemeten in aantal kinderen) nu meer kandidaten voor een sociale woning zijn, procentueel zien we dat het aandeel kandidaten met grotere gezinnen (vanaf 2 kinderen) is gestegen t.o.v. de meting in 2011.

Gezinssamenstelling	2011	2018
Geen kinderen	20	58
1 kind	9	16
2 kinderen	3	20
3 kinderen	1	6
4 kinderen	0	2
Meer dan 4 kinderen	0	2
Totaal	**33**	**104**

Aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning in Aartselaar (inwoners van Aartselaar) bij De Ideale Woning (Bron: De Ideale Woning)



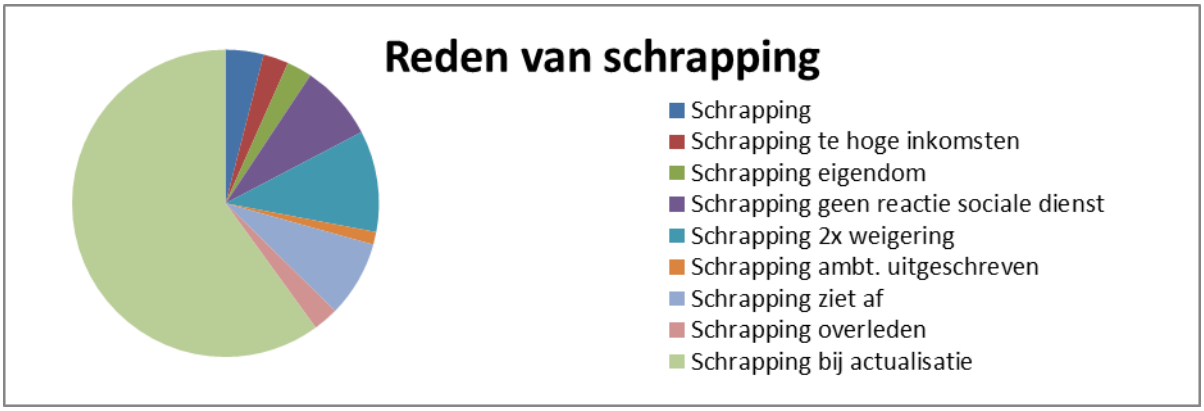




Deze meetmomenten zeggen natuurlijk niets over de vraag of de kandidaten die zich in 2011 op de wachtlijst bevonden, nog steeds kandidaat zijn voor een sociale woning in 2018. Statistieken met betrekking tot schrappingen werden opgevraagd bij De Ideale Woning. Uit de globale statistieken blijkt alvast dat 60% van de geschrapte kandidaten in 2018 geschrapt werden na actualisatie van hun dossier (opvragen van gegevens), slechts 20% van deze kandidaten werd geschrapt na toewijzing van een woning. Voor de sociale dienst is het alvast niet evident - dit omwille van privacyredenen - om inzicht te krijgen in het cliënteel dat al dan niet kandidaat is (en na actualisatie kandidaat blijft) voor een sociale woning bij SHM De Ideale Woning.

Reden	Aantal	Procent
Schrapping	3	4%
Schrapping te hoge inkomsten	2	3%
Schrapping eigendom	2	3%
Schrapping geen reactie sociale dienst	6	8%
Schrapping 2x weigering	8	11%
Schrapping ambt. uitgeschreven	1	1%
Schrapping ziet af	6	8%
Schrapping overleden	2	3%
Schrapping bij actualisatie	45	60%
Totaal	**75**	100%

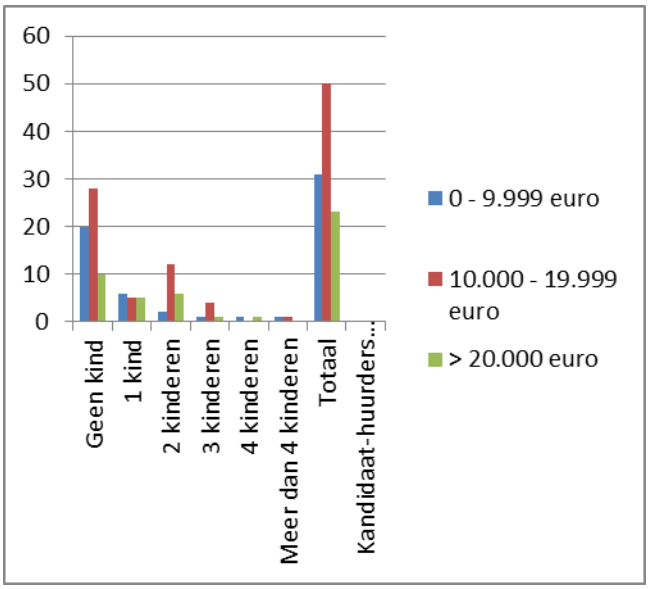
De Ideale Woning: totaal aantal schrappingen van alle kandidaten uit Aartselaar periode 2012 - 2018 (Bron: De Ideale Woning)

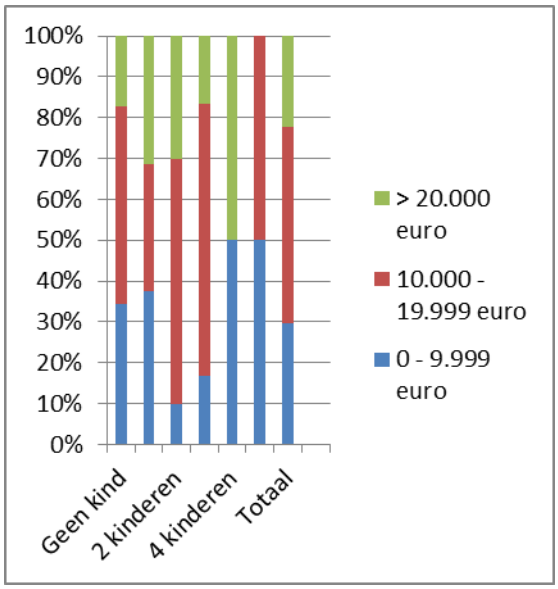


Hierboven zien we de cijfers voor het aantal schrappingen, specifiek voor Aartselaar. Kandidaten die een toewijzing kregen, werden weggelaten uit de statistiek. We zien dat er nog een onderscheid wordt gemaakt tussen 'schrapping bij actualisatie' en 'schrapping geen reactie sociale dienst', maar het hoge aantal schrappingen na actualisatie is zonder meer opvallend. Een tweede opvallend cijfer is het hoge aantal schrappingen over deze periode van in totaal 7 jaren (een gemiddelde van 11 kandidaten per jaar), als we rekening houden met het feit dat er in Aartselaar nu al enige tijd slechts iets meer dan 100 kandidaten op de wachtlijst staan.

Gezinssamenstelling	0 - 9.999 euro	10.000 - 19.999 euro	> 20.000 euro	Totaal
Geen kind	20	28	10	**58**
1 kind	6	5	5	**16**
2 kinderen	2	12	6	**20**
3 kinderen	1	4	1	**6**
4 kinderen	1	0	1	**2**
Meer dan 4 kinderen	1	1	0	**2**
Totaal	**31**	**50**	**23**	**104**

Kandidaat-huurders voor een sociale woning uit Aartselaar op 1/11/2018 (Bron: De Ideale Woning)





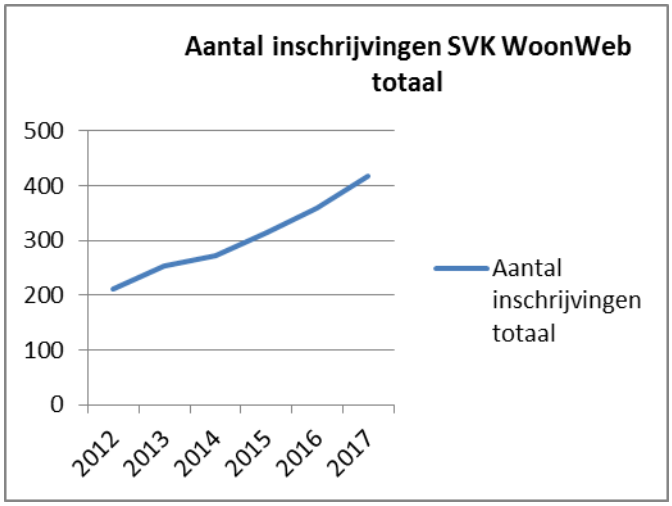
In de tabel en bijhorende grafieken hierboven wordt een overzicht gegeven van kandidaat-huurders uit Aartselaar, opgedeeld naar gezinssamenstelling en inkomen. We zien dat 31 kandidaten rondkomen met een bruto belastbaar inkomen van minder dan 10.000 euro per jaar. Hieronder bevinden zich 11 kandidaten met kinderen. 50 kandidaten hebben een inkomen tussen 10.000 euro en 20.000 euro. 23 kandidaten hebben een inkomen hoger dan 20.000 euro.

5.3.4 Profiel van kandidaat-huurders bij SVK WoonWeb

Jaar	Aantal inschrijvingen totaal	Aantal inschrijvingen met domicilie Aartselaar in 2018	Aantal inschrijvingen met domicilie Aartselaar in 2018 - nog effectief kandidaat in 2018	Percentage schrappingen met domicilie in Aartselaar
2012	211	8	2	75%
2013	253	10	3	70%
2014	272	3	1	67%
2015	314	8	4	50%
2016	358	5	2	60%
2017	417	15	14	7%
Totaal	**3650**	**49**	**26**	**47%**

Tabel: inschrijvingen kandidaat-huurders bij SVK WoonWeb, evolutie periode 2012-2017 (Bron: SVK WoonWeb)

In bovenstaande tabel zien we het aantal inschrijvingen voor een sociale woning bij SVK WoonWeb in de periode 2012-2017. Een eerste vaststelling is dat SVK WoonWeb jaarlijks telkens meer inschrijvingen te verwerken kreeg. Deze tendens vinden we niet terug als we kijken naar de inschrijvingen voor Aartselaar, met wel deze opmerking: het gaat om aantallen waarbij de domicilie van de aanvrager in 2018 in Aartselaar lag. Het is dus mogelijk dat iemand die zich daarvoor kandidaat had gesteld, op dat moment in een andere gemeente was gedomicilieerd. Verder zien we dat 47% van de kandidaten uit Aartselaar op dit moment reeds geschrapt zijn. Er zijn diverse redenen om mensen te schrappen (bijv.: na actualisatie, na toewijzing). Logischerwijs worden meer kandidaten geschrapt indien ze langer op de lijst staan, zoals blijkt uit de laatste kolom.



Met betrekking tot de inschrijving van kandidaat-huurders is het belangrijk te melden dat alle kandidaat-huurders met domicilie te Aartselaar zich dienen aan te melden bij OCMW Aartselaar. De kandidaten zijn vaak bekend bij de sociale dienst, en worden ingeschreven omdat zij een laag inkomen combineren met een zekere woonnood. Deze inschrijvingsprocedure verloopt dus anders dan de procedure om zich kandidaat te stellen voor een sociale woning bij SHM De Ideale Woning.

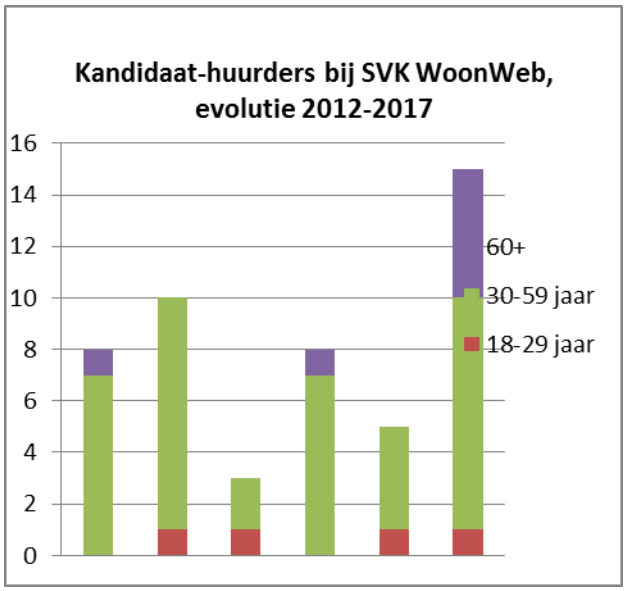
Jaar	Geen kinderen	1-2 kinderen	3 kinderen of meer	Totaal
2012	3	4	1	**8**
2013	4	6	0	**10**
2014	0	3	0	**3**
2015	5	2	1	**8**
2016	1	3	1	**5**
2017	6	9	0	**15**
Totaal	**19**	**27**	**3**	**49**
Totaal percentage	**39%**	**55%**	**6%**	**100%**

Tabel: inschrijvingen kandidaat-huurders bij SVK WoonWeb, evolutie periode 2012-2017, met domicilie in Aartselaar in 2018, opdeling naar gezinssamenstelling (Bron: SVK WoonWeb)

Jaar	18-29 jaar	30-59 jaar	60+	Totaal
2012	0	7	1	**8**
2013	1	9	0	**10**
2014	1	2	0	**3**
2015	0	7	1	**8**
2016	1	4	0	**5**
2017	1	9	5	**15**
Totaal	**4**	**38**	**7**	**49**
Totaal percentage	**8%**	**78%**	**14%**	**100%**

Tabel: inschrijvingen kandidaat-huurders bij SVK WoonWeb, evolutie periode 2012-2017, met domicilie in Aartselaar in 2018, opdeling naar leeftijd (Bron: SVK WoonWeb)

In de twee bovenstaande tabellen worden de cijfers voor kandidaten voor een sociale woning bij SVK WoonWeb met domicilie in Aartselaar verder onderverdeeld naar kinderlast en leeftijd. We zien dat 39% van de kandidaten behoefte heeft aan een studio of een woning met 1 slaapkamer (geen kinderen). Bij De Ideale Woning bedroeg dit percentage nog 56%. Het percentage kandidaten met 1 of 2 kinderen bedraagt 55% (34% bij De Ideale Woning), het percentage kandidaten met 3 kinderen of meer bedraagt 6% (10% bij De Ideale Woning).



Kijken we naar de opdeling volgens leeftijdscategorie, dan zien we dat bij maar liefst 78% van de kandidaten het gezinshoofd tussen 30 en 59 jaar oud is. In vergelijking met de kandidaten voor een sociale woning bij De Ideale Woning, valt het lage aandeel senioren op. In die zin is de uitschieter in 2017 opvallend, een jaar waarin het aandeel inschrijvingen 60+ beduidend hoger lag.

Deel VI: Informatie rond wonen

Sinds de gemeente participeert aan de bovenlokale projecten m.b.t. de uitbouw van het lokaal woonbeleid, gesubsidieerd door de Vlaamse overheid, wordt er stelselmatig getracht om haar inwoners steeds beter te informeren en adviseren over allerlei zaken die te maken hebben met 'wonen'. In deze sectie gaan we dieper in op deze materie.

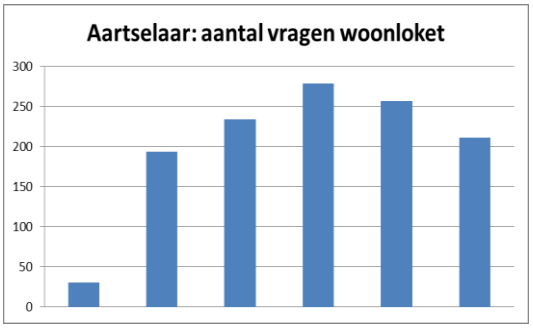
6.1 Woonloket

Het woonloket is een laagdrempelige informatiebalie. Wie vragen heeft over wonen in ruime zin, maar niet goed weet bij welke dienst of organisatie hij terecht kan, kan zijn vraag voorleggen aan het personeel aan het woonloket. De huisvestingsambtenaar geeft basisinformatie en wijst vervolgens door naar de juiste persoon en dienst.

In de tabel hieronder geven we een overzicht van het aantal vragen die gesteld werden aan het woonloket. Het aantal vragen bereikte een piek in 2015 (jaar van goedkeuring verordening conformiteitsattesten door de gemeenteraad), en daalde sindsdien tot 211 vragen in 2017.

Jaar	Aantal vragen
2012	31
2013	194
2014	234
2015	279
2016	257
2017	211
Totaal	**1206**

Aartselaar: Aantal vragen woonloket, evolutie 2012 – 2017 (Bron: woonloket Aartselaar)

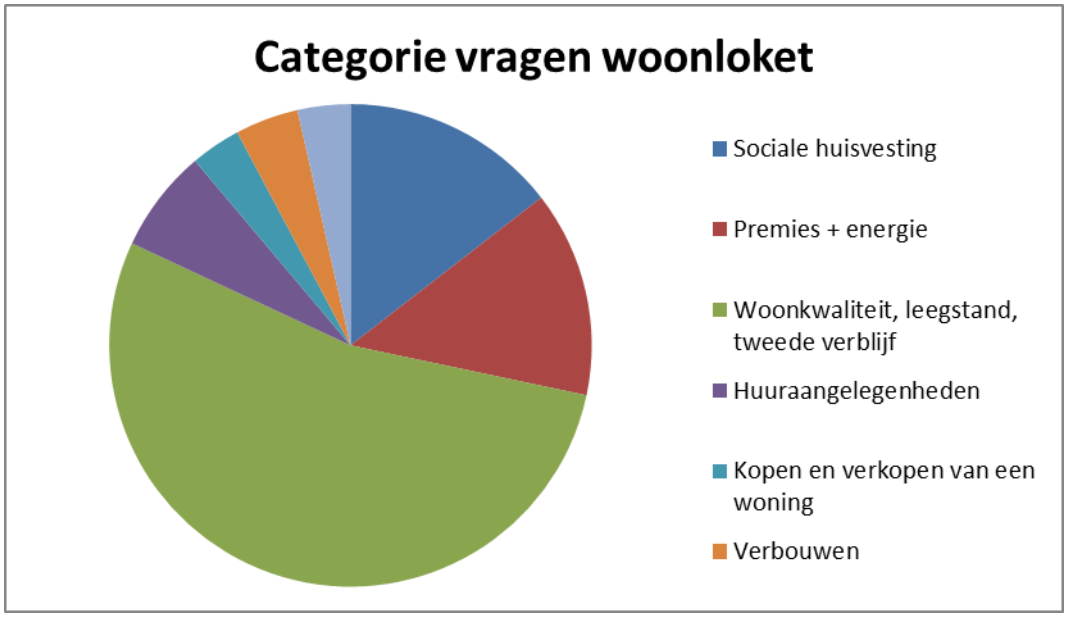


Vanaf juni 2016 werden de vragen aan het woonloket onder een verdere onderverdeling - aangereikt door Igean - geregistreerd. We zien dat meer dan de helft van de geregistreerde vragen over woonkwaliteit, leegstand en tweede verblijven gaat.

Aangezien het woonloket in Aartselaar wordt ondergebracht in het gebouw van het OCMW, zien we in vergelijking met omliggende gemeenten verhoudingsgewijs weinig vragen over premies. Dit wil niet zeggen dat de bevolking van Aartselaar hierin niet geïnteresseerd is (integendeel, zo blijkt uit de cijfers in de sectie 'Verbouwen'), doch dergelijke vragen worden vermoedelijk sneller gesteld aan de dienst Omgeving.

Categorie	Aantal vragen
Sociale huisvesting	82
Premies + energie	78
Woonkwaliteit, leegstand, tweede verblijf	303
Huuraangelegenheden	39
Kopen en verkopen van een woning	19
Verbouwen	24
Andere	20
Totaal	**565**

Aartselaar: Aantal vragen woonloket vanaf juni 2016, onderverdeling in categorieën (Bron: woonloket Aartselaar)



6.2 Intergemeentelijke woonbeurzen

In 2014, 2016 en 2018 organiseerden de lokale besturen Hemiksem, Niel, Schelle & Aartselaar tezamen een woonbeurs, telkens op een andere locatie. In 2016 werd de beurs georganiseerd te CC 't Aambeeld Aartselaar. 255 geïnteresseerden vonden de weg naar deze beurs. Uit de financiële cijfers blijkt dat de organisatie van dit evenement steeds afklokte op een bescheiden winst. Voor de organisatie van dit evenement dient dus geen budget voorzien te worden. De winsten dienen verdeeld te worden onder de vier gemeenten en bevinden zich momenteel op een rekening van Igean, die de coördinatie van deze beurzen op zich nam.

Jaar	Aantal bezoekers	Financiële balans	
2014	380	€	1.982,72
2016	255	€	1.451,18
2018	Onbekend	€	1.361,29
Totaal		**€**	**4.795,19**

Intergemeentelijke woonbeurzen: Aantal bezoekers & financiële balans (Bron: dienst huisvesting Aartselaar)

Aangezien Aartselaar participeert aan het intergemeentelijk woonproject IVLW Zuidrand, waaraan andere gemeenten dan Hemiksem, Niel en Schelle deelnemen, en aangezien deze andere gemeenten in 2017 tezamen een woon- en energiebeurs te Edegem organiseerden, kan de vraag naar de geprefereerde partner voor de organisatie van een woonbeurs in de toekomst, gesteld worden. Dit blijkt overigens ook uit de bezoekersaantallen: waar in 2014 nog 380 mensen hun weg vonden naar de beurs, was dat in 2016 (in Aartselaar) reeds verminderd tot 255. Eén van de hypothesen is dat de A12 een zekere barrière vormt die intergemeentelijke mobiliteit belemmert.

Naar aanleiding van deze lokale beurzen werden ook gegevens opgevraagd bij enkele grotere beurzen, om te kijken of deze vorm van informatieverspreiding een effect had op bezoekers uit Aartselaar van grotere (woon)evenementen. Geen gegevens werden meegedeeld.

6.3 Infosessies

Volgens het woonbeleidsplan 2013-2018 werden in 2014, 2016 en 2018 infosessies voorzien omtrent wonen. In 2014 werden ook effectief kredieten voorzien. Wegens de geringe interesse voor deze infosessies, werd de actie niet herhaald in 2016 en 2018.

Ook op de woonbeurs in 2014 werden korte infosessies rond wonen verzorgd door Neos vzw. Ook hier was amper interesse voor (zie verslag organisatie woonbeurs 8 juli 2014).

6.4 Kamp C

Onze inwoners kunnen ook terecht bij Kamp C om advies in te winnen, en deze organisatie komt ook op verplaatsing om advies te geven na afspraak. Gegevens werden opgevraagd, doch Kamp C deelde ons mee dat ze vaak niet over gegevens beschikken waar de aanvrager woont, of waar het bouwadres gesitueerd is.

6.5 Jurist OCMW Aartselaar

Elke inwoner van Aartselaar kan na afspraak terecht bij de jurist. Deze dienstverlening is gratis en wordt aangeboden in samenwerking met Vlotter. Geschat wordt dat een substantieel percentage van de gesprekken gaat over wonen in de ruime zin van het woord (onder meer vragen m.b.t. huurwetgeving), doch hier worden slechts sinds kort statistieken van bijgehouden. Vlotter werkt momenteel een tool uit om dergelijke vragen te registreren.

6.6 Andere

Huurders en verhuurders kunnen zich laten ondersteunen door belangengroepen. Zie hiervoor de sectie “ondersteuning voor huurders en verhuurders" in deze analyse (deel private woningmarkt, sectie “Huren en verhuren”). Zo kan Aartselaar huurders gratis doorverwijzen naar de huurdersbond. Verder kunnen inwoners bij het (ver)kopen en (ver)huren zich ook laten ondersteunen door vastgoedkantoren. Zie de sectie "Aanbod woningmarkt" in deze analyse voor een overzicht van deze actoren.

Verder worden er jaarlijks enkele artikels omtrent wonen gepubliceerd in ons informatieblad “Aartselaarinfo”. In 2015 werd een uitneembaar dossier wonen in dit blad gepubliceerd.

7. Conclusies en aanbevelingen

Wat de **demografische evolutie** in Aartselaar betreft, kunnen we ons verwachten aan een sterke vergrijzing de komende jaren. Dit vormt alvast een grote uitdaging voor de gemeente, ook op vlak van woonbeleid. Zo is het zeer waarschijnlijk dat het huidige gebouwenpark niet volledig is afgesteld op de constellatie van de gezinnen, met een grote behoefte aan kleinere woningen met slechts 1 slaapkamer (zie ook kandidaten voor een sociale woning). Maar deze uitdaging biedt ook kansen. Zo kunnen we ook nadenken of en hoe we alternatieve woonvormen (zoals co-housing) voor onder meer ouderen een kans kunnen geven in Aartselaar[4].

[4] We merken trouwens op dat de bejaardenwoningen van het OCMW in residentie De Palmboom - met onder meer gemeenschappelijke fietsenstalling, ontmoetingsruimte en wasruimte - perfect onder de categorie ‘co-housing’ vallen.

Verder dringt de vraag zich op of de gemeente mogelijkheden ziet waar grotere woningen verbouwd kunnen worden tot kleinere woonunits en overige gebouwen eventueel verbouwd kunnen worden tot nieuwe woningen.

Ook kunnen we ons afvragen of en hoe we verhuisbewegingen naar een woning aangepast aan de gezinssamenstelling kunnen stimuleren, eventueel subsidiëren. Deze oudere en grotere panden komen dan op de markt en kunnen vervolgens gerenoveerd en bewoond worden door grotere gezinnen. Ook een link naar het thuiszorgbeleid van het OCMW kan gelegd worden; momenteel worden er geen voorwaarden gesteld aan de woning van de hulpbehoevende.

Om deze materie beter te kunnen bestuderen, is het aangeraden om bepaalde zaken aanvullend registreren door de gemeentelijke administratie, bijvoorbeeld het aantal gebouwen uitgerust met een lift, het aantal slaapkamers bij een uitgereikte vergunning, de oppervlakte van een woning.

De vastgoedsector is goed vertegenwoordigd in Aartselaar. Dit lijkt ons alvast een indicatie van een concurrentiële **private markt** met voldoende opportuniteiten. De voorbije jaren lijkt het of de opwaartse stijgingen van de prijzen (indien rekening wordt gehouden met inflatie) is afgevlakt, behalve voor de vrijstaande eengezinswoningen. In de periode 2010 – 2017 steeg de mediaanprijs voor deze categorie woningen met maar liefst 19% bovenop inflatie.

Waar we algemeen voor kopers van vrij bescheiden woningen een relatief positief verhaal kunnen brengen, oogt het verhaal voor de huurmarkt somberder. De huurprijzen in Aartselaar liggen alvast een stuk hoger dan het Vlaams gemiddelde (onze cijfers suggereren 10%, al valt zeker niet uit te sluiten dat het werkelijke percentage hoger oploopt). Dit levert uiteraard problemen op voor gezinnen met lage inkomens; mensen die (tijdelijk) afhankelijk zijn van een uitkering, en zeker indien deze uitkering het leefloon betreft. Het zorgt voor een verdere marginalisering van de meest kwetsbaren.

Ook qua **woonkwaliteit** blijft het problematisch segment aan de onderkant van de woningmarkt ook in Aartselaar bestaan (zo beschikt 'slechts' 84% van de woningen over dakisolatie, en uit een enquête blijkt dat 9 procent van de respondenten kampt met ernstige structurele gebreken in hun woning). We veronderstellen dat het hier vooral oudere woningen betreft, die worden verhuurd op de private huurmarkt of waarvan de eigenaars-bewoners zelf de middelen niet hebben om te renoveren. Bijkomende problematiek is dat de gemeente er voorlopig onvoldoende in slaagt om de verordening rond conformiteitsattesten af te dwingen. We stellen voor om hier een extra inspanning te leveren, en de afhandeling van de procedures rond woonkwaliteit verder zo veel mogelijk te centraliseren bij Igean.

Verder stellen we vast dat onze inwoners alvast geen voortrekkersrol op zich nemen om hun woning meer ecologisch te maken, getuige de lage cijfers voor zonneboilers, pv zonnepanelen en groendaken in vergelijking met de andere gemeenten uit dezelfde Belfius korf. Dit is enigszins opvallend omwille van de algemene gunstige socio-economische samenstelling van de bevolking.

Ook heeft Aartselaar een relatief oud patrimonium: 9% van de woningen werd gebouwd voor 1945, 2 op 3 woningen werden gebouwd voor 1981. Naar de toekomst toe verdient het aanbeveling om de gemeente naar woonpatrimonium verder op te delen in deelgebieden, zoals deze aan bod kwamen in het eerste luik van deze analyse.

We stonden ook uitvoerig stil bij de cijfers rond **premies**, al laten deze cijfers ons niet toe te schatten hoeveel procent van de woningen jaarlijks bij benadering gerenoveerd wordt. Er zijn immers veel renovaties mogelijk zonder in aanmerking te komen voor premies van Wonen-Vlaanderen, en bij premies verstrekt door Fluvius (1829 voor huishoudelijke klanten + 28 voor beschermde klanten in de periode 2012 – 2017) is het dan weer onbekend hoeveel premies worden verstrekt voor dezelfde woning. De gemeente voorziet dan weer supplementen bovenop enkele premies van Fluvius, maar enkel voor het plaatsen van dak- of zoldervloerisolatie en het vervangen van glas, dus ook hier een onvolledig beeld.

Wat deze gemeentelijke premies betreft, dient de vraag gesteld te worden of hier ook effectief een versnelde renovatie van het patrimonium mee wordt bereikt, of het toekennen van de gemeentelijke premie ook voor de

bouwheer een doorslaggevend argument is geweest om de investering uit te voeren. Het valt zeker niet uit te sluiten dat een herwerking van het gemeentelijk premiestelsel aan de orde is, dat het beschikbare budget momenteel op inefficiënte wijze wordt ingezet.

Bij de herwerking van het gemeentelijke premiestelsel zijn zeer veel opportuniteiten, afhankelijk van de doelgroep(en) (bijvoorbeeld: focus op de huurmarkt en/of het lagere segment van de eigenaarsmarkt), het beoogde resultaat en de tijdspanne (een subsidiereglement kan bij wijze van proefproject ook perfect slechts tijdelijk worden ingevoerd) die we wensen af te bakenen. We kunnen het toekennen van premies ook koppelen aan andere dienstverlening die reeds wordt aangeboden, zoals het conformiteitsattest of de technische verslagen rond woonkwaliteit, de adviesverstrekker Kamp C, de energielening via Igean, of aan dienstverlening die wordt aangeboden door private bedrijven, maar wel met een maatschappelijke 'winst' (bijvoorbeeld het in kaart brengen van asbest, gelet op de ouderdom van het patrimonium). Indien er wordt gekozen om een eigen premie in te voeren voor het duurzaam verbouwen van woningen, is ons voorstel om te ambiëren dat elke woning in Aartselaar in de eerste plaats over voldoende dakisolatie en dubbele beglazing (overigens verplicht vanaf 2020) beschikt[5]. Bij meer ingrepen om het energieverlies te beperken (excl. een energiezuinige verwarmingsinstallatie), wordt aandacht voor ventilatie onontbeerlijk. Voor ventilatiesystemen wordt heden door geen enkele (semi-)publieke instantie een premie gegeven, al telt ze wel mee als ingreep indien verbouwers in aanmerking willen komen voor de totaalrenovatiebonus van Fluvius.

Ook andere vormen van steunverlening zijn mogelijk: zo kunnen de modaliteiten worden gecreëerd om goedkoop te huren via het OCMW voor wie zijn woning grondig wil renoveren, daar niet terzelfdertijd kan wonen en niet de middelen heeft om bijkomend nog een pand te huren op de private markt. Zoals eerder vermeld kunnen we bekijken of en hoe we verhuisbewegingen kunnen stimuleren. Daarnaast kunnen we ook initiatieven ondersteunen waarbij meerdere personen/gezinnen in één woning onderdak vinden, of bekijken hoe we dergelijke verhuisbewegingen kunnen faciliteren.

Het beleid rond **leegstand** is de voorbije legislatuur succesvol gebleken. Het zorgt voor financiële inkomsten, het aantal panden op de inventaris leegstand daalt ook, en volgens de eerste cijfers staan panden ook minder lang leeg. Bovendien zijn de huizenprijzen in bepaalde categorieën de voorbije jaren gestabiliseerd, waarbij de opsporing van leegstand ook mogelijk een rol heeft gespeeld. Onmiskenbaar zorgt het beleid rond leegstand ook voor het in kaart brengen van **tweede verblijven**, getuige de toename sinds begin vorige legislatuur en bijhorende inkomensstijging. We pleiten er dus ook voor om dit beleid voort te zetten, waarbij we evenwel geen uitspraak doen over de huidige bedragen opgenomen in de reglementen. Een punt waar nog vooruitgang geboekt kan worden, is de problematiek rond domiciliefraude bij mensen die hun pand in Aartselaar hebben aangemeld als tweede verblijf, maar dit mogelijk als hoofdverblijfplaats aanwenden, al lijkt een definitieve oplossing voor dit probleem niet in onze handen te liggen.

Het OCMW van Aartselaar voert een succesvol beleid inzake **crisisopvang** voor gezinnen, met steeds voldoende eigen opvangmogelijkheden. Ook is er voldoende aandacht voor crisisopvang voor alleenstaanden, al is het misschien opportuun om onze samenwerking met KINA te herbekijken – omwille van de kostprijs en de locatie van de opvang – en alternatieven te zoeken.

Ook mag OCMW Aartselaar trots zijn op haar werking rond het **lokaal opvanginitiatief**.

Een aandachtspunt voor de sociale dienstverlening met mogelijk grote gevolgen voor het woonbeleid is de dalende trend qua aantal huisbezoeken, al wordt deze trend niet gestaafd door cijfermateriaal, wel door gevoelsmatige inschattingen van de maatschappelijk werkers zelf. Dit zorgt mogelijk voor minder kwalitatieve **woonbegeleiding**, en alvast voor minder opportuniteiten om problematische woonsituaties te spotten, hetgeen gevolgen heeft voor het gemeentelijk beleid rond woonkwaliteit.

Waar er nog veel progressie mogelijk is, is de uitbouw van een lokaal **energiebeleid** gericht op de allerzwaksten. Een eerste aandachtspunt hierbij is het op punt zetten van de kwantitatieve rapportering (zie

[5] Overigens merken we op dat we deze prioriteiten dan weer wel gereflecteerd zien in het huidige gemeentelijke premiebeleid.

ook bijlage achteraan), zodat deze problematiek beter bestudeerd kan worden. Het lijkt verder opportuun om de dienstverlening rond energie - o.a. de solvabiliteitsonderzoeken na aanvragen voor een energielening bij Igean en aanvragen voor energiescans - te centraliseren. Ook geeft dit misschien de mogelijkheid om meer expertise op te doen door bepaalde personen binnen de sociale dienst, om bijvoorbeeld sneller (woon)situaties te herkennen waar snel energiewinst gemaakt kan worden. Ook hebben bepaalde middenveldorganisaties hieromtrent de laatste jaren expertise opgebouwd, het is raadzaam om de banden met deze organisaties aan te halen.

Wat de implementatie van **sociale woningbouw** betreft, zien we dat Aartselaar de laatste jaren bezig is aan een inhaalbeweging. De focus ligt hierbij vooral op de realisatie van sociale huurwoningen, mede omwille van het opgelegde bindend sociaal objectief en (geschrapte) subsidiestelsels. Als we kijken naar de huurprijzen die voor een sociale woning betaald worden, ligt voor de lokale overheid momenteel hierin de oplossing om de financieel meest kwetsbaren te huisvesten. We zien ook dat de huurprijzen gunstiger zijn bij een sociale huisvestingsmaatschappij dan bij een sociaal verhuurkantoor; die laatste is meer een goede tussenoplossing voor mensen met een zekere woonnood (bij sociale huisvestingsmaatschappijen wordt immers met een chronologische wachtlijst gewerkt). Ook vinden we op de kandidatenlijst voor een sociale huurwoning bij SHM De Ideale Woning verhoudingsgewijs veel 65+ers terug in de statistieken. Ook voor dit publiek is een sociale huurwoning een goede oplossing, op voorwaarde dat men bij toewijzing geen woning in eigendom heeft, of de woning is onaangepast en wordt bewoond door een gehandicapte persoon.

Het hoge aandeel schrappingen van kandidaten na actualisatie van de dossiers is opvallend. Vermoedelijk zal de sociale dienst zich moeten beraden of men hier niet beter proactief kan optreden in belang van sommige cliënten.

Belangrijk is om in samenwerking met de partners te blijven investeren in sociale woningbouw om deze inhaalbeweging te finaliseren. Daarom is het (her)formuleren van een visie omtrent de implementatie van sociale woningen aan de orde, waarbij het opportuun is om op te nemen dat een bepaald percentage van het totale woonpatrimonium als sociale huurwoning ingevuld wordt. Ook is het mogelijk dat, na het verstrijken van de termijn waarbinnen het bindend sociaal objectief gerealiseerd dient te worden, er een nieuw objectief opgelegd wordt.

Tot slot heeft de gemeente een functionerend **woonloket** waarbij - bij voortzetting onder huidige omstandigheden - in de toekomst verwacht kan worden dat dit loket jaarlijks iets meer dan 200 vragen beantwoordt. De woonbeurzen waren financieel nooit verlieslatend, doch de vraag kan gesteld worden in welke mate de organisatie van een eventueel toekomstige beurs niet beter aangevat kan worden met andere partners. Ook zien we dat de juridische ondersteuning voor huurders – dankzij aangegane partnerschappen – vrij uitgebreid is in Aartselaar en concluderen we dat het organiseren van gemeentelijke infosessies weinig zinvol is gebleken.

Het is zinvol om na te denken over een verdere uitbouw van onze dienstverlening, om onze bevolking verder te sensibiliseren omtrent wonen. Eén aspect van de dienstverlening dat we verder kunnen uitwerken, is het verlenen van technische informatie rond verbouwen, aanvullend op onze samenwerking met Kamp C, en het informatieaanbod rond verbouwen in het woonloket en vooral de bib.

Daarbij loont het de moeite om de “toelage woningrenovatie” van de stad Antwerpen nader te bekijken. Bij deze premie, die afhankelijk van de grootte van de woning kan oplopen tot 9.000 euro (zonder het samenvoegen van adressen), komt eerst een technisch adviseur ter plaatse. Deze maakt een beoordeling welke maatregelen het meest gunstige effect zullen hebben op de woning. Dit advies heeft een bindend gedeelte dat vervolgens uitgevoerd dient te worden door de betrokkenen, indien men aanspraak wil maken op de premie. In het licht van de discussie rond hervorming van het premiestelsel in Aartselaar, is deze technische advisering op maat eveneens een mogelijke piste.

Referenties

De Tijd. (2019). Hoeveel kost een huurwoning in uw gemeente?. https://www.tijd.be/netto/vastgoed/hoeveel-kost-een-huurwoning-in-uw-gemeente/10119067.html. Geraadpleegd op 18/6/2019

De Tijd. (2019). Inkomen en betaalbaarheid. https://www.tijd.be/netto/vastgoed/immoinvest.html. Geraadpleegd op 18/6/2019

Dreesen, S. & Vastmans, F. (2018). *Een typologie van Vlaamse woonbuurten.* Leuven: Steunpunt Wonen, 45 p.

Statistiek Vlaanderen. (2018). *Jouw gemeente in cijfers: Aartselaar.* 152 p. geraadpleegd op 28/5/2019 via https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/docs/GM-Aartselaar.pdf

Statistiek Vlaanderen. (2019). Gemiddelde huurprijs (private woningmarkt). https://www.statistiekvlaanderen.be/gemiddelde-huurprijs-private-woningmarkt#huurprijs_op_private_markt_gemiddeld_637_euro. Geraadpleegd op 187/6/2019

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018). *Feiten en cijfers.* Geraadpleegd op 28/5/2019 via http://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/01/cijfers_aantal_armen.pdf

Reussens, P. & Warisse, Ch. (2018). Woningprijzen en economische groei in België. *NBB Economisch tijdschrift, december 2018*, 85-111

Vastmans F. (2016), *Een hedonische prijsanalyse van eigenaarswoningen*, Leuven: Steunpunt Wonen, 29 p.

Bijlage: rapporteringsgegevens verder te verzamelen

Categorie	Dienst/Organisatie	Informatie
Aanbod markt	Dienst bevolking	Aantal mutaties Aartselaar, jaarlijks
Aanbod markt	Registratiekantoor FOD	Aantal geregistreerde huurcontracten Aartselaar, jaarlijks
Aanbod markt	Vlaams Energieagentschap	Aantal uitgekeerde EPC-attesten Aartselaar, jaarlijks
Bevolking	Dienst bevolking	Statistieken verhuisbewegingen (migratiesaldo) per leeftijdscategorie
Eigendom verwerven	Arro Antwerpen	Aantal kandidaten voor sociale koopwoning in Aartselaar, jaarlijks
Eigendom verwerven	Vlaams Woningfonds	Aantal toegekende sociale leningen: jaarlijks, onderscheid aankoop (en renovatie) of andere (enkel renovatie, relatiebreuk, …) + gemiddeld leningsbedrag per jaar
Informatieverstrekking	Kamp C	Aantal verleende bouwadviezen, jaarlijks
Mensen in nood	CAW	Aantal begeleidingen preventieve woonbegeleiding in Aartselaar, jaarlijks + gemiddelde duurtijd
Mensen in nood	Dienst bevolking	Aantal aanvragen referentieadres, jaarlijks + vermelding reden indien mogelijk
Mensen in nood	Financiële dienst	Inkomsten LOI (subsidies), seniorenwoningen (huurgelden) en andere woningen (huurgelden), jaarlijks
Mensen in nood	Financiële dienst	Uitgaven onderhoud patrimonium ter beschikking van cliënten
Mensen in nood	Financiële dienst	Uitgaven aanvullende financiële steun, jaarlijks
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal huisbezoeken, jaarlijks
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal keren samenkomst LAC-commissie, jaarlijks, percentage cliënten die komen opdagen
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal cliënten aanvullende financiële steun, jaarlijks
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal toekenningen huurwaarborgen, jaarlijks
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal toewijzingen doorgangswoning: jaarlijks + gemiddeld aantal maanden verblijf in doorgangswoning
Mensen in nood	Sociale dienst	Aantal doorverwijzingen naar Natuurpunt voor Energiescans, jaarlijks
Mensen in nood	Sociale dienst (jurist)	Aantal meldingen uithuiszetting door vredegerecht, jaarlijks + percentage kandidaten die ingaan op uitnodiging gesprek
Mensen in nood	Sociaal verwarmingsfonds	Aantal tussenkomsten verwarmingstoelage Aartselaar, jaarlijks
Mindervaliden	VAPH	Aantal toegekende premies woningaanpassing: jaarlijks + gemiddeld premiebedrag per jaar
Patrimonium en opportuniteiten	Dienst omgeving	Vergunningen nieuwbouw en verbouwingen: aandeel appartementen, aandeel eengezinswoningen (gesloten of halfopen bebouwing), aandeel eengezinswoningen (open bebouwing), aantal slaapkamers, aantal parkeerplaatsen, aanwezigheid lift
Patrimonium en opportuniteiten	Dienst omgeving	Toegekende vergunningen nieuwbouw, renovatie, sloop (eventueel met vervangbouw), jaarlijks, opdeling deelgebieden
Patrimonium en opportuniteiten	Dienst omgeving	Opportuniteiten (on)bebouwde sites voor creatie woongelegenheden
Patrimonium en opportuniteiten	Vlaams Energieagentschap	Gemiddelde score EPC-attesten Aartselaar

Patrimonium en opportuniteiten	Vlabel	Aantal toekenningen vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen, jaarlijks
Senioren en wonen	Sociale dienst	Aantal kandidaten op wachtlijst seniorenwoning, jaarlijks
Senioren en wonen	Sociale dienst	Aantal toewijzingen seniorenwoning, jaarlijks
Senioren en wonen	Zonnetij/Zonnewende	Aantal plaatsingen kortverblijf, jaarlijks
Senioren en wonen	Zonnetij/Zonnewende & Dienst bevolking	Aantal plaatsingen assistentiewoningen, jaarlijks
Senioren en wonen	Zonnetij/Zonnewende & Dienst bevolking	Aantal plaatsingen woonzorgcentrum, jaarlijks
Senioren en wonen	Dienst bevolking	Aantal nieuwe domicilies Zonnetij Zonnewende
Senioren en wonen	Dienst bevolking	Aantal nieuwe domicilies Kapellestraat 136 (seniorenwoningen)
Senioren en wonen	Financiële dienst	Uitgaven tussenkomsten vanwege het OCMW voor opname in een woonzorgcentrum, opname kortverblijf, jaarlijks
Verbouwen	Financiële dienst	Exploitatie-uitgaven gemeentelijke premies m.b.t. wonen en omgeving, onderverdeling per categorie
Woonkwaliteit	Dienst bevolking	Aantal panden in Aartselaar waar de laatste 10 jaar minstens 3 mutaties (tijdelijke leegstand) zijn gebeurd
Woonkwaliteit	Financiële dienst	Exploitatie-inkomsten gemeentelijke opcentiemen voor panden die ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard, aldus werden opgenomen op VIVOO, en in dat kader een heffing verschuldigd zijn
Woonkwaliteit	Igean	Aantal uitgevoerde woonkwaliteitsonderzoeken in Aartselaar, jaarlijks, onderverdeling resultaten
Woonkwaliteit	Wonen-Vlaanderen	Aantal aanslagbiljetten verstuurd naar eigenaars van panden die werden opgenomen op VIVOO (eventueel onderscheid verwaarlozing vs. ongeschikt/onbewoonbaarheid), jaarlijks
Woonkwaliteit	Wonen-Vlaanderen	Aantal uitgevoerde wooncontroles in Aartselaar, jaarlijks
Woonkwaliteit	Wooninspectie	Aantal optreden in Aartselaar, jaarlijks