



# Woonplan Gemeente Zemst



Uitgave 2011

## Voorwoord

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren om een lokaal woonbeleid uit te voeren dat gesteund is op een goede planning en vertrekt vanuit de principes die in de Vlaamse Wooncode ingeschreven zijn. De Wooncode geeft de gemeenten de rol van coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied. Een goede afstemming tussen de verschillende actoren is immers noodzakelijk.

De gemeente Zemst maakt deel uit van de Interlokale Vereniging “Regionaal woonbeleid Noord”. Hierdoor kreeg de gemeente heel wat meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de concrete noden die zich stellen inzake huisvesting.

Een eerste woonbeleidsplan moet de verschillende acties en projecten kaderen in een globale visie op langere termijn, zodat inspanningen kunnen worden gedoseerd en de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht kunnen worden ingezet.

Een woonbeleidsplan vormt de neerslag van de beleidsopties die voor de huidige legislatuur inzake huisvesting worden genomen. Het is een opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar moeten zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren.

## **Methodiek en procesverloop**

De samenwerking van Zemst met 3 andere gemeenten in de Interlokale vereniging “Regionaal woonbeleid Noord” geeft de mogelijkheid om het lokaal woonbeleid te kaderen en te toetsen in een ruimer intergemeentelijk kader.

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

De omgevingsanalyse werd een eerste keer besproken op het beheerscomité van 10/02/2011 en de stuurgroep van 9/02/2011. Daarna werd deze samen met het verslag meegestuurd zodat iedereen de gegevens kon verifiëren en eventueel aanvullen.

In het beheerscomité werd geopteerd om de gemeente Zemst als pilootgemeente te nemen voor de uitwerking van het woonplan. Als eerste stap werd de omgevingsanalyse verder uitgewerkt op maat van de gemeente Zemst. Een eerste overlegmoment werd gepland en ging door op 1/02/2011 om de omgevingsanalyse van Zemst te overlopen en te finaliseren.

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

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

De gemeentelijke werkgroep die het woonplan opmaakte kwam 16/05/2011 opnieuw samen om de definitieve lijst doelstellingen goed te keuren.

Na deze goedkeuring werd het plan ter advies overgemaakt aan de bevoegde commissies en adviesraden. Tenslotte werd het goedgekeurd door het schepencollege op 30 mei 2011 en de gemeenteraad op 23 juni 2011.

## **Inhoudsopgave**

Voorwoord .....	1
Methodiek en procesverloop .....	2
Inhoudsopgave .....	3
DEEL 1: Omgevingsanalyse .....	7
1.Algemene beschrijving en situering gemeente.....	8
2.Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid.....	9
2.1 Algemene beschrijving woningaanbod .....	9
2.1.1 Aantal woningen en evolutie .....	9
2.1.2 Woningdichtheid.....	11
2.1.3 Type woningen.....	11
2.1.4 Verhouding eigenaar/huurder.....	13
2.2 Kwaliteit van het woningaanbod .....	15
2.2.1 Comfortindicatoren.....	15
2.2.2 Leegstand & verwaarlozing .....	17
2.2.3 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen .....	18
2.2.4 Conformiteitsattesten (huurwoningen) .....	19
2.2.5 Gegevens renovatie .....	20

2.2.6 Aantal bouwvergunningen.....	22
2.2.7 Duurzaamheid en energieverbruik woningen .....	24
2.3 Sociale huisvesting.....	32
2.3.1 Aanbod sociale huurwoningen (SHM, SVK) .....	32
2.3.2 Aanbod sociale koopwoningen / sociale kavels .....	37
2.3.3 Projecten op korte en middellange termijn.....	38
2.4 Betaalbaarheid .....	40
2.4.1 Huursubsidies .....	40
2.4.2 Verkoopprijzen en evolutie .....	41
2.5 Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen.....	47
2.5.1 Noodopvang.....	47
2.5.2 Lokaal Opvanginitiatief .....	47
2.5.3 Rusthuisbedden / serviceflats (ouderen en personen met een handicap) .....	48
2.5.4 Leefloners .....	51
3. Vraag – behoeften.....	52
3.1 Demografische gegevens.....	52
3.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie .....	52
3.1.2 Bevolkingsdichtheid .....	56

3.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling .....	57
3.1.4 Burgerlijke staat .....	57
3.1.5 Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose .....	59
3.2 Socio-economische gegevens.....	67
3.2.1 Inkomen .....	67
3.3 Wachtlijsten / typologie sociale huisvesting .....	70
3.3.1 Aantal kandidaat-huurders .....	70
3.3.2 Typologie .....	72
4 Confrontatie vraag en aanbod : mogelijkheden om behoeften op te vangen? .....	72
4.1 Verdeling oppervlakte .....	72
5 Beschrijving actoren en hun dienstverlening.....	80
5.1 Diensten wonen Zemst .....	80
5.2 OCMW/sociale dienst .....	82
5.3 Woonzorgcentra/serviceflats/kortverblijf .....	82
5.4 Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) .....	84
5.5 Regionaal woonbeleid regio Noord .....	85
6 Huidige lokaal beleid en woonoverleg .....	86
6.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	86

6.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	87
6.3 Andere beleidsplannen .....	88
6.3.1 Beleidsprogramma 2007 – 2012 .....	88
6.3.2 Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan.....	90
6.4 Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit .....	96
6.4.1 Leegstandsheffing.....	96
6.4.2 Gemeentelijke premies.....	96
6.4.3 Gemeentelijk patrimonium .....	96
6.4.4 FRGE .....	99
6.5 Financiële ondersteuning van het OCMW inzake wonen.....	101
6.6 Intergemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen .....	103
6.7 Gemeentelijk reglement sociaal wonen .....	104
DEEL 2: WOONBELEIDSPLAN .....	105
1. SWOT-analyse .....	106
2. Doelstellingen .....	107
3. Samenvatting omgevingsanalyse .....	113

## Deel 1: Omgevingsanalyse





## 1. Algemene beschrijving en situering gemeente

Zemst is een landelijke gemeente in het noordelijke deel van de provincie Vlaams-Brabant. In de provincie Vlaams-Brabant zelf grenst Zemst aan Boortmeerbeek, Kampenhout, Steenokkerzeel, Vilvoorde, Grimbergen en Kapelle-op-den-Bos. In de provincie Antwerpen grenst Zemst langs de noordzijde aan de stad Mechelen.

Zemst maakt deel uit van het administratief arrondissement Halle-Vilvoorde, van het gerechtelijk arrondissement Brussel en van het gerechtelijk kanton Grimbergen. De gemeente Zemst is erg centraal gelegen op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel.

Zemst telt 21.959 inwoners en bestaat uit de deelgemeenten Zemst centrum, Epegem, Hofstade, Elewijt en Weerde. Naast de kleine verstedelijkte kern in Zemst centrum bestaat de gemeente uit mooie groene oasen en rustige wegels afgewisseld met akkerland, weiland, bos- en natuurgebied.

De totale oppervlakte van Zemst bedraagt 4.284ha. De gemeente Zemst telt 21 959 inwoners (01/01/2011)

*Tabel: Aantal inwoners per deelgemeente*

<u>Gemeente</u>	<u>Postcode</u>	<u>Oppervlakte</u>	<u>Inwoners</u>
Elewijt	1982	662 ha	4.977 inw
Epegem	1980	847 ha	4.090 inw.
Hofstade	1981	576 ha	4.663 inw.
Weerde	1982	403 ha	2.715 inw.
Zemst	1980	1 796 ha	5.539 inw.

Bron: Dienst bevolking gemeente Zemst

## Inleidend

Voor Zemst is woonbeleid een beleidsoptie waar veel belang aan gehecht wordt. Wonen in eigen streek en betaalbaar wonen zijn geen loze begrippen voor het bestuur van Zemst. Om deze ambities te kunnen waarmaken maakt de gemeente deel uit van de Interlokale vereniging "Regionaal woonbeleid Noord", en dit samen met 3 andere gemeenten uit de regio: Grimbergen, Kampenhout en Steenokkerzeel.

Met deze intergemeentelijke samenwerking geven de deelnemende gemeenten aan dat ze van woonbeleid een beleidsprioriteit maken. Deze omgevingsanalyse is zo opgebouwd dat de (cijfer)gegevens betreffende woonbeleid van alle deelnemende gemeenten worden weergegeven (indien deze aanwezig waren). Op die manier kan men steeds een vergelijking maken met de andere deelnemende gemeenten.

## 2. Aanbod inzake woningen: hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid

### 2.1 Algemene beschrijving woningaanbod

#### 2.1.1 Aantal woningen en evolutie

Tabel: Aantal woongelegenheden

Aantal woongelegenheden	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Index 2001- 2007	2008	2009	2010
Grimbergen	14.734	14.856	15.020	15.152	15.259	15.531	15.646	-	15.787	15.901	15.994
Kampenhout	4.272	4.308	4.304	4.352	4.380	4.403	4.433	-	4.474	4.540	4.603
Steenokkerzeel	4.149	4.166	4.189	4.243	4.278	4.340	4.399	-	4.467	4.514	4.608
<b>Zemst</b>	<b>8300</b>	<b>8358</b>	<b>8425</b>	<b>8527</b>	<b>8592</b>	<b>8661</b>	<b>8745</b>	-	<b>8837</b>	<b>8933</b>	<b>8994</b>

<b>Vlaams-Brabant</b>	440.867	444.030	447.474	450.819	454.028	458.010	462.045	104,8	466.388	471.228	475.566
<b>Vlaams Gewest</b>	2.733.692	2.754.135	2.776.989	2.798.301	2.819.559	2.842.588	2.868.361	104,9	289.6677	292.8158	295.628

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

De relatieve stijging van het aantal wooneenheden in Steenokkerzeel is de hoogste in de regio. De stijging is ook hoger dan deze in het Vlaams gewest en in de provincie.

*Tabel: Aantal verkochte wooneenheden Zemst*

		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Aantal verkochte wooneenheden</b>	<b>Villa's</b>	63	51	50
	<b>Woonhuizen</b>	98	117	108
	<b>Appartementen</b>	16	24	34
	<b>Totaal</b>	117	192	192
<b>Verkochte woonhuizen</b>	<b>Gemiddelde prijs</b>	157.633	195.201	212.122
<b>Verkochte villa's</b>	<b>Gemiddelde prijs</b>	275.438	274.575	303.127
<b>Verkochte appartementen</b>	<b>Gemiddelde prijs</b>	138.852	137.368	177.423
<b>Verkochte bouwgronden</b>	<b>Overeenkomsten</b>	64	55	58
	<b>Gemiddelde prijs (euro/m²)</b>	120	150	160

Bron: Gemeentelijk woondossier 2008

De prijzen van verkochte wooneenheden zijn de laatste jaren enorm gestegen. Het aantal verkopen blijft relatief op hetzelfde niveau. Woningprijzen zijn gevoelig aan het economisch klimaat. Een gemeente als Zemst profileert zich als landelijke, groene gemeente met een centrale ligging aan de E19 tussen Antwerpen en Brussel. Deze troef laat zich voelen aan de hoge prijzen op de woningmarkt.

## 2.1.2 Woningdichtheid

De cijfers van de bebouwde oppervlakte hangen meestal nauw samen met die van de bevolkingsdichtheid (zie verder in deze analyse): in meer verstedelijkte gemeenten is zowel het aandeel bebouwde oppervlakte als de bevolkingsdichtheid hoger. De dichtst bebouwde gemeente in dit werkingsgebied is Grimbergen.

## 2.1.3 Type woningen

De volgende tabel geeft de verdeling weer over de aard van de woningen: woningen in gesloten bebouwing, in halfopen bebouwing en in open bebouwing (+ hoeven en kastelen) en buildings en appartementsgebouwen, handelshuizen en tenslotte andersoortige gebouwen. In alle gemeenten, behalve in Grimbergen, van de interlokale vereniging vormt het percentage open bebouwing het grootste aandeel van het woonpatrimonium. Grimbergen is dan ook een meer verstedelijkte gemeente.

Tabel: Aard van de woningen (1/1/2010)

	Grimbergen		Kampenhout	
	Gebouwen	Woongelegenheden	Gebouwen	Woongelegenheden
<b>Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen</b>	3.548	3.560	3.190	3.203
<b>Huizen in gesloten bebouwing</b>	3.955	4.256	139	144
<b>Huizen in halfopen bebouwing</b>	2.790	2.846	760	761
<b>Alle andere gebouwen</b> (scholen, kerken, fabrieken, Overheidsgebouwen, burelen : deze kunnen eveneens Woongelegenheden bevatten)	916	74	531	98
<b>Buildings en appartementsgebouwen</b>	858	4.896	72	293
<b>Handelshuizen</b>	327	362	110	104
<b>Totaal type gebouw</b>	12.394	15.994	4.802	4.603

	Steenokkerzeel		Zemst	
	Gebouwen	Woongelegenheden	Gebouwen	Woongelegenheden
<b>Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen</b>	2.306	2.317	4.378	4.385
<b>Huizen in gesloten bebouwing</b>	709	717	1.080	1.094
<b>Huizen in halfopen bebouwing</b>	1.172	1.179	2.686	2.701
<b>Alle andere gebouwen</b>	451	17	891	182
<b>Buildings en appartementsgebouwen</b>	73	278	130	444
<b>Handelshuizen</b>	101	100	195	188
<b>Totaal type gebouw</b>	4.812	4.608	9.360	8.994
	Vlaams-Brabant		Vlaanderen	
	Gebouwen	Woongelegenheden	Gebouwen	Woongelegenheden
<b>Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen</b>	171.179	171.976	865.705	870.753
<b>Huizen in gesloten bebouwing</b>	98.309	102.107	642.765	690.972
<b>Huizen in halfopen bebouwing</b>	96.162	97.153	548.449	553.759
<b>Alle andere gebouwen</b>	50.406	7.804	330.512	84.691
<b>Buildings en appartementsgebouwen</b>	13.761	83.664	99.87	660.198
<b>Handelshuizen</b>	12.080	96.255	90.423	96.255
<b>Totaal type gebouw</b>	441.897	558.969	2.5777.733	2.956.628

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

### 2.1.4 Verhouding eigenaar/huurder

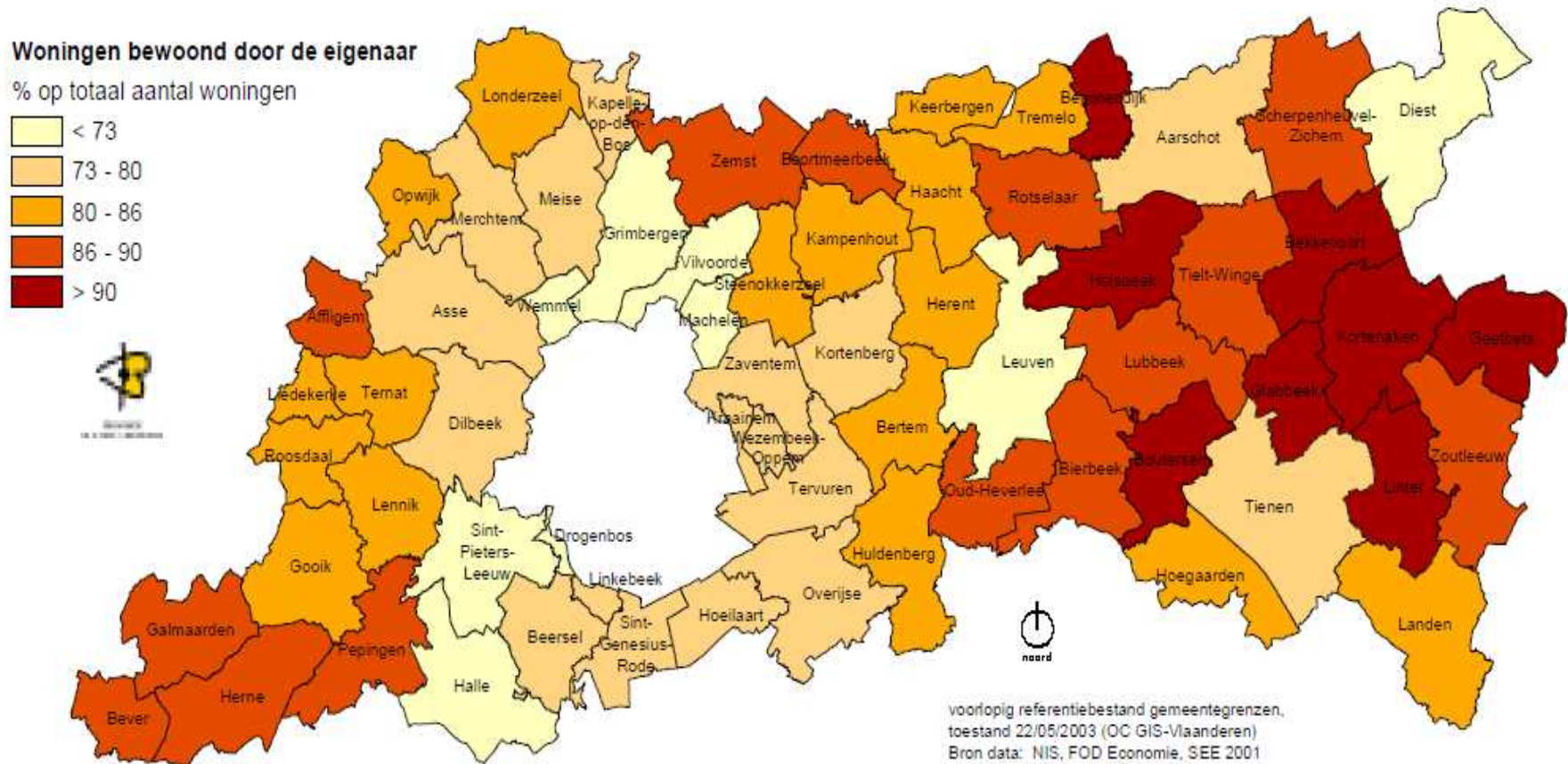
Hoge aandelen eigenaars vinden we gewoonlijk terug in de meer landelijke gemeenten, zo ook in dit werkingsgebied. Zemst heeft het hoogste percentage eigenaars. Het percentage eigenaars in Zemst is hoger dan de bovenlokale gemiddelden. De meest verstedelijkte gemeente, Grimbergen, heeft het hoogste aantal huurders.

*Tabel: eigendomsstructuur 2001*

<b>Gemeente</b>	<b>eigenaars</b>	<b>% eigenaars</b>	<b>huurders</b>	<b>% huurders</b>
<b>Zemst</b>	6.492	86,3	1.034	13,7
<b>Steenokkerzeel</b>	3.239	85,3	560	14,7
<b>Kampenhout</b>	3.229	84,8	579	15,2
<b>Arr.Halle-Vilvoorde</b>	158.034	76,6	48.151	23,4
<b>Vlaams-Brabant</b>	293.317	77,3	85.892	22,7
<b>Vlaams gewest</b>	1.666.840	73,8	590.566	26,2

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001

Kaart: Woningen bewoond door de eigenaar



Bron: Provincie Vlaams-Brabant

Omgevingsanalyse wonen Zemst

## 2.2 Kwaliteit van het woningaanbod

### 2.2.1 Comfortindicatoren

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de oudste gebouwen (tot en met 1961) en de meest recente gebouwen (vanaf 1962). In het werkingsgebied blijkt het percentage oudere gebouwen lager dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde. In Zemst is het percentage recente bebouwing hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

Tabel: *Bouwjaar gebouwen volgens het kadaster (2010) (% tussen haakjes)*

	Aantal gebouwen	Aantal gebouwen opgericht vóór 1961	Aantal gebouwen opgericht vanaf 1962
<b>Grimbergen</b>	12.394	5.436	6.958
<b>Kampenhout</b>	4.802	2.026	2.776
<b>Steenokkerzeel</b>	4.812	1.699	3.113
<b>Zemst</b>	<b>9.360</b>	<b>4.004</b>	<b>5.356</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	441.897	203.595	238.302
<b>Vlaams Gewest</b>	2577733	1.171.938	1.405.798

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

De cijfers uit onderstaande tabel zijn gebaseerd op de sociaal-economische enquête van 2001 (SEE 2001 van het NIS). Er zijn geen recentere cijfers over comfortkenmerken van woningen beschikbaar. Op gemeentelijk niveau zijn de cijfers op dit gebied wel tamelijk stabiel, verschuivingen op de huisvestingsmarkt gebeuren meestal erg traag, wat betekent dat deze cijfers relatief gezien toch nog een goed beeld van de toestand kunnen geven.

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

Bij woningen zonder klein comfort ontbreekt één of beide van de volgende comfortkenmerken : WC met waterspoeling en badkamer. Woningen met klein comfort hebben een badkamer en WC. Woningen met middelmatig comfort zijn de woningen met



badkamer, WC en centrale verwarming. Woningen met groot comfort zijn de woningen uitgerust met badkamer, WC, centrale verwarming, een keuken van 4m<sup>2</sup> of een geïntegreerde keuken..

Het procentueel aandeel woningen met klein comfort en zonder klein comfort op het woningbestand ligt in Zemst iets boven het arrondissementeel gemiddelde maar toch nog onder het Vlaams gemiddelde. Het aandeel woningen met enkel klein comfort blijft overal onder het Vlaamse gemiddelde Het gebrek aan comfort in de woningen is in dit werkingsgebied geen zwaar doorwegend probleem.

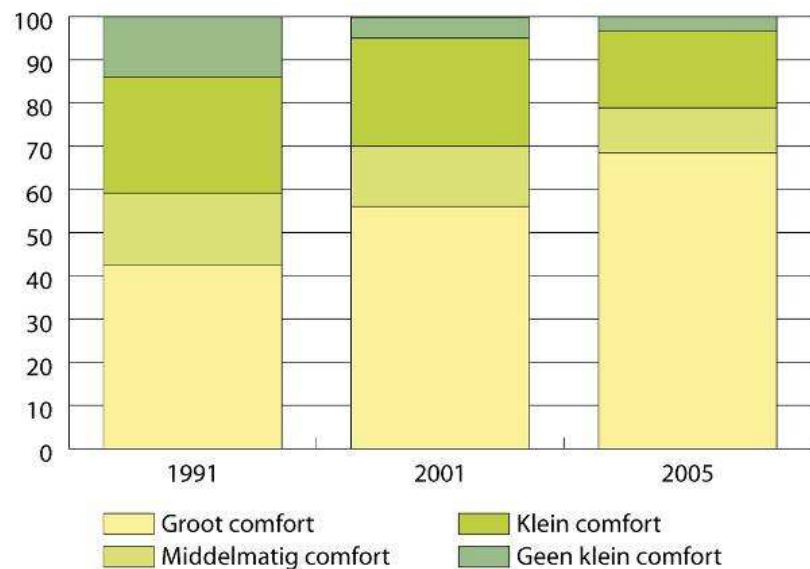
De cijfers voor het groot comfort liggen in alle gemeenten uit het werkingsgebied boven het Vlaamse gemiddelde. Vooral Kampenhout en Steenokkerzeel hebben zeer veel comfortabele woningen.

*Tabel: woningcomfort 2001*

<b>Gemeente</b>	<b>Woningaantal comfort gekend</b>	<b>% groot comfort</b>	<b>% middelmatig comfort</b>	<b>% klein comfort</b>	<b>% zonder klein comfort</b>
<b>Zemst</b>	7.785	64,1	10,8	20,4	4,7
<b>Steenokkerzeel</b>	3.917	68,3	10,2	18	3,4
<b>Kampenhout</b>	3.962	69,1	10,4	15,8	4,7
<b>Arr.Halle-Vilvoorde</b>	214.814	63,7	13,5	18,2	4,6
<b>Vlaams-Brabant</b>	395.235	63,5	14,1	17,7	4,7
<b>Vlaams gewest</b>	2.348.025	56,0	14,0	25,0	4,9

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001, via het gemeentelijk woondossier, dienst huisvesting, provincie Vlaams-Brabant

Grafiek: Evolutie van het comfortniveau van de woningen in 1991, 2001 en 2005, in %.



Bron: Vanneste e.a. (2007), Woonsurvey 2005.  
Bron: vrind 2009 - Vlaamse Regionale Indicatoren, hoofdstuk 10, pg 328.

## 2.2.2 Leegstand & verwaarlozing

Een woning wordt als leegstand beschouwd wanneer ze meer dan een jaar niet meer effectief gebruikt is geweest. Een woning is verwaarloosd wanneer de buitenkant ernstige gebreken vertoont. De verwaarlozing wordt aan de hand van een uitwendig onderzoek van de woning vastgesteld.

Tabel: Leegstaande woningen

Leegstand	2008	2009	2010
Op de inventaris	6	4	53
Opgeschort	2	4	44

Bron: Gemeente Zemst

Tabel: Verwaarloosde woningen

Verwaarlozing	2008	2009	2010
Op de inventaris	4	3	3
Opgeschort	2	2	2

Bron: Gemeente Zemst

*Tabel: Leegstaande én verwaarloosde woningen*

Leegstand en verwaarlozing	2008	2009	2010
Op de inventaris	3	2	2
Opgeschort	1	2	0

Bron: Gemeente Zemst

In 2010 staan er opvallend meer woningen op de inventaris van leegstaande woningen. Dat is niet zo verwonderlijk aangezien onze gemeente, naar aanleiding van het grond- en pandendecreet, nu zelf verplicht is jaarlijks een oplijsting te maken van de leegstaande woningen. In het voorjaar van 2010 werd uit het bevolkingsregister een lijst getrokken van alle woningen in de gemeente waar gedurende meer dan 1 jaar niemand ingeschreven was. Woningen die gebruikt worden als tweede verblijf en die hiervoor belasting betalen werden uit de lijst gefilterd. Die lijst werd nagekeken door de dienst stedenbouw zodat diegenen die momenteel een geldige bouwvergunning hebben ook uit de lijst gefilterd konden worden. De woningen die dan nog overbleven werden bezocht door een technische medewerker van de gemeente. Als na die controle nog steeds een vermoeden van leegstand bestond, werden de eigenaars aangeschreven. Zij kregen de kans om het vermoeden van leegstand te weerleggen aan de hand van bewijsstukken (elektriciteitsfacturen bv.) Woningen waarvan het vermoeden niet kon tegengesproken worden werden op de inventaris van leegstaande woningen gezet. Van de 97 woningen waarop een vermoeden van leegstand rustte konden er 44 opgeschort worden en kwamen er 53 effectief op de inventaris. In onze gemeente heeft dit voor de eigenaars geen verdere gevolgen aangezien Zemst, tot op heden, geen heffing op leegstand doorvoerde. Alle eigenaars van woningen op de inventaris werden op de mogelijkheid gewezen om hun woning te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Zij werden aangespoord om de woning niet langer leeg te laten staan en te laten verwaarlozen. In april 2011 wordt een update gemaakt van de inventaris.

Op basis van voorgaande tabel kunnen we besluiten dat er eind 2010 drie woningen op de inventaris van verwaarloosde woningen stonden. Deze inventaris blijft, in tegenstelling tot de inventaris van leegstand, een bevoegdheid van Wonen Vlaanderen. Zij heffen hier tevens een belasting op.

### **2.2.3 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen**

Wanneer een woning niet aan de opgelegde minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode voldoet kan ze ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Als een onderzoeker op basis van het technisch verslag vaststelt dat een woning vijftien of meer

strafpunten telt, kan de woning ongeschikt worden verklaard. Een woning is onbewoonbaar als er een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico is vastgesteld dat verdere bewoning uitsluit zolang het risico niet is verholpen.

*Tabel: Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen*

Ongeschikt/onbewoonbaar	2008	2009	2010
Op de inventaris	5	7	7
Opgeschort	5	3	3

Bron: Gemeente Zemst

Op de inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen stonden eind 2010 zeven woningen. Over het algemeen kan gesteld worden dat het aantal dossiers omtrent woonkwaliteit toeneemt in de gemeente. Huurders ondernemen sneller stappen indien ze twijfels hebben bij de woonkwaliteit van hun huurwoning. De klachten van de huurders zijn echter niet steeds gegrond. In een aantal gevallen gaat het veeleer om een geschil tussen huurder en verhuurder en niet om een slechte woonkwaliteit van de woning.

#### **2.2.4 Conformiteitsattesten (huurwoningen)**

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

Op 4 april 2011 werd een conformiteitsattest afgeleverd voor een woning in onze gemeente. Het attest werd opgesteld door Wonen Vlaanderen in het kader van een huursubsidie. Ook in 2010 werd 1 conformiteitsattest afgeleverd in het kader van een huursubsidie door Wonen Vlaanderen.

## 2.2.5 Gegevens renovatie

Tabel: cijfers premies wonen (2008)

Gemeente	Premie	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen
Grimbergen	VAP	14	7	9
	RENO	70	51	19
Kampenhout	VAP	6	8	1
	RENO	31	28	8
Steenokkerzeel	VAP	7	3	5
	RENO	39	37	6
Zemst	VAP	12	12	7
	RENO	68	34	14

Bron : Wonen Vlaanderen – cijfers COI – periode 01/01/2008-31/12/2008

Tabel : Cijfers premies wonen (2009)

Gemeente	Premie	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen
Grimbergen	VAP	26	5	7
	RENO	104	53	19
Kampenhout	VAP	5	1	3
	RENO	40	25	2
Steenokkerzeel	VAP	8	2	4
	RENO	41	29	8
Zemst	VAP	14	3	4
	RENO	111	65	12

Bron : Wonen Vlaanderen – cijfers COI – periode 01/01/2009-31/08/2009

Tabel: Cijfers premies wonen Zemst (derde kwartaal 2010)

Gemeente	Premie	Ok
Zemst	VAP	11
	RENO	32

Bron : Wonen Vlaanderen

Tabel: Cijfers premies wonen Zemst (vierde kwartaal 2010)

Gemeente	Premie	Ok
Zemst	VAP	1
	RENO	2

Bron : Wonen Vlaanderen

Aanvragen lopen soms door, over verschillende jaren heen. Zo kan iemand bijvoorbeeld in 2008 een premie aangevraagd hebben die pas in 2009 geweigerd of toegezegd werd. Het is dan ook fout om de weigeringen en de toezeggingen in 1 bepaald jaar op te tellen en ervan uit te gaan dat die optelsom gelijk is aan het totaal aantal aanvragen.

#### VAP : Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie

Beschrijving : Als u aan uw woning verbeteringwerken uitvoert, kan u in aanmerking komen voor een verbeteringspremie.

Aanvraagvoorwaarden : Uw inkomen mag drie jaar voor de aanvraag niet meer bedragen dan € 27.200. Per persoon ten laste mag u hier € 1.420 bijtellen.

#### RENOVATIE : Vlaamse renovatiepremie

Beschrijving : Wanneer u uw woning renoveert, kan u van de Vlaamse Overheid een premie ontvangen.

Aanvraagvoorwaarden : Belangrijk verschil met de VAP is de inkomensvoorwaarde van € 54.390 voor samenwonenden en € 38.070 voor alleenstaanden. Per persoon ten laste mag men dit bedrag met € 3.050 verhogen.

Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat einde 2009 de voorwaarden om recht te hebben op een renovatiepremie gevoelig verstrengd werden. De inkomensgrenzen bleven gelijk, maar de percentages van de uitgevoerde kosten en de werken waarvoor een premie uitgekeerd kan worden, verschillen lichtjes van het vorige premiestelsel.

Tevens dient opgemerkt te worden dat de renovatiepremie en VAP niet cumulatief aangevraagd kunnen worden.

Het is belangrijk dat deze premies de nodige ruchtbaarheid krijgen en daardoor meer en beter benut worden (met als gevolg minder geweigerde dossiers). Initiatieven als het woonloket kunnen hierbij bijdragen. De verschillende woonconsulenten leggen de premies uit aan loketbezoekers en helpen geïnteresseerden met hun aanvraag.

## 2.2.6 Aantal bouwvergunningen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

In Zemst werden er in 2009 bijna evenveel nieuwbouwwoningen opgetrokken dan dat er woningen verbouwd werden. In 2008 lag het aantal nieuwbouwwoningen zelfs hoger dan het aantal renovaties.

Het hoge aantal verkavelingsprojecten de jongste jaren in onze gemeente kan deze trend verklaren.

*Tabel: Aantal bouwvergunningen 2007*

	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Sloop	Sloop	Reno	Reno
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
<b>Vlaams Gewest</b>	18.324	36.429	4.418	3.730	17.558	19.298
<b>Vlaams-Brabant</b>	2.733	4.928	466	262	3.024	3.247
<b>Grimbergen</b>	58	102	10	7	108	96
<b>Kamphenhout</b>	38	51	3	3	88	53
<b>Steenokk.</b>	21	30	34	34	1	1
<b>Zemst</b>	68	80	70	69	7	5

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

*Tabel. Aantal bouwvergunningen 2008,2009*

		RESIDENTIEEL					NIET-RESIDENTIEEL			
		NB					RENO	NB		RENO
		Aant. gebouwen	Aant. woningen	Aant.flat	Aant. gebouwen met 1 woning	Bewoonb. opp (m <sup>2</sup> )	Aant. gebouwen	Aant. gebouwen	Volume (m <sup>3</sup> )	Aant. gebouwen
<b>2008</b>	<b>VI. gewest</b>	18.198	35.178	19.333	15.845	3.729.974	17.897	3.824	40.659.344	3.960
<b>2009</b>	<b>VI. gewest</b>	16.451	30.167	15.642	14.525	3.329.427	17.203	3.551	37.576.112	3.554

2008	VI. Brabant	2.713	4.566	2.160	2.406	506.591	2.812	307	2.594.941	410
2009	VI. Brabant	2.388	4.763	2.666	2.097	489.405	2.592	285	2.490.651	356
2008	Grimbergen	60	94	45	49	11.229	74	6	61.259	10
2009	Grimbergen	54	64	14	50	9.891	84	5	12.847	3
2008	Kampenh	37	53	20	33	6.251	56	3	9.036	11
2009	Kampenh	41	70	36	34	6.804	38	3	1.629	4
2008	Steenokk	15	24	11	13	2.861	44	4	5.919	6
2009	Steenokk	17	46	34	12	4.021	38	2	150	4
2008	Zemst	121	127	10	117	13.610	67	8	14.755	9
2009	Zemst	52	59	9	50	11.816	54	10	44.769	8

Bron: Statbel.fgov.be

Het is duidelijk dat er in de regio een algemene trend is naar verbouwen eerder dan nieuwbouw. Dit is niet verwonderlijk gezien de hoge prijs van de bouwgronden in deze regio (Vlabinvest gebied)

## Verkavelingsvergunningen

*Tabel: Verkavelingsvergunningen zemst*

Verkavelingsvergunningen	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Afgeleverd	49	28	46	41	51	34	26	32	29	31
Geweigerd	6	4	4	8	4	1	1	1	2	1

Bron : Gemeente Zemst



## Stedenbouwkundige vergunningen : aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen

Tabel: Stedenbouwkundige vergunningen zemst

<b>Nieuwbouw</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Vergund	84	81	81	109	91	73	64	85	61	95
Geweigerd	8	8	9	4	5	1	2	3	3	5
<b>Reno</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Vergund	165	177	195	135	138	193	196	174	250	233
Geweigerd	30	30	35	23	20	20	12	22	22	10

bron : Gemeente Zemst

Uit deze cijfers kunnen we afleiden dat er een sterke (ver)bouwactiviteit is in Zemst.

## Stedenbouwkundige inlichtingen

Tabel: Stedenbouwkundige attesten Zemst

	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2019</b>
<b>Stedenbouwkundige inlichtingen</b>	1	3	0	1	3	0	0
<b>Stedenbouwkundig attest</b>	10	22	16	14	10	10	10

Bron : Gemeente Zemst

### 2.2.7 Duurzaamheid en energieverbruik woningen

In 2001 vormde stookolie de voornaamste energiebron voor de Zemstse huishoudens. Op een tweede plaats kwam aardgas. De derde voornaamste energiebron was elektriciteit. De jongste jaren schakelen steeds meer mensen, om ecologische en financiële redenen over op aardgas. Denken we maar aan het fiscaal voordeel, de premies en het lagere verbruiksfactuur.

Deze cijfers, afkomstig van NIS, zijn daardoor niet meer actueel. Te verwachten valt dat aardgas ondertussen de voornaamste energiebron is.

*Tabel: energiebron*

Gemeente	aardgas	butaan/propaan	electriciteit	hout	steenkool	stookolie	warmtepomp	Zonne-energie	Andere	Onbekend
<b>Zemst</b>	3060	120	728	87	198	3487	6	30	11	88
<b>Arr. Halle-Vilvoorde</b>	101.522	2.218	17.759	1.670	4.014	84.369	187	-	-	-
<b>Vlaams-Brabant</b>	158.818	5.165	30.183	3.165	7.784	184.306	391	-	-	-
<b>Vlaams gewest</b>	1.098.145	28.923	195.761	27.673	58.895	894.258	2.338	-	-	-

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

*Tabel: Brandstofverbruik per huishouden / inwoner*

Zemst	2003	2004	2005	2006	2007
Totaal energieverbruik GWh	199,3	194	185,9	177,4	167,5
Energieverbruik per inw. MWh per inw.	9,5	9,2	8,7	8,3	7,7
<b>Vlaams-Brabant</b>					
Totaal energieverbruik GWh	10.479,5	10.134,7	9.716,1	9.243,8	8.713,8
Energieverbruik per inw. MWh per inw.	10,2	9,8	9,3	8,8	8,2
<b>Vlaams Gewest</b>					
Totaal energieverbruik GWh	60.551,8	58.831	56.092,4	53825,5	50860,7
Energieverbruik per inw. MWh per inw.	10,1	9,8	9,3	8,8	8,3

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Tabel: % Woningen waar het isolatie-item ontbreekt (gekend)

	<b>Geen Dubbele beglazing</b>	<b>Geen Geïsoleerd dak</b>	<b>Geen Geïsoleerde buitenmuren</b>	<b>Geen Geïsoleerde verwarmingsbuizen</b>
<b>Grimbergen</b>	25,4	35,2	50,1	37,6
<b>Kampenhout</b>	24,5	39	47,4	30,5
<b>Steenokkerzeel</b>	23,2	36,7	47,1	34,2
<b>Zemst</b>	<b>23,1</b>	<b>35,4</b>	<b>45,7</b>	<b>34,9</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	25,6	39,7	51,9	34,4
<b>Vlaams Gewest</b>	28	43	58	37,5

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

Aangezien deze cijfers dateren van 2001 dient opgemerkt te worden dat er ondertussen tal van premies bestaan voor het energiezuinig maken van een woning. We mogen de getallen dus zeker niet veralgemeniseren en doortrekken naar de actuele situatie. De dag van vandaag zijn heel wat huizen wel voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerd dak mede dankzij de grote hoeveelheid informatie die de overheid hierover vertrekt (websites als [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be), [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be),... ) en de gunstige financiële voorwaarden (premies + fiscale voordelen)

Het aantal uitgereikte gemeentelijke premies (zie verder in deze analyse) bevestigt deze denkwijze. Uit die cijfers alleen al kunnen we afleiden dat Zemstenaren meer en meer hun woning verbouwen tot energiezuinige woning.

Tabel :Aantal woningen die wel isolatie hebben

	<b>Dubbele beglazing</b>	<b>Geïsoleerd dak</b>	<b>Geïsoleerde buitenmuren</b>	<b>Geïsoleerde verwarmingsbuizen</b>
<b>Grimbergen</b>	9.564	6.629	4.493	5.164

<b>Kampenhout</b>	2.901	2.177	1.742	2.062
<b>Steenokkerzeel</b>	2.922	2.244	1.688	1.870
<b>Zemst</b>	5.818	4.599	3.539	3.732

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

## **Milieusubsidies**

### **Thema water/Hergebruik van hemelwater**

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

De volledige dakoppervlakte dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en het subsidiebedrag bedraagt 500 euro met een maximum van 75% van de bewezen kosten. De subsidie wordt verleend voor een bestaand gebouw of bij de verbouwing van een bestaand gebouw én de hemelwaterinstallatie dient gebouwd te zijn na 31.12.2008. De premie geldt voor bestaande woningen die deze voorzieningen niet hebben en is eenmalig.

#### Hemelwaterinstallaties

a) De minimale inhoud van de hemelwaterput bedraagt 50 liter per m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een minimum van 3000 liter.

Indien de horizontale dakoppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>, is de installatie van een hemelwaterput bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw niet verplicht, maar wordt wel een gemeentelijke subsidie toegekend indien voldaan wordt aan de in dit reglement gestelde voorwaarden.

b) De volledige dakoppervlakte is aangesloten op de hemelwaterput. Een subsidie bij een onvolledig aangesloten dakoppervlakte is slechts toegestaan mits grondige motivering.

c) Het hergebruik van het in de hemelwaterput opgevangen water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van 1 WC, 1 wasmachine en 1 kraantje. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de verschillende aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

d) Er mag geen directe verbinding gecreëerd worden tussen het drinkwaternet en het leidingennet aangesloten op de hemelwaterput. Hiertoe dient de hemelwaterput met drinkwater bijgevuld te worden door middel van een bijvulstelsel met

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

e) De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratievoorziening op eigen terrein.

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

#### Infiltratievoorzieningen

g) Infiltratievoorzieningen moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Het buffervolume moet in verhouding staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening wordt bepaald volgens onderstaande regel:

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

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

3. Als een kleiner infiltratiedebiet wordt gerealiseerd, dan moet een buffervolume van 550 liter per begonnen 20 m<sup>2</sup> afwaterende horizontale dakoppervlakte worden aangelegd;

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

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

Op de infiltratievoorziening wordt minstens 50 m<sup>2</sup> dakoppervlak en/of verharding aangesloten.

De hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is gebouwd na 31 december 2008 volgens, of in overeenstemming gebracht met, de code van goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken.

Een (voor eensluidend verklaard) afschrift van de facturen dient aan de bouwheer voorgelegd te worden

---

*Tabel: Subsidie voor hemelwatergebruik Zemst*

		2006	2007	2008	2009	2010
<b>Zemst</b>	<b>Aantal</b>	47	24	31	25	9
	<b>Euro</b>	13.717,5	5.489	5.461	8.177	1.500
<b>Grimbergen</b>	<b>Aantal</b>	14	34	18	17	5
	<b>Euro</b>					

Bron : Gemeente Zemst

*Tabel: Subsidie voor hemelwatergebruik Steenokkerzeel*

	2009	2010
<b>Aantal nieuwbouw</b>	13	8
<b>Aantal bestaande woning</b>	1	1

Bron : Gemeente Steenokkerzeel

## **Energiesubsidies / Zonneboiler, dakisolatie, muurisolatie, dubbele beglazing**

### **Zonneboiler**

De gemeente verleende een subsidie voor zonneboilers aan particulieren in de periode van 1 juni 2006 tot 1 september 2008. De premie bedroeg 75 euro per m<sup>2</sup> collectoroppervlak met een minimumbedrag van 625 euro (maximumbedrag 1500 euro)

### **Dakisolatie**

De gemeente verleende al een subsidie voor dakisolatie sinds 1 juni 2006. Op 1 september 2008 werd een nieuw energiesubsidiereglement opgesteld en werd de premie voor zonneboilers geschrapt. De premie voor dakisolatie bleef behouden en werd verder aangevuld met premies voor superisolerend glas en muurisolatie.

De premie bedraagt 1,25 euro per m<sup>2</sup> isolatie. De subsidie geldt uitsluitend voor bestaande woningen, gebouwd voor 1999. Het isolatiemateriaal dient een warmteweerstand (R-waarde) van minimum 3 m<sup>2</sup> K/W. De R-waarde wordt bepaald door de dikte van de isolatie te delen door de Lambda-waarde.

### **Muurisolatie**

De gemeente verleent sinds het nieuwe subsidiereglement een premie voor muurisolatie. De premie bedraagt 1,25 euro per m<sup>2</sup> isolatie. De subsidie geldt uitsluitend voor bestaande woningen, gebouwd voor 1999. Het isolatiemateriaal dient een warmteweerstand (R-waarde) van minimum 1,3 m<sup>2</sup> K/W. De R-waarde wordt bepaald door de dikte van de isolatie te delen door de Lambda-waarde.

### **Superisolerend glas**

De gemeente verleent sinds het nieuwe subsidiereglement een premie voor superisolerende beglazing. De premie bedraagt 3,33 euro per m<sup>2</sup> isolatie. De subsidie geldt uitsluitend voor bestaande woningen, gebouwd voor 1999. Het isolatiemateriaal dient een U-waarde van maximum 1,3 m<sup>2</sup> K/W.

*Tabel: Subsidieaanvragen zonneboilers, dakisolatie, superisolerend glas en muurisolatie*

	<b>2008 (sept-dec)</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Zonneboiler</b>	9	Afgeschaft	Afgeschaft
<b>Dakisolatie</b>	28	156	224
<b>Superisolerend glas</b>	1	315	220
<b>Muurisolatie</b>	3	43	50

Bron : Gemeente Zemst

De energiepremies worden uitvoerig gepromoot in de media en dat laat zich voelen aan het aantal aanvragen. Vooral dakisolatie (tevens de maatregel die het sterkst ondersteund wordt qua subsidies) is een populaire energiebesparende maatregel. Ook info-avonden e.d. omtrent dakisolatie die de gemeente organiseert i.s.m. diverse partners zijn keer op keer een groot succes.

Ter vergelijking geven we tevens cijfermateriaal van de premies in de andere gemeenten van het project:

Tabel: energiesubsidies Kampenhout

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Zonneboiler</b>	4	4	4	11	10
<b>Superidolerend glas (vanaf 2009)</b>	-	-	-	-	19

Bron: Gemeente Kampenhout

Tabel: energiesubsidies Grimbergen

	2007	2008	2009	2010
<b>Zonneboiler</b>	2	15	13	25
<b>Zonnepanelen</b>	1	14	85	135

Bron: Gemeente Kampenhout

### Actie Energiesnoeiers:

In kader van het besluit van de Vlaamse regering inzake bevordering van het rationeel energieverbruik van 2 maart 2007 is de netbeheerder verplicht van in een aantal gemeente energiescans te financieren bij huishoudelijke afnemers. Vanuit de regering is er een subsidiereglement uitgevaardigd die subsidie geeft aan organisaties die via sociale tewerkstelling het uitvoeren van deze scans aanbied. De gemeente Zemst heeft geopteerd om in het kader van dit project samen te werken met Groep Intro.

Vanaf 2009 tot eind 2011 wordt er gestreefd naar 192 scans in onze gemeente. Er zijn twee keuzemogelijkheden voor energiescans: ofwel de klassieke energiescan of, als men reeds deze klassieke scan heeft laten uitvoeren,, een opvolgingscan.

### Inhoud klassieke energiescans (gratis):

- Invullen van een energiechecklist en bespreking van de lijst met de bewoner
- Bespreking van gedraggewoonte inzake energie verbruik
- Het geven van energiebesparende tips gebaseerd op de resultaten van de checklist en de gedraggewoonte
- Plaatsen van spaarlampen, spaardouchekop, buisisolatie en radiatorfolie.

### Inhoud opvolgingscan type 1:

- Evaluatie van de oorspronkelijke energiescan.
- Toelichten van premierregelgeving rond energiebesparende maatregelen.
- Uitvoeren van een leveranciersvergelijking voor elektriciteit en gas via de VREG.
- Plaatsen van tochtstrips, ontlichten van radiatoren, plaatsen van timer op een elektrische waterboiler, plaatsen van een verdeeldoos met schakelaar, plaatsen van thermostatische radiatorcransen.
- Invoeren gegevens in softwarepakket.
- Inhoud opvolgingscan type 2 in kader van het plaatsen van dakisolatie of dubbele beglazing:



- Opmaken van een plan voor dakisolatie en/of dubbele beglazing inclusief kostprijsinschatting na verrekening financiële ondersteuningsmaatregelen.
- Indien klant zelf de isolatiewerken wenst uit te voeren wordt er voldoende info gegeven.
- Indien de klant de isolatiewerken niet zelf wenst uit te voeren wordt een bestek opgemaakt, wordt de klant bijgestaan om een uitvoerder te vinden, worden de offerte neutraal beoordeelt en klant krijgt hierover feedback.
- Klant wordt bijgestaan bij het invullen van de aanvraag formulieren voor de premie.
- Invoeren gegevens in softwarepakket.

## 2.3 Sociale huisvesting

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

Tabel: Sociale huurwoningen 31/12/2007

Gemeente	Sociale huurwoningen (SHM)	Sociale huurwoningen (SVK)	Sociale huurwoningen totaal	Aandeel sociale huur
Grimbergen	398	15	413	2,81%
Kampenhout	21	0	21	0,49 %
Steenokkerzeel	127	2	129	2,95 %
<b>Zemst</b>	<b>222</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>2,72 %</b>
Vlaanderen	139.358	3.868	143.226	5,56 %

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

Zemst beschikte op het moment van de nulmeting over 222 sociale huurwoningen bij een SHM en 8 sociale huurwoningen bij een SVK. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedraagt in de gemeente Zemst 2,72%.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) legt elke gemeente een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen op, dat moet worden verwezenlijkt tegen 2020. Voor Zemst komt dit objectief voor sociale huurwoningen neer op 148 sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2020.

Onze gemeente beschikte in 2009 over 117 sociale huurwoningen en 103 sociale huurappartementen.

Tabel: Sociale appartementen Zemst

Aantal	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2009
Sociale verhuringen	76	83	83	82	104	104	103
Leegstand	1	0	6	6	0	0	1
Andere verhuringen	0	0	0	1	1	1	
Totaal	77	83	89	89	105	105	104

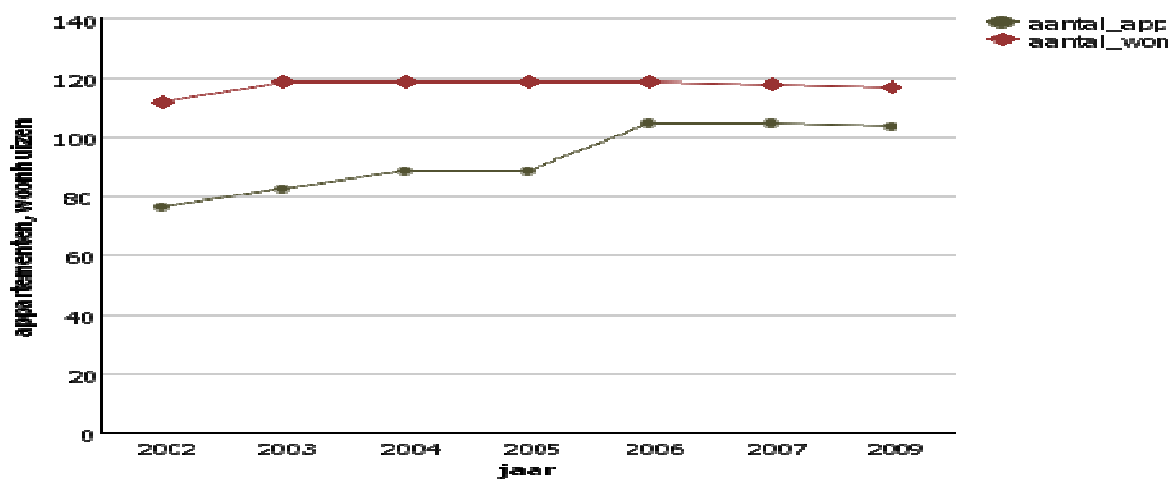
Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Tabel: Sociale woonhuizen Zemst

Aantal	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2009
Sociale verhuringen	111	119	119	119	119	118	117
Leegstand	1	0	0	0	0	0	
Andere verhuringen	0	0	0	0	0	0	
Totaal	112	119	119	119	119	118	117

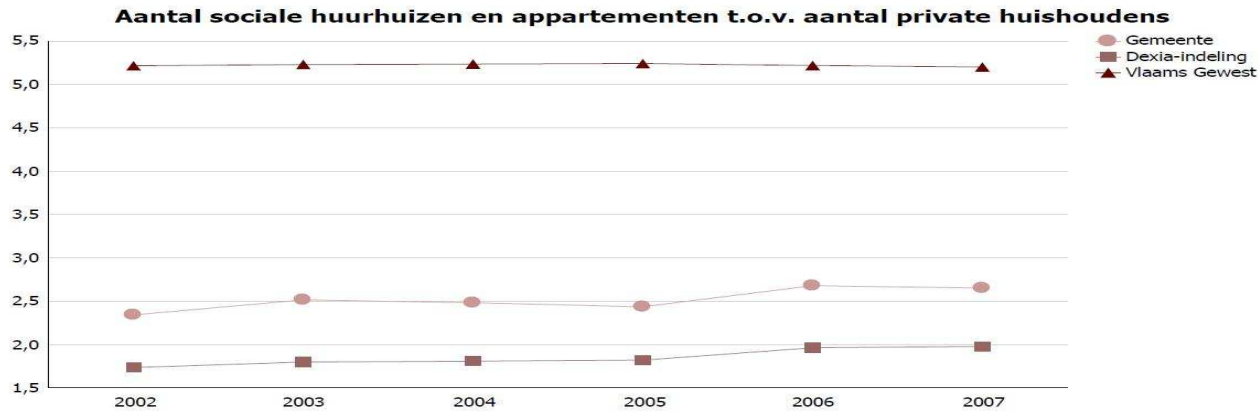
Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Grafiek: Appartementen, woonhuizen



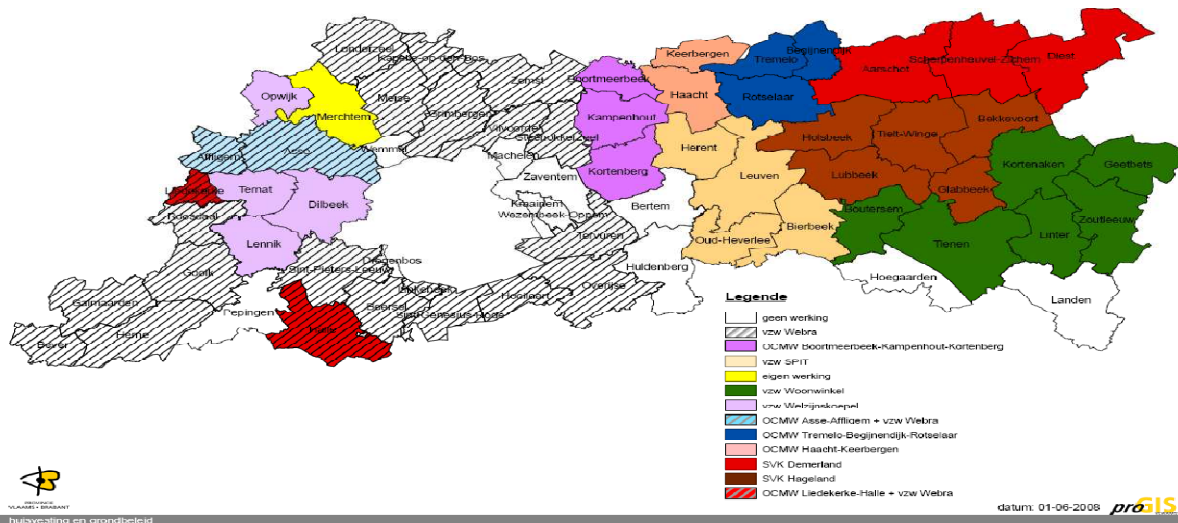
Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Grafiek: Sociale huurhuizen en appartementen t.o.v. aantal private huishoudens



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

Sociale-verhuurkantoren 2008



Tabel : Sociale Verhuurkantoren (SVK)

Gemeente	sociaal verhuurkantoor (SVK)
Grimbergen	vzw Webra
Kampenhout	vzw Webra (gewijzigd in 2010)
Steenokkerzeel	vzw Webra
<b>Zemst</b>	<b>vzw Webra</b>

### **SVK Webra vzw**

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

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

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

Contactpersoon SVK WEBRA vzw:

Marc Demol, administratie en coördinatie

Brusselsesteenweg 191

1730 Grimbergen

Tel.: 02/454.18.69

*Tabel: Sociale huisvestingsmaatschappijen*

<b>Gemeente</b>	<b>sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)</b>
<b>Grimbergen</b>	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
<b>Kampenhout</b>	Providentia Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting
<b>Steenokkerzeel</b>	Elk zijn huis
<b>Zemst</b>	<b>Providentia</b>

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

C.V.B.A. Providentia is als sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) werkzaam in de gemeente Zemst. Tot de activiteiten van Providentia horen onder andere het verkopen en verhuren van sociale woningen, het oprichten van sociale verkavelingen, het uitvoeren van renovaties en grote onderhoudswerken aan het bestaande huurpatrimonium, het toekennen van sociale leningen, het aankopen van grond en het uitvoeren van bouwprojecten.

Op 31/3/2011 werd het intergemeentelijk toewijzingsreglement goedgekeurd. Via dit reglement kunnen de gemeenten aandacht schenken aan lokale binding voor het verhuren van sociale woonegelegenheden. Deze mogelijkheid werd gecreëerd in het Grond- en pandendecreet.

Contactgegevens Providentia:

Brusselsesteenweg 191

1730 Grimbergen

Tel.: 02/452.72.43

info@providentia.be

### 2.3.2 Aanbod sociale koopwoningen / sociale kavels

Tabel : Sociale koopwoningen en sociale kavels 31/12/2007

Gemeente	Sociale koopwoningen	Sociale kavels	Aandeel sociale koop / kavels
Grimbergen	16	0	0,11 %
Kampenhout	32	0	0,75 %
Steenokkerzeel	0	0	0 %
<b>Zemst</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>0,56 %</b>
Vlaanderen	12.041	664	0,49 %

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

Zemst beschikte op het moment van de nulmeting over 38 sociale koopwoningen en 9 sociale kavels. De provincie Vlaams-Brabant heeft aan de gemeente een objectief voor sociale koopwoningen en een objectief voor sociale kavels opgelegd. Deze objectieven moeten verwezenlijkt worden tegen 2020.

De provincie Vlaams-Brabant maakte eind 2009 een verdelingsschema. Bij het opmaken van dit verdelingsschema werd rekening gehouden met het gemotiveerd voorstel van de gemeente, opgesteld op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg en rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en geplande ruimtelijke structuur.

Voor de gemeente Zemst werd het objectief voor koopwoningen vastgesteld op 70 en het objectief voor sociale kavels op 3.

### 2.3.3 Projecten op korte en middellange termijn

#### Recente projecten:

##### **Project Broekstraat (= recent uitgevoerd)**

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Omschrijving project:** 10 koopwoningen

##### **Project Brusselsesteenweg – Rekelstraat (= recent uitgevoerd)**

**Initiatiefnemer:** Gemeente

**Huur/koop/kavel:** 2 huurappartementen

##### **Project Solarium (= momenteel in uitvoering)**

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Huur/koop/kavel:** 32 Huurchalets 1/2

##### **Project Kloosterstraat (= momenteel in uitvoering)**

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Huur/koop/kavel:** Huur+koop

- 7 koopwoningen van het type  $\frac{3}{4}$
- 2 huurwoningen van het type  $\frac{3}{4}$
- 5 huurappartementen van het type 2/3
- 4 huurappartementen van het type 2/4
- 2 huurappartementen van het type  $\frac{3}{4}$
- 1 huurappartement van het type  $\frac{1}{2}$

#### Toekomstige projecten:

##### **1. Project Zenneweg**

**Initiatiefnemer:** Gemeente

**Huur/koop/kavel:** 2 huurwoningen

## 2. Project Hertevoetweg

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Omschrijving project:** 18 wooneenheden

**Huur/koop/kavel:** Nog niet beslist

## 3. Project Kreupelstraat

**Initiatiefnemer:** Gemeente

**Huur/koop/kavel:** 2 huurwoningen

## 4. Project Beekstraat – Brusselsesteenweg

**Initiatiefnemer:** Gemeente

**Huur/koop/kavel:** 3 huurwoningen

## 5. Project Sint-Engelbertusstraat

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Huur/koop/kavel:** 8 koopwoningen en 16 huurwoningen

## 6. Project Kerselarenweg Noord

**Initiatiefnemer:** Providentia

**Huur/koop/kavel:** 16 koop en 14 huur

## 7. Project Heidestraat

**Initiatiefnemer:** Gemeente

**Huur/koop/kavel:** 8 huurwoningen

### Totaal:

Koopwoningen: 41

Huurwoningen: 96

+ 18 wooneenheden nog te verdelen in koop- en huurwoningen. Denkend aan het bindend objectief betekent dat dat we nog (70 - 41) 29 koopwoningen en (148-96) en 52 huurwoningen moeten realiseren in toekomstige projecten tegen 2020.



## 2.4 Betaalbaarheid

### 2.4.1 Huursubsidies

De Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Ook als men verhuist van een private huurwoning naar een woning verhuurd door een SVK, kan men de tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen.

De tegemoetkoming in de huurprijs werd ingevoerd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders. Dit besluit is in werking getreden op 1 mei 2007.

De Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit twee delen: enerzijds is er een maandelijkse huursubsidie, anderzijds een eenmalige installatiepremie.

*Tabel :Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs*

Gemeente	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen	Aanvragen	Toezeggingen	Weigeringen
	2008	2008	2008	2009	2009	2009
Grimbergen	1	3	4	12	2	3
Kampenhout	4	-	7	2	1	6
Steenokkerzeel	0	0	0	9	0	0
Zemst	2	2	0	3	0	1

Bron : Wonen Vlaanderen

Vanuit de gemeente Zemst zijn er in 2009 geen tegemoetkomingen in de huurprijs toegezegd. Vooral het aantal aanvragen in Grimbergen ligt vrij hoog. In de nabije toekomst wordt de regelgeving omtrent de huursubsidie herzien, zodat meer mensen hiervan gebruik kunnen maken.

## 2.4.2 Verkooprijzen en evolutie

Tabel :Verkooprijzen onroerende goederen in euro (2008)

Gemeente	gewone woonhuizen		villa's, bungalows en landhuizen	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs
Grimbergen	216	239.756	46	351.910
Kamphenhout	56	225.796	42	311.476
Steenokkerzeel	56	224.986	43	308.221
<b>Zemst</b>	<b>112</b>	<b>219.262</b>	<b>46</b>	<b>339.152</b>
Vlaams-Brabant	6.051	213.283	2.327	365.805
Vlaams gewest	37.073	181.756	10.976	335.375

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

Tabel: Verkooprijzen onroerende goederen in euro (2009)

Gemeente	gewone woonhuizen		villa's, bungalows en landhuizen	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs
Grimbergen	181	241.889	45	403.253
Kamphenhout	37	252.007	34	290.392
Steenokkerzeel	33	239.354	33	297.596
<b>Zemst</b>	<b>127</b>	<b>221.724</b>	<b>42</b>	<b>295.855</b>
Vlaams-Brabant	5.811	213.754	2.227	349.448
Vlaams gewest	35.752	183.760	10.769	321.900

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

Tabel :Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2010 eerste 3 kwartalen)

Gemeente	gewone woonhuizen		villa's, bungalows en landhuizen	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs
Grimbergen	133	242.817	33	370.309
Kampenhout	34	222.387	25	298.685
Steenokkerzeel	45	215.910	23	301.132
<b>Zemst</b>	<b>82</b>	<b>225.385</b>	<b>45</b>	<b>338.386</b>
Vlaams-Brabant	4.174	224.505	1.716	379.367
Vlaams gewest	27.028	190.984	8277	339.179

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

Tabel :Gemiddelde verkoopprijzen vastgoed 2008 Zemst

	Woonhuizen	Appartementen	Bouwgronden
Verkochte eenheden	112	16	55
Gemidd.perceelsopp. (m2)	676		860
Gemidd.prijs in euro	219.262	178.982	131.806
Rangschikking nationaal (*)	504	331	433
Gemidd.prijs in euro per m2			153

Bron: Knack.be (FOD Economie 2008)

(\*) Deze rangschikking geeft een indicatie van de gemiddelde duurte.

**Voor woonhuizen:** er zijn verkopen gerealiseerd in 588 (deel)gemeenten. De gemeente met de gemiddeld duurste verkopen ( Sint-Pieters-Woluwe ) krijgt de waarde 588 . De goedkoopste gemeente ( Martelange ) krijgt een 1.

**Voor appartementen:** er waren verkopen in 459 (deel)gemeenten. De gemeente met de gemiddeld duurste verkopen krijgt daarom de waarde 459 ( Sint-Martens-Latem ). Die met de goedkoopste prijzen een 1 ( Vresse-sur-Semois )

**Voor bouwgronden:** er waren verkopen in 584 (deel)gemeenten. De gemeente ( Sint-Gillis ) met de gemiddeld duurste prijs per vierkante meter krijgt de waarde 584 . De goedkoopste gemeente ( Vresse-sur-Semois ) krijgt de waarde 1.

In 2009 werden in de gemeente Zemst 127 gewone woonhuizen verkocht.

De gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis in Zemst bedraagt € 225.385 (voor 2010). De gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in Zemst is hoger dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde en het Vlaamse gemiddelde. In de rangschikking zien we zelfs dat Zemst bij de allerduurste gemeentes behoort van het land.

De gemiddelde prijs van een villa, bungalow of landhuis in Zemst is € 338.386 (voor 2010). Voor villa's, bungalows en landhuizen ligt de gemiddelde verkoopprijs in Zemst lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

*Tabel :Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2008)*

Gemeente	Appartementen, flats, studio's		bouwgronden	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs / m <sup>2</sup>
<b>Grimbergen</b>	118	181.754	55	187
<b>Kampenhout</b>	18	200.742	26	116
<b>Steenokkerzeel</b>	3	n.g.	33	268
<b>Zemst</b>	<b>16</b>	<b>178.982</b>	<b>55</b>	<b>153</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	2.979	175.259	1.918	154,9
<b>Vlaams gewest</b>	24.680	178.132	11.686	137,5

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

Tabel :Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2009)

Gemeente	Appartementen, flats, studio's		bouwgronden	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs / m <sup>2</sup>
Grimbergen	115	175.798	41	256
Kampenhout	19	246.542	30	202
Steenokkerzeel	6	-	44	376
<b>Zemst</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>181</b>
Vlaams-Brabant	2.824	185.648	1769	171
Vlaams gewest	23.753	182.794	10.658	147

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

In 2009 werden in de gemeente Zemst 12 appartementen, flats en studio's verkocht en 29 bouwgronden. Deze cijfers kenmerken het landelijke karakter van de gemeente. Appartementen zijn er niet zoveel in deze gemeente. De gemiddelde prijs voor een appartement in Zemst ligt boven het gemiddelde in de provincie. Ook de prijs voor bouwgronden ligt boven het gemiddelde. De schaarste van het aantal bouwgronden ligt mee aan de basis van de hoge bouwgrondprijzen. Vooral in Steenokkerzeel ligt de prijs/m<sup>2</sup> voor een bouwgrond zeer hoog.

Tabel :Verkoopprijs onroerende goederen in euro (2010 eerste drie kwartalen)

Gemeente	Appartementen, flats, studio's		bouwgronden	
	Aantal verkocht	gemiddelde prijs	Aantal verkocht	gemiddelde prijs / m <sup>2</sup>
Grimbergen	85	200.645	34	243
Kampenhout	9	-	24	158
Steenokkerzeel	5	-	18	404

<b>Zemst</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>237</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	2.143	198.843	1328	173
<b>Vlaams gewest</b>	18.051	190.809	8256	154

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

*Tabel :Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen (in euro)*

<b>Gemeente</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>index 1995-2008</b>
<b>Grimbergen</b>	98.305	115.785	202.897	239.756	-	-
<b>Kampenhout</b>	96.873	124.687	178.185	225.796	-	-
<b>Steenokkerzeel</b>	86.842	108.374	178.294	224.986	-	-
<b>Zemst</b>	<b>87.681</b>	<b>93.975</b>	<b>159.389</b>	<b>219.262</b>	<b>220.976</b>	-
<b>Vlaams-Brabant</b>	82.213	101.636	168.495	213.283	-	259,4
<b>Vlaams gewest</b>	67.217	84.772	139.575	181.756	183.925	270,4

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, ECODATA + gemeentelijke profielschets Zemst

De gemiddelde verkoopprijs van een woning evolueerde de jongste jaren in stijgende lijn. In elke gemeente van het werkingsgebied situeren de prijzen zich boven het provinciale en het Vlaamse gemiddelde.

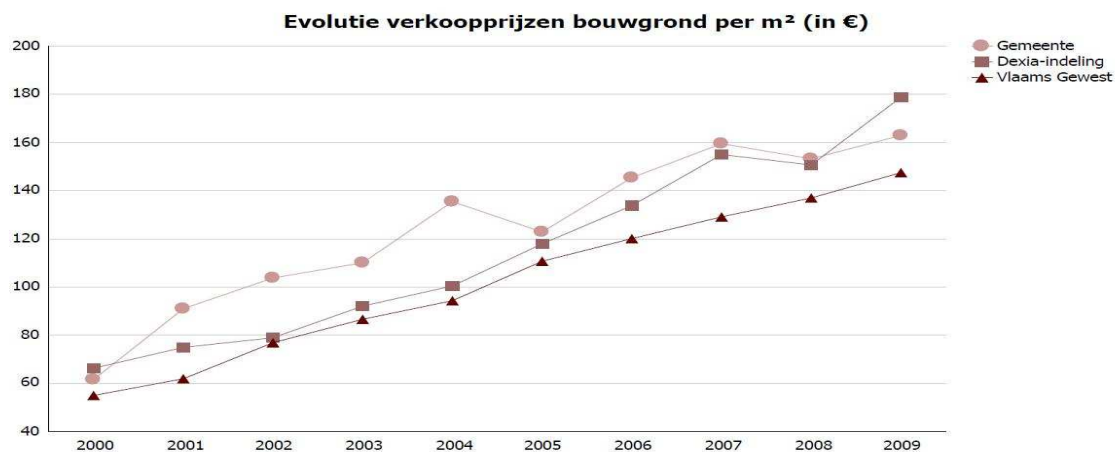
Via de website van Stadim (Studie en adviesbureau immo) kan je uitrekenen welke prijsevolutie een woning ondergaat. Zo leren we bijvoorbeeld dat een woning die in 2008 aangekocht werd voor 200.000 euro (in het arrondissement Halle-Vilvoorde) op basis van het nationaal gemiddelde momenteel al 205.900,06 euro waard is. Op basis van het arrondissement is het onroerend goed nu 203.776,52 euro waard. De vastgoedprijzen blijven dus nog steeds stijgen, zij het minder sterk dan enkel jaren geleden.

Tabel :Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup> bouwgrond (in euro)

Gemeente	1995	2000	2005	2008	2009	index 1995-2008
Grimbergen	45	90	129	187	-	-
Kampenhout	40	48	90	116	-	-
Steenokkerzeel	45	80	149	286	-	-
Zemst	46	62	123	153	162,9	-
Vlaams-Brabant	36,7	63,0	119,1	154,9	-	422,1
Vlaams gewest	32,0	55,1	110,8	137,5	147,5	429,7

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, ECODATA en Gemeentelijke profielschets Zemst

Bij de gemiddelde verkoopprijzen van bouwgronden merken we de sterkste stijging in de gemeente Steenokkerzeel. In Zemst ligt de gemiddelde prijs voor een bouwgrond zeer dicht bij de gemiddelde provinciale prijs.



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

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

### 2.5.1 Noodopvang

Tabel :Noodopvang

	Plaatsen noodopvang
Zemst	2
Grimbergen	0 (1 woonklaar in 2011)
Kampenhout	2
Steenokkerzeel	0

Bron : OCMW

De doorgangswoningen zijn bedoeld voor crisissituaties waarbij mensen tijdelijk onderdak nodig hebben (daklozen, uithuiszetting, echtscheiding, overstroming, brand, ...). De doorgangswoningen worden verhuurd met huurcontracten van 6 maanden, om doorstroming mogelijk te maken. Het huurcontract kan 1 maal verlengd worden met 6 maanden, dus men kan maximaal 12 maanden in een doorgangswoning verblijven. De huurprijzen van de doorgangswoningen zijn vastgelegd door de OCMW-Raad en gelden voor iedereen. Eventueel kan het OCMW wel financiële steun bieden.

### 2.5.2 Lokaal Opvanginitiatief

Tabel: Lokaal Opvanginitiatief

	Plaatsen LOI
Zemst	30 (*)
Grimbergen	0
Kampenhout	2 (13 personen)
Steenokkerzeel	0

Bron : (\* voor alleenstaande mannen) OCMW



Het LOI van Zemst is een collectieve opvangstructuur voor alleenstaande mannen met individuele gemeubelde kamers voor 2 personen. Er worden 30 opvangplaatsen ter beschikking gesteld. Het OCMW staat in voor de materiële steunverlening en betaling van de medische -, pharmaceutische - en hospitalisatiekosten.

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

#### Programmaticcijfer 2011 woonzorgcentra

	Bevolkingsprojecties 2016						Programmaticcijfer 2011
	60j+	60-74j	75-79j	80-84j	85-89j	90j+	
<b>Kampenhout</b>	<b>2.007</b>	<b>1.059</b>	<b>370</b>	<b>328</b>	<b>166</b>	<b>83</b>	<b>136</b>
Grimbergen	7.112	3.538	1.383	1.142	704	345	524
Zemst	2.299	2.123	742	352	198	92	154
Steenokkerzeel	3.983	2.123	742	567	383	168	273

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

#### Aantal woonegelegenheden voor woonzorgcentra (1/01/2011)

	Programmaticcijfer 2011 (*)	Erkend totaal	Openbaar	VZW	Prive	Gepland totaal	Openbaar	VZW	Prive
<b>Kampenhout</b>	<b>136</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grimbergen	524	462	75	165	222	52	0	14	38
Zemst	273	90	90	0	0	176	0	95	81
Steenokkerzeel	154	130	0	130	0	19	0	19	0

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

(\*) het programmacijfer (de theoretische behoefte aan woonegelegenheden) voor rusthuizen is de planningsnorm voor de vlaamse overheid en wordt als volgt bepaald:

- 1 woonegelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar

- 4 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar
- 12 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar
- 23 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 89 jaar
- 32 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep van 90 jaar en ouder

Hierbij wordt uitgegaan van de bevolkingsprojectie voor het 5<sup>de</sup> jaar volgend op het jaar waar initiatiefnemers aanvragen voor plaatsen kunnen indienen. Om een nieuwe aanvraag ontvankelijk te kunnen verklaren worden naast de bestaande en geplande woongelegenheden ook alle aanvragen die nog wachten op een principiële akkoord meegeteld. Bij de evaluatie van de realisatiegraad van het gehele aanbod tegenover het programmatische cijfer wordt ook rekening gehouden met de principiële termijn van 5 jaar tussen vergunning en effectieve realisatie.

### *Programmaticcijfer 2011 serviceflats*

	Bevolkingsprojecties 2016						Programmaticcijfer 2011
	60j+	60-74j	75-79j	80-84j	85-89j	90j+	
<b>Kampenhout</b>	<b>2.788</b>	<b>1.841</b>	<b>370</b>	<b>328</b>	<b>166</b>	<b>83</b>	<b>56</b>
Grimbergen	9.308	5.734	1.383	1.142	704	345	186
Zemst	2.992	1.908	442	352	198	92	60
Steenokkerzeel	5.487	1.435	319	275	191	99	46

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

### *Aantal woongelegenheden voor serviceflatgebouwen (1/10/2010)*

	Programmaticcijfer 2011 (*)	Erkend totaal	Openbaar	VZW	Prive	Gepland totaal	Openbaar	VZW	Prive
<b>Kampenhout</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grimbergen	184	33	25	0	8	163	0	96	67
Zemst	108	25	25	0	0	110	25	25	60
Steenokkerzeel	59	17	17	0	0	18	0	18	0

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

Let op! Het aantal woongelegenheden voor serviceflatgebouwen is gebaseerd op het programmatiecijfer van 2010, van 2011 zijn deze gegevens nog niet beschikbaar.

Tabel :Aantal erkende plaatsen & programmatiecijfers rusthuizen / serviceflats (2009)

	Aantal erkende plaatsen rusthuizen	Progr.cijfer 2009 Rusthuizen	Progr.cijfer 2010 Rusthuizen	Aantal erkende plaatsen Serviceflats	Progr.cijfer 2009 Serviceflats	Progr.cijfer 2010 Serviceflats
Grimbergen	456	500	512	33	181	184
Kampenhout	60	130	134	25	52	54
Steenokkerzeel	125	143	150	17	59	59
Zemst	<b>90</b>	<b>262</b>	<b>269</b>	<b>25</b>	<b>104</b>	<b>108</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	9.996	14.075	14.396	1.638	5.353	5.443
<b>Vlaams Gewest</b>	64.439	83.633	85.737	13.293	32.047	32.603

Bron : Lokale Statistieken Vlaanderen

De toekenning van de programmatiecijfers gebeurt door Vlaanderen, zonder raadpleging van de lokale overheid. Vanuit het woonzorgdecreet dat sinds 1 januari 2010 in werking is getreden, wordt de voorziening van een woonzorgnetwerk vooropgesteld. Dit is een buurtgericht functioneel samenwerkingsverband waarin de in de buurt actieve erkende voorzieningen uitgenodigd worden tot participatie en waarin naast een huisarts of huisartsenkring, minstens de volgende voorzieningen effectief participeren:

1. een erkend woonzorgcentrum;
2. een erkend centrum voor kortverblijf;
3. een erkende groep van assistentiewoningen
4. een erkende dienst voor gezinszorg en aanvullende thuiszorg of een andere erkende thuiszorgvoorziening die zorg aan huis levert.

Een woonzorgnetwerk heeft als opdracht om de ouderenzorg te optimaliseren door middel van samenwerking en afstemming tussen de leden van het woonzorgnetwerk:

## 2.5.4 Leefloners

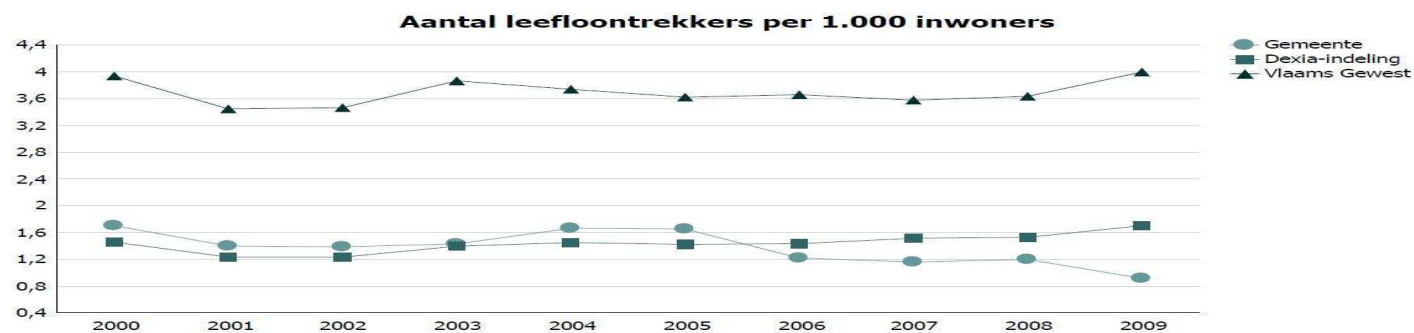
Tabel : Leefloners

	2008	2009
<b>Grimbergen</b>	132	134
<b>Kampenhout</b>	20	16
<b>Steenokkerzeel</b>	13	11
<b>Zemst</b>	26	20
<b>Vlaams-Brabant</b>	2.843	3.032
<b>Vlaams Gewest</b>	22.396	24.823

Bron : Jaarverslag gemeente Zemst 2009

In 2009 waren er in onze gemeente 20 leefloners. Recentere gegevens zijn niet beschikbaar.

Grafiek: Aantal leefloners per 1.000 inwoners



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

Tabel: Aantal werklozen

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Werklozen na voltijdse arbeid</b>	292	261	259	204	Geen gegevens bekend
<b>Oudere werklozen met uitkering</b>	180	182	174	149	Geen gegevens bekend
<b>Niet werkende werklozen</b>	439	362	359	325	Geen gegevens bekend

Bron : Jaarverslag gemeente Zemst 2009

### 3.Vraag – behoeften

#### 3.1 Demografische gegevens

##### 3.1.1 Aantal inwoners & bevolkingsevolutie

Tabel: bevolkingsevolutie 1995-2008

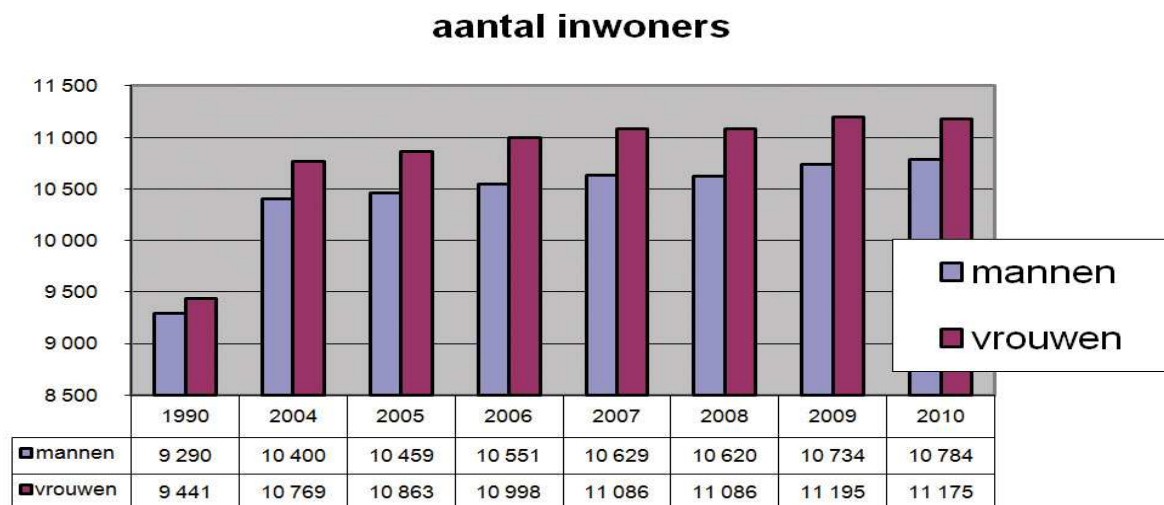
Gemeente	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Vlaams-Brabant</b>	995.266	1.014.704	1.031.904	1.037.786	1.044.133	1.052.467	1.060.232
<b>Vlaams Gewest</b>	5.866.106	5.940.251	6.016.024	6.043.161	6.078.600	6.117.440	6.161.600

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen

Bij het nakijken van de statistieken valt op dat de cijfers van de dienst bevolking van de gemeente enigszins hoger liggen dan die van Lokale Statistieken Vlaanderen. De meest recente en naar alle waarschijnlijkheid ook de meest betrouwbare cijfers zijn deze van het eigen bestuur. We vermelden daarom ook enkel de provinciale en gewestelijke cijfers van Lokale Statistieken Vlaanderen (ter vergelijking) en de gemeentelijke cijfers afkomstig van het eigen bestuur. We merken een duidelijke stijgende lijn op wat betreft het aantal inwoners.

Grimbergen telt het hoogst aantal inwoners in het werkingsgebied, gevolgd door Zemst. Kampenhout en Steenokkerzeel zijn minder bevolkt en vergelijkbaar qua bevolkingsaantal.

Grafiek: Aantal inwoners



Bron: Jaarverslag 2010 gemeente Zemst

## Migraties

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen. Een cijfer hoger dan nul wil zeggen dat er meer inwijkingen zijn dan uitwijkingen en geeft dus een netto-resultaat van bevolkingstoename. Een negatief migratiesaldo betekent netto gezien een bevolkingsafname: er gaan meer mensen weg dan er bij komen.

Zowel interne verschuivingen, tussen twee Belgische gemeenten, als externe migraties, tussen een Belgische gemeente en het buitenland, worden hier meegeteld.

Tabel: Migratiecijfers Zemst

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Interne inwijkingen</b>	748	780	760	770	796	902	901	1.000	893
<b>Interne uitwijkingen</b>	644	641	627	723	757	770	788	874	824
<b>Intern migratiesaldo (1)</b>	104	139	133	47	39	132	113	126	69
<b>Externe inwijkingen</b>	22	28	44	34	44	33	57	45	51

<b>Externe uitwijkingen</b>	33	33	46	37	42	43	39	46	28
<b>Verandering register</b>	1	1	0	1	0	7	1	8	0
<b>Heringeschreven na schrapping</b>	14	19	25	14	18	26	25	36	26
<b>Ambtshalve geschrapt</b>	15	6	31	40	13	31	19	12	8
<b>Immigraties(2)</b>	37	48	69	49	62	66	83	89	77
<b>Emigraties (3)</b>	48	39	77	77	55	74	58	58	36
<b>Extern migratiesaldo</b>	-11	9	-8	-28	7	-8	25	31	41

Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

(1) Interne migratiebeweging = interne inwijkingen - interne uitwijkingen

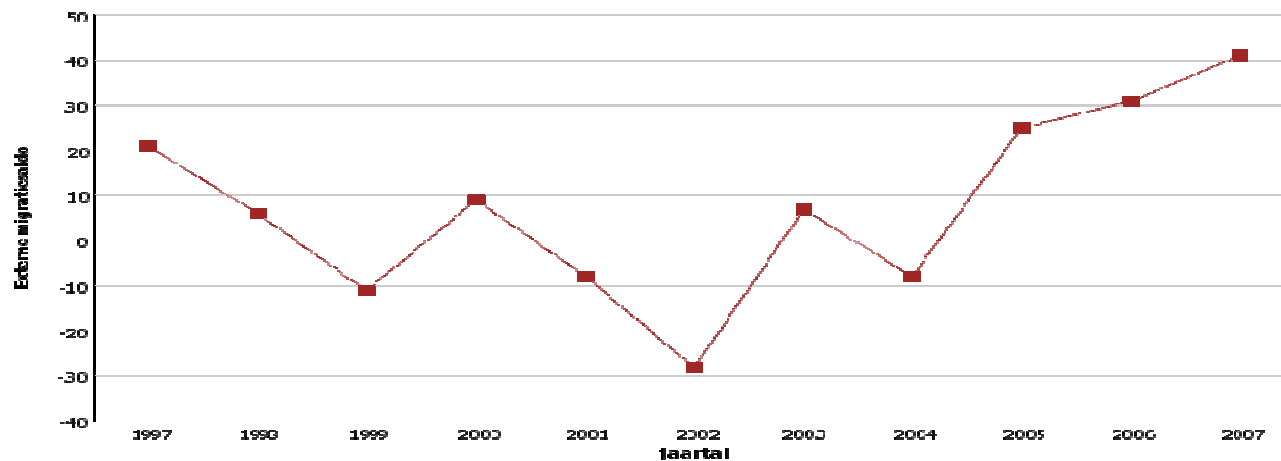
(2) Immigraties = externe inwijkingen + verandering register + heringeschreven na schrapping

(3) Emigratie = externe uitwijkingen + ambtshalve geschrapt

(4) Extern migratiesaldo = immigraties (2) - emigraties (3)

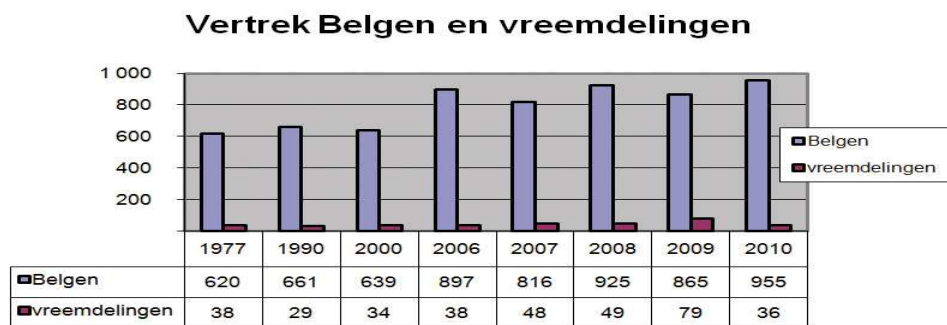
Deze hoge cijfers zijn typisch voor de rand rond Brussel: er is een doorschuifbeweging op gang vanuit Brussel.

*Grafiek: Extern migratiesaldo*



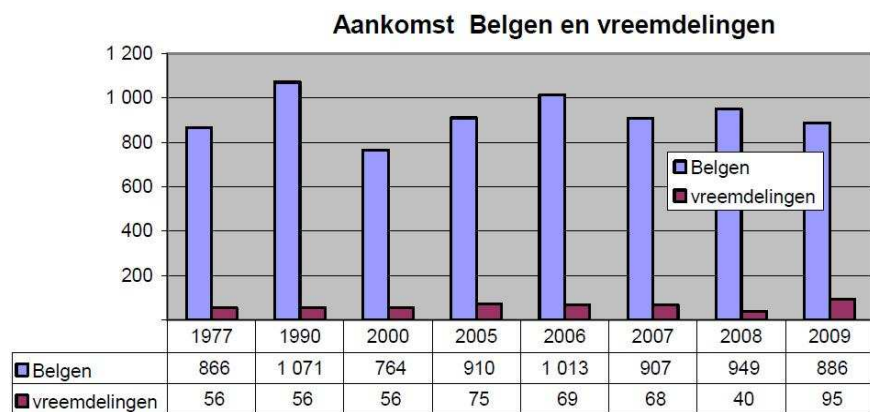
Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Grafiek: Vertrek Belgen en vreemdelingen



Bron: Jaarverslag 2010 gemeente Zemst

Grafiek: Aankomst Belgen en vreemdelingen



Bron: Jaarverslag 2009 Gemeente Zemst



### 3.1.2 Bevolkingsdichtheid

#### bevolkingsevolutie

	1/1/2010	31/12/2010
Gemeente	Aantal inwoners	Aantal inwoners
Kampenhout	11.229	11.258
Grimbergen	35.202	35.493
Zemst	21.955	21.986
Steenokkerzeel	11.221	12.099

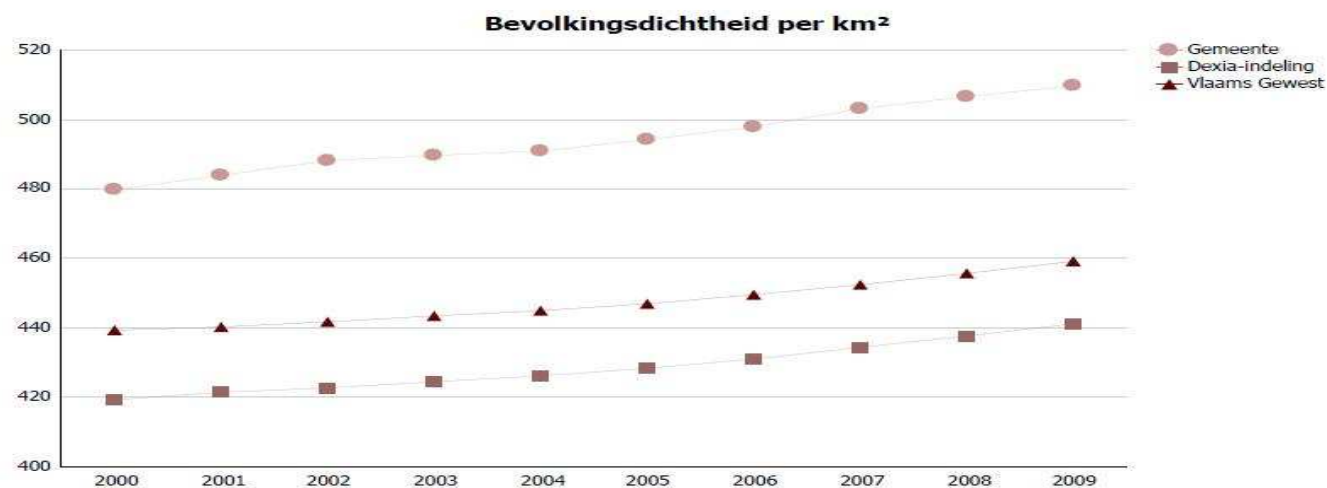
Bron: <http://www.ibz.rm.fgov.be/index.php?id=2471&L=1>

#### bevolkingsdichtheid

	1/1/2010	31/12/2010
Gemeente	Dichtheid inw/km <sup>2</sup>	Dichtheid inw/km <sup>2</sup>
Kampenhout	335	336
Grimbergen	911	919
Zemst	512	513
Steenokkerzeel	487	492

Bron: <http://www.ibz.rm.fgov.be/index.php?id=2471&L=1>

#### Grafiek: Bevolkingsdichtheid per km<sup>2</sup>



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

### 3.1.3 Aantal gezinnen en samenstelling

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens per gemeente.

Gemeente	2007	2008	2009	2010	2011
Kampenhout	4.286	4.293	4.383	4.382	4.418
Grimbergen	14.618	14.711	14.898	15.054	15.204
Zemst	8.370	8.462	8.579	8.676	8.759
Steenokkerzeel	4.304	4.374	4.458	4.537	4.606

Bron: <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-12-bevolkingsprojecties.aspx>

Een huishouden bestaat uit alle mensen die onder één dak leven. Enkel de private huishoudens worden hier geteld, niet de collectieve (rusthuizen, kloosterordes...).

In de gemeente Zemst wonen momenteel 8.759 huishoudens. Uit onderstaande tabel kunnen we afleiden dat de huishoudens voornamelijk bestaan uit koppels en koppels met 2 kinderen.

Tabel :Familiekernen naar het aantal kinderen (1/1/2008)

Woonplaats	Koppel	Koppel +kind	Koppel +2kind	Koppel >3kind	alleenstaand +kind	alleenstaand + 2kind	alleenstaan >3kind	Totaal familiekernen	Kinderen
Grimbergen	3.469	1.438	1.543	611	1.348	710	208	9.327	9.962
Kampenhout	1.048	517	580	274	392	225	56	3.098	3.574
Steenokkerzeel	1.184	509	574	235	401	214	63	3.180	3.467
Zemst	2.221	1.115	1.149	486	728	355	115	6.169	6.803
Vlaams-Brabant	104.548	47.606	49.901	23.246	36.324	19.444	6.382	287.541	320.517
Vlaams Gewest	635.170	279.742	288.690	128.047	205.473	100.649	32.318	1.670.089	1.800.378

Bron: <http://statbel.fgov.be>

### 3.1.4 Burgerlijke staat

Tabel :Evolutie van het aantal gescheiden personen en weduw(e)(naar)s 2000-2005

Gemeente	2005				2000			
	gescheiden		weduw(e)(naar)s		gescheiden		weduw(e)(naar)s	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%

<b>Grimbergen</b>	2454	7,3	2362	7	1933	5,9	2281	6,9
<b>Kamphenhout</b>	627	5,7	606	5,5	469	4,4	611	5,7
<b>Steenokkerzeel</b>	683	6,4	642	6	532	5,1	636	6,1
<b>Zemst</b>	<b>1195</b>	<b>5,6</b>	<b>1254</b>	<b>5,9</b>	<b>909</b>	<b>4,4</b>	<b>1240</b>	<b>6</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	65877	6,4	66235	6,4	50584	5	66199	6,5
<b>Vlaams gewest</b>	401856	6,7	398074	6,6	308523	5,2	397511	6,7

% t.o.v. totaal aantal inwoners

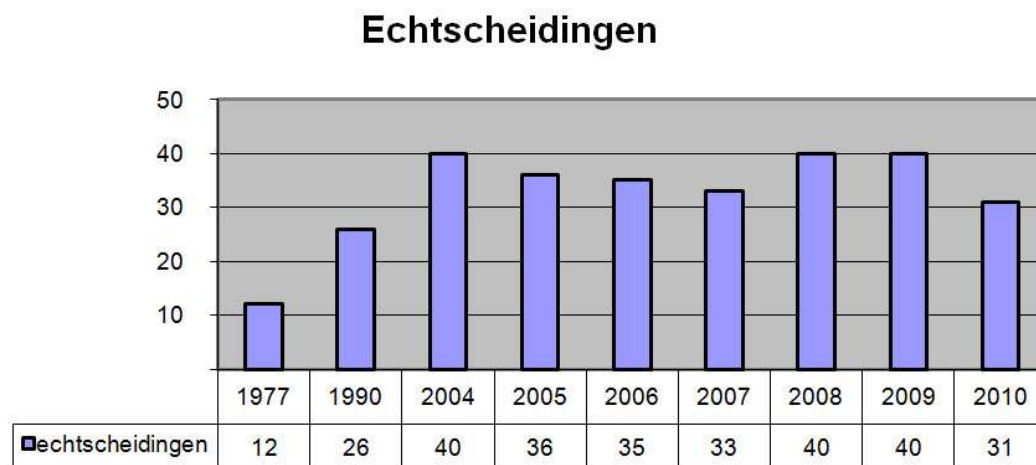
Bron : ECODATA & eigen berekening

*Tabel: Aantal echtscheidingen*

<b>Gemeente</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>	<b>2008</b>
<b>Grimbergen</b>	96	89	82
<b>Kamphenhout</b>	27	20	23
<b>Steenokkerzeel</b>	19	16	25
<b>Zemst</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
<b>Prov. Vlaams-Brabant</b>	2,50	2,48	2,43
<b>Vlaams Gewest</b>	2,45	2,40	2,36

Bron : ECODATA & eigen berekening

Grafiek: Echtscheidingen



Bron: Jaarverslag 2010: Gemeente Zemst

Bij het nakijken van de statistieken valt op dat de cijfers van de dienst bevolking van de gemeente enigszins verschillen van die van Ecodata. De meest recente en naar alle waarschijnlijkheid ook de meest betrouwbare cijfers zijn deze van het eigen bestuur. We merken een duidelijke stijgende lijn op wat betreft het aantal echtscheidingen.

### 3.1.5 Leeftijdsverdeling, -evolutie en prognose

Tabel: Bevolking, verdeeld volgens leeftijd (01-01-2008)

	0-17		18-64		+65		totaal	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
<b>Grimbergen</b>	6.934	20,08	21.090	61,08	6.502	18,83	34.526	100

<b>Kampenhout</b>	2.411	21,74	6.905	62,26	1.774	16	11.090	100
<b>Steenokkerzeel</b>	2.357	21,04	6.976	62,28	1.868	16,68	11.201	100
<b>Zemst</b>	4.588	21,14	13.706	63,16	3.406	15,7	21.700	100
<b>Vlaams-Brabant</b>	217.367	20,5	658.233	62,08	184.632	17,14	1.060.232	100
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>1.216.791</b>	19,75	<b>3.844.615</b>	62,4	<b>1.100.194</b>	17,86	<b>6.161.600</b>	100

\* t.o.v. de totale bevolking

Bron : Lokale Statistieken Vlaanderen

De grootste groep inwoners situeert zich in de leeftijdscategorie 18-64 jaar. Dat merken we tevens aan de provinciale en gewestelijke cijfers. Hieronder enkele ratio's i.v.m. leeftijdscategorieën.

*Tabel: Grijs druk zemst (bevolking 60+ t.o.v 20-59j)*

	2005	2006	2007	2008
<b>60+</b>	4.340	4.411	4.529	4.626
<b>20-59j</b>	11.857	11.918	11.925	11.956
<b>Grijze druk</b>	36,60	37,01	37,98	38,69

*Tabel: Groene druk Zemst (bevolking 0-19j t.o.v.20-59j)*

	2005	2006	2007	2008
<b>0-19j</b>	4.974	4.998	5.099	5.118
<b>20-59j</b>	11.857	11.918	11.925	11.956
<b>Groene druk</b>	41,95	41,94	42,76	42,81

*Tabel: Interne vergrijzing Zemst (bevolking 80+ ten opzichte van 60+)*

	2005	2006	2007	2008
<b>80+</b>	742	800	840	880
<b>60+</b>	4.340	4.411	4.529	4.626
<b>Interne vergrijzing</b>	17,10	18,14	18,55	19,02

Bron ratio's: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Uit de ratio's kunnen we onder andere afleiden dat de groene druk in onze gemeente groter is dan de grijze druk. Dat betekent dat er meer 'jongeren' dan ouderen zijn. Aangezien de levensverwachtingen steeds hoger liggen krijgen we naar de toekomst toe sowieso meer 'vergrijzing'. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het woonbeleid. Denken we maar aan het aantal rusthuisbedden en serviceflats (zie verder in deze analyse)

Tabel: Vergrijzing: 60-plussers

Gemeente	2000	2000	2005	2005	2010	2010	2025	2025	Index 2005-2025
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
<b>Grimbergen</b>	7.391	23,4	8.096	24,1	8.633	25,6	10.688	31,7	132
<b>Kampenhout</b>	2.172	20,2	2.186	20	2.411	21,9	3.454	30,8	158
<b>Steenokkerzeel</b>	2.291	22	2.403	22,6	2.720	25	3.483	31,7	144,9
<b>Zemst</b>	4.150	20,2	4.340	20,5	4.786	22,3	6.912	31,3	159,3
<b>VI-Brabant</b>	223.45	22	232.102	22,4	251.096	23,8	329.225	30,6	141,8
<b>VI Gewest</b>	1.316.7	22,2	1.377.529	22,8	1.501.220	24,5	1.957.479	31,5	142,1

Bron : Lokale statistieken Vlaanderen & eigen berekening

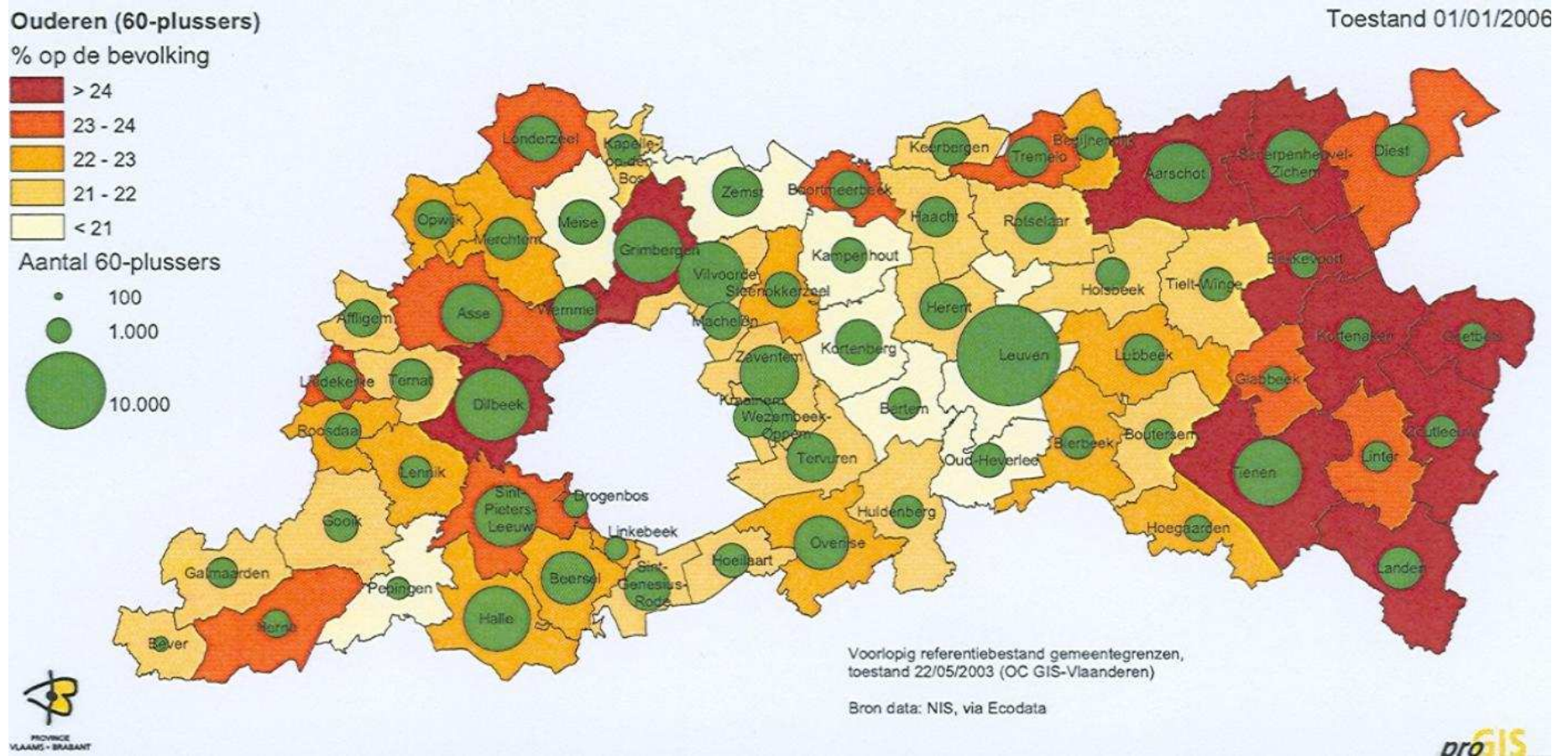
Tabel: Bevolkingsprognoses 2010 en 2025

	bevolking 2005	prognose 2010	index 2005-2010	prognose 2025	index 2005-2025
<b>Grimbergen</b>	33.571	33.785	101	33.703	100
<b>Kampenhout</b>	10.937	10.986	100	11.213	103
<b>Steenokkerzeel</b>	10.643	10.900	102	10.993	103
<b>Zemst</b>	<b>21.171</b>	<b>21.460</b>	<b>101</b>	<b>22.085</b>	<b>104</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	1.037.786	1.052.931	102	1.076.254	104
<b>Vlaams Gewest</b>	6.043.161	6.122.133	101	6.223.231	103

Bron : Informatiecentrum WVG, Vlaamse Gemeenschap, update MIRA-bevolkingsprojecties 2005

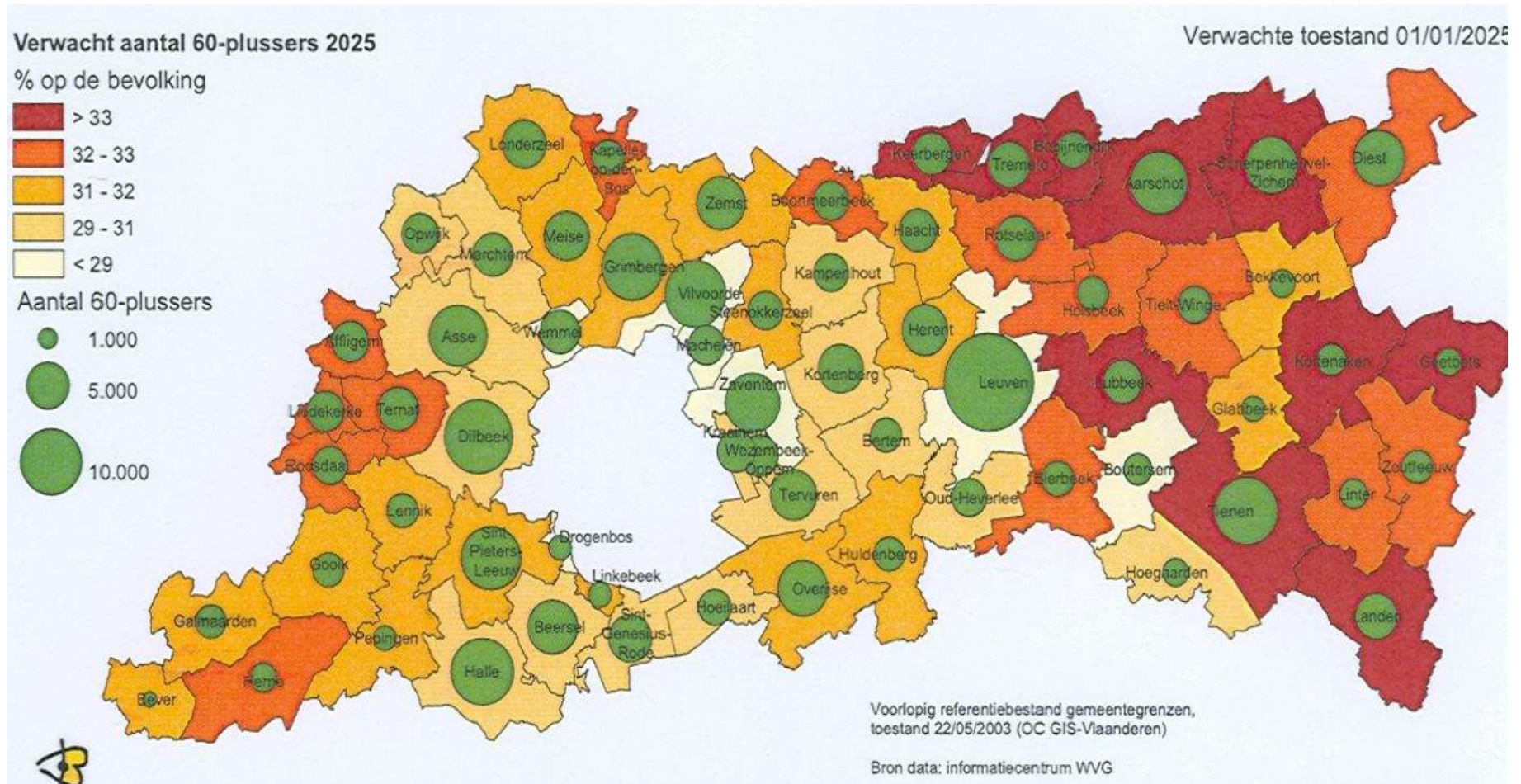
Opmerking bij deze cijfers : Toen deze bevolkingsprognoses opgesteld werden, heeft men de toekomstige bevolkingsaan groei onderschat (zoals duidelijk wordt uit deze tabellen). De nood aan woningen ligt dus nog hoger als voorspeld.

Kaart: Ouderen (60-plussers) % op bevolking



Bron: NIS, via Ecodata

Kaart: Verwacht aantal 60-plussers 2025 % op bevolking



Bron: Informatiecentrum WVG



In 2008 publiceerde het “Federaal Planbureau” en de “Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie” de bevolkingsvooruitzichten 2007-2060. Deze werden uitgewerkt per arrondissement en gaan uit van de waarnemingen op 1 januari 2007. Deze prognose houdt in tegenstelling tot deze van de Vlaamse Gemeenschap wel rekening met bevolkingsmigraties, hetgeen een realistischer beeld geeft.

*Tabel: Vergelijking Mira bevolkingsprojectie 2005-2025 met bevolkings-vooruitzichten 2007-2061 arrondissement Halle-Vilvoorde.*

	2005	2007	2010	index 05-10	2025	index 05-25	2061	index 05-61
<b>MIRA-bevolkings-projecties 2005</b>	572.697 (*)	nb	580.385	<b>101,34</b>	595.994	<b>104,07</b>	/	/
<b>Bevolkings-vooruitzichten 2007-2060 (federaal planbureau)</b>	572.697 (*)	580.407 (*)	594.801	<b>103,86</b>	664.613	<b>116,05</b>	745.553	<b>130,18</b>

(\*) reële cijfergegevens. MIRA = Milieurapport

Bron: Informatiecentrum WVG, Vlaamse Gemeenschap & Federaal Planbureau.

### Aantal personen met een handicap

*Tabel :Aantal personen met een handicap, Vlaams Fonds 2006*

Gemeente	totaal		jongeren (< 20 jaar)		actieven (20-60)		ouderen (60+)	
	aantal	% op de bevolking	aantal	%*	aantal	%*	aantal	%*
<b>Grimbergen</b>	443	1,3	70	15,8	294	66,4	79	17,8
<b>Kampenhout</b>	146	1,3	27	18,5	91	62,3	28	19,2
<b>Steenokkerzeel</b>	163	1,5	39	23,9	99	60,7	25	15,3
<b>Zemst</b>	<b>252</b>	<b>1,2</b>	<b>74</b>	<b>29,4</b>	<b>137</b>	<b>54,4</b>	<b>41</b>	<b>16,3</b>

<b>Vlaams-Brabant</b>	19.279	1,9	3.708	19,2	12.593	65,3	2.978	15,4
<b>Vlaams Gewest</b>	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb

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

Bron : Regionale omgevingsanalyses LSB (2006), Provincie Vlaams-Brabant

Het aantal personen met een handicap in onze gemeente en dat van de andere gemeenten in het project ligt lager dan het provinciale gemiddelde. Het gaat in de meeste gevallen om 20-60-jarigen.

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal personen</b>
<b>Steenokkerzeel</b>	183
<b>Kampenhout</b>	141
<b>Zemst</b>	235
<b>Grimbergen</b>	239

Bron: VAPH

Het aantal personen dat in de tabel wordt vermeld, is het aantal personen (niet - overleden) die op 31/12/2010 erkend waren door het VAPH als persoon met een handicap. Personen die woonachtig zijn in één van bovenstaande gemeentes, maar geen beroep doen op het VAPH of niet erkend zijn bij het VAPH als persoon met een handicap, zijn niet zijn opgenomen in deze tabel.

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

*Tabel : Begunstigden inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) en/of integratietegemoetkoming (IT) (2004)*

<b>Gemeente</b>	<b>aantal</b>	<b>per 1000 inwoners</b>
<b>Grimbergen</b>	232	7
<b>Kampenhout</b>	80	7,4

<b>Steenokkerzeel</b>	63	5,9
<b>Zemst</b>	<b>97</b>	<b>4,6</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	8.154	7,9
<b>Vlaams gewest</b>	nb	nb

Bron: Regionale omgevingsanalyse LSB (2006) Provincie Vlaams-Brabant

*Tabel: Aantal rechthebbenden (naar geslacht)*

	2007	2008	2009
<b>Mannen</b>	65	67	79
<b>Vrouwen</b>	132	135	146
<b>Totaal</b>	197	202	225

Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

*Tabel: Aantal rechthebbenden (naar leeftijd)*

	2007	2008	2009
<b>18-34</b>	25	27	29
<b>35-49</b>	24	25	25
<b>50-64</b>	30	29	32
<b>65-79</b>	39	44	48
<b>&gt;80</b>	79	77	91
<b>Totaal</b>	197	202	225

Bron: <http://vobip-publiek.vlaanderen.be>

Het aantal tegemoetkomingen stijgt jaarlijks. De begunstigen zijn voornamelijk vrouwen in de leeftijdscategorie >80.

## 3.2 Socio-economische gegevens

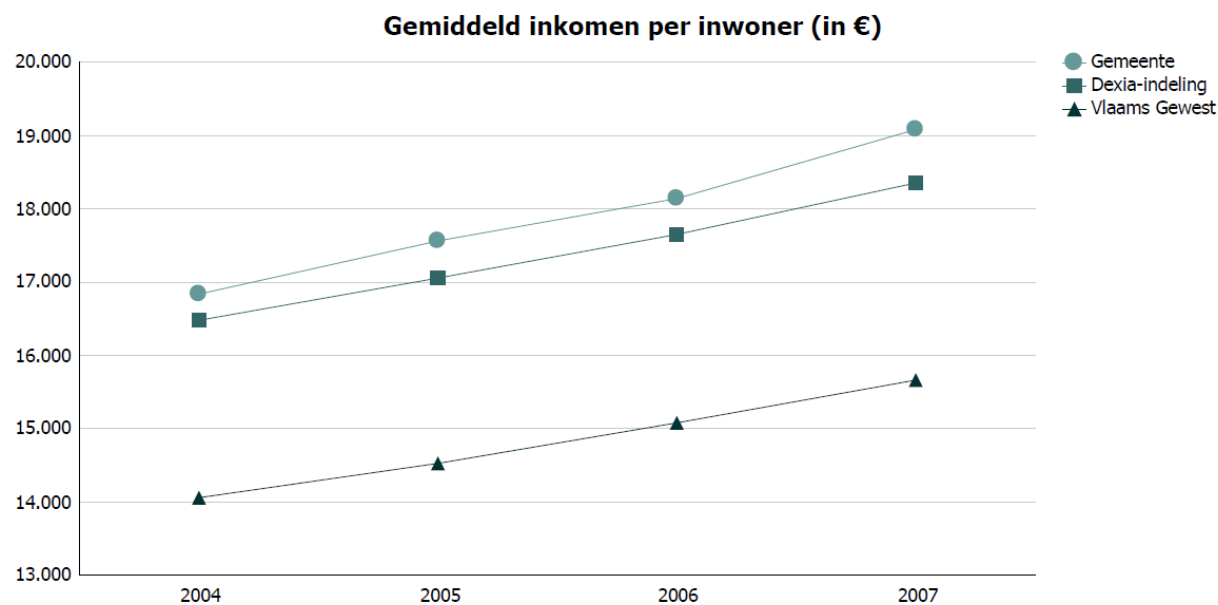
### 3.2.1 Inkomen

Tabel: Lage en hoge inkomens (aanslag 2008, inkomen 2007)

	Totaal netto belastbaar inkomen (in EUR x 1.000.000)	Aantal aangiften % (t.o.v. totaal aantal aangiften)						Gemiddeld inkomen per aangifte (in EUR)
		Minder dan 10.000 EUR	vanaf 10.001 tem 20.000 EUR	vanaf 20.001 tem 30.000 EUR	vanaf 30.001 tem 40.000 EUR	vanaf 40.001 tem 50.000 EUR	meer dan 50.000 EUR	
Grimbergen	20.042	3.156	5.342	4.342	2.345	1.458	3.399	31.968
Kampenhout	6.272	1.125	1.562	1.268	624	479	1.214	32.518
Steenokkerzeel	6.361	1.025	1.570	1.412	709	483	1.162	32.364
<b>Zemst</b>	<b>12.215</b>	<b>1.949</b>	<b>2.871</b>	<b>2.506</b>	<b>1.458</b>	<b>964</b>	<b>2.467</b>	<b>33.675</b>
Vlaams-Brabant	598.325	101.693	165.789	127.109	66.112	43.005	94.617	30.621
Vlaams Gewest	3.553.234	616.847	1.111.791	782.697	379.991	241.633	420.275	26.967

Bron: [www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be)

Grafiek: Gemiddeld inkomen per inwoner



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

### Inkomensgrenzen sociale woningen

Zowel de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW), als Vlabinvest (het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant) als de Intercommunale Haviland bieden sociale en/of bescheiden woningen aan.

De **VMSW** biedt via (lokale) Sociale HuisvestingsMaatschappijen (SHM) zowel sociale huur- als sociale koopwoningen aan. Om aanspraak te kunnen maken op zo'n woning, dient de aanvrager aan enkele voorwaarden te voldoen, waaronder de eigendomsvoorwaarde en de inkomensvoorwaarde.

### Huurwoning:

De bovengrenzen voor het inkomen (geïndexeerde bedragen 2011) zijn:

- 19.169 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- 20.775 euro als u een alleenstaande gehandicapte bent;
- 28.753 euro, vermeerderd met 1.607 euro per persoon ten laste, in andere gevallen.

Let wel: wanneer uw inkomen uit het referentiejaar aan bovenvermelde inkomensvoorwaarden zal worden getoetst, wordt uw inkomen steeds geïndexeerd naar dat jaar waarin u zich wil inschrijven. Dat betekent concreet dat wanneer u zich in 2011 wenst in te schrijven voor een sociale woning, er wordt gekeken naar uw inkomen van 2008 waarbij dat inkomen volgens de gezondheidsindex wordt geïndexeerd naar 2011.

### Koopwoning:

1. op de referentiedatum, mag uw inkomen, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, niet lager zijn dan 7.930 euro (bedrag 2011) en niet hoger zijn dan (bedragen 2011):
  - 31.720 euro voor alleenstaanden;
  - 47.570 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.090 euro per persoon ten laste;
  - 47.570 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.090 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
  - Als het inkomen minder dan 7.930 euro (bedrag 2011) bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond;

**Vlabinvest** richt zich tot personen en gezinnen met een klein tot middelgroot inkomen en is werkzaam in alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Het fonds tracht, onder de slogan “betaalbaar wonen in de Vlaamse rand rond Brussel” gezinnen te helpen om betaalbare woonegelegenheden te vinden door gesubsidieerde woningen aan te bieden. Hierbij wordt voorrang gegeven aan personen met een lokale binding. Naast de voorwaarde van de band met het grondgebied is er ook een eigendomsvoorwaarde en een inkomensvoorwaarde waaraan kandidaten moeten voldoen.

Vlabinvest richt zich tot personen en gezinnen die voldoen aan volgende inkomensvoorwaarden:

Huurwoning:

- Voor alleenstaande: 31.550 euro
- Voor een gezin met 2 personen: 45.750 euro

Koopwoning:

- Voor alleenstaande: 37.860 euro
- Voor een gezin met 2 personen: 53.640 euro

Per bijkomend gezinslid wordt de maximumgrens verhoogd met 3.160 euro.

Voor Woonentiteiten, aangeboden door de **Intercommunale Haviland** zijn de kandidaat-kopers in principe niet gebonden aan een maximuminkomen.

Wanneer de vraag echter groter is dan het aanbod zal er voorrang gegeven worden aan kandidaat-kopers waarvan het gezamenlijk netto belastbaar inkomen niet hoger ligt dan de opgelegde maxima. Deze inkomensgrenzen zijn dezelfde als bij Vlabinvest. Bij de Intercommunale Haviland wordt ook een eigendomsvoorwaarde opgelegd en wordt ten slotte ook belang gehecht aan de lokale binding met het grondgebied (soortgelijke voorwaarden als bij Vlabinvest, maar met een paar andere nuances).

### **3.3 Wachtlijsten / typologie sociale huisvesting**

#### **3.3.1 Aantal kandidaat-huurders/kopers**

#### **Sociale verhuringen**

*Tabel :Inschrijvingen volgens voorkeuren op 31/12/08*

<b>Elewijt</b>	309
<b>Weerde</b>	320
<b>Hofstade</b>	303
<b>Weerde</b>	432
<b>Eppegem</b>	503

Bron: SHM Providentia

Eppegem is de populairste gemeente op gebied van sociale huisvesting. Diegenen die zich inschreven op de wachtlijsten kozen het vaakst de deelgemeente Eppegem als voorkeurgemeente. Eerder in deze analyse gaven we reeds een overzicht van de toekomstige projecten in onze gemeente.

*Tabel :Kandidaat sociale huurders naar woonplaats (midden 2005)*

	Aantal kandidaten	% (*)
<b>Zemst</b>	127	1,6
<b>Kampenhout</b>	30	0,7
<b>Steenokkerzeel</b>	58	1,4
<b>Grimbergen</b>	225	1,6
<b>Vlaams-Brabant</b>	6.924	1,6
<b>Vlaams Gewest</b>	68.059	2,7

Bron:(\* t.o.v. aantal gezinnen in 2004) VHM

De gemeenten Zemst en Grimbergen hebben het hoogste aantal kandidaten op de wachtlijst van Providentia staan. Dit zijn tevens de twee meest verstedelijkte gemeenten binnen het werkingsgebied. Als we een recentere telling bekijken dan merken we dat het aantal inschrijvingen op 6 jaar tijd ruim verdubbeld is.

*Tabel: Inschrijvingen volgens voorkeuren (1/1/2011)*

<b>Groot-Zemst</b>	394
--------------------	-----

### **Sociale verkopen**

*Tabel: Inschrijvingen volgens voorkeuren (1/1/2011)*

<b>Elewijt</b>	4
<b>Eppegem</b>	3
<b>Hofstade</b>	2
<b>Weerde</b>	8
<b>Zemst</b>	17

Eerder in deze analyse kon u cijfers terugvinden van toekomstige projecten in onze gemeente.



### 3.3.2 Typologie

Tabel :Typologie sociale huurwoningen bij SHM Providentia (01/01/2011)

lokatie		aantal app+dp	aantal won	bouwjaar		slpk	slpk	slpk	slpk	slpk
		app	won			1	2	3	4	5
Zemst	centrum		46	1971				43		3
					geen gar					
Zemst	centrum		18	1978				12	4	2
					met gar					
Zemst	centrum	36	0	1979		12	24			
Zemst	spiltstr	4	0	2006			4			
Zemst Elewijt		12	33	1982	app		12			
					huis			29	4	
Zemst Epegem	rekestr	6	7	2003	app	3	3			
					huis			7		
Zemst Hofstade		11	0	1997		2	8	1		
Zemst Hofstade	muizenstr	6	0	2006			6			
Zemst Weerde	kersekarenweg	18	12	1982	app+gar	6	12			
					huis			11	1	
Zemst Weerde	kerselarenweg	12	0	2006			12			
<b>TOTAAL ZEMST</b>	<b>221</b>	105	116			23	81	103	9	5

Bron: Providentia

De typologie die het meest voorkomt binnen het huuraanbod van Providentia in onze gemeente zijn huizen met 3 slaapkamers.

## 4.Confrontatie vraag en aanbod: mogelijkheden om behoeften op te vangen

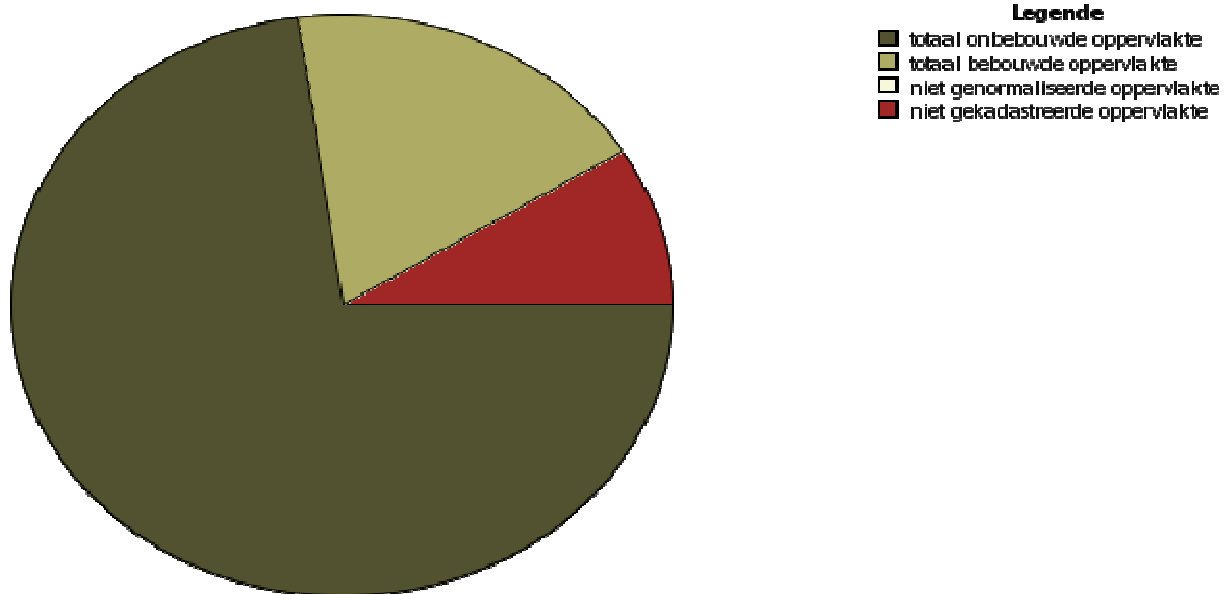
### 4.1 Verdeling oppervlakte

Tabel: Totale oppervlakte Zemst 2009

Omschrijving	Percelen	Belastbare opp.	Onbelastbare opp.	Totale opp.	Promille	Belastbaar KI	Onbelastbaar KI	Totaal KI
<b>totaal onbebouwde oppervlakte</b>	6.872	2.763,54	359,57	3.123,11	729	126.038	28.944	154.982
<b>totaal bebouwde oppervlakte</b>	9.770	760,67	20,50	781,17	182	10.443.491	434.433	10.877.924

niet genormaliseerde oppervlakte	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
niet gekadastreerde oppervlakte	0	0,00	0,00	379,15	0	0	0	0
<b>Totale oppervakte</b>	16.642	3.524,21	380,08	4.283,44	911	10.569.529	463.377	11.032.906

Grafiek: Onbebouwde vs bebouwde oppervlakte



Bron: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal>

Tabel: Onbebouwde oppervlakte Zemst 2009

Omschrijving	Percelen	Belastbare opp.	Onbelastbare opp.	Totale opp.	Promille	Belastbaar KI	Onbelastbaar KI	Totaal KI
<b>akkerland niet elders genoemd</b>	2.905	1.463,45	25,14	1.488,59	348	68.851	1.093	69.944
<b>grasland</b>	1.234	698,74	8,01	706,75	165	29.146	315	29.461
<b>tuinen en parken</b>	728	80,77	20,42	101,18	24	5.555	1.468	7.023
<b>boomgaarden</b>	133	46,83	0,05	46,87	11	2.328	0	2.328
<b>bossen</b>	493	314,80	28,43	343,24	80	9.387	834	10.221
<b>woeste gronden</b>	155	54,31	30,07	84,38	20	82	40	122
<b>recreatieterreinen</b>	30	14,93	10,89	25,82	6	797	573	1.370
<b>gekadastrerde wateren</b>	124	15,61	100,12	115,73	27	288	2.858	3.146
<b>gekadastrerde wegenis</b>	160	5,48	8,42	13,89	3	89	246	335
<b>andere (onbebouwd)</b>	910	68,62	128,04	196,66	46	9.515	21.517	31.032
<b>totaal onbebouwde oppervlakte</b>	6.872	2.763,54	359,57	3.123,11	729	126.038	28.944	154.982

Bron: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal>

Tabel: Bebouwde oppervlakte Zemst 2009

Omschrijving	Percelen	Belastbare opp.	Onbelastbare opp.	Totale opp.	Promille	Belastbaar KI	Onbelastbaar KI	Totaal KI
<b>appartementen</b>	490	5,77	0,17	5,93	1	234.947	12.583	247.530
<b>buildings</b>	47	2,38	0,00	2,38	1	109.923	0	109.923
<b>huizen en hoeven</b>	8.128	637,21	1,82	639,03	149	8.268.133	3.098	8.271.231

<b>bijgebouwen met inbegrip van serres</b>	406	32,00	0,46	32,46	8	56.675	4.615	61.290
<b>ambachts- en industriegebouwen</b>	50	8,44	0,05	8,50	2	205.129	7.511	212.640
<b>opslagruimten</b>	56	38,64	0,77	39,41	9	807.991	27.239	835.230
<b>kantoorgebouwen</b>	6	2,46	0,04	2,50	1	124.759	0	124.759
<b>gebouwen met handelsbestemming</b>	227	21,50	0,13	21,63	5	492.584	7.904	500.488
<b>openbare gebouwen</b>	11	0,13	2,42	2,55	1	3.713	71.561	75.274
<b>gebouwen voor nutsvoorzieningen</b>	131	0,47	4,98	5,46	1	27.948	83.835	111.783
<b>gebouwen voor sociale zorg en ziekenzorg</b>	5	0,64	0,01	0,64	0	614	64.565	65.179
<b>gebouwen voor onderwijs, onderzoek en cultuur</b>	13	1,45	4,43	5,88	1	2.174	75.515	77.689
<b>gebouwen voor eredienst</b>	17	0,00	1,89	1,89	0	0	23.938	23.938
<b>gebouwen voor recreatie en sport</b>	169	8,98	3,32	12,30	3	90.598	52.069	142.667
<b>andere (bebouwd)</b>	14	0,61	0,00	0,61	0	18.303	0	18.303
<b>totaal bebouwde oppervlakte</b>	<b>9.770</b>	<b>760,67</b>	<b>20,50</b>	<b>781,17</b>	<b>182</b>	<b>10.443.491</b>	<b>434.433</b>	<b>10.877.924</b>

Bron: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal>

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

	1995		2000		2005		1995-2005
	aantal ha	%	aantal ha	%	aantal ha	%	index
<b>Grimbergen</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kampenhout</b>	447	13,13	506	15,1	529	15,18	118

<b>Steenokkerzeel</b>	324	13,8	325	15,1	418	17,8	129
<b>Zemst</b>	<b>618</b>	<b>14,4</b>	<b>678</b>	<b>15,8</b>	<b>743</b>	<b>17,3</b>	<b>120</b>
<b>Vlaams-Brabant</b>	32.718	15,5	35.761	17	38.972	18,5	119
<b>Vlaams Gewest</b>	202.233	15	221.598	16,4	238.571	17,6	118

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen en eigen verwerking

*Tabel :Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2000 tot 2007 (aantal)*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Bebouwde percelen</b>	7.374	7.405	7.445	7.546	7.635	7.742	7.857	8.021
<b>Onbebouwde percelen</b>	6.016	6.032	6.104	6.032	6.028	6.000	5.986	5.966

*Tabel:Evolutie bebouwde en onbebouwde percelen van 2000 tot 2007 (oppervlakte in ha)*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Bebouwde percelen</b>	687,49	697,19	701,01	711,11	715,64	721,72	730,87	738,47
<b>Onbebouwde percelen</b>	2.742,66	2.733,05	2.728,88	2.718,79	2714,34	2.708,35	2.699,88	2.692,04

Bron : Lokale Statistieken Vlaanderen

Een belangrijke kanttekening is het feit dat niet alle onbebouwde oppervlakte bebouwd kan/mag worden.

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

- **bebouwde percelen:**

- Appartementsgebouwen

- Buildings

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

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

Opslaggebouwen: loodsen en entrepots

Kantoorgebouwen: banken, beurzen, kantoorruimten

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

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

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

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

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

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

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

- **onbebouwde percelen:**

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

Weiden en graslanden, gegroepeerd met de onderrubriek boomgaarden

Tuinen en parken

Bossen

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

Recreatieterreinen: sportterreinen, renbanen, speelpleinen, kampeerterrainen

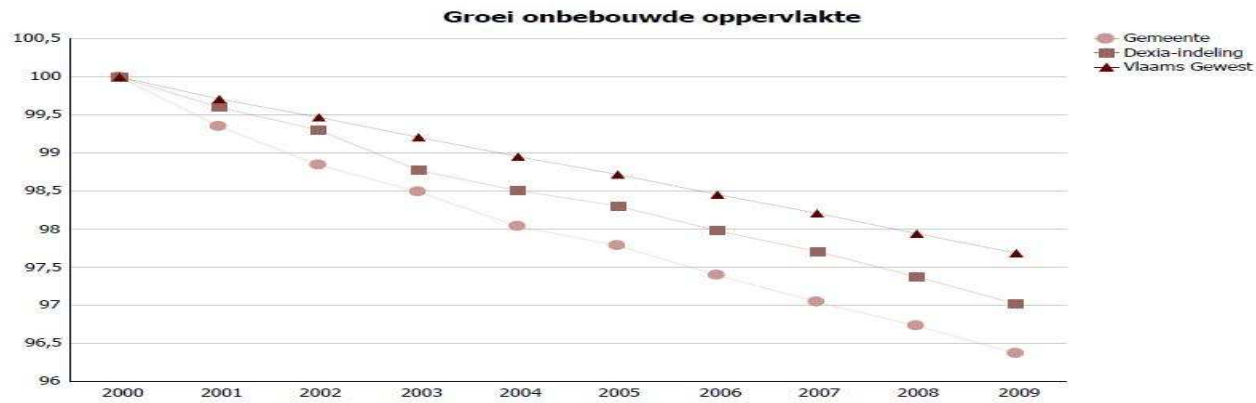
Gekadastreerde watervlakten: poelen, meren, vijvers, greppels, viskwekerijen, kanalen, bassins

Gekadastreerde wegen: wegen, pleinen, ...

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

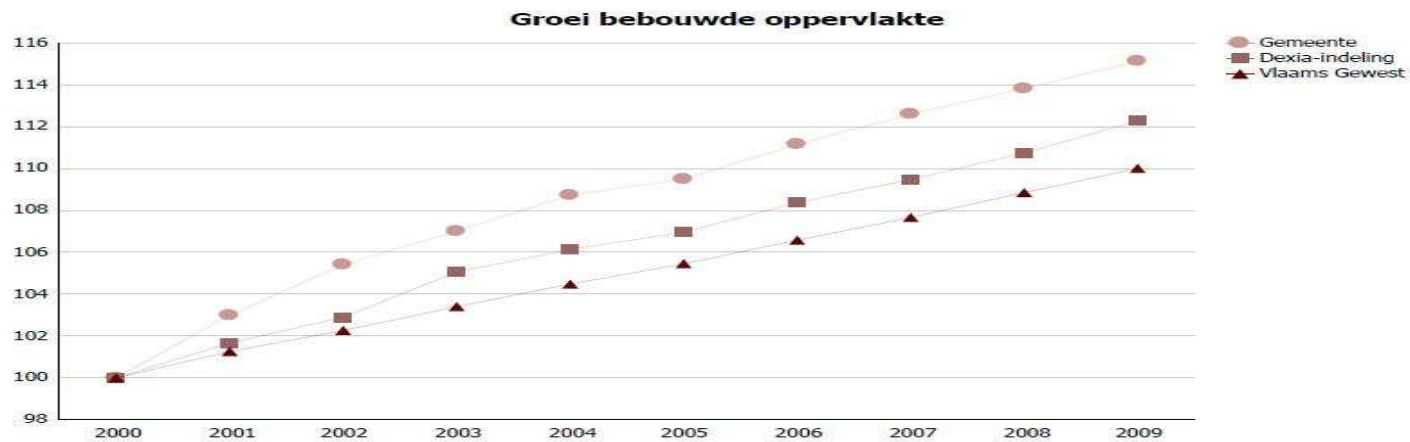
Als basisgegevens worden de registers van het kadaster gebruikt. Vermits ongeveer 7% van de oppervlakte in het Vlaamse Gewest (cijfer 2007) niet gekadastreerd of genormaliseerd is, geeft het bestand een onvolledige beschrijving van het bodemgebruik. M.a.w. de onbebouwde oppervlakte optellen met de bebouwde oppervlakte geeft niet de totale oppervlakte van het grondgebied. Daarvoor moet nog de niet-gekadastreerde en de niet-genormaliseerde oppervlakte bijgeteld worden.

Grafiek: Groei onbebouwde oppervlakte



Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

Grafiek: Groei bebouwde oppervlakte

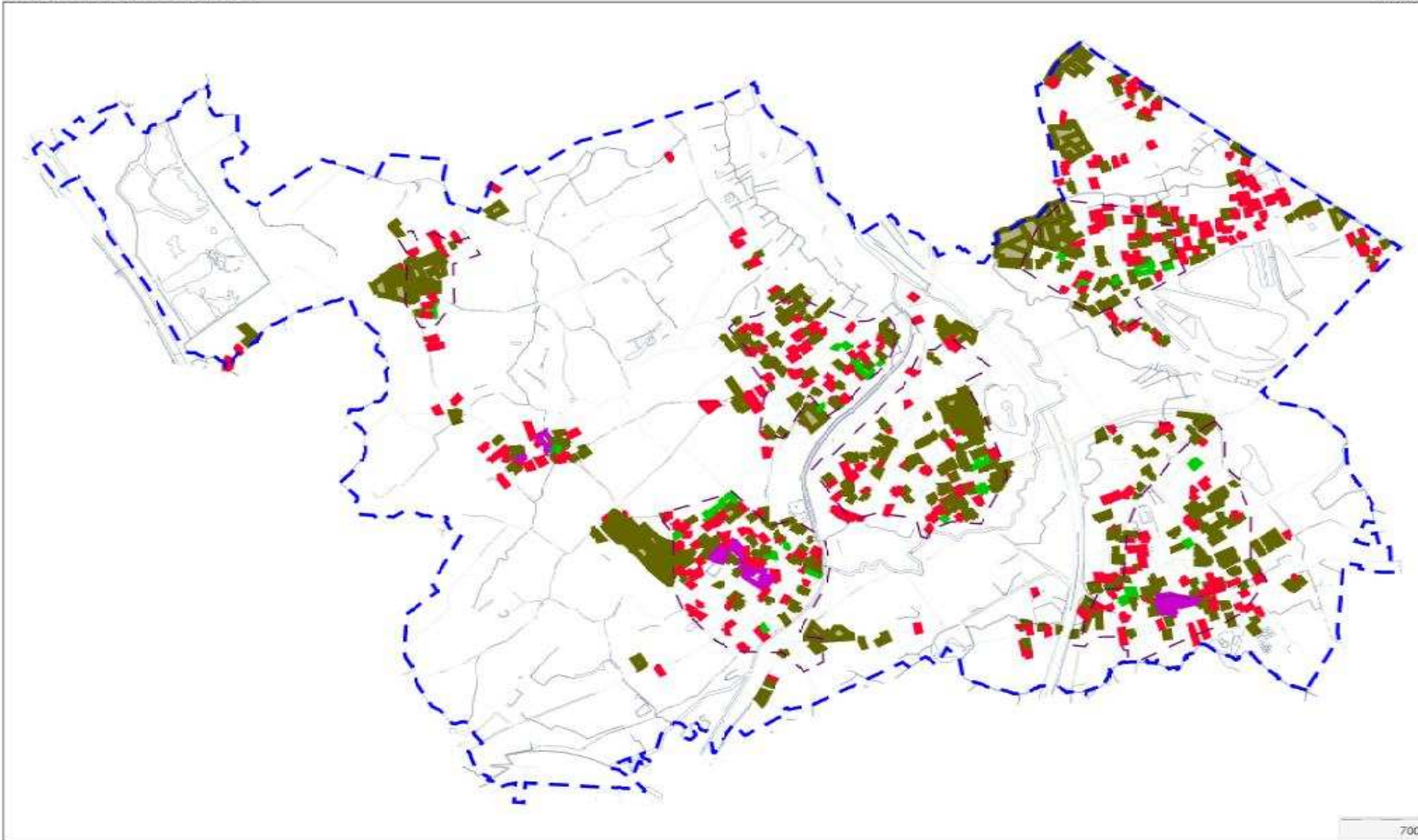


Bron: Gemeentelijke profielschets Zemst

# Kaart: Onbebouwde percelen

Kaart onbebouwde percelen

1/30000  
17.02.2011



- (zie verkaveling)
- gesloten bebouwing
- half open bebouwing
- niet voor bebouwing
- open bebouwing
- te bepalen

Bron: EDL gemeente Zemst

700'



### Interpretatie kaart onbebouwde percelen:

Op de kaart zien we welke onbebouwde percelen bestemd zijn voor verkaveling, voor open, gesloten en halfopen bebouwing en welke percelen niet bestemd zijn voor bebouwing. Alles wat donkergroen gekleurd is moet nog een bestemming krijgen. Het is daarom moeilijk om concrete oppervlaktecijfers te geven van de onbebouwde oppervlakte waarop mag/kan gebouwd worden.

## **5. Beschrijving actoren en hun dienstverlening**

### **5.1 Diensten wonen Zemst**

#### Dienst Ruimtelijke Ordening

Lindsay Rinckhout : diensthoofd: adviesverlening over verkavelingen en grote bouwaanvragen, opvolgen planologie

Karin Marcelis: deskundige: adviesverlening over bouwaanvragen, coördineren 3-partijenoverleg, (huisvesting)

Saskia Nys: planoloog: opmaken/opvolgen ruimtelijke uitvoeringsplannen en structuurplan, secretariaat Gecoro

Werner Verbeek: administratief medewerker: behandelen kleine bouwaanvragen, administratie

Anita Lauwers: administratief medewerker: afwerken stedenbouwkundige- en verkavelingsdossiers, opmaak statistieken, administratie

Dries Van Roy: administratief medewerker: inschrijven stedenbouwkundige- en verkavelingsdossiers, volledigheidsccontrole, stedenbouwkundige inlichtingen (in kader van bv. verkoop gronden/panden)

Anke Rectem: Woonconsulent 3Wplus / Woonbeleid Regio Noord

#### Planning

Voordat u een bouwaanvraag indient, kunt u beter nagaan welke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn op uw perceel. Stedenbouwkundige voorschriften worden vastgelegd in het Gewestplan, Bijzondere plannen van aanleg, Ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvergunningen.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vindt u de toekomstvisie voor Zemst op vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw.

#### Vergunningen

Bij de dienst stedenbouw kunt u terecht voor verschillende vergunningen:

- stedenbouwkundige vergunningen
- verkavelingsvergunningen

- stedenbouwkundige attesten
- bouwlijnen
- waarborgen
- stedenbouwkundige uittreksels en vastgoedinfo
- sociale huisvesting
- verkiezingsborden

### Premies en subsidies

Het gemeentebestuur geeft een aantal premies en subsidies aan inwoners die het milieu een handje helpen. Zo is er een premie voor superisolerende beglazing, voor muurisolatie en voor dakisolatie. Daarnaast is er een premie voor hemelwaterinstallatie.

### Woonloket

Anke Rectem: Woonconsulent

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

### Patrimonium

Carine van Campenhout

- verkoop/verhuur gemeentelijke eigendommen (verlijden aktes)
- Verwervingen
- Bruikleen

## 5.2 OCMW/sociale dienst



Diensthoofd sociale dienst:  
Nicole Van Erp

Maatschappelijk werkers sociale dienstverlening:  
Annick Vanden Berghe  
Evelien Van Humbeek  
Ilse Elshout  
Eline Guettard

## 5.3 Woonzorgcentra / serviceflats / kortverblijf



Omgevingsanalyse wonen Zemst

Woonzorgcentrum Releghem

Lindestraat 60, 1980 Zemst

directeur: Gert Van Saet

90 rustoordbedden + 2 plaatsen voor kortverblijf

Serviceflatcomplex 'De Meerpaal'

Lindestraat 62, 1980 Zemst

Directeur : Gert Van Saet

25 serviceflats voor alleenstaanden of koppels

Woonzorgcentrum Emmaus

Muizenstraat, 1981 Hofstade

Momenteel in opbouw

10 plaatsen voor kortverblijf

13 serviceflats

Woonzorgcentrum De Mayer

Brusselsesteenweg, 1980 Zemst

Momenteel in planningsfase

90 rustoordbedden, samengesteld uit zowel rustoord- RVT- en kortverblijfbedden

20 serviceflats

Als de twee nieuwe woonzorgcentra klaar zijn dan geeft dit volgend totaal:

- 180 rusthuisbedden
- 58 serviceflats
- Min.12 plaatsen voor kortverblijf

Dit vangt enigszins de toenemende vergrijzing op, maar er moet uiteraard permanent aandacht zijn voor rusthuizen en zorgvoorzieningen in het woonbeleid, aangezien de bevolking steeds langer leeft en de vraag naar rusthuizen en zorgvoorzieningen daardoor steeds zal blijven stijgen.

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

##### Taken:

- Meewerken aan de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Advies verlenen aan de gemeenteraad over het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordeningen en verkavelingsvergunningen
- Advies geven aan het College van burgemeester en schepenen over het ontwerp van het jaarprogramma voor ruimtelijk beleid
- Op vraag van het College van burgemeester en schepenen advies geven over alle vraagstukken van ruimtelijke ordening van gemeentelijk belang

##### Samenstelling:

- Veerle Geerinckx: voorzitter
- Saskia Nys: secretaris
- Van Ghelue Pascal: deskundige
- Holvoet Marie-Louise: deskundige
- Vaeck Roger: deskundige
- Pickeur Mark: deskundige
- De Greef Theo: deskundige
- Maes Joris: deskundige
- Peeters Jeanne: geleding
- Meysmans Gilbert: geleding
- Devos Martine: geleding
- Cnops Etienne: geleding
- Commers Wim: geleding
- Van Haesendonck Koen: geleding
- Decoster Gilbert: geleding
- Vermeulen Maryvonne: geleding
- Van Haesendonck Dominique: geleding
- Loozen Marcus: geleding

- Borowska Anita: geleding
- Dehtée Michel: geleding

(noot: Er wordt vervanging gezocht voor twee ontslagnemende leden)

### **5.5 Regionaal woonbeleid regio Noord**

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

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

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

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

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

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

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

### Woonbeleid Noord

Het werkingsgebied van regio Noord omvat de gemeenten Kampenhout, Grimbergen, Steenokkerzeel en Zemst en telt 4 voltijdse equivalenten.

## **6.Huidige lokaal beleid en woonoverleg**

### **6.1 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan**

In het GRS worden de prioritair te ontwikkelen gebieden, de te herbestemmen binnengebieden, de te realiseren BPA's, de kernversterkende inbreidingsprojecten en de niet voor wonen te ontwikkelen gebieden vermeld. Ook is er aandacht voor het aspect betaalbaar wonen. Inzake betaalbaar wonen volgt de gemeente twee algemene beleidslijnen. Enerzijds bepaalt zij een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting. Anderzijds worden gebieden aangeduid (al dan niet gedeeltelijk) voor gemeentelijk initiatief.

Het huidige Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 9 april 1998 bij ministerieel besluit goedgekeurd.

Gezien de problematiek rond de zonevreemdheid in Zemst werd door de gemeenteraad van 26-04-2007 beslist tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14 Zonevreemde woningen. Aangezien er in het huidige structuurplan geen afwegingskader wordt gecreëerd betreffende de zonevreemdheid werd op dezelfde gemeenteraad beslist om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te vullen. Met de opmaak van 'de aanvulling van het GRS Zemst aangaande zonevreemde functies, gebouwen en activiteiten' wordt een algemeen kader gecreëerd voor alle zonevreemde woningen, sport,- recreatie- en jeugdinfastructuren en bedrijven. Deze aanvulling werd op 22-10-2009 door de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd.

Gelet op de wijzigingen inzake wetgeving, ruimtegebruik- en beleidsvisie, en gelet op artikel 2.1.18. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vastgesteld voor een termijn van 5 jaar, werd door de gemeenteraad van 26 maart 2009 beslist het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zemst te herzien. Gelijkzeitig met de herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zal ook de woonbehoeftestudie worden geactualiseerd.

## 6.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het kader van het op 9 april 1998 bij ministerieel besluit goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de op 22-10-2009 door de Deputatie van de provincie Vlaams- Brabant goedgekeurde aanvulling op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 'Aanvulling zonevreemde functies, gebouwen en activiteiten', worden ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opgemaakt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de werkzaamheden in 2009. Er wordt een onderscheid gemaakt in 5 fasen: de opstartfase, de voorstudie, het ontwerp, de procedure en de goedkeuring.

Werkzaamheden ruimtelijke uitvoeringsplannen 2010						
	Opgestart	Voorstudie	Ontwerp	Procedure	Goedgekeurd	Vernietigd door Raad van State
RUP10 Gemeenschapszone Molenveld (1 <sup>ste</sup> procedure)				X	X	X
RUP10 Gemeenschapszone Molenveld (2 <sup>de</sup> procedure)			X			
RUP14 Zonevreemde woningen		X	X			
RUP15 Zonevreemde infrastructuren			X			
RUP16 Dorpskern Laar			X			
RUP17 De Maeyer			X			



## **6.3 Andere beleidsplannen**

### **6.3.1 Beleidsplan 2007-2012: Ruimtelijke ordening, stedenbouw en woonbeleid**

Het landelijk en groen karakter van Zemst en het behoud van de open ruimte staan centraal in het beleid.

De gemeente maakt dringend werk van de invoering van het vernieuwde vergunningsstelsel van het DRO (decreet ruimtelijke ordening) dat aan de gemeente een grotere autonomie geeft. Daartoe wordt onverwijld een statutaire stedenbouwkundige ambtenaar aangeworven, en het plannenvergunningenregister en het register van onbebouwde percelen worden gefinaliseerd.

Het gemeentebestuur zal blijvend maatregelen uitwerken om gronden en woningen betaalbaar te houden. Het woonbeleid zal de nodige aandacht schenken aan jonge gezinnen, éénoudergezinnen en alleenstaanden.

Het structuurplan wordt geëvalueerd en eventueel (deels) herzien (bv. als kapstok om de zonevreemde woningen te regulariseren).

De ruimtelijke uitvoeringsplannen (Rup's) worden verder afgewerkt, met prioritaire aandacht voor probleemgebieden (Elewijt schoolomgeving, zonevreemde woningen, zonevreemde jeugd- en sportinfrastructuren, kern Laar, ...).

Tegen einde 2011 moet de zonevreemdheid van woningen worden opgeheven.

Het grondbeleid van Zemst wordt voortgezet (vb. aanleg van reserves voor eigen Zemstenaren onder meer door aankoop van gronden in woonuitbreidingsgebieden (de wetgever heeft deze gebieden voor gemeentelijke en sociale initiatieven gereserveerd), opruiming en opnieuw bouwrijp maken van gronden met krotwoningen, actief gebruikmaking van het voorkeepsrecht, opteren voor kleinere kavels etc.)

Het sociale woonpatrimonium wordt verder uitgebouwd (zoveel als mogelijk in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen die hun degelijkheid hebben bewezen zoals Providentia en in samenwerking met sociale verhuurkantoren). De gemeente neemt ook zelf initiatieven. Een goede sociale mix wordt nagestreefd.

Het permanente i.p.v. recreatieve wonen op campings in Zemst (vb. camping Barebeek, ...) wordt aangepakt. Een menselijke oplossing wordt gezocht voor bewoners in het recreatief woonproject Solarium dat de komende jaren prioritair wordt afgewerkt.

Er is aandacht voor waterbeleid en overstromingspreventie: bij het riolerings- (en verkavelings-) beleid wordt aandacht geschonken aan de overstromingsproblematiek en de watertoets. Zo blijft de waterhuishouding in de hele gemeente op termijn gegarandeerd. Bestaande grachten worden zoveel mogelijk behouden en regelmatig gerruimd volgens de regels van de kunst.

We trachten het overstromingsgevaar binnen de gemeente maximaal te beperken door, waar nodig, wachtbekkens en controleerbare overstromingsgebieden te laten voorzien op de bovengemeentelijke infrastructuur. De gemeentelijke grachten en waterlopen worden periodiek onderhouden met oog voor het nut van het vertragingseffect van plantengroei in de grachten en beken.

In het stedenbouwbeleid worden nieuwe woonvormen gestimuleerd, bv. seniorenwoningen, aanpasbaar wonen, kangoeroewonen, groepswonen voor jonge alleenstaande Zemstenaren, etc.

In de loop van de legislatuur wordt de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst geëvalueerd en zonodig aangepast.

De dorpskernen worden waar nog nodig verder kwalitatief afgewerkt (bv. in Elewijt met de renovatie van de pastorie, de nieuwe doortocht van de Tervuursesteenweg, het bouwproject op de oude site van de gemeenteschool aan de Vekestraat, het nieuwe publieke park in de pastorijtuin, nieuw plein te Zemst aan bib, ....).

In het beleid is er de nodige aandacht voor merkwaardige en waardevolle panden.

Oude rooilijnplannen binnen de gemeente worden geëvalueerd en waar nodig aangepast.

De gemeente besteedt blijvend aandacht aan de verdichting van de woonkernen (bv. verdichting binnengebied Pastorijstraat – Dorpsstraat te Weerde).

De afbakening van de zones in de gemeentelijke kernen waar appartementen mogen worden gebouwd, wordt opnieuw geëvalueerd; er worden objectieve criteria vastgelegd voor zones waar appartementsbouw wordt toegelaten die in heel de

fusiegemeente gelden. Dit alles steeds met blijvende aandacht voor het landelijk karakter van de gemeente en met anderzijds ook oog voor de moderne eisen van het wooncomfort.

Er wordt een gemeentelijke woonconsulent aangewezen die bereikbaar is op één loket “wonen”. Onder meer via dit kanaal worden alle mogelijke premies van hogere overheden en andere info over wonen gecommuniceerd. De Zemstse gids voor bouwen en wonen wordt geactualiseerd.

### **6.3.2 Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008-2013**

#### **Begeleidingsplan afbouw permanente campingbewoning**

Het begeleidingsplan schetst een duidelijk beeld van de initiatieven die reeds genomen werden en van de initiatieven die, op korte termijn, gepland zijn om een duurzame en structurele oplossing te bieden voor de permanente campingbewoners. Dit begeleidingsplan is enerzijds een nuttig opvolgingsdocument voor de lokaal betrokkenen en diende anderzijds ingediend te worden om in aanmerking te komen voor het uitdoofscenario.

Tegen eind mei 2005 mochten campings geen permanente bewoners meer hebben. Daarom zette de gemeente Zemst het Solariumproject op. Een deel van de campinggronden aan de Solariumlaan werden verkocht om er 32 sociale huurwoningen te bouwen voor de vaste campingbewoners.

Het project wordt gerealiseerd nabij camping Felix Cottage Club. Zodra de 32 voorziene huizen klaar zijn (najaar 2011), zal de gemeente streng toezien op het permanente campingwonen. Voor de campings Zomerrust en Berkenhof, zijn er ondertussen plannen goedgekeurd om er een weekendverblijfpark van te maken.

Budget: Subsidie budget van € 426 600 van overheidswege.

Aanbieder: Gemeente

Doel: Geleidelijke afbouw van de permanente campingbewoning en mogelijkheid bieden aan bewoners van campings Barebeek, Berkenhof en Zomerrust tot sociale huisvesting.

#### **Noodwoningen van het lokaal bestuur**

De gemeentelijke noodwoningen worden ter beschikking gesteld aan mensen die zich in een specifieke noodsituatie/crisissituatie inzake huisvesting bevinden.

Bij rangorde van toewijzing zal steeds rekening gehouden worden met sociale elementen en de aard van crisissituatie:

- woningnood na uithuiszetting
- brand
- acute relationele moeilijkheden
- als dakloos aangetroffen personen

Het feit of het OCMW al dan niet financieel dient te ondersteunen mag geen belang hebben in de toewijzing.

Het OCMW van Zemst beschikt heden over twee noodwoningen welke worden gebruikt om als crisiswoning te dienen.

In de loop van 2010 werd een nieuwe woning finaal afgewerkt met steun van de “ projectoproep 2007 “.

Een huurovereenkomst met een privaat persoon werd opgezegd, omdat het goed een andere bestemming kreeg.

#### woning : Guldenboomlaan 35 Zemst

Voor deze woning is er een overeenkomst met de sociale woningmaatschappij. Het OCMW is in dat geval de hoofdhuurder en via contracten van beperkte duur ( max. 6 maanden – eventueel verlengbaar ) wordt onderverhuurd. Aanvang huur bij Providentia : 01.04.2005 ( periode van 3 jaar – zonder opzegging periode van 9 jaar )

<b>periode :</b>	<b>bezettingsgraad :</b>	<b>Reden van toekenning noodhuisvesting</b>
Gezin 1 16.09.2005 – 27.03.2006	6 personen	dakloosheid
Gezin 2 01.04.2006- 09.06.2006	3 personen	woningbrand
Gezin 3 01.03.2007- 15.04.2007	5 personen	gezinshereniging van asielzoeker
Gezin 4 11.05.2007 – 8.09.2007	1 personen	acute familiale moeilijkheden
Gezin 5 11.10.2007 – 14.12.2007	3 personen	uithuiszetting / schuldenlast
Gezin 6 19.01.2008 – 10.03.2008	1 personen	familiale moeilijkheden/echtscheiding
Gezin 7 25.04.2008 – 26.06.2008	2 personen	faling zelfstandige zaak/uithuiszetting
Gezin 8 13.08.2009 – 30.09.2009	2 personen	woningbrand
Gezin 9 27.11.2009 – 01.06.2010	1 personen	woningbrand
Gezin 10 01.07.2010 – 1.11.2010	3 personen	Uithuiszetting/ schuldenlast

Deze woning is heden vrij voor mogelijke crisisopvang. Een dossier voor huisvesting wordt voorbereid : gezin met drie minderjarige kinderen, aanmelding na familiale moeilijkheden , nakende echtscheiding met financiële problematiek en verkoop eigen woning tot gevolg

woning : Tervuursesteenweg 750 te 1982 Elewijt Zemst

Voor deze woning was er een overeenkomst met een privaat persoon. Het OCMW was ook in dat geval de hoofdhuurder en via contracten van beperkte duur ( max. niet in tijd beperkt, steeds vastgesteld door het vast bureau ) werd onderverhuurd. Aanvang huur bij privaat persoon : 01.02.2004 De overeenkomst werd in onderling akkoord met de eigenaar per 01.09.2010 opgezegd omdat het goed een andere bestemming kreeg.

<b>periode :</b>	<b>bezettingsgraad :</b>	<b>Reden van toekenning noodhuisvesting</b>
Gezin 1 01.02.2004 -28.02.2005	2 personen	Familiale ruzie
Gezin 2 01.04.2005- 01.06.2006	3 personen	Woning in renovatie na woningbrand
Gezin 3 07.02.2007- 17.02.2007	2 personen	uithuiszetting / complexe financiële problematiek
Gezin 4 16.03.2007 – 16.09.2007	1 personen	woningbrand
Gezin 5 02.03.2008 – 01.05.2009	7 personen	uithuiszetting / schuldenlast
Gezin 6 23.11.2009 – einde huur	3 personen	Woningbrand : verkrijgen van sociale woning

woning : Stationslaan 47 te 1980 Zemst

Deze woning is heden volledig woonklaar om een gezin met max. 4 personen te huisvesten. Ze werd gerealiseerd met steun van de federale overheid : “ projectoproep 2007 “. Bij mogelijke realisatie van het nieuw project “ verbouwing zolder tot twee wooneenheden “ ,na indienen van de projectoproep 2011 “, zal deze woning worden voorbehouden voor acute problematiek inzake woningbrand of plotse onbewoonbaarheid van de woning.

Doel: Er blijkt een grote vraag te zijn naar noodwoningen voor mensen die onverwacht in de problemen komen. Problemen zoals brand, acute echtscheiding, woonproblemen, uitzettingen via deurwaarder vragen een gerichte en snelle oplossing. De vraag is de afgelopen jaren steeds toegenomen. Daartegenover staat dat het aantal noodwoningen of doorgangswoningen zeer beperkt is en proportioneel niet is toegenomen. Het OCMW van Zemst wordt regelmatig gecontacteerd voor dergelijke problematiek. Het OCMW

heeft een wettelijke taak te vervullen betreffende de huurwetgeving. De wet van 1998 heeft de uitzettingsprocedure enigszins willen humaniseren en het OCMW krijgt een specifieke taak van bemiddeling toebedeeld. Een afschrift van iedere inleidende akte waarin de uithuiszetting wordt gevorderd wordt aan het OCMW verstuurd. Het OCMW heeft de taak naar de meest passende oplossing in deze crisissituatie te zoeken en dus desgevallend voor noodhuisvesting te zorgen.

### **Sociale huisvestingsmaatschappij Providentia**

In de Vlaamse Wooncode worden de sociale huisvestingsmaatschappijen beschouwd als de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen specialiseerden zich in de bouw van degelijke en betaalbare woningen die vervolgens worden verhuurd of verkocht. De expliciete taakstelling in de Vlaamse Wooncode en de opgebouwde deskundigheid inzake de bouw van woningen met gunstige prijs-kwaliteitsverhouding, maakt de sociale huisvestingsmaatschappijen tot bevoorrechte partners van de lokale besturen bij de ontwikkeling van een lokaal sociaal woonbeleid.

Veelal stelt de gemeente via erfpachtovereenkomst of verkoop grond ter beschikking van Providentia. Zowel de bouwactiviteiten zelf als de omgevingsaanleg van sociale woonprojecten worden door de Vlaamse Overheid betoelaagd. De gemeente neemt het (ingerichte) openbaar domein over.

Aanbieder: Gemeente

Doel: Het verzekeren van betaalbare woningen

### **Hulp bij het zoeken naar een woning of het terbeschikking stellen van een nood-of doorstromingswoning**

Het OCMW is eigenaar van 4 appartementen voor alleenstaanden, welke voor een beperkte huurtijd van 2 jaar ( eenmaal verlengbaar tot maximum 3 jaar ) kunnen verhuurd worden aan cliënten die omwille van hun financiële situatie niet onmiddellijk terecht kunnen op de private huurmarkt. Het gaat niet om sociale verhuring, maar om een toewijzing op basis van sociale criteria : cliënten in budgetbeheer, plots ontworichte familiale situaties, periode van werkloosheid,... De huurprijs is sociaal laag, teneinde de cliënt de mogelijkheid te beiden zijn financiële reserve te versterken.

Aanbieder:OCMW

Doel: Mensen begeleiden in hun zoektocht naar een andere woning of crisissituaties weer in evenwicht brengen.

### **Huurwaarborg**

Verhuizen brengt heel wat kosten met zich mee. Mensen die het financieel zwaar hebben kunnen dan het hoofd moeilijk boven water houden. Het OCMW van Zemst kan in zo'n situatie en na een sociaal onderzoek, beslissen om de mensen van het grondgebied Zemst een terugvorderbare financiële steun te geven ter waarde van de huurwaarborg. Deze wordt rechtstreeks gestort op een geblokkeerde rekening en moet terugbetaald worden aan het OCMW. In 2010 waren er 16 aanvragen, waarvan 2 negatief. De 14 positieve aanvragen kunnen uitgesplitst worden in 7 huurwaarborgen voor uit het LOI vertrekkende vluchtelingen en 7 inzake sociaal dossiers

Aantal gebruikers: In 2010 : 14

Aanbieder: OCMW

Doel: Mensen die het financieel reeds zwaar hebben, kunnen de kosten van een huurwaarborg moeilijk dragen. Het doel is dan ook de mensen in die periode financieel bij te staan.

*Tabel: evolutie huurwaarborgen Zemst*

	<b>Huurwaarborgen in het kader van sociale begeleiding</b>	<b>Huurwaarborg voor vertrekkende asielzoekers</b>
2008	6	2
2009	4	4
2010	7	7

Bron: OCMW Zemst

### **Referentieadres**

Onder bepaalde omstandigheden kunnen inwoners van Zemst zich inschrijven op het adres van het OCMW. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats gaat het over mensen die reeds gesteund worden door het OCMW en die daadwerkelijk op ons grondgebied verblijven. Daarnaast zijn ze van ambtswege geschrappt en zijn niet in staat om deze situatie onmiddellijk te wijzigen. Het verkrijgen van een referentieadres is echter een tijdelijke maatregel tot betrokkenen een ander vast adres hebben.

Aantal gebruikers: 12 behandelde dossiers waarvan 5 adressen werden toegekend in 2010. Momenteel 1 referentieadres actief

Aanbieder: OCMW

Doel: Mensen, die van ambtswege uitgeschreven zijn in het bevolkingsregister, tijdelijk een adres geven zodat zij de nodige zaken kunnen regelen om zich administratief weer in orde te stellen.

### **Installatiepremie**

Daklozen die een woonst vinden, kunnen in kader van de wet 'betreffende het recht op maatschappelijke integratie' een installatiepremie krijgen van het OCMW wanneer ze aan volgende voorwaarden voldoen:

- de persoon moet recht hebben op een leefloon (of aanvullend leefloon)
- de persoon moet zijn hoedanigheid van dakloze verliezen door een woning te betrekken die hem als hoofdverblijfplaats dient. Dit wil zeggen dat het moet gaan om een woning met een permanent karakter. Een opname in een opvangcentrum bvb. geeft geen recht op een installatiepremie.
- De persoon mag nog niet eerder in z'n leven genoten hebben van de installatiepremie van het OCMW. De wet stelt duidelijk dat men maar één keer in z'n leven gebruik kan maken van de installatiepremie.

Het bedrag van de installatiepremie bedraagt 1/12<sup>de</sup> van het jaarlijkse bedrag van het leefloon voor de categorie 3- gezinslast. De installatiepremie wordt in één schijf uitbetaald en dit op het moment dat de persoon de woning betreft. De bedoeling is immers dat de cliënt de premie betaalt om zich te installeren in de woning.

Daklozen die niet leefloongerechtigd zijn, kunnen onder bepaalde voorwaarden een installatiepremie krijgen van het OCMW op het moment dat ze een woonst vinden.

Aantal gebruikers: In 2010 werden 4 installatiepremies uitgereikt. Installatiepremie RMI (recht op maatschappelijke integratie/leefloners): 2 + Installatiepremie vluchtelingen: 2

Aanbieder: OCMW

Doel: Daklozen die recht hebben op OCMW dienstverlening de middelen geven om uit hun sociale uitsluiting te raken.



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

### **6.4.1 Leegstandsheffing**

De strijd tegen de leegstand en verkrotting van onroerende goederen werd ingezet met het Decreet van 22/12/1995 (houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996), laatst gewijzigd bij Decreet van 8 juli 1996 en Besluit van 2 april 1996 en 15 juli 1997.

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid is voorzien dat elke gemeente verplicht een leegstandsregister moet bijhouden. De gemeenteraden zijn bovendien gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in dat leegstandsregister. Gemeente Zemst zal dit eerst een jaar lang evalueren en daarna beslissen of ze al dan niet een heffing zal invoeren.

### **6.4.2 Gemeentelijke premies**

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

- Superisolerende beglazing (zie eerder in deze analyse)
- Muurisolatie (zie eerder in deze analyse)
- Dakisolatie (zie eerder in deze analyse)
- Hemelwaterput en infiltratievoorziening (zie eerder in deze analyse)
- Inbraakpreventie KASTZE

De politiezone KASTZE verleent een eenmalige premie aan personen die preventieve maatregelen nemen ter beveiliging van hun particuliere woning. Dit geldt enkel voor diegenen waarvan de woning gelegen is op het grondgebied Zemst-Steenokkerzeel-Kampenhout en die vooraf advies hebben ingewonnen van de technopreventieverantwoordelijke.

Woningeigenaars die dergelijke maatregelen nemen na een inbraak in hun woning ontvangen een hogere premie.

In 2010 werden er 26 premies uitbetaald voor de gemeente Zemst.

### **6.4.3 Gemeentelijk patrimonium**

Het gemeentebestuur van Zemst voert al jarenlang een actief woonbeleid waarbij 'een betaalbare woning voor elke Zemstenaar' steeds centraal staat. Door het uitbouwen van een gemeentelijk patrimonium kunnen er regelmatig bouwgronden verkocht worden aan interessante voorwaarden. De gemeente verhuurt ook zelf woningen (waarvan tot hiertoe 2 woongelegenheden onder het

sociaal huurbesluit vallen) en werkt actief samen met andere actoren op gebied van huisvesting. Zo vond in 2010 een nieuwbouwproject plaats in samenwerking met intercommunale Haviland waarbij voorrang werd gegeven aan inwoners van de gemeente. Ook naar de toekomst toe zal Zemst verder een actief woonbeleid voeren met in het achterhoofd het lokaal sociaal bindend objectief dat tegen 2020 behaald moet worden. De nadruk blijft dus liggen op 'betaalbaar wonen in eigen streek'. Hierbij een overzicht van de (relevante) activiteiten op gebied van het gemeentelijk patrimonium in het jaar 2009:

Verwerving tegen betaling:

7 a 60 ca grond Spiltstraat  
24 a 50 ca perceel Molenveld  
1 a 65 ca Brusselsesteenweg 384  
2 a 47 ca Brusselsesteenweg 280 en Beekstraat 87  
4 a 57 ca Brusselsesteenweg 282  
4 a 11 ca grond hoek Tervuursesteenweg-Vekestraat Elewijt

Verhuur:

appartement pastorie Tervuursesteenweg 623 Elewijt  
woning Brusselsesteenweg 384 Eppegem  
garage Brusselsesteenweg 259 Eppegem

Bezetting ter bede:

woning Moniestraat 50 Hofstade

Verkoop:

72,08 m<sup>2</sup> grond Tervuursesteenweg Elewijt  
Aandelen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, appartement, garages en berging residentie De Graanmolen  
Brusselsesteenweg 432 Eppegem  
5 kavels en 3 maal aandelen in de grond appartementen Maalderijstraat Hofstade

Aantal verleden akten: 84

Bron: Jaarverslag 2009 Gemeente Zemst

In kader van het Grond- en pandendecreet moest de gemeente een gemotiveerd voorstel indienen om na te gaan of het bindend objectief kon behouden worden of eventueel moest herzien worden. Uit dit gemotiveerd voorstel bleek hetvolgende:

*Gemeente Zemst:*

23 woningen in patrimonium (Elewijt 4, Epegem 11, Hofstade 3, Weerde 3, Zemst 2)

90 percelen in patrimonium die eventueel kunnen aangesneden worden

*Kerkfabrieken:*

12 percelen in patrimonium die eventueel kunnen aangesneden worden.

*OCMW Zemst:*

10 percelen in patrimonium die eventueel kunnen aangesneden worden.

*Providentia:*

Geen percelen in patrimonium die eventueel kunnen aangesneden worden.

Concluderend kunnen we stellen dat het gemeentelijk patrimonium voldoende uitgebreid is om te benutten voor het behalen van het bindend objectief. De gronden van de kerkfabrieken en het OCMW zullen niet aangesneden moeten worden.

#### 6.4.4 FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost)

*Energie besparen,  
betaalbaar  
voor iedereen?*



**JA,  
DANKZIJ ONZE  
GOEDKOPE LENING!**



Bij 3Wplus Energie kan men een goedkope lening aangaan om energiebesparende maatregelen uit te voeren:

- Maximum 10.000 €
- op maximaal 5 jaar
- aan 2%, mogelijks zelfs 0% of 0,5%
- combineerbaar met premies en/of belastingvermindering

### Voorwaarden:

- De woning doet dienst als hoofdverblijfplaats.
- De woning bevindt zich op grondgebied van een van de deelnemende gemeenten.
- De werken worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer.
- Alle huurders en eigenaars komen in aanmerking, ongeacht het inkomen.
- De lening wordt aangegaan per woning

### Welke maatregelen:

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

### Extra begeleiding

Personen die het bovendien financieel moeilijker hebben kunnen extra begeleiding aanvragen. Indien zij het wensen helpt 3Wplus bij het bepalen van de geschikte investering, het aanvragen van offertes, het opvolgen van de werken van begin tot einde, het zoeken van een geschikte aannemer, het regelen van de facturen en het aanvragen van premies. Om te weten of men in aanmerking komt voor deze extra begeleiding kan men langsgaan bij het plaatselijk OCMW of contact opnemen met één van onze kredietbehandelaars.

### Gemeenten 3Wplus Energie

Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Grimbergen, Londerzeel, Meise, Kampenhout, Steenokkerzeel, Opwijk, Zemst.

Contactpersoon:

Tony Schoukens – Kredietbehandelaar

gsm: 0493 51 17 64

[tony.schoukens@3wplus.be](mailto:tony.schoukens@3wplus.be)

[www.3Wplus.be/frge](http://www.3Wplus.be/frge)

## 6.5 Financiële ondersteuning van het OCMW inzake wonen

### Huurtussenkomsten

Het OCMW kan conform de “ algemene richtlijnen van steunverlening “ een huurtussenkomst verlenen, indien de financiële situatie van de cliënt te precair is om de huidige huishuur te dragen.

Meestal wordt getracht dezer hulpverlening zo kort mogelijk te houden door het stimuleren van de cliënt tot verhogen van inkomsten ( werkgelegenheid ) of actieve inschrijving bij de sociale woningmaatschappij.

*Tabel: Huurtussenkomsten Zemst*

	Effectief verleende huurtussenkomst	Aantal aanvragen
<b>2008</b>	6	8
<b>2009</b>	3	6
<b>2010</b>	1	2

Bron: OCMW Zemst

### Stookoliefonds

*Tabel :Stookoliefonds*

	Totaal 2009	Totaal 2010 (tot November)
<b>Aantal dossiers</b>	72	92
<b>Totaal bedrag</b>	14.222,18	19.298,30

Bron : Stookoliefonds

Het aantal personen die gebruik maken van een verwarmingstoelage neemt jaarlijks toe. Een verklaring hiervoor is dat de aanvragen recent gedurende het hele jaar kunnen gebeuren en niet alleen tijdens de winterperiode en dat het OCMW probeert via allerlei informatiekanaalen deze toelage kenbaar te maken.

### Budgetmeter

Bij het plaatsen van de budgetmeter krijgt u een kaart met een elektronische chip. Deze kaart kunt u in de klantenkantoren van de energiemaatschappij of in het OCMW en een publieke telefooncel "opladen".

Dit gebeurt als volgt:

- u bepaalt zelf welke som geld u wilt besteden aan uw elektriciteitsverbruik/ gasverbruik
- tegen betaling van deze som wordt de chipkaart 'opgeladen';
- thuis plaatst u de chipkaart in de budgetmeter. De chip ontladst zich in de budgetmeter en u kunt voor de betaalde som elektriciteit of gas verbruiken

Bij zware financiële problemen is het risico groot dat onbetaalde facturen oplopen en dat de gas- of elektriciteitstoevoer wordt afgesloten. Om aan deze problematiek tegemoet te komen is de lokale adviescommissie inzake gas, elektriciteit en watervoorziening opgericht. Deze vergadert over sociale dossiers en stelt mogelijks alternatieve oplossingen, zoals een ondersteunende financiële steunverlening in het kader van budgetbeheer. De commissie bestaat uit vertegenwoordiging van het OCMW en vertegenwoordiging van de sociale leverancier Eandis.

Oplaadpunt operationeel in OCMW Zemst sedert 2004

Aantal actieve budgetmeters gas gemeente Zemst : 33

*Tabel: Opladingen budgetmeter*

<b>Opladingen voor gas en elektriciteit</b>	<b>Aantal opladingen</b>	<b>Aantal via betaalterminal OCMW geregistreerde betalingen operationeel sedert 2008</b>	<b>Aantal cliënten dat tijdens periode minstens twaalf keer is komen opladen</b>
<b>2008</b>	271	120	8
<b>2009</b>	300	215	10
<b>2010</b>	329	301	16

Bron: OCMW Zemst

### Verwarmingstoelage aan de meest zwakken :

Tijdens de winterperiode voorziet het OCMW een verwarmingstoelage voor de cliënten met een zeer beperkt inkomen tot de grens van leefloon en gewaarborgd inkomensgarantie voor ouderen. De toelage bedraagt 115 € per maand voor de periode oktober tot en met maart. Ze wordt ambtshalve toegekend voor leefloongerechtigden of op aanvraag voor inwoners met beperkt inkomen met actieve steunverleningsdossiers budgetbeheer of schuldenregeling. We zien het aantal ambtshalve toekenningen dalen ( verminderd aantal leefloners ), doch het aantal cliënten in budgetbeheer neemt toe.

*Tabel: Verwarmingstoelage Zemst*

Verwarmingstoelage	Ambtshalve toekenning	Op aanvraag
2008	12	9
2009	18	6
2010	15	12

Bron: OCMW Zemst

### **6.6 Intergemeentelijk toewijzingsreglement sociale verhuringen**

Het Sociaal Huurbesluit geeft de mogelijkheid aan gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. Hierdoor kunnen gemeenten een optimale manier van toewijzen van sociale huurwoningen uitwerken in functie van de plaatselijke situatie. Interlokale vereniging Woonbeleid Regio Noord besliste om, in samenspraak met alle relevante actoren, een lokaal toewijzingsreglement op te stellen voor alle gemeenten die deel uitmaken van haar werkingsgebied zijnde Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel en Zemst. Het reglement werd opgesteld door een werkgroep met daarin o.a. Providentia, Wonen Vlaanderen, Provincie Vlaams-Brabant,... in samenwerking met en met advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren waaronder OCMW's. Er werd een consensus bereikt binnen de werkgroep om te werken rond lokale binding. Dit wordt zeer belangrijk geacht in onze regio, gezien de suburbanisatie- en migratiedruk vanuit Brussel. Het reglement werd goedgekeurd op 31/3/2011. Hierbij de voorrangsregels uit het intergemeentelijk toewijzingsreglement:

- Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.



Het lokale toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 27 (lokale binding) een uitbreiding van de optionele voorrangregels uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden.

### **6.7 Gemeentelijk reglement Sociaal Wonen**

In het grond en pandendecreet worden normen opgelegd per bouw- of verkavelingsproject(Sociale lasten). Gemeenteraden kunnen een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat reglement bevat dan de concrete normen m.b.t. de omvang van het sociale woonaanbod dat moet worden verwezenlijkt. De gemeenteraad van Zemst keurde op 27 mei 2010 het gemeentelijk reglement sociaal wonen goed. Dat reglement stelt hetvolgende:

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in de gemeente Zemst wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1° 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en /of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

2° 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en /of kavels, indien de gronden eigendom zijn van natuurlijke of rechtspersonen.

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van een bijkomend sociaal woonaanbod, wordt deze als volgt verdeeld:

- 70 % sociale huurwoningen;
- 30 % sociale koopwoningen;
- 0 % sociale koopkavels.

Indien een aanvraag voor een verkavelingsvergunning onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van een bijkomend sociaal woonaanbod, wordt deze als volgt verdeeld:

- 75 % sociale huurwoningen;
- 20 % sociale koopwoningen;
- 5 % sociale koopkavels.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen afwijkingen worden toegestaan (zie reglement)

## Deel 2: Woonbeleidsplan



## 1.SWOT-analyse (Strengths, weaknesses, opportunities, threats)

### Sterkten

Uitgebreid eigen patrimonium:

- Groot aantal gronden in woonuitbreidingsgebied
- Groot aantal recente aankopen

Aanbod renovatiepremies

Steunmaatregelen wonen OCMW (noodwoningen, huurwaarborg,...)

Groot aantal recente woningen

Aanwezigheid van enkele rust- en verzorgingshuizen

Woonloket- intergemeentelijke samenwerking

Gunstige ligging gemeente (E19 Antw-Brussel)

Uitoefening voorkeepsrecht

Lokaal opvanginitiatief (asielzoekers)

Hoog percentage aansluitingen op rioleringsnetwerk

Regularisatie zonevreemde woningen via RUP zonevreemde woningen

Eigen verhuuringen gemeente(12) en OCMW(5) – zowel sociaal als niet sociaal

Actieve begeleiding sociale bouwinitiatieven

RUP Laar maakt meergezinswoningen mogelijk

Reservering toegangswegen naar binnengebieden in woonzone

Huisvesting is pijler in lokaal sociaal beleidsplan

Politieke wil om patrimonium aan te snijden

### Zwakten

Dure regio (woningprijzen)

Schaarste aan bouwgronden

Geen leegstandsheffing

Beperkt aanbod SVK in onze regio

Beperkt privaat huuraanbod

Wachtlisterij Providentia – tekort sociale huurwoningen

Campingproblematiek

Tekort aan financiële gemeentelijke middelen

## **Kansen**

Gemeentelijke sociale bouwprojecten  
Ondersteuning (ver)bouwers  
Nieuwe woonvormen stimuleren (o.a.zorgwonen)  
Aanpasbaar/levenslang wonen promoten  
Fonds ter reductie van de globale energiekost  
Gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen  
Nieuwe gewestplanbestemming recreatief wonen  
Voorkooprecht kan niet altijd worden uitgeoefend  
Verwezenlijking bindend objectief  
Gemeentelijk reglement sociaal wonen

## **Bedreigingen**

Bindend objectief sociale woningen tegen 2020  
Toenemende vergrijzing  
Landelijk karakter vs.bouwdruk  
Doorschuiwbeweging inwoners omliggende steden  
Beperkte gewestelijke financiële middelen  
Bureaucratische handelwijze overheden  
Complexe procedures / regelgeving woonbeleid

## **2.Doelstellingen**

### **1. Strategische doelstelling: Ondersteunen van betaalbaar en kwalitatief wonen**

#### **1.1 Operationele doelstelling: Continuïteit woonloket**

##### ACTIES:

- 1.1.1 Informeren inwoners omtrent premies, leningen, woonkwaliteit, sociale huisvesting,...
- 1.1.2 Bekendmaking woonloket + via gemeentelijke infokanalen
- 1.1.3 Organiseren minimum 2 infoavonden / evenementen omtrent wonen
- 1.1.4 Registratie woonvragen door woonconsulent aan hand van registratiesoftware

TIMING: Gekend: voortzetting van project Regionaal Woonbeleid Noord tot en met 2014 (subsidieaanvraag werd goedgekeurd door Minister Freya Van Den Bossche begin november 2010)

Gewenst: permanente vaste functie

BUDGET:Jaarlijkse bijdrage (tot en met 2013) van de gemeente aan project € 12.500

Budget voorzien voor infoavonden e.d. bedraagt 500 euro (begroting 2011)

## **1.2 Operationele doelstelling: Continuïteit steunmaatregelen wonen via OCMW**

### ACTIES:

1.2.1 Noodwoningen blijvend inzetten voor noodsituaties

1.2.2 Financiële steunmaatregelen op gebied van wonen voor sociaal zwakkeren blijven uitkeren

1.2.3 Lokaal opvanginitiatief voortzetten

TIMING: Permanente acties

BUDGET: OCMW

## **1.3 Operationele doelstelling: Continuïteit gemeentelijk premiestelsel**

### ACTIES:

1.3.1 Aanvullende premies energiebesparende maatregelen blijven uitkeren

1.3.2 Actuele premies opvolgen en onderzoeken waar gemeente eventueel kan aanvullen/wijzigen

1.3.3 Inwoners begeleiden bij hun premie-aanvragen

TIMING: Doorlopend

BUDGET: In 2010 werden er voor een totaalbedrag van 42.749,25 euro premies uitgereikt. Dat betekent dat er jaarlijks zo'n 45.000 euro voorzien moet worden in de begroting voor de gemeentelijke premies.

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

### ACTIES:

1.4.1 Uitwerken duidelijke taakafstemming tussen verschillende woonactoren

1.4.2 Organisatie driemaandelijks overlegmomenten met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van de gemeente

1.4.3 Adviesraden betrekken bij het woonbeleid door hen uit te nodigen op overlegmomenten

1.4.4 Optimaliseren Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost

TIMING: Permanente opdracht

BUDGET: Voor de leningnemers uit de doelgroep van het FRGE zal de gemeente de rente dragen

### **1.5 Operationele doelstelling: Woonkwaliteit gemeente bewaken**

#### **ACTIES:**

1.5.1 Leegstandsregister up to date houden door jaarlijkse controles

1.5.2 Inwoners informeren over procedure kwaliteitsonderzoeken via gemeentelijke infokanalen

1.5.3 Opruimen en opnieuw bouwrijp maken van krotwoningen via projectsubsidies

1.5.4 Eigenaars leegstaande woningen aansporen om hun woning te verkopen/verhuren, bijvoorbeeld via SVK

**TIMING:** Permanente acties

**BUDGET:** Op de begroting staat een bedrag van 1.500.000 euro ingeschreven voor grondbeleid (aankoop gronden, verkrotte woningen, ...) Voor de nieuwbouwprojecten wordt er per project een specifiek budget voorzien. Zo werd bijvoorbeeld voor het project Rubenshof/Cardijnstraat 300.000 euro ingeschreven.

**OPGELET:** Een deel van deze bedragen wordt gerecupereerd via projectsubsidies van de VMSW voor verwerving, sloop en nieuwbouw van woningen die achteraf verhuurd zullen worden via het sociale huurbesluit.

## **2. Strategische doelstelling: Opvolging decreet openluchtrecreatieve verblijven**

### **2.1 Operationele doelstelling: Aanpakken campingproblematiek**

#### **ACTIES:**

2.1.1 Aankoop campings voor afbraak

2.1.2 Nieuwe gewestplanbestemming recreatief wonen: project Solarium op maat van campingbewoners

2.1.3 Ondersteuning afbraak- en opruimwerken campings door bewoners door middel van plaatsing containers e.d.

**TIMING:** Afbouw campings tegen december 2011, herhuisvesting in project Solarium najaar 2011

**BUDGET:** De aankoop van de campings kostte de gemeente 876.793,60 euro. De gemeentelijke werklidendienst is momenteel gestart met opkuis/opruimwerken van zij die de camping reeds verlaten hebben en hun standplaats niet leeg achtergelaten hebben. De kosten hiervoor worden doorverrekend naar de (ex-)campingbewoner. De kosten van de (extra) containers die de gemeente op het terrein zal plaatsen kunnen nog niet geraamd worden.

### **3. Strategische doelstelling: Doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren**

#### **3.1 Operationele doelstelling: Verdere uitbouw/beheer eigen patrimonium**

ACTIES:

3.1.1 Continuïteit aankoop- en verkoopbeleid

3.1.2 Terbeschikkingstelling gronden aan Providentia

3.1.3 Kleine percelen verkopen i.f.v. betaalbaarheid

3.1.4 Aanleg grondreserves door aankoop gronden in woonuitbreidingsgebied

TIMING: Permanente acties

BUDGET: Op de begroting staat een bedrag van 1.500.000 euro ingeschreven voor grondbeleid (aankoop gronden, verkrotte woningen, ...) Voor de nieuwbouwprojecten wordt er per project een specifiek budget voorzien

#### **3.2 Operationele doelstelling: Efficiënt beleid voeren**

ACTIES:

3.2.1 Regularisatie zonevreemde woningen

3.2.2 Verder uitoefening voorkeepsrecht

TIMING: Permanente acties

BUDGET: Op de begroting staat een bedrag van 1.500.000 euro ingeschreven voor grondbeleid (aankoop gronden, verkrotte woningen via voorkeepsrecht, ...) Voor de nieuwbouwprojecten wordt er per project een specifiek budget voorzien

### **4. Strategische doelstelling: Woonbeleid op maat van bepaalde doelgroepen voeren**

#### **4.1 Operationele doelstelling: Betaalbare woningen voor jonge mensen**

ACTIES:

4.1.1 Kiezen voor kleine percelen met halfopen of gesloten bebouwingen

4.1.2 Verdere uitbouw gemeentelijke (ver)bouwpremies

4.1.3 Optimalisatie fonds ter reductie van de globale energiekost

4.1.4 Kernversterking / inbreidingsgebieden

4.1.5 Aandacht voor betaalbare, niet sociale woongelegenheden

TIMING: Permanente acties

BUDGET: Budget van 45.000 euro voor uitbetaling premies.

Budget voor rente leningen doelgroep via FRGE (Bijvoorbeeld: 1) 10 000 euro op 5 jaar - intrestlast over te nemen door de gemeente (=0,5%) = totaal 127,59 euro op 5jaar of 2) 5 000 euro op 5 jaar = totaal 63,83 euro op 5 jaar)

#### **4.2 Operationele doelstelling: Levenslang en aanpasbaar wonen voor senioren**

ACTIES:

4.2.1 Infoavond levenslang en aanpasbaar wonen organiseren

4.2.2 Folders/info omtrent levenslang en aanpasbaar wonen via woonloket en gemeentelijke infokanalen verspreiden

4.2.3 Informatie omtrent nieuwe woonvormen verzamelen en verspreiden

4.2.4 In gemeentelijke projecten seniorenwoningen/aangepaste woningen voorzien

TIMING: Permanente acties

BUDGET: Budget van 500 euro op begroting 2011 voorzien voor organisatie van infoavonden.

#### **4.3 Operationele doelstelling: Woonmogelijkheden sociaal zwakkeren**

ACTIES:

4.3.1 Sociale verhuringen gemeente a.h.v. projectsubsidies

4.3.2 Sociale bouwprojecten Providentia op gemeentelijke gronden

4.3.3 Financiële steunmaatregelen zoals Vlaamse huursubsidie via OCMW

4.3.4 Samenwerkingsmogelijkheden met SVK Webra onderzoeken

TIMING: Permanente acties

BUDGET: Op de begroting staat een bedrag van 1.500.000 euro ingeschreven voor grondbeleid (aankoop gronden, verkrotte woningen via voorkooprecht, ...) Voor de nieuwbouwprojecten wordt er per project een specifiek budget voorzien

#### **4.4 Operationele doelstelling: Eigen inwoners kans bieden om in hun gemeente te blijven**

ACTIES:

4.4.1 Gemeentelijk reglement sociale verhuringen toepassen en evalueren

4.4.2 Verhuringen aan inwoners in eigen beheer verderzetten

4.4.3 Verkoop gemeentelijke gronden aan eigen inwoners



TIMING: Permanente acties

BUDGET: Op de begroting staat een bedrag van 1.500.000 euro ingeschreven voor grondbeleid (aankoop gronden, verkrotte woningen via voorkeurecht, ...) Voor de nieuwbouwprojecten wordt er per project een specifiek budget voorzien

#### **4.5 Operationele doelstelling: Woonmogelijkheden personen met een handicap**

ACTIES:

4.5.1 Woning(en) aangepast aan personen met een handicap voorzien in eigen patrimonium gemeente en OCMW

BUDGET: Te begroten per specifiek project (bv. bouw aangepaste serviceflats)

#### **5. Strategische doelstelling: Werken rond energiezuinig en duurzaam bouwen/wonen**

##### **5.1 Operationele doelstelling: Enkel energiezuinige woningen in patrimonium**

ACTIES:

5.1.1 Gemeentelijke bouwprojecten worden gerealiseerd met de nodige aandacht voor duurzaamheid/energievriendelijkheid

5.1.2 Bouwprojecten van Providentia worden gerealiseerd met de nodige aandacht voor duurzaamheid/energievriendelijkheid

5.1.3 Infoavonden omtrent duurzaam (ver)bouwen organiseren

5.1.4 Gemeentelijke energiepremies evalueren en eventueel bijsturen

5.1.5 Uitvoeren energiescans

BUDGET: Budget van 500 euro op begroting 2011 voorzien voor organisatie van infoavonden

Budget van 45.000 euro voor uitbetaling premies

Energiescans worden uitgevoerd door Tevelil en rechtstreeks gefactureerd aan Eandis. Deze zijn bijgevolg gratis voor de gemeente en haar inwoners

### 3.Samenvatting omgevingsanalyse

Uit de voorgaande omgevingsanalyse kunnen we afleiden dat Zemst een zeer actief woonbeleid voert. De gemeente beschikt zelf over een vrij uitgebreid patrimonium dat ze voornamelijk aansnijdt om sociaal zwakkeren een kans te geven op betaalbaar wonen in eigen streek. Denken we maar aan de nieuwbouwprojecten die de gemeente uitvoert met het oog op sociale verhuringen. Dergelijke acties spelen in op de marktbehoefte aan betaalbare woningen.

Toch tonen de cijfergegevens ook aan dat een eigen, betaalbare woning, in een gemeente als Zemst een knelpunt blijft. Woningen in deze streek behoren tot de duurste van het land en bouwgronden zijn schaars. Jonge koppels worden daardoor 'verplicht' om oudere, nog enigszins betaalbare woningen te kopen en deze te verbouwen. Dat is voor hen vaak de enige mogelijkheid om een eigen woning aan te kopen. Deze evolutie toont tevens het belang aan van renovatie- en energiepremies. Oudere woningen zijn vaak slecht geïsoleerd en daardoor niet energiezuinig. Het is belangrijk om de jonge nieuwe eigenaars aan te moedigen om deze woningen energievriendelijker aan te maken. De gemeentelijke energiepremies zijn daarin een goed hulpmiddel waarvan veel gebruik wordt gemaakt.

Dankzij initiatieven als het woonloket en infoavonden omtrent isolatie e.d. worden de (ver)bouwers beter ondersteund in hun (ver)bouwproces, zowel voor de financiële als de praktische kant. Naar de toekomst toe is het belangrijk dergelijke acties verder te blijven organiseren.

Ook het aantal leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt-en onbewoonbaarverklarde woningen moet een signaal zijn dat verbouwen blijvend moet ondersteund worden. Woningeigenaars moeten de mogelijkheid hebben hun vaak verouderde woningen op te knappen en opnieuw op de markt te brengen als huur-of koopwoning, eventueel met de hulp van een sociaal verhuurkantoor. Daarnaast moeten we, naar aanleiding van het grond-en pandendecreet, een extra inspanning leveren op gebied van sociale huisvesting tegen het jaar 2020. Hiervoor werden reeds diverse acties gepland. Enkele daarvan in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij Providentia en enkele op eigen initiatief, door de gemeente zelf.

Concluderend kunnen we stellen dat de gemeente Zemst heel wat inspanningen levert, maar dat de cijfers desondanks aantonen dat de vraag (naar sociale woningen, naar betaalbare niet-sociale woningen, naar ondersteunende maatregelen,...) veel groter blijft dan het aanbod.

Voorliggend woonplan brengt de huidige woonsituatie in kaart en vertaalt deze in een SWOT-analyse waarbij de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen op papier worden gezet, Aan de hand van deze analyse worden acties en doelstellingen vooropgesteld die op regelmatige tijdstippen zullen geëvalueerd of bijgestuurd worden. De gemeente hoopt zo haar 'steentje' bij te dragen om inwoners een betaalbaar en kwalitatief woonaanbod in eigen streek te kunnen aanbieden.

---

**Vragen of opmerkingen?**

**ANKE RECTEM | WOONCONSULENT GEMEENTE ZEMST  
TEL: 0492/58 83 90 MAIL: ANKE.RECTEM@3WPLUS.BE**

**WOONLOKET ZEMST**

**DE GRIET 1**

**1980 ZEMST**

**TEL: 015/62.71.59 MAIL: WOONLOKET@ZEMST.BE**

**OPENINGSUREN**

**MA-DO: 9-12U**

**DI: 9-12U & 16-19U**

**WOE: 9-12U & 13.30U-16U**

**VRIJ: GESLOTEN**