

Woonbehoeftestudie Beveren

Eindtekst

Grontmij Belgium NV
Gent, 1 september 2014

Gemeente Beveren
Stationstraat 2
9120 Beveren

Voorlopig goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen
op 11 september 2017.

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2017

Verantwoording

Titel : Woonbehoeftestudie Beveren
Subtitel :
Projectnummer : 2314
Referentienummer : 314608_WBS_Beveren.doc
Revisie : 11
Datum : 24 oktober 2017

Auteurs : Soetkin Verryt
Bert Genbrugge (GOA gemeente Beveren)

E-mail adres :

Gecontroleerd door : Leen Coorevits

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Griet Van Waes

Paraaf goedgekeurd :

Contact : [Grontmij, nu:] Sweco Belgium NV
Elfjulistraat 43
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2017

de secretaris
Jan Noppe



de voorzitter
Jens De Wael

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Demografische analyse.....	6
2.1	Bevolkingsevolutie	6
2.1.1	Algemeen	6
2.1.2	Bevolkingsevolutie per deelgemeente	7
2.2	Natuurlijke aangroei en migratie	9
2.3	Bevolking per leeftijdsklasse	11
2.4	Gezinsevolutie.....	13
2.5	Evolutie gemiddelde gezinsgrootte	14
2.6	Verdeling inwoners in 1991, 2007 en 2012.....	15
2.7	Conclusie demografische analyse	16
3	Analyse huidige woningmarkt	17
3.1	Evolutie verkopen bouwgrond, appartementen, woningen, villa's	17
3.1.1	Bouwgrond	17
3.1.2	Appartementen, woningen, villa's	19
3.2	Evolutie prijzen bouwgrond, woningen, appartementen	20
3.2.1	Bouwgrondprijzen	20
3.2.2	Appartementen, woningen, villa's	22
3.3	Bouwconjunctuur.....	23
3.4	Sociale huisvesting	25
3.5	Leegstand.....	26
3.6	Conclusie analyse huidige woningmarkt.....	26
4	Bevolking- en gezinsprognose 2007 – 2012 – 2017 – 2022.....	27
4.1	Gesloten bevolkingsprognose.....	27
4.2	Gesloten gezinsprognose	29
4.3	Open bevolkingsprognose	30
4.4	SVR-projecties 2009-2030 (open prognose)	30
5	Kwantitatieve optie en woningbehoefteraming	32
5.1	Taakstelling 1991-2007	32
5.2	Kwantitatieve optie voor de periode 2007 - 2012 met een doorkijk 2007-2020.....	32
5.3	Woningbehoefte volgens de gesloten prognose (conform omzendbrief RO 2002/03)	33
6	Beschikbaar woonaanbod.....	35
6.1	Onbebouwde percelen	35
6.1.1	Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen.....	35
6.1.2	Onbebouwde percelen in PRiAK's	35
6.1.3	Onbebouwde percelen in woongebied en woonuitbreidingsgebied	36
6.2	Verdichtingsmogelijkheden	37
6.3	Leegstand.....	37
6.4	Vrijkomend juridisch aanbod.....	37
6.5	Spreading onbebouwde percelen stedelijk gebied – buitengebied.....	38

7	Confrontatie kwantitatieve optie- aanbod	39
7.1	Confrontatie kwantitatieve optie - aanbod	39
7.1.1	Confrontatie kwantitatieve optie - aanbod in de periode 2007 -2012	39
7.1.2	Confrontatie kwantitatieve optie – juridisch aanbod in de periode 2012 – 2022	39
7.2	Conclusie confrontatie aanbod - behoefte	41
8	Sociaal woonbeleid	42
8.1	Sociaal objectief 2009-2025	42
8.1.1	Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen volgens decreet Grond- en Pandenbeleid	42
8.1.2	Objectief voor sociale koopwoningen volgens decreet Grond- en Pandenbeleid	43
8.1.3	Objectief voor sociale kavels volgens decreet Grond- en Pandenbeleid	44
8.1.4	Overzicht	44
8.1.5	Ingeschatte ruimtebehoefte voor realisatie sociaal objectief	45
8.2	Geplande en recente projecten sociale huisvesting	45
8.3	Normen sociaal woonaanbod	48
8.3.1	Vernietiging normen sociaal woonaanbod	48
8.3.2	Sociale normen in uitvoeringsplannen	48
9	Aanbodbeleid: mogelijke nieuwe woonvormen	51
9.1	Algemene nieuwe woonvormen	51
9.1.1	Meegroeiwoningen	51
9.1.2	Centraal wonen	51
9.1.3	Co-housing	51
9.1.4	Wonen op wielen	52
9.1.5	Gestippeld wonen	52
9.2	Woonvormen voor ouderen	53
9.2.1	WZC's en assistentiewoningen	53
9.2.2	Zorgwonen (of kangoeroewonen)	53
9.2.3	Duplexwonen	54
9.2.4	Aangepaste ouderenwoningen	54
9.2.4.1	Assistentiewoningen	54
9.2.4.2	Aanleunwoningen	55
9.2.5	Groepswonen	55
9.3	Andere doelgroepwoningen verhuurd volgens het Sociaal Huurbesluit	55
9.3.1	ADL-woningen	55
9.3.2	Beschermd wonen	55
9.3.3	Geïntegreerd Wonen	55
9.3.4	Beschut wonen	56
9.4	Woningen in kader van dringende woonnood	56
9.4.1	Sociale doorgangswoningen	56
9.4.2	Sociale brugwoningen	57
9.4.3	Sociale minimale comfortwoning	57
9.5	Doelgroepwoningen aanwezig in de gemeente	57
10	Ruimtelijke afweging aan te snijden gebieden	59
11	Beleidsaanbevelingen	61
12	Conclusie	64
13	Kaarten	71
14	Bijlage	75
14.1	Confrontatie woonbehoefte (obv bevolkingsprognose) – juridisch aanbod	75
14.1.1	Confrontatie woonbehoefte - juridisch aanbod in de periode 2007 -2012	75
14.1.2	Confrontatie woonbehoefte – aanbod in de periode 2012 – 2022	75

1 Inleiding

De woningbehoefte voor Beveren wordt, als gemeente deels in het buitengebied, deels in het stedelijk gebied, in principe bepaald op basis van de taakstelling die omschreven wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen¹. Deze provinciale taakstelling, die op haar beurt gebaseerd is op de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, geldt enkel voor de planperiode, die loopt tot 2007. Gezien de datum van deze planhorizon reeds is overschreden werd de taakstelling herzien en werd in de partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden voor de periode 2007 – 2012 met een doorkijk 2007 – 2020. De spreiding van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in 1991 over het buitengebied enerzijds en het stedelijk gebied anderzijds vormt het uitgangspunt voor de verdeling van de taakstellingen.

Om naast de kwantitatieve optie eveneens een zicht te hebben op de woningbehoefte wordt eveneens een gesloten bevolkings- en gezinsprognose weergegeven voor de gemeente Beveren voor de periode 2007-2022

De woonbehoeftestudie wordt opgebouwd als volgt:

- demografische analyse: evolutie van de bevolking en evolutie van de gezinnen;
- analyse van de huidige woningmarkt;
- bevolkings- en gezinsprognose 2012 – 2017 – 2022;
- kwantitatieve optie en woningbehoefteraming;
- analyse beschikbaar woningaanbod;
- confrontatie woningbehoefte – woningaanbod;
- sociaal woonbeleid;
- aanbodbeleid: mogelijke nieuwe woonvormen;
- ruimtelijke afweging aan te snijden gebieden;
- enkele beleidsaanbevelingen;
- conclusie

¹ Provinciaal Ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004, blz. 305.

2 Demografische analyse

2.1 Bevolkingsevolutie

2.1.1 Algemeen

Op 1 januari 2014 telde Beveren 47.168 inwoners². De bevolkingsevolutie in de gemeente Beveren kent een continue stijging, met enkel in de periode 1999 – 2000 een lichte daling. In 1999 werd de kaap van 45.000 inwoners overschreden. De periode tussen 1991 en 1999 kent een sterkere stijging dan de periode 2000 – 2004. Na een sterkere stijging in de periode 2004 – 2005 kende de bevolkingsevolutie vanaf 2005 opnieuw een licht stijgende trend die doorloopt tot op vandaag.

Tabel 1 geeft de bevolkingsevolutie weer in de periode 1991-2001 en 2001-2013. Ten opzichte van 1991 steeg het aantal inwoners in Beveren met 4.350 inwoners of met 10,2%. Dit is minder sterke stijging in vergelijking met het arrondissement Sint-Niklaas (+12,6%) en een grotere stijging in vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen (+9,3%) en een gelijkaardige stijging in vergelijking met het Vlaams Gewest (+10,6%).

De stijging in de periode 1991 – 2001 in de gemeente Beveren (+5,9%) is duidelijk meer uitgesproken in vergelijking met zowel het arrondissement Sint-Niklaas (+4,0%), de provincie Oost-Vlaanderen (2,09%) en het Vlaams Gewest (3,2%). Dit is voornamelijk ten gevolge van de sterke bevolkingstoename in de periode 1991-1997.

In de periode 2001 – 2013 kent de gemeente Beveren een veel kleinere stijging (+4,1%) dan het arrondissement Sint-Niklaas (+7,9%), de provincie Oost – Vlaanderen (7,1%) en het Vlaams Gewest (7,2%).

² Bron: gemeente Beveren 2014

2.2 Natuurlijke aangroei en migratie

De evolutie van het aantal inwoners is het resultaat van de schommelingen in het natuurlijk saldo en het migratiesaldo⁴. Het natuurlijk saldo is het verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterftes. Het intern migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen van en naar gemeenten binnen België. De migratie van en naar het buitenland wordt hier buiten beschouwing gelaten⁵.

Uit de tabel en grafiek blijkt dat het natuurlijk saldo gedurende de ganse periode 1997 – 2011 positief was, wat betekent dat er meer geboortes zijn dan overlijdens. De grote sprongen in het natuurlijk saldo zijn enerzijds te verklaren door een terugval van geboortes (2003, 2005, 2008, 2012) of een stijging van overlijdens (1999, 2006, 2012). Hierdoor is in deze jaren een duidelijke terugval van het natuurlijk saldo waar te nemen.

Het intern migratiesaldo kent een wisselend verloop. In de jaren 1997, 1998, 2000, 2004, 2008, 2009, 2011 en 2012 is een positief migratiesaldo waar te nemen. Dit betekent dat in deze jaren met een positief migratiesaldo er een grotere instroom van nieuwe inwoners is dan dat er inwoners vertrekken uit de gemeenten. In 1999, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007 en 2010 vertrokken meer inwoners uit de gemeente dan dat er nieuwe inwoners zich vestigden. In 2004 is het migratiesaldo sterk positief (140) en in 2012 zijn 70 meer inwijkingen dan uitwijkingen.

Het saldo (natuurlijk- en migratiesaldo) wordt over de ganse periode gekenmerkt door een afwisseling van pieken en dalen. De sterke daling in 1999 is voornamelijk te wijten aan het groot aantal uitwijkingen. De jaren 2000, 2004, 2009 en 2011 worden gekenmerkt door een sterke stijging van het saldo. Dit is te wijten aan een combinatie van een groot aantal geboortes en een groot aantal inwijkingen.

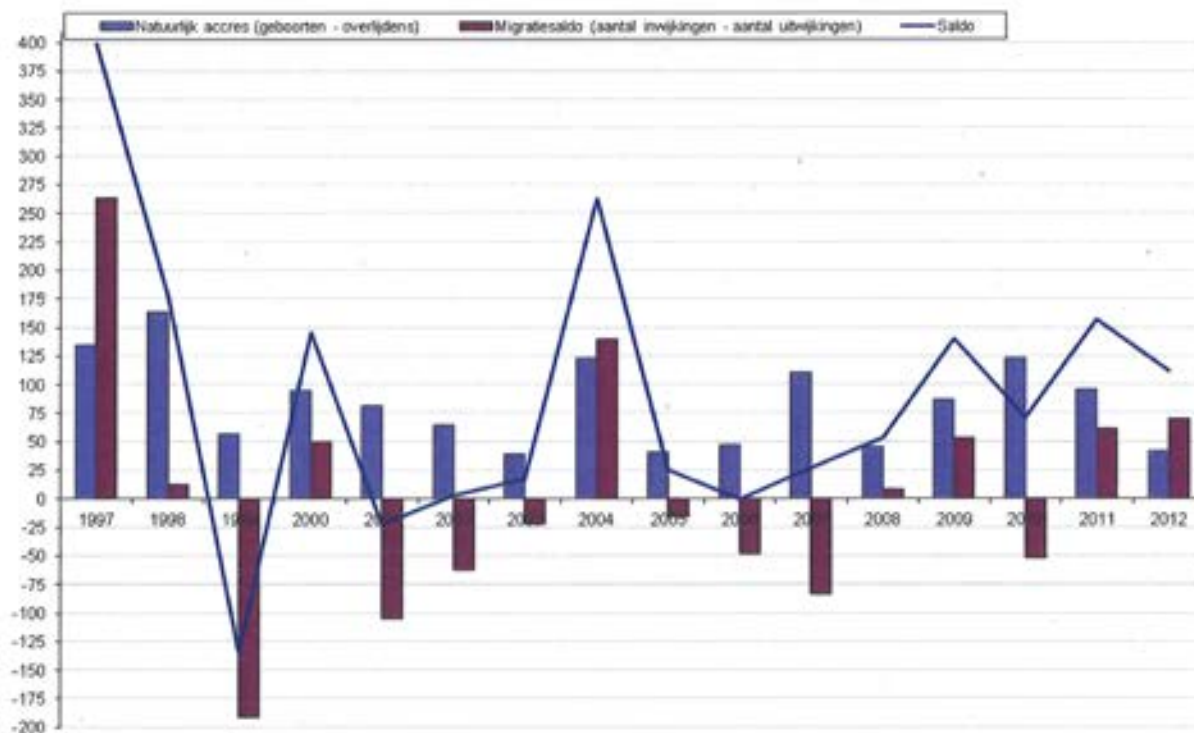
Tabel 2-4. Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Beveren tussen 1997 en 2012 (bron: Lokale Statistieken)

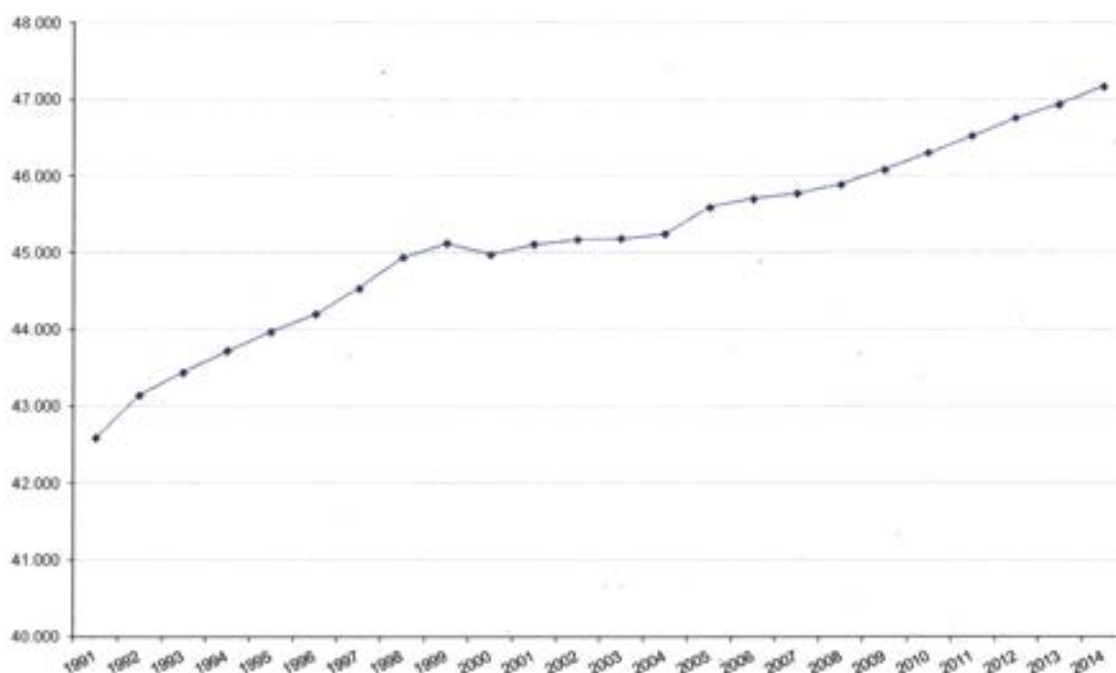
	geboorten	overlijdens	natuurlijk saldo	inwijking	uitwijking	migratie-saldo	saldo
1997	537	402	135	1.425	1.161	264	399
1998	559	395	164	1.207	1.194	13	177
1999	478	421	57	1.151	1.342	-191	-134
2000	497	402	95	1.185	1.135	50	145
2001	481	399	82	1.226	1.331	-105	-23
2002	431	366	65	1.356	1.418	-62	3
2003	421	382	39	1.257	1.279	-22	17
2004	462	339	123	1.394	1.254	140	263
2005	439	398	41	1.300	1.316	-16	25
2006	483	436	47	1.298	1.346	-48	-1
2007	483	372	111	1.405	1.489	-84	27
2008	424	379	45	1.427	1.419	8	53
2009	486	399	87	1.482	1.429	53	140
2010	514	391	123	1.462	1.514	-52	71
2011	493	397	96	1.515	1.454	61	157
2012	459	417	42	1.588	1.518	70	112

⁴ Het betreft interne migraties: gemeenteoverschrijdende in- en uitwijkingen binnen België

⁵ Hierdoor zijn er lichte verschillen tussen de evolutie van het aantal inwoners en het verschil tussen het natuurlijk saldo en het intern migratiesaldo.

Grafiek 2: Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Beveren tussen 1997 en 2012 (bron: Lokale Statistieken)



Grafiek 1: Bevolkingsevolutie Beveren 1991-2013 (Bron: Lokale Statistieken en gemeente Beveren)

Tabel 2-1. Algemene bevolkingsevolutie van Beveren, arrondissement Sint-Niklaas, provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams Gewest tussen 1991 en 2013³ (bron: Lokale Statistieken)

	1991	1997	2001	2007	2013
Beveren	42.583	44.533 +4,6%	45.105 +1,3%	45.771 +1,5%	46.933 +2,5%
arr. Sint-Niklaas	215.813	221.877 +2,8%	224.356 +1,1%	231.262 +3,1%	242.036 +4,7%
Oost-Vlaanderen	1.335.694	1.354.737 +1,4%	1.363.672 +0,7%	1.398.253 +2,5%	1.460.944 +4,5%
Vlaams Gewest	5.767.856	5.898.824 +2,3%	5.952.552 +0,9%	6.117.440 +2,8%	6.381.859 +4,3%

2.1.2 Bevolkingsevolutie per deelgemeente

Uit de tabel blijkt dat Beveren de grootste deelgemeente is van de gemeente Beveren, met iets meer dan 20.000 inwoners op 1 januari 2014 of ongeveer 43% van de totale bevolking van de gemeente.

Melsele komt op de tweede plaats met meer dan 10.000 inwoners, of ongeveer 22% van de totale bevolking.

De deelgemeenten Haasdonk, Kieldrecht en Vrasene volgen met respectievelijk 9,0%, 8,0% en 8,4% van de totale bevolking.

De drie kleinste deelgemeenten zijn Doel, Kallo en Verrebroek en vertegenwoordigen respectievelijk 0,3%, 4,7% en 4,1% van de totale bevolking. De verhoudingen tussen de verschillende deelgemeenten zijn over de periode 1996 – 2014 licht gewijzigd. Doel kent de grootste daling van 2,2% in 1996 naar slechts 0,3% in 2014.

³ Gegevens van 2014 enkel beschikbaar voor de gemeente Beveren.

Deelgemeenten Beveren, Kieldrecht, Haasdonk, Verrebroek en Vrasene kennen over de ganse periode een relatief stabiel aandeel in de bevolking in de periode 1981 en 2014. Er zijn enkele zeer lichte schommelingen waar te nemen. Beveren had in 1991 een aandeel van ca. 42,7% en in 2014 ca. 43,1%. Voor Haasdonk is dit 9% in zowel 1991 als 2014.

Kallo kent een lichte stijging van 3,8% in 1996 naar 4,7% van de totale bevolking in 2014. Het aandeel in de deelgemeente Melsele kent de grootste stijging van 18,9% in 1981 naar 22,3% van de totale bevolking in 2014.

Opvallend is dat het aantal inwoners in Doel en Kieldrecht een daling kent ten opzichte van 1981. Terwijl Doel ten opzichte van 1981 een daling kent van 85,1% is voor Kieldrecht een daling van 6,3% ten opzichte van 1981 op te tekenen.

Kallo, Melsele en Verrebroek kennen met een respectievelijke stijging van 30,8%, 35,9% en 27,8% een grotere stijging in het aantal inwoners dan het gemiddelde van de gemeente Beveren dat een stijging van 15,2% kent.

De deelgemeenten Beveren en Haasdonk met respectievelijk 16,1% en 15,5% kennen ten opzichte van 1981 een stijging van dezelfde grootte-orde als die van de ganse gemeente Beveren. De deelgemeente Vrasene kent slechts een lichte stijging van 4,9% ten opzichte van 1981.

Tabel 2-2. *Bevolkingsevolutie van Beveren, per deelgemeente, tussen 1981 en 2014 (bron: gemeente Beveren + eigen verwerking)*

	1981	1991	1996	2001	2007	2012	2014
Beveren	17.486	18.275	19.296	19.556	19.787	20.072	20.309
		+4,5%	+5,6%	+1,3%	+1,2%	+1,4%	+1,2%
Doel	989	920	957	810	388	191	147
		-6,9%	+4,0%	-15,3%	-52,1%	-50,7%	-23,1%
Haasdonk	3.678	4.009	3.961	3.927	4.104	4.165	4.249
		+8,9%	-1,2%	-0,86%	+4,5%	+1,5%	+2,1%
Kallo	1.707	1.693	1.699	1.765	1.808	2.157	2.234
		-0,8%	+0,4%	+3,9%	+2,4%	+19,3%	+3,6%
Kieldrecht	4.050	3.781	3.719	3.657	3.750	3.850	3.795
		-6,6%	-1,6%	-1,7%	+2,5%	+2,6%	-1,4%
Melsele	7.733	8.450	8.956	9.687	10.186	10.430	10.509
		+9,2%	+5,9%	+8,1%	+5,1%	+2,4%	+0,75%
Verrebroek	1.529	1.697	1.785	1.876	1.880	1.900	1.955
		+10,9%	+5,2%	+5,1%	+0,2%	+1,1%	+2,9%
Vrasene	3.781	3.757	3.823	3.827	3.868	3.978	3.970
		-0,6%	+1,8%	+0,1%	+1,1%	+2,8%	-0,2%
Totaal	40.953	42.582	44.196	45.105	45.771	46.743	47.168
		+3,9%	+3,8%	+2,1%	+1,5%	+2,1%	+0,9%

Tabel 2-3. *Evolutie van het aandeel van de bevolking per deelgemeente in de totale bevolking van Beveren, per deelgemeente, tussen 1981 en 2014 (bron: gemeente Beveren)*

	1981	1991	1996	2001	2007	2012	2014
Beveren	42,7%	42,9%	43,7%	43,4%	43,2%	42,9%	43,1%
Doel	2,4%	2,2%	2,2%	1,8%	0,8%	0,4%	0,3%
Haasdonk	9,0%	9,4%	9,0%	8,7%	9,0%	8,9%	9,0%
Kallo	4,2%	4,0%	3,8%	3,9%	4,0%	4,6%	4,7%
Kieldrecht	9,9%	8,9%	8,4%	8,1%	8,2%	8,2%	8,0%
Melsele	18,9%	19,8%	20,3%	21,5%	22,3%	22,3%	22,3%
Verrebroek	3,7%	4,0%	4,0%	4,2%	4,1%	4,1%	4,1%
Vrasene	9,2%	8,8%	8,7%	8,5%	8,5%	8,5%	8,4%

2.3 Bevolking per leeftijdsklasse

Het aantal jongeren in Beveren is gedaald met ongeveer 3% in de periode tussen 1991 en 2007 en 0,8% in de periode 2007-2014. Het aandeel van de jongeren in de bevolking is in beide periodes verder blijven dalen van respectievelijk 25,5% in 1991 tot 22,5% in 2007 en 21,7% in 2014. Terwijl het aantal personen binnen de leeftijdsgroep 40--59 jaar in de periode 1991 nog licht is gestegen (van 24,8% naar 29,6%) wordt in de periode 2007-2014 een lichte daling waargenomen. is licht gestegen.

Het aantal 65-plussers is met 32,7% toegenomen in dezelfde periode en het aandeel van de 65-plussers binnen de volledige bevolking is eveneens toegenomen van 13,5% in 1991 naar 16,6% in 2007 en 19,4% in 2014.

Het aandeel 80+'ers blijft stijgen van 3,1% in 1991 naar 4,2% in 2007 tot 5,5% in 2014. Het proces van veroudering is in deze periode zichtbaar.

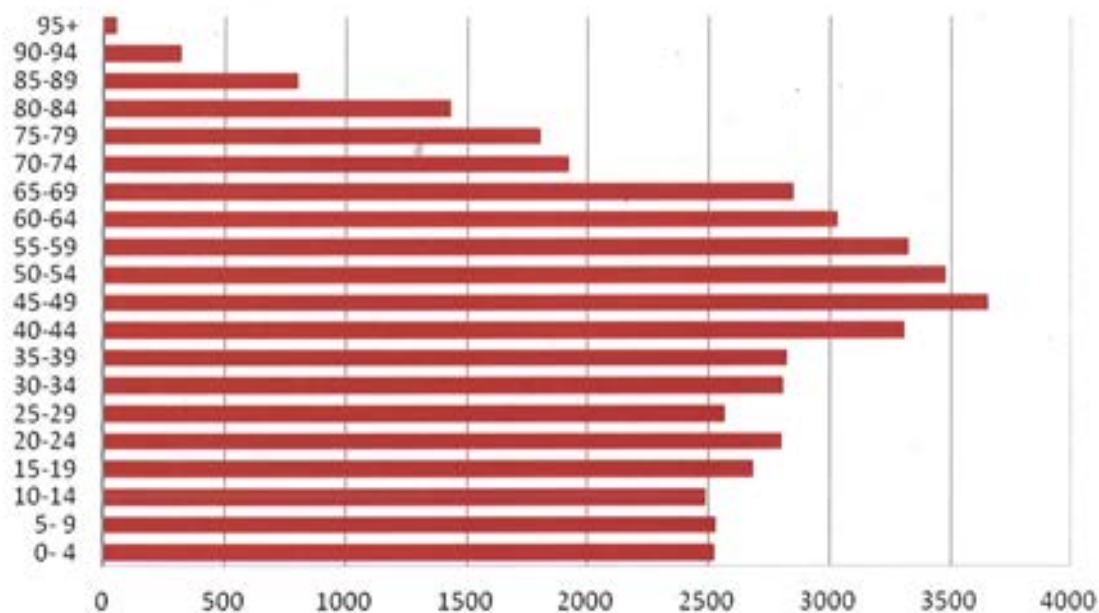
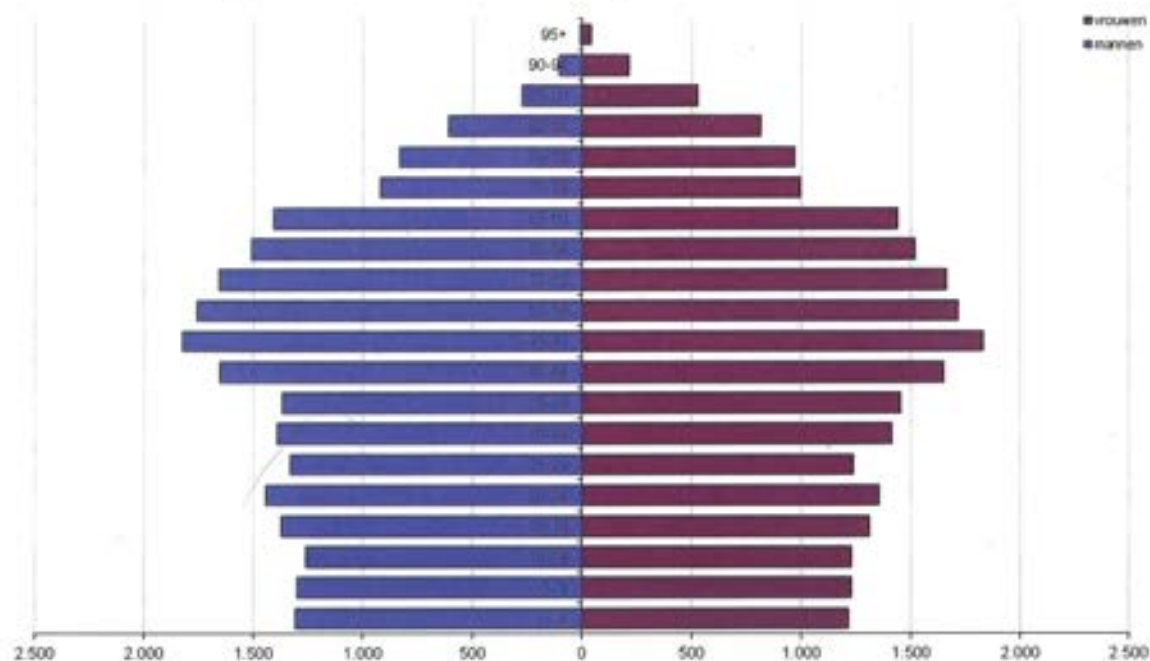
Tabel 2-5. Bevolkingsevolutie van Beveren per leeftijdsklasse, in 1991, 2007 en 2014 (bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en gemeente Beveren)

	1991	aandeel in totale be- volking 1991	2007	aandeel in totale be- volking 2007	2014	aandeel in totale be- volking 2014
0-19 jaar	10.876	25,5%	10.289	22,5%	10.225	21,7%
20-39 jaar	13.305	31,2%	11.670	25,5%	10.992	23,3%
40-59 jaar	10.608	24,8%	13.558	29,6%	13.759	29,2%
60-79 jaar	6.536	15,4%	8.353	18,2%	9.802	20,3%
+ 80 jaar	1.302	3,1%	1.901	4,2%	2.590	5,5%
TOTAAL	42.627	100%	45.771	100%	47.168	100%

De leeftijdssamenstelling van de bevolking is het resultaat van allerlei historische processen. De effecten hiervan op het maatschappelijke leven laten zich generaties lang voelen. Uit de bevolkingspiramide van Beveren kunnen volgende ontwikkelingen afgelezen worden:

- Een insnoering van de leeftijdsopbouw ter hoogte vanaf de leeftijdsgroepen 35 naar de basis toe, wijst op een dalende nataliteit sinds midden de jaren '70.
- De uitstulping bij de leeftijdsklassen 35-69 jaar komt overeen met de babyboom tijdens de economische expansie na de tweede wereldoorlog.
- De plotse insnoering van de leeftijdsopbouw bij de leeftijdsklasse 70-75 jaar is het gevolg van de daling van het aantal geboorten tijdens de tweede wereldoorlog.
- De leeftijdsklassen 40-70 jaar zijn heel sterk vertegenwoordigd. Dit heeft tot gevolg dat het aantal 65-plussers in de gemeente over enkele jaren waarschijnlijk heel sterk zal toenemen.
- De oudere leeftijdsklassen zijn iets geringer vertegenwoordigd dan de jongeren en jonge gezinnen (leeftijdsklassen 0-25 jaar).

Grafiek 3: Bevolkingspiramides Beveren 1/01/2014 (Boven mannen en vrouwen, onder totaal)



2.4 Gezinsevolutie

Een belangrijke factor voor de raming van de woningbehoefte van een gemeente is het inzicht in de gezinssamenstelling van de bevolking. Het zijn immers de gezinnen (huishoudens⁶) en niet de individuele inwoners (tenzij het alleenstaanden zijn) die de vraag naar woningen bepalen. Relevante elementen, naast het aantal gezinnen in absolute cijfers, zijn de gemiddelde gezinsgrootte, het aandeel van de alleenstaanden en het aandeel grote gezinnen.

Het aantal private huishoudens in Beveren is tussen 1992 en 2014 gestegen met 22,2% van 18.890 in 1992 tot 19.411 private huishoudens in 2014. De stijging van het aantal gezinnen is in de periode 1992-2009 van dezelfde grootteorde als de evolutie op het niveau van het arrondissement Sint-Niklaas (+18,8% in de periode 1992-2009⁷), van de provincie Oost-Vlaanderen (+16,1%) en van het Vlaams Gewest (+15,8%). De toename van gezinnen bleef gedurende de volledige periode vrij constant en bedroeg gemiddeld 1,04% per jaar.

Het aandeel alleenstaande gezinnen is opmerkelijk gestegen van 12,3% in 1992 naar 25,6% in 2009. Het aandeel alleenstaande vrouwen (52,8%) is hoger dan het aandeel alleenstaande mannen (47,2%).

De stijging van het aantal gezinnen in Beveren (18,8%) is opmerkelijk groter dan de stijging van het aantal inwoners in diezelfde periode (+8,7%).

Grafiek 4: Gezinsevolutie Beveren 1992-2009 (Bron: Lokale Statistieken)



⁶ Definitie huishouden (studiedienst Vlaamse Regering): De statistiek van de huishoudens en familiekeren is afgeleid uit het bestand van de bevolking volgens het Rijksregister. Het Rijksregister houdt immers bij welke de verwantschap is van elke persoon t.a.v. de referentiepersoon van elk particulier huishouden dat een eigen codenummer heeft (cf. definities infra).

⁷ Gegevens voor arrondissement, provincie en gewest zijn beschikbaar tot en met 2009.

Tabel 2-6. Algemene gezinsevolutie van Beveren, arrondissement Sint-Niklaas, provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams Gewest tussen 1992 en 2009 (bron: Lokale Statistieken)

	1992	1997	2001	2007	2009
Beveren	15.896	16.826	17.544	18.533	18.890
		+5,9%	+6,0%	+5,6%	1,9%
arr. Sint-Niklaas	80.912	85.452	88.845	94.080	96.131
		+5,6%	+4,0%	+5,9%	+2,2%
Oost-Vlaanderen	518.716	539.291	557.353	589.985	602.367
		+4,0%	+3,3%	+5,9%	+2,1%
Vlaams Gewest	2.245.483	2.333.799	2.413.745	2.550.088	2.601.266
		+3,9%	+3,4%	+5,6%	+2,0%

Tabel 2-7. Evolutie van alleenstaande gezinnen van Beveren tussen 1992 en 2009 (bron: Lokale Statistieken)

	1992	1997	2001	2007	2009
Alleenstaande vrouwen	1.738	1.957	2.204	2.490	2.555
		+12,6%	+12,6%	+12,9%	+2,6%
Alleenstaande mannen	1.221	1.515	1.767	2.102	2.288
		+24,1%	+16,6%	+18,9%	+8,8%
Totaal alleenstaande gezinnen	2.959	3.472	3.971	4.592	4.843
		+17,3%	+14,4%	+15,6%	+5,4%

2.5 Evolutie gemiddelde gezinsgrootte

De gemiddelde gezinsgrootte in Beveren in 2014 bedraagt 2,43. Dit is ongeveer gelijk aan de gezinsgrootte in 2009⁸ in het arrondissement Sint-Niklaas (2,45) en groter dan de gezinsgrootte in de provincie Oost-Vlaanderen (2,36) en het Vlaamse Gewest (2,39). Een grotere gemiddelde gezinsgrootte is typisch voor gemeenten in het buitengebied. De kleinere gezinnen zijn vaak terug te vinden in stedelijke gebieden.

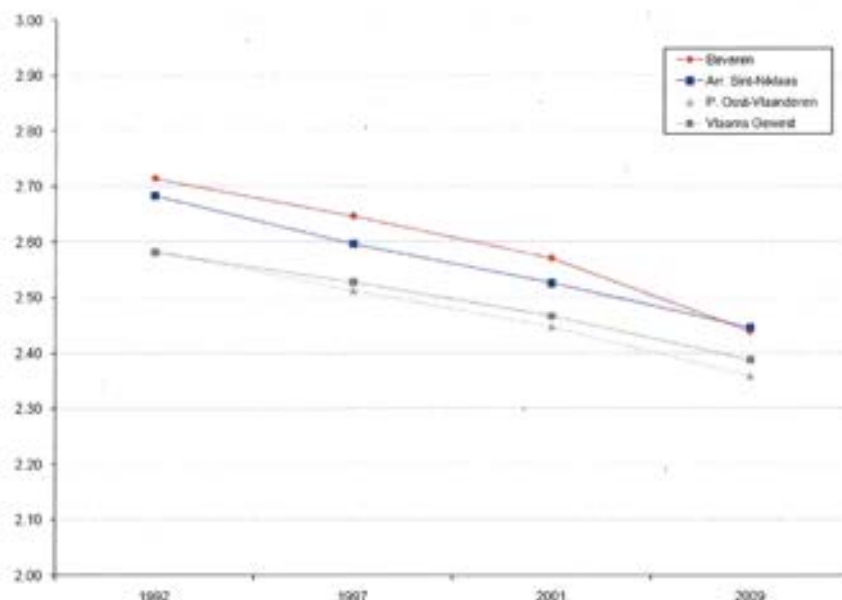
Net als in de rest van Vlaanderen doet zich ook in Beveren een vrij sterke daling van de gemiddelde gezinsgrootte voor: van 2,71 in 1992 tot 2,43 in 2014. Deze daling voor de gemeente Beveren is in de periode 1992 – 2001 gelijklopend met de daling van de gemiddelde gezinsgrootte in het arrondissement, de provincie en het gewest.

De daling na 2001 is voor de gemeente Beveren sterker dan de daling van de gemiddelde gezinsgrootte in het arrondissement, provincie en gewest.

De daling van de gemiddelde gezinsgrootte heeft geleid tot een stijging van het aantal gezinnen. Verschillende redenen zijn verantwoordelijk voor de daling van de gemiddelde gezinsgrootte: de toenemende versnippering van de gezinnen door de stijging van het aantal echtscheidingen, het feit dat ongehuwden meer dan vroeger zelfstandig gaan wonen, de vergrijzing van de bevolking, ...

⁸ Gegevens voor arrondissement, provincie en gewest zijn enkel beschikbaar tot en met 2009

Grafiek 4: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte van Beveren, arrondissement Sint-Niklaas, provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams Gewest tussen 1992 en 2009 (bron: Lokale Statistieken)



Tabel 2-8. Evolutie gemiddelde gezinsgrootte van Beveren, arrondissement Sint-Niklaas, provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams Gewest tussen 1992 en 2009 (bron: Lokale Statistieken)

	1992	1997	2001	2009
Beveren	2,71	2,65	2,57	2,44
arr. Sint-Niklaas	2,68	2,60	2,53	2,45
Oost-Vlaanderen	2,58	2,51	2,45	2,36
Vlaams Gewest	2,58	2,53	2,47	2,39

2.6 Verdeling inwoners in 1991, 2007 en 2012

Tabel 2-9 geeft de verdeling van het aantal gezinnen in 1991, 2007 en 2012 in respectievelijk het buitengebied en de kleinstedelijke ruimte van Beveren⁹ weer.

Tabel 2-9 Verdeling van de inwoners en huishoudens in 1991, 2007 en 2012¹⁰

	1991		2007		2012	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Kleinstedelijk gebied	8.517	57,2%	11.118 +2.601	60%	11.559 +441	60,2%
Buitengebied	6.383	42,8%	7.387 +1.004	40%	7.641 +254	39,8%
Totaal	14.900	100%	18.505 +3.605		19.200 +695	

⁹ Bepaald op basis van de statistische sectoren en de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren (bron: gemeente Beveren, 2012). Gezien de afbakening van het kleinstedelijk gebied nog een voorlopige afbakening betreft en niet overeen komt met de grenzen van de statistische sectoren zijn deze cijfers niet als exacte waarden aan te nemen. Ze geven een indicatie van de verdeling tussen het buitengebied en het kleinstedelijk gebied.

¹⁰ Gegevens gemeente Beveren

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verhouding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied in de laatste 20 jaar relatief stabiel blijft. Het aandeel gezinnen in de kleinstedelijke ruimte blijft rond de 60% ten opzichte van het totaal aantal gezinnen binnen de gemeente Beveren.

2.7 Conclusie demografische analyse

Beveren kende over het algemeen een minder sterke bevolkingstoename tot 2011 in vergelijking met het arrondissement Sint-Niklaas, maar een grotere toename in vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest.

Het aantal jongeren in Beveren daalde licht in de periode tussen 1991 en 2014, dit in tegenstelling tot het aantal 65-plussers dat met meer dan een derde toeneemt. Het aandeel 65-plussers in de totale bevolking stijgt sterk in deze periode.

Het natuurlijk saldo blijft positief, maar het migratiesaldo kent een sterk wisselend verloop. Het aantal gezinnen in Beveren is sterk gestegen en kent een continu verloop. De toename van het aantal gezinnen in Beveren is opmerkelijk groter dan de toename van het aantal inwoners. Het gevolg is dan ook een vrij sterke daling van de gemiddelde gezinsgrootte (gezinsverdunding), al ligt de gemiddelde gezinsgrootte wel nog steeds hoger in vergelijking met het Vlaams en provinciaal gemiddelde.

De verdeling van het aantal inwoners tussen het buitengebied en het kleinstedelijk gebied is ongeveer 40% - 60%, wat in dezelfde lijn ligt (zelfs een lichte verbetering) als de verhouding in 1991¹¹.

¹¹ 1991 vormt de basis voor het RSV. Vermits dit het referentiejaar vormt voor de trendbreuk inzake wonen wordt steeds naar deze verhouding gerefereerd.

3 Analyse huidige woningmarkt

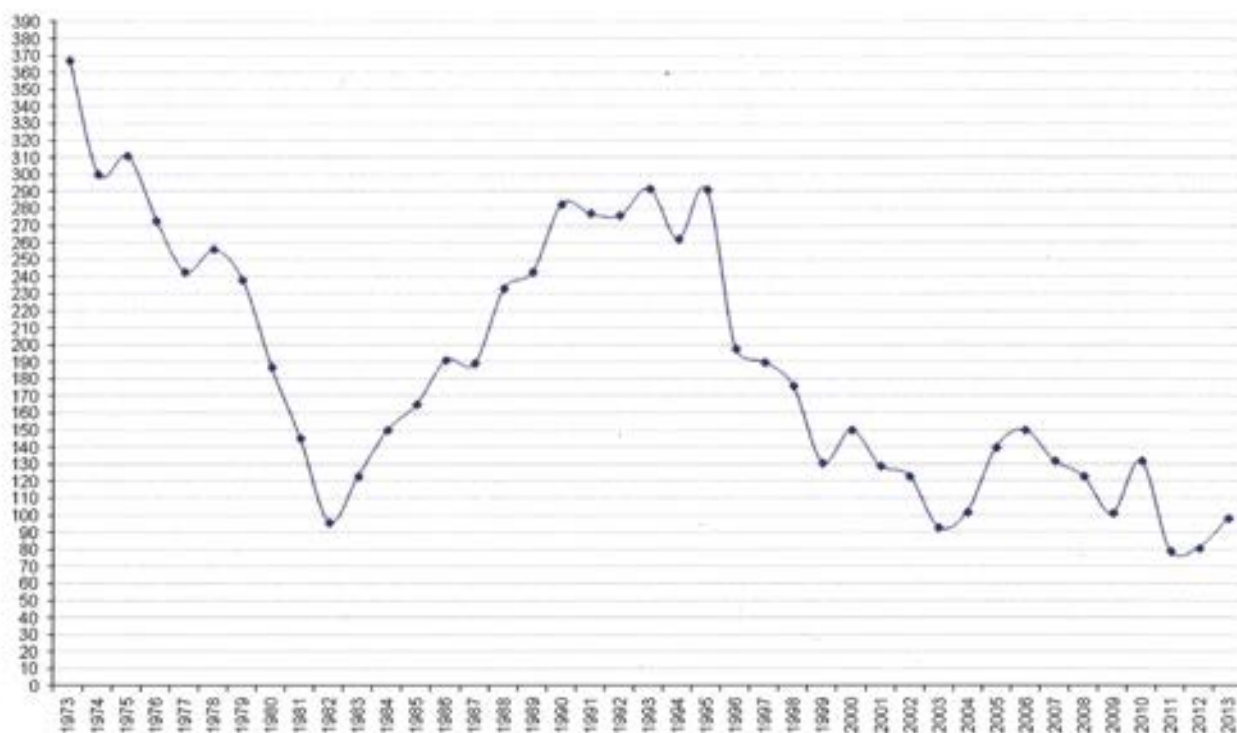
3.1 Evolutie verkopen bouwgrond, appartementen, woningen, villa's

3.1.1 *Bouwgrond*

De verkoop van bouwgrond in Beveren kent een schommelend verloop, met pieken en dalen. Dit is te wijten aan de beschikbaarheid van bouwgrond en de economische situatie. Er is echter een duidelijk dalende trend waar te nemen tussen 1973 en 1982, waarna een opwaartse beweging begon tot 1995. Daarna volgde opnieuw een duidelijke daling van de **bouwgrondprijs** met een laatste duik in 2011, waarna een lichte stijging valt op te tekenen.

Sinds 1973 is een duidelijke neerwaartse trend duidelijk tot het dieptepunt in 1982 in de **verkoop** van bouwgrond. In 1975 en 1978 is er een kleine heropleving merkbaar. Na het dieptepunt in 1982 wordt een stijgende trend ingezet, met een neerwaartse beweging in 1987, 1991 en 1992. In 1993 en 1995 wordt een hoogtepunt bereikt van respectievelijk 292 en 291 verkopen. In 1994 wordt echter een daling tot 262 verkopen waargenomen. Vanaf het hoogtepunt in 1995 wordt een dalende trend ingezet tot 93 verkopen in 2003 met tussenin een kleine stijging in 2000 tot 150 verkopen. Vanaf 2003 stijgt de verkoop van bouwgrond weer in Beveren tot een nieuw hoogtepunt in 2006 van 150 verkopen, waarna de verkoop opnieuw daalt tot 101 verkopen in 2009. In 2010 steeg de verkoop opnieuw tot 132 verkopen, om in 2011 opnieuw te dalen tot een historisch dieptepunt van 79 verkopen. De laatste twee jaar (2012-2013) is weer een lichte stijging waar te nemen tot 98 verkopen in 2013.

Grafiek 5: Aantal verkochte percelen bouwgrond in Beveren, 1973-2013 (Bron: Lokale Statistieken)



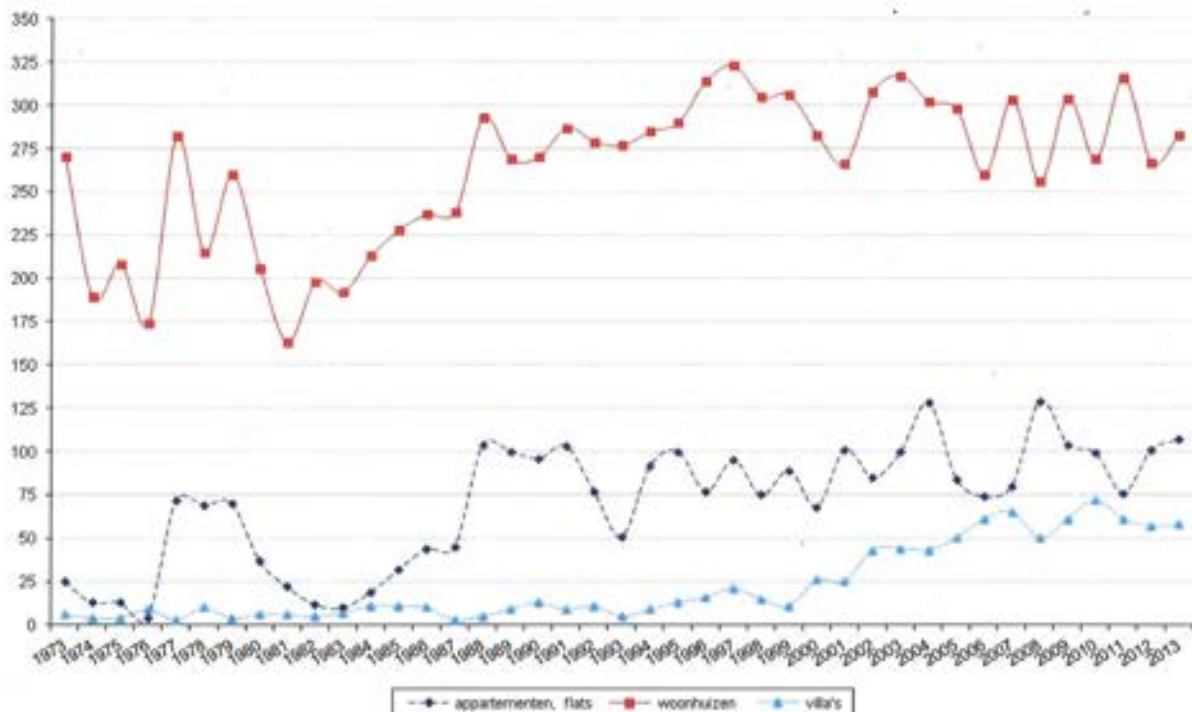
3.1.2 *Appartementen, woningen, villa's*

De verkoop van woningen, appartementen en villa's in Beveren kent een grillig verloop. De verkoop van gewone woonhuizen ligt hierbij beduidend hoger dan de verkoop van appartementen en villa's. In 1997 werd een hoogtepunt bereikt met 323 verkopen van woonhuizen, in 2003 (317) en 2011 (316) werd dit aantal benaderd. Vanaf 2005 is er een op- en neerwaartse trend waar te nemen met in 2013 opnieuw een lichte stijging tot 283 verkopen.

De verkoop van appartementen bleef tot 1976 beperkt, waarna de volgende drie jaren een plotse stijging tot 72 verkopen te herkennen valt. Tussen 1979 en 1983 daalde de verkoop van appartementen opnieuw geleidelijk tot een niveau van 7 verkopen. Tussen 1983 en 1988 kende de verkoop opnieuw een lichte stijging met nadien een afwisselend verloop van stijgen en dalen in de verkoop van appartementen. In 2008 werd het maximale verkoop van appartementen opgetekend met 129 verkopen, waarna opnieuw een daling wordt ingezet. De laatste twee jaar (2012 en 2013) werd opnieuw een licht stijgende evolutie waargenomen tot 107 verkopen in 2013.

De verkoop van villa's kende een meer stabiel verloop en begon vanaf de jaren 2000 licht te stijgen. In 2006 werd de grens van 25 verkopen bereikt, waarna de verkoop niet meer is gedaald onder de 25 verkopen. Het grootste aantal verkopen werd opgetekend in 2006 met 61 verkopen en 2010 met 72 verkopen. Vanaf 2011 werd opnieuw een licht dalende trend ingezet tot 58 verkopen in 2013.

Grafiek 6: Aantal verkochte appartementen/flats, woonhuizen en villa's in Beveren, 1973-2013
(Bron: Lokale Statistieken)



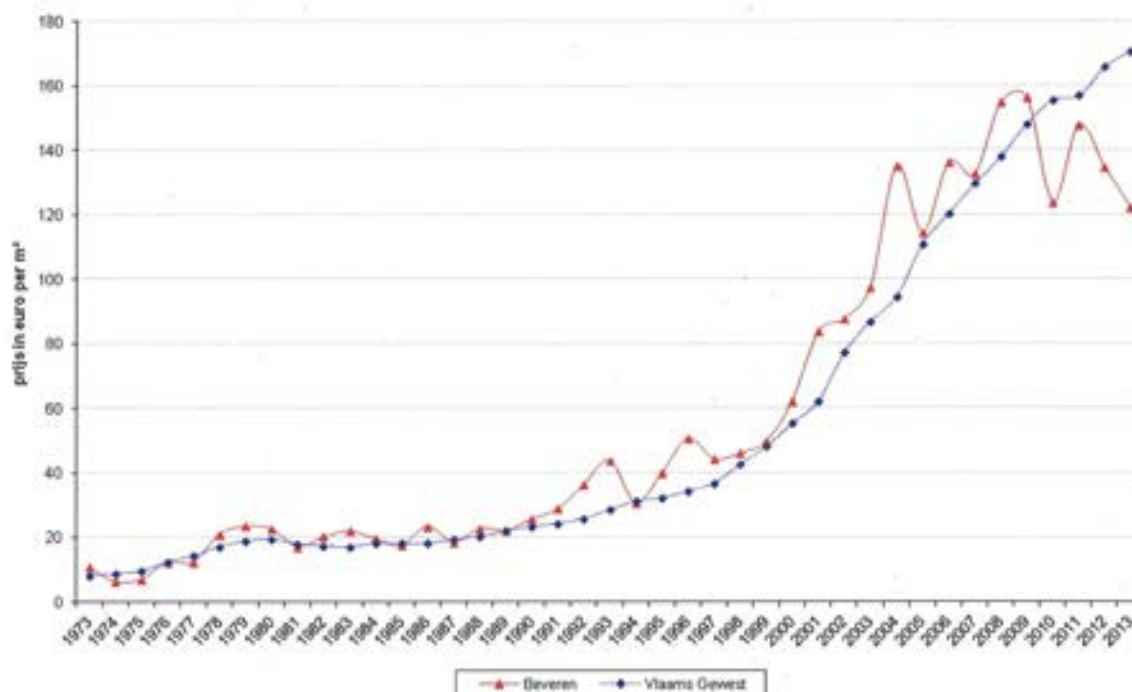
3.2 Evolutie prijzen bouwgrond, woningen, appartementen

3.2.1 Bouwgrondprijs

De gemiddelde bouwgrondprijs in Beveren bleef vrij constant gedurende de periode 1973-1990 met een dieptepunt in 1993. Daarna volgde een eerste grotere stijging met een dieptepunt in 1994. Vanaf 1999 is echter een grotere stijging waar te nemen. Daarna stegen de bouwgrondprijzen trapsgewijs met dieptepunten in 2005, 2007 en 2010. In 2011 is opnieuw een eenmalige stijging waar te nemen, waarna de prijs voor bouwgrond in 2012 en 2013 is gedaald tot 122,15 euro/m².

Tot 1977 lag de gemiddelde bouwgrondprijs van Beveren onder het Vlaams gemiddelde. Nadien, met 2010 als uitzondering, lag het gemiddelde van Beveren boven het Vlaams gemiddelde. In 1981, 1985, 1987, 1989, 1994 en 1999 lag de gemiddelde bouwgrondprijs in Beveren rond het Vlaams gemiddelde. In 2009 betaalde men in Beveren per m² het meest met een gemiddeld iets meer dan 155 euro/m². **Deze prijs is ten opzichte van 10 jaar geleden meer dan verdrievoudigd.** In vergelijking met het Vlaams gemiddelde nam de bouwgrondprijs in Beveren ongeveer in dezelfde mate toe, zij het met iets meer schommelingen. 2010 is opnieuw het eerste jaar sinds 1977 waar men in Beveren minder betaalt voor een m² bouwgrond dan gemiddeld in Vlaanderen (123,64 euro ten opzichte van 155,42 euro). Vanaf 2010 is de gemiddelde bouwgrondprijs voor Beveren niet meer boven het Vlaams gemiddelde uitgekomen. In 2013 betaalde men in Vlaanderen gemiddeld 170,62 euro/m² ten opzichte van 122,15 euro/m² in Beveren.

Grafiek 7: Evolutie gemiddelde bouwgrondprijs¹² in Beveren en het Vlaams Gewest (in euro per m²), 1973-2013 (Bron: Lokale Statistieken)

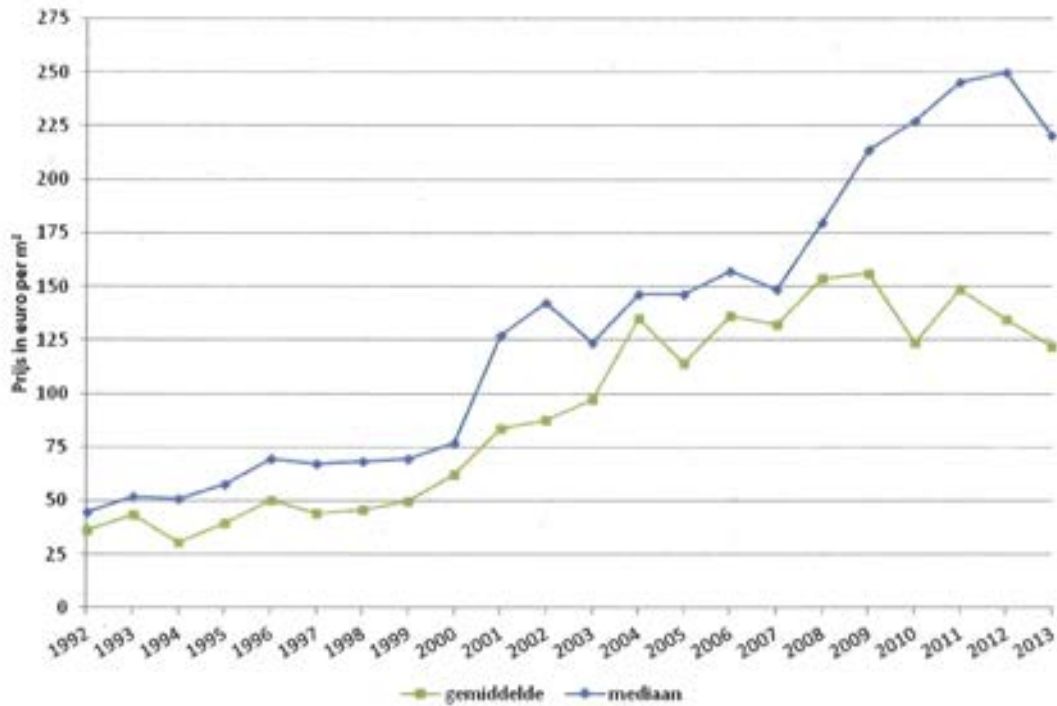


In onderstaande grafiek wordt de **mediaan** voor de bouwgrondprijs in Beveren weergegeven ten opzichte van de **gemiddelde bouwgrondprijs** voor de periode 1992-2013. Hieruit blijkt dat in 2013 50% van de bouwgronden werden verkocht aan een prijs hoger dan 220,25 euro/m² en 50% van de bouwgronden aan een prijs lager dan de mediaanprijs. In 2012 werd de hoogste mediaanprijs opgetekend van 250 euro/m².

¹² De gemiddelde en mediaan bouwgrondprijzen per m² zijn gebaseerd op alle transacties waarvoor registratierechten dienen te worden betaald. De brongegevens hiervoor komen van het Kadaster van de FOD financiën.

De mediaan voor het Vlaams gewest bedroeg in 2013 196,30 euro/m². **Opvallend is dat voor de gemeente Beveren de gemiddelde bouwgrondprijs lager ligt dan het Vlaams gemiddelde, maar in de gemeente Beveren de mediaan hoger ligt dan die voor het Vlaams Gewest.**

Grafiek 8: Evolutie mediaan bouwgrondprijs tov gemiddelde bouwgrondprijs in Beveren (in euro per m²), 1992-2013 (Bron: FOD Economie)

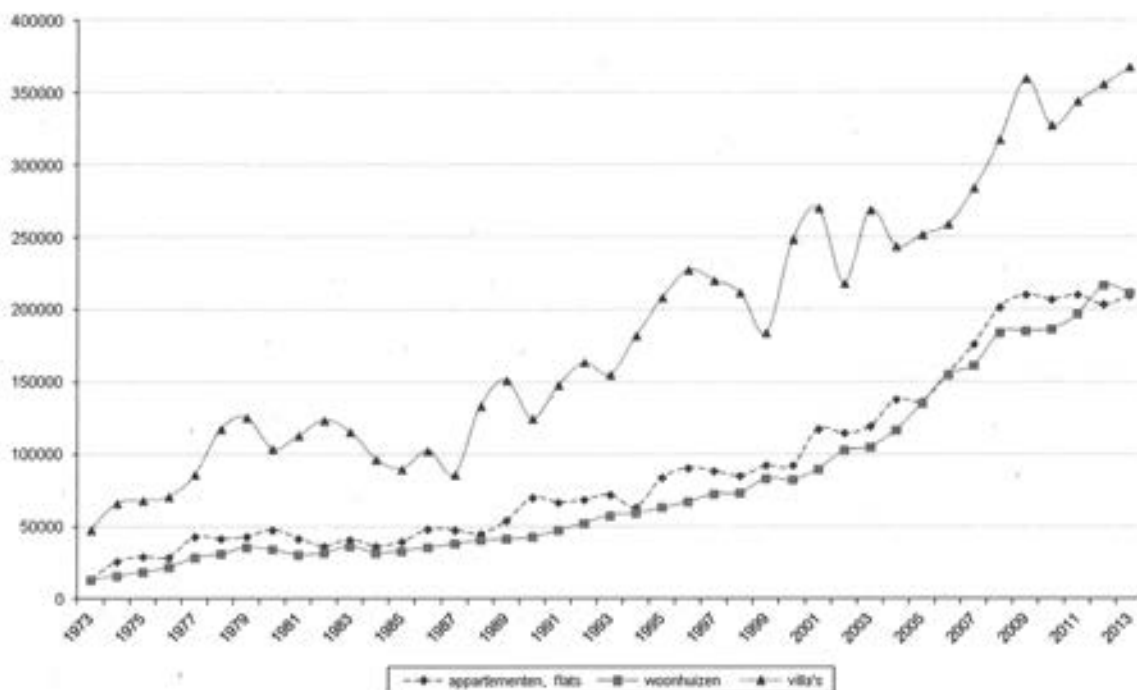


3.2.2 Appartementen, woningen, villa's

In Beveren betaalde men in 2013 gemiddeld 211.744 euro voor een gewoon woonhuis, 209.791 euro voor een appartement en 367.431 voor een villa.

Ten opzichte van 2000 is de gemiddelde prijs van gewone woonhuizen en appartementen op tien jaar tijd meer dan verdubbeld (x2,5). De prijzen van villa's zijn in diezelfde periode met ongeveer 48% gestegen. De prijs van woonhuizen bleef net als de bouwgrondprijs relatief constant tot begin de jaren '90. Daarna begon een gestage toename van de prijs met vanaf 2003 een relatief grotere stijging, net zoals de prijzen van appartementen in 2005 en villa's in 2006. In 2012 en 2013 kende de prijs van woonhuizen een kleine correctie. De prijs van appartementen kent een relatief stabiel verloop vanaf 2009 en duikt in 2012 opnieuw onder de prijs van een woonhuis.

Grafiek 9: Evolutie gemiddelde verkoopprijs appartementen/flats, woonhuizen en villa's in Beveren (in euro), 1973-2013 (Bron: Lokale Statistieken)



In 2013 betaalde men gemiddeld net iets minder voor een woning of appartement in Beveren dan gemiddeld in Vlaanderen.

De villa's zijn in Beveren in 2013 gemiddeld duurder dan het Vlaams gemiddelde.

In 2003 lagen de gemiddelde prijzen voor woningen en appartement te Beveren boven het Vlaams gemiddelde, terwijl de gemiddelde prijzen voor villa's lager liggen ten opzichte van het Vlaams gemiddelde. **De gemiddelde prijzen voor appartementen en villa's zijn in de periode 2000-2010 in Beveren duidelijk minder sterker gestegen dan gemiddeld in Vlaanderen, de gemiddelde prijs voor villa's kende een grotere stijging dan gemiddeld in het Vlaams Gewest.**

Tabel 3-1: Evolutie gemiddelde prijs woning in Beveren en het Vlaams Gewest, in 2003 en 2013 in euro, en evolutie 2003-2013 (2003 = 100) (Bron: Lokale Statistieken)

	Vlaams Gewest			Beveren		
	2003	2013	Evolutie 2003-2013 (2003 = 100)	2003	2013	Evolutie 2003-2013 (2003 = 100)
Appartementen, flats	111.609	210.577	188	119.028	209.791	176
Woonhuizen	103.271	212.238	206	104.901	211.744	202
Villa's	286.036	354.002	124	268.890	367.431	137

3.3 Bouwconjunctuur

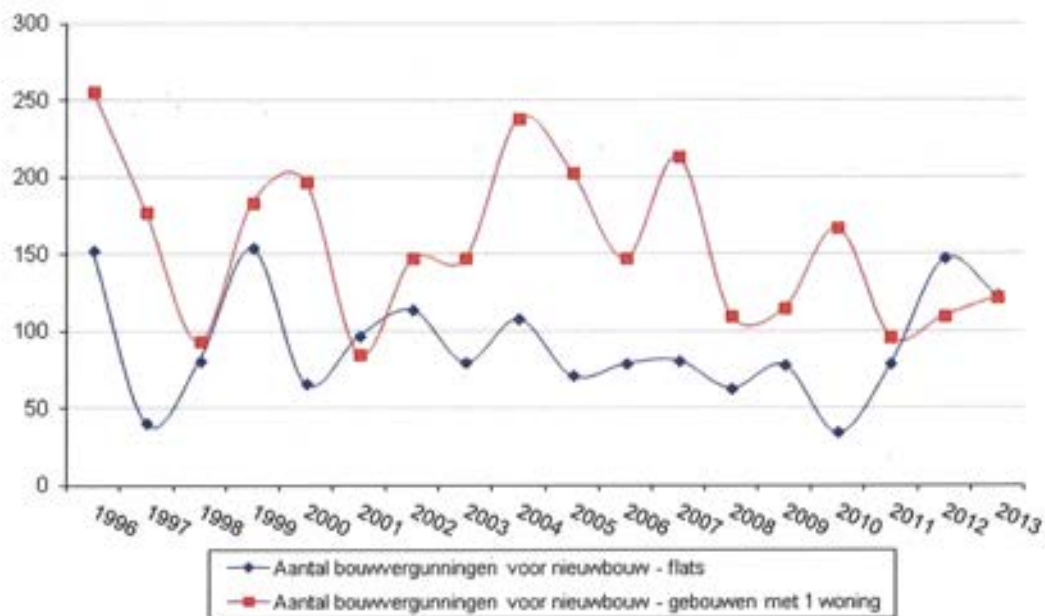
Het aantal bouwvergunningen geeft een beeld van de bouwconjunctuur. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de cijfers op gemeentelijk niveau vaak grote schommelingen vertonen, waardoor vergelijkingen in tijd en ruimte vaak weinig zinvol zijn.

Niettemin wordt in onderstaande grafieken een beeld geschetst van de bouwconjunctuur in Beveren.

Het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen lag in de periode 1996-2010 telkens hoger dan het aantal bouwvergunningen voor flats, behalve in 2001 en 2012 werden iets meer bouwvergunningen afgeleverd voor flats. De grafiek toont voor het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen en flats een schommelend verloop. Voor eengezinswoningen zijn de schommelingen echter meer uitgesproken. In 2001 is er een duidelijke terugval in het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen en in 2004 werd een piek bereikt. In 2011 volgde opnieuw een daling van het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen. De laatste twee jaar wordt een lichte stijging van het aantal bouwvergunningen waargenomen.

Wat betreft bouwvergunningen voor flats wordt na 2000 voor een lange tijd geen uitgesproken piek bereikt, maar in 2012 wordt een sterke stijging waargenomen. Opvallend is de sterke daling van het aantal bouwvergunningen voor flats in 2010, met in hetzelfde jaar een opmerkelijke stijging van het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen. In 2011 is een omgekeerde beweging waarneembaar, nl. een sterke daling in het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen en een stijging in het aantal bouwvergunningen voor flats. De stijging van het aantal bouwvergunningen voor flats zet zich door in 2012. In 2013 wordt opnieuw een daling waargenomen.

Grafiek 10: Aantal bouwvergunningen voor flats en voor eengezinswoningen in Beveren, 1996-2013 (Bron: Lokale Statistieken¹³)

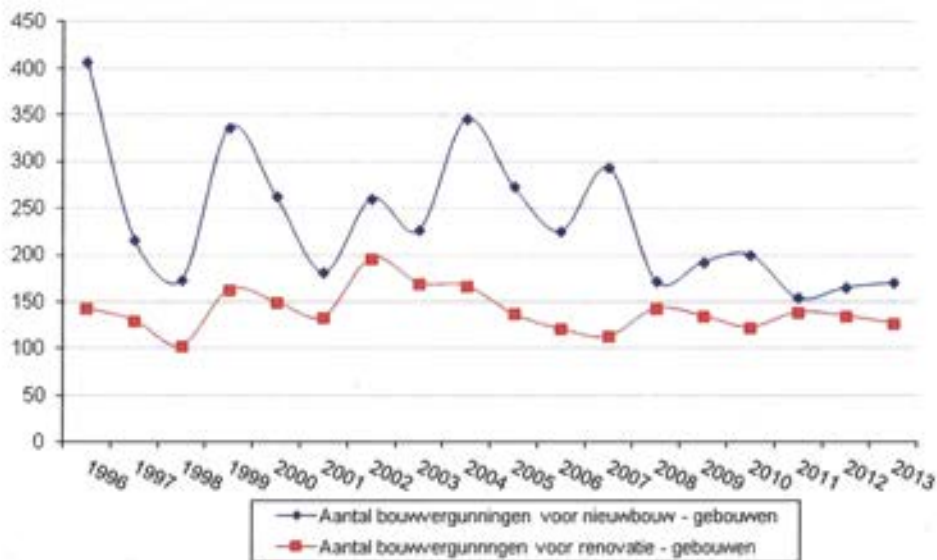


Over de ganse periode 1996 – 2013 werden meer bouwvergunningen voor nieuwbouw afgeleverd dan voor renovatie. De curve van bouwaanvragen voor renovatie kent licht schommelend verloop met een hoogtepunt in 2002 met 197 bouwvergunningen. Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw kent een sterk wisselend verloop met een duidelijke piek in 1999 met 337 bouwvergunningen en in 2004 met 346 bouwvergunningen. In 1998 (174 vergunningen), 2001 (182), 2006 (226) en 2008 (173) zijn duidelijke dalingen waar te nemen. In 2011 werd een daling ten opzichte van 2010 waargenomen voor het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw en een lichte stijging in het aantal bouwvergunningen voor renovatie.

In de periode na 2011 werd een lichte stijging voor nieuwbouw en een lichte daling voor renovatie waargenomen.

¹³ De som van het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen en flats geeft het totaal aantal nieuwe wooneenheden. Voor flats betreft het bijgevolg niet het aantal vergunde gebouwen, maar het aantal vergunde wooneenheden (FOD Economie).

Grafiek 11: Aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw en renovatie (in aantal gebouwen) in Beveren, 1996-2013 (Bron: Lokale Statistieken)



3.4 Sociale huisvesting

Volgens de nulmeting van het decreet Grond- en pandenbeleid telde Beveren op 31 december 2007 1.222 sociale huurwoningen, waarvan 21 SVK-woningen. Ten opzichte van het aantal huishoudens is dit 6,54 % van het aantal private huishoudens of van de totale woningmarkt. Uit cijfers van de VMSW blijkt dat Beveren vijf jaar later (op 31/12/2012) 1.229 sociale huurwoningen telt, 28 woningen meer dan volgens de nulmeting (excl. SVK-woningen).

De cijfers geven enkel een beeld van de sociale huurwoningen verhuurd via de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het OCMW van Beveren heeft 3 sociale huurwoningen en 2 huurwoningen in onderhuur.

Daarnaast heeft het OCMW voor het opvangen van dringende woonnood eveneens huurwoningen in de gemeente. Hierbij zijn drie type woningen te onderscheiden: doorgangswoningen, brugwoningen en minimale comfortwoningen. Deze woningen worden gebruikt voor dringende woonnood, voor gezinnen die niet onmiddellijk terecht kunnen in een woning van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

- Doorgangswoningen: dringende woonopvang voor een maximum periode van 4 maand (11WE), waarvan 1 noodwoning;
- Brugwoningen: gezinnen met een ernstige probleem inzake woonattitude (met beperkt inkomen) kunnen mits intense begeleiding voor een periode een brugwoning huren (16WE).
- Minimale comfortwoning: gezinnen/personen met een zeer ernstige woonattitude - waarbij intense begeleiding geen soelaas kan brengen - kunnen worden ondergebracht in minimale comfortwoningen. Over het algemeen bezorgen deze gezinnen/personen een grote overlast naar de omgeving en burens toe. Deze woningen zijn met een minimum aan investering woonklaar gemaakt. Bij het verlaten van de woning, kan ze opnieuw, mits minimale investering, worden woonklaar gemaakt voor nieuwe bewoners.

Eén van de maatregelen in het decreet Grond- en pandenbeleid voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020/2025. Hiervoor wordt verder verwezen naar het hoofdstuk Sociaal Woonbeleid.

3.5 Leegstand

Uit de leegstandsregister (lokale statistieken) blijkt dat er in 2014 11 woningen als leegstaand zijn ingeschreven.

3.6 Conclusie analyse huidige woningmarkt

De verkoop van bouwgrond in de gemeente Beveren kent een schommelend verloop, met pieken en dalen.

De mediaan van de bouwgrondprijs in Beveren ligt boven de Vlaamse mediaan: 220,25 m² in Beveren tov 196,30 m² in Vlaanderen. De gemiddelde prijs voor een vierkante meter bouwgrond in Beveren in 2013 bedroeg 122,15 euro, hetgeen dan weer minder is dan de gemiddelde prijs in Vlaanderen. De gemiddelde prijs voor een woning, appartement of villa ligt eveneens lager dan het Vlaams gemiddelde.

De laatste tien jaar kent het aantal verkochte woningen een schommelend verloop tussen ongeveer 250 en 325 verkopen per jaar, met een laatste dieptepunt in 2010.

Vanaf 1999 kende de bouwgrondprijs een sterke toename, bij woningen en appartementen begon een lichte toename in dezelfde periode. De gemiddelde bouwgrondprijs is verdrievoudigd op tien jaar tijd, maar kent de laatste jaren een dalende trend. De aankoop van een appartement kost vandaag ongeveer hetzelfde als de aankoop van een woning. De prijs van villa's kent een stijgend verloop, met na het dieptepunt in 2009 opnieuw een stijgende trend.

Het aantal bouwvergunningen voor renovatie kent een redelijk stabiel verloop in tegenstelling tot het grilligere verloop bij nieuwbouw. Er werden over de ganse periode van 1996-2013 meer vergunningen voor nieuwbouw afgeleverd dan voor renovatie. In 2011 werden ongeveer evenveel bouwvergunningen voor renovatie als voor nieuwbouw afgeleverd. Sociale huurwoningen maken 6,54% uit van het totale woningbestand in 2007.

4 Bevolking- en gezinsprognose 2007 – 2012 – 2017 – 2022

De behoefte aan bijkomende woningen is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Een belangrijk element hierbij is de gezinsverduunning. Dit fenomeen heeft te maken met de vergrijzing van de bevolking (ouderen die langer zelfstandig wonen), een toenemend aantal echtscheidingen, het zelfstandig wonen van ongehuwden, ...

De bevolkings- en gezinsprognose wordt berekend op basis van de gesloten prognose zoals beschreven in de omzendbrief RO 2002/03¹⁴.

Om een inschatting van de woningbehoefte voor de volgende planperiode te kunnen maken, wordt de bevolkingssamenstelling op 1 januari 2007¹⁵ als vertrekbasis genomen. Voor de prognose gaan we uit van de hypothese dat de ontwikkelingen die zich tussen 1991 en 2007 hebben voorgedaan, zich verder zetten in de periode 2007 – 2017 – 2022.

Bij het bepalen van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden wordt verder uitgegaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking. Dit is de zogenaamde gesloten bevolkingsprognose. In de prognoseberekening wordt m.a.w. geen rekening gehouden met migraties. De in- en uitwijking wordt bij de begintoestand van de prognoseberekening kunstmatig op nul gezet.

Bij de berekening van deze prognoses wordt echter geen rekening gehouden met andere factoren, die eveneens invloed kunnen uitoefenen op de bevolkingsevolutie en –samenstelling, zoals recente vernieuwingsprojecten. De effecten hiervan worden niet verrekend in de prognoses. Het voorgestelde cijfermateriaal moet dan ook met de nodige omzichtigheid behandeld worden. Belangrijk hierin is vooral de grootteorde, eerder dan de exacte cijfers.

Naast de bevolkings- en gezinsprognose op basis van de gesloten prognose wordt in deze studie eveneens de open bevolkingsprognose opgenomen en worden de resultaten van de SVR¹⁶-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030 opgenomen voor de gemeente Beveren.

4.1 Gesloten bevolkingsprognose

Volgens de gesloten bevolkingsprognose zal het aantal inwoners in Beveren in de periode 2007 – 2022 met 1,1% dalen van 45.771 naar 45.254 inwoners (Tabel 10). In de gesloten bevolkingsprognose zet de huidige, gelijktijdige evolutie van ontgroening en vergrijzing zich verder door.

Zo zal Beveren in 2017 1.375 jongeren en 927 jonge volwassenen minder tellen dan in 2007. Het aantal 60-plussers zal in dezelfde periode toenemen met 2.558 en het aantal volwassenen van 40-59 jaar zal dalen met 429 om in de volgende periode te blijven dalen.

¹⁴ Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie

¹⁵ Beschikbare data bij FOD Algemene Directie Statistiek

¹⁶ Studiedienst van de Vlaamse Regering

Tabel 4-1: Bevolkingsevolutie Beveren volgens de gesloten prognose

	2007	2012	2017	2022
0-19 jaar	10.289	9.646	8.914	8.296
		-6,2%	-7,6%	-6,9%
20-39 jaar	11.670	10.829	10.743	10.556
		-7,2%	-0,8%	-1,7%
40-59 jaar	13.558	13.794	13.129	12.381
		+1,7%	-4,8%	-5,7%
60-79 jaar	8.353	9.196	10.144	11.179
		+10,1%	+10,3%	+10,2%
+ 80 jaar	1.901	2.331	2.668	2.846
		+22,6%	+14,5%	+6,7%
TOTAAL	45.771	45.794	45.596	45.254
		+0,1%	-0,4%	-0,7%

- **Vergelijking bevolkingsprognose 2012 met bevolkingscijfer in 2012**

De bevolkingsprognose is berekend voor de volgende planperiode, die loopt vanaf 2007. Voorliggende woonbehoeftestudie wordt echter opgemaakt vanaf 2012, dus aan het begin van de volgende planperiode.

Uit de vergelijking van het werkelijke bevolkingsaantal in de gemeente Beveren op 31 december 2011 en het geraamde bevolkingsaantal in Beveren in 2012 op basis van de gesloten bevolkingsprognose, blijkt dat het huidige bevolkingscijfer reeds 949 meer telt dan de prognose berekent voor 2012 (Tabel 4-2).

Dit verschil toont aan dat niet enkel de ontwikkeling van de eigen bevolking een effect heeft op het bevolkingscijfer, maar migraties zullen hier ook een rol bij spelen. Migraties zijn echter niet opgenomen in een gesloten bevolkingsprognose.

Tabel 4-2: Aantal inwoners in Beveren op 1/01/2012 (reëel bevolkingscijfer) en prognose aantal inwoners in 2012 volgens de gesloten prognose

Aantal inwoners	
Bevolkingsaantal 2012	Prognose 2012
46.743	45.794
	-949

Uit onderstaande tabel (Tabel 4-3) en uit de demografische analyse (2.1) blijkt dat de bevolkingsevolutie de laatste jaren een continu stijgende lijn kent. In de berekening van de gesloten prognose wordt enkel rekening gehouden met de interne groei van de bevolking, en worden migraties niet in rekening gebracht. Rekening houdend met een vrij sterke toename van de oudere leeftijdsgroepen, is het mogelijk dat de interne groei van de bevolking in de toekomst stagneert of zelfs afneemt.

Tabel 4-3: Reële bevolkingsevolutie in Beveren tussen 2007 en 2012 (bron: gemeente Beveren)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aantal inwoners verschil	45.771	45.918	46.082	46.297	46.514	46.743
		+147	+164	+215	+217	+229

4.2 Gesloten gezinsprognose

Aan de hand van de effectieve bevolkingssamenstelling op 1 januari 2007 per leeftijd en geslacht en het aantal referentiepersonen op dezelfde datum, worden de gezinscoëfficiënten bepaald. De gezinscoëfficiënt geeft de kans weer dat een persoon als referentiepersoon (gezinshoofd of alleenstaande) optreedt. Het toepassen van de gezinscoëfficiënten op de verwachte bevolkingssamenstelling, geeft de gezinsevolutie in de prognoseperiode weer.

Volgens de gesloten gezinsprognose zal het aantal gezinnen in Beveren in lichte mate blijven toenemen, tot 19.607 gezinnen in 2022 (Tabel 4-4). Dit is een toename van 1.074 gezinnen in de periode 2007 – 2022 of een stijging van 5,8%. Uit de gesloten gezinsprognose blijkt dat het aantal gezinnen in de leeftijdsklasse 20 – 39 jaar en 40 – 59 jaar zal dalen in de periode 2007 – 2022, terwijl het aantal oudere gezinnen zal toenemen met 2.016 of +31,5% in dezelfde periode.

Tabel 4-4: Gezinsevolutie Beveren volgens de gesloten prognose

	2007	2012	2017	2022
0-19 jaar	18	21	23	23
		+16,4%	+8,1%	+0%
20-39 jaar	4.539	4.094	4.015	3.946
		-9,8%	-1,9%	-1,7%
40-59 jaar	7.584	7.780	7.503	7.229
		+2,6%	-3,6%	-3,7%
60-79 jaar	5.133	5.529	5.954	6.402
		+7,7%	+7,7%	+7,5%
+ 80 jaar	1.259	1.582	1.833	2.006
		+25,6%	+15,9%	+9,5%
TOTAAL	18.533	19.023	19.338	19.607
		+2,6%	+1,7%	+1,4%

Op basis van de bevolkings- en gezinsprognose kan een prognose gemaakt worden van de gemiddelde gezinsgrootte in Beveren in de periode 2012-2022. Hierbij wordt de leeftijdscategorie 0-19 jaar buiten beschouwing gelaten. Hieruit blijkt dat de totale gemiddelde gezinsgrootte lichtjes daalt van 2,47 in 2007 naar 2,31 in 2022. De jonge gezinnen (< 40 jaar) tellen in 2022 echter 2,68 inwoners per gezin, wat een lichte stijging betekent ten opzichte van 2,56 in 2007. De oudere gezinnen (+ 60 jaar) bestaan in 2022 gemiddeld uit 1,58 gezinsleden.

Tabel 4-5: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte volgens de gesloten prognose

	2007	2012	2017	2022
20-39 jaar	2,57	2,65	2,68	2,68
40-59 jaar	1,79	1,77	1,75	1,71
60-79 jaar	1,63	1,66	1,70	1,75
+ 80 jaar	1,51	1,47	1,46	1,42
TOTAAL	2,47	2,41	2,36	2,31

Volgens de gesloten prognose zullen de gezinnen waarvan de referentiepersoon 40-59 jaar is, nog steeds de grootste groep vormen binnen de gemeente. Samen met de jonge gezinnen wordt hun aandeel relatief wel kleiner. De 80-plussers vertegenwoordigen in 2022 net iets meer dan een tiende van het totaal van het aantal gezinnen.

Tabel 4-6: Evolutie verhouding bevolking per leeftijdsklasse volgens de gesloten prognose

	2007	2012	2017	2022
20-39 jaar	24,5%	21,5%	20,8%	20,7%
40-59 jaar	40,9%	40,9%	38,8%	36,9%
60-79 jaar	27,7%	29%	30,8%	32,7%
+ 80 jaar	6,8%	8,3%	9,5%	10,2%

4.3 Open bevolkingsprognose

De open bevolkingsprognose houdt rekening met de interne migraties op basis van de beschikbare gegevens van FOD Economie en algemene statistiek. In de berekening werd rekening gehouden met de interne migraties in de periode 2003-2007.

Uit de open bevolkingsprognose (onderstaande tabel) zal het aantal inwoners in de Beveren dalen met 1,3% van 45.771 naar 45.191 inwoners in de periode 2007-2022. Dit is een iets grotere daling in vergelijking met de gesloten prognose. Ook in de open bevolkingsprognose zet de huidige, gelijktijdige evolutie van ontgroening en vergrijzing zich verder door.

Het kleine verschil tussen de open- en gesloten bevolkingsprognose is voornamelijk te wijten door het grillige verloop van het intern migratiesaldo, waardoor geen eenduidige trend wordt waargenomen.

Tabel 4-7: Bevolkingsevolutie Beveren volgens de open prognose

	2007	2012	2017	2022
0-19 jaar	10.289	9.707	9.029	8.441
			-7,0%	-6,5%
20-39 jaar	11.670	10.666	10.436	10.081
			-2,2%	-3,4%
40-59 jaar	13.558	13.828	13.187	12.513
			-4,6%	-5,1%
60-79 jaar	8.353	9.257	10.233	11.262
			10,6%	10,1%
+ 80 jaar	1.901	2.334	2.688	2.894
			15,1%	7,7%
TOTAAL	45.771	45.792	45.572	45.191
			-0,5%	-0,8%

4.4 SVR-projecties 2009-2030 (open prognose)

De SVR-projectie 2009-2030 is een bevolkings- en huishoudensprognose opgemaakt door de **Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR)** en wordt gebruikt bij de herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV). Het betreft een **open prognoseberekening** over de periode 2009-2030 voor alle Vlaamse gemeenten. Een open bevolkingsprognose houdt wel rekening met in- en uitwijkingen. Dit gebeurt door extrapolatie van de leeftijd- en geslachtsspecifieke migratiesaldi van het jongste decennium naar de periode 2009-2030.

Tabel 4-8: Bevolkings- en gezinsevolutie Beveren volgens de SVR-projectie 2009-2030¹⁷

	2007	2012	2017	2022
Aantal inwoners	45.771	46.361	46.922	47.228
		+1,3%	+1,2%	+0,6%
Aantal huishoudens	18.529	19.196	19.810	22.315
		+3,6%	+3,2%	+12,6%

Volgens de SVR-prognose neemt het aantal inwoners in zeer beperkte mate toe. Het aantal huishoudens neemt toe met een grotere grootteorde. Naar 2022 toe wordt de groei van het aantal huishoudens sterk versneld in tegenstelling tot de vertraagde groei van het aantal inwoners.

¹⁷ Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering

5 Kwantitatieve optie en woningbehoefteraming

5.1 Taakstelling 1991-2007

° taakstelling vanuit provinciaal ruimtelijk structuurplan

De gemeente Beveren bevindt zich, volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deels in kleinstedelijk gebied en deels in het buitengebied. Het is dan ook de taak van de provincie om de taakstelling inzake wonen te bepalen voor de gemeente¹⁸. Deze taakstelling heeft enkel betrekking op de planperiode die liep tot 2007. De taakstelling voor Beveren voor de periode 1991-2007 bedraagt minimaal 2.298 wooneenheden (zie Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen).

° gerealiseerde taakstelling (1992-2007)

Uit de partiële herziening van het PRS Oost-Vlaanderen (2012) blijkt dat er 2.948 huishoudens zijn bijgekomen in de gemeente Beveren in de periode 1991 – 2007. Beveren situeert zich bijgevolg boven (650) de vooropgestelde taakstelling van 2.298 wooneenheden.

5.2 Kwantitatieve optie voor de periode 2007 - 2012 met een doorkijk 2007-2020

In de partiële herziening van het PRS Oost-Vlaanderen wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden. De weergegeven kwantitatieve optie geldt als een **minimum** voor de **stedelijke gebieden** en als een **maximum** voor de kernen in de gemeenten van het **buitengebied**.

De kwantitatieve optie geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieleegstand zit hierin vervat. De kwantitatieve optie wordt gebruikt als toetsingskader om te beoordelen of de bestaande juridische voorraad aan bouwmogelijkheden (zie verder) in de gemeente kwantitatief voldoende is om de behoefte aan bijkomende woningen in de toekomst op te vangen.

De provincie heeft eveneens een doorkijk in de verdeling van de woonbehoeften voor de periode 2007 – 2020¹⁹.

De kwantitatieve optie is gebaseerd op de raming van behoefte aan bijkomende woningen in het Addendum bij het RSV voor de periode 2007-2012, de gesloten bevolkingsprognose en de bevolkings- en huishoudensprognose 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Vanuit deze prognose werd een verdeling gemaakt per provincie. De verdeelsleutel voor deze bijkomende huishoudens over de gemeenten van de stedelijke gebieden en het buitengebied bedraagt 61% – 39%. Voor de periode 2007-2020 wordt het aantal bijkomende huishoudens voor de provincie Oost-Vlaanderen op 63.220 geraamd. Voor de gemeenten van het buitengebied vormt dit de basis voor het bepalen van de kwantitatieve optie.

Voor Beveren geldt volgende kwantitatieve optie inzake woonbehoeften:

¹⁸ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1997, blz. 403.

¹⁹ Doorkijk tot 2020 om te kunnen afstemmen op het sociaal objectief volgens het decreet grond- en pandenbeleid.

	Buitengebied	Stedelijk gebied
Kwantitatieve optie 2007 - 2012	545	767
Kwantitatieve optie 2007 - 2020	1.586	1.834

Voor het buitengebied geldt een kwantitatieve optie van 1.586 wooneenheden, dit betekent dat maximaal 1.586 bijkomende wooneenheden kunnen worden gerealiseerd in de periode 2007-2020.

Voor het stedelijk gebied geldt een kwantitatieve optie van 1.834 wooneenheden. Dit betekent dat minimaal 1.834 wooneenheden in het kleinstedelijk gebied dienen te worden gerealiseerd.

5.3 Woningbehoefte volgens de gesloten prognose (conform omzendbrief RO 2002/03)

Naast de kwantitatieve optie kan een raming worden opgemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen voor de interne bevolking. Deze raming is gebaseerd op de gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente. Bij een gesloten prognose wordt enkel rekening gehouden met de natuurlijke evolutie van de bevolking (geboorten en sterftes) en wordt geen rekening gehouden met migratiebewegingen (inwijking en uitwijking).

De woningbehoefte wordt bepaald als het verschil tussen het aantal gezinnen op het einde van een periode, al dan niet vermenigvuldigd met de frictieleegstand (conform omzendbrief RO 2002/03), en het aantal gezinnen aan het begin van de periode. De frictieleegstand is nodig om verhuisbewegingen mogelijk te maken en wordt geraamd op gemiddeld 3%.

- **Volledige gemeente Beveren**

De woonbehoefteraming geeft volgende resultaten voor de gemeente Beveren:

Tabel 5-1: Raming woningbehoefte gemeente Beveren

	2007	2012	2017	2022	Evolutie 2007- 2012	Evolutie 2012- 2017	Evolutie 2017- 2022
Aantal gezinnen (gesloten prognose)	18.533	19.023	19.338	19.607	+490	+315	+269
+ frictieleegstand (3%)	19.089	19.593	19.918	20.195	+504	+325	+277

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkelingen van de bevolking in Beveren (gesloten prognose), en rekening houdend met een frictieleegstand van 3%, wordt de **woonbehoefte in de periode 2007-2022 op ongeveer 1.106 bijkomende woningen ingeschat** of ongeveer **74 woningen per jaar**. In de periode 2007-2012 bedraagt de woningbehoefte 504 wooneenheden, voor de periode 2012-2017 zijn dit 325 wooneenheden en voor de periode 2017 – 2022 277 wooneenheden.

Belangrijk is dat er tevens een evolutie in de leeftijdsstructuur plaatsvindt. Het aantal ouderen neemt gaandeweg toe en het aantal jongeren daalt geleidelijk. De gezinsverdunding vertaalt zich vooral in een verschuiven van de woningnood naar kleinere woongelegenheden voor alleenstaanden en koppels, die een steeds belangrijker aandeel in de gezinssamenstelling zullen vormen. Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen.

- **Spreiding behoefte stedelijk gebied – buitengebied**

Gezien de in het RSV gestelde trendbreuk, het stoppen van de doorgaande suburbanisatie, werd gesteld dat de groei van het aantal woningen hoogstens in de verhouding van 1991 kan gebeuren. De verhouding tussen het aantal gezinnen in de kleinstedelijke ruimte²⁰ en het aandeel inwoners daarbuiten bedroeg in 1991 voor Beveren 57,2 % - 42,8 % (cfr. §2.6). In 2012 bedraagt deze verhouding 60,2 % - 39,8%. Gezien de verdeling in 2012 binnen de marge ligt als deze van 1991, wordt de verhouding 60 - 40 gehanteerd voor onderstaande berekening van de raming van de woningbehoefte. In onderstaande tabel wordt de raming van de woningbehoefte weergegeven volgens de verhouding tussen het aantal gezinnen in 2012²¹.

Tabel 5-2 Spreiding van de woningbehoefte stedelijk gebied – buitengebied adhv de verhouding in 2012

	2007	2012	2017	2022	Evolutie 2007- 2012	Evolutie 2012- 2017	Evolutie 2017- 2022
<i>Raming woningbehoefte Beveren</i>	19.089	19.593	19.918	20.195	+504	+325	+277
<i>Stedelijk gebied (2012)</i>	11.492	11.795	11.991	12.157	+303	+196	+166
<i>Buitengebied (2012)</i>	7.597	7.798	7.927	8.038	+201	+129	+111

Uit Tabel 5-2 blijkt dat om minimum te blijven voldoen aan de verhouding uit 2012 (40 – 60) tussen het buitengebied en stedelijk gebied er op basis van de gesloten prognose in de stedelijke ruimte een totaal behoefte is aan **665** woningen. In het buitengebied is er een behoefte van **441** woningen.

²⁰ Bepaald op basis van de statistische sectoren en de voorlopige afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren (bron: gemeente Beveren, 2012). Gezien de afbakening van het kleinstedelijk gebied nog een voorlopige afbakening betreft en niet overeen komt met de grenzen van de statistische sectoren zijn deze cijfers niet als exacte waarden aan te nemen. Ze geven een indicatie van de verdeling tussen het buitengebied en het kleinstedelijk gebied.

²¹ De verhouding in 2012 wordt hier gehanteerd, gezien dit reeds een verbetering is ten opzichte van het basisjaar 1991.

6 Beschikbaar woonaanbod

Er wordt in de inventarisatie een onderscheid gemaakt tussen:

- onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen,
- onbebouwde percelen in een PRiAK (principeel akkoord)²²,
- onbebouwde percelen in woongebied en woonuitbreidingsgebied,
- vrijliggende binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied,
- vermindering van structurele leegstand.

6.1 Onbebouwde percelen

De onbebouwde percelen binnen verkavelingen, PRiAK's²³, woongebied en woonuitbreidingsgebied vormen het grootste aandeel van bouwmogelijkheden in de gemeente. Voor de inschatting van de bouwmogelijkheden in de gemeente wordt gebruik gemaakt van de inventaris van de onbebouwde percelen op juli 2014.

6.1.1 Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen

Op basis van de inventarisatie van de onbebouwde percelen blijkt dat er **1.533** percelen onbebouwd zijn in goedgekeurde verkavelingen. De meeste daarvan liggen in woongebied.

Tabel 6-1: Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen op 01/07/2014 (Bron: Inventaris onbebouwde percelen Beveren)

Verkavelingen	Totaal aantal percelen
Woongebied	948
Woonuitbreidingsgebied	571
Andere bestemming	14
Totaal	1.533

6.1.2 Onbebouwde percelen in PRiAK's

Momenteel is een procedure lopende bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen voor twee aanvragen tot PriAK, om de woonuitbreidingsgebieden "Middenheide" en "Casa de Luz" gefaseerd te ontwikkelen. In beide gebieden worden in totaal **maximaal 1.100 wooneenheden** gepland, alhoewel **800 realistischer** is.

²² Een principeel akkoord is een beslissing van gewest of van de Deputatie die aangeeft of het vanuit planologisch oogpunt opportuun en wenselijk is een gebied voor woningbouw te ontwikkelen. De aanvraag tot PRiAK's worden net als goedgekeurde verkavelingen meegenomen in het juridisch aanbod

²³ Middenheide en Casa de Luz



Deze twee gebieden maken deel uit van het Masterplan "pilotprojecten collectief wonen" van de Vlaamse bouwmeester, waarbij voor 5 voorbeeldprojecten een effectief realisatietraject wordt doorlopen. Beide gebieden in Beveren maken hier deel van uit. Middenheide en Casa de Luz bieden een geschakeerd en rijk antwoord op vormen van woonuitbreiding met respect voor het landschap.

Het RUP Meerssen-Zuid werd goedgekeurd op 23.02.2016. Hierdoor wordt het bouwpotentieel opgenomen binnen het juridisch aanbod. Het betreft de mogelijkheid tot het realiseren van 205 wooneenheden.



6.1.3 Onbebouwde percelen in woongebied en woonuitbreidingsgebied

Naast percelen in goedgekeurde verkavelingen en de PRiA's (juridisch aanbod) zijn er in Beveren nog **1.057** percelen in woongebied gelegen, waarvan 618 langs uitgeruste weg en 439 niet langs uitgeruste weg.

In woonuitbreidingsgebied zijn 134 percelen gelegen langs uitgeruste weg en 202 percelen langs niet uitgeruste weg, wat neerkomt op een totaal van **336** vrijliggende percelen in woonuitbreidingsgebied.

Daarnaast zijn ca. **43** percelen in woongebied in een aaneengesloten zone van 5ha gelegen, of met andere woorden binnengebied (zie verder). In woonuitbreidingsgebied zijn dit **868** percelen.

Tabel 6-2: Onbebouwde percelen (niet in goedgekeurde verkavelingen) op 01/07/2014 (Bron: Inventaris onbebouwde percelen Beveren)

Bestemming	Totaal aantal percelen	Langs uitgeruste weg	Langs niet-uitgeruste weg	Binnen-gebieden
Woongebied	1.100	618	439	43
Woonuitbreidingsgebied	1.305	134	202	868
Totaal	2.405	752	641	912

6.2 Verdichtingsmogelijkheden

Verdichting kan worden gerealiseerd door meergezinswoningbouw of door het splitsen van woningen. Bij onbebouwde percelen in woongebied groter dan 0,5 ha wordt aanbevolen om het principe van verdichting toe te passen en hier de norm voor het buitengebied van 15 WE²⁴/ha te realiseren en voor het stedelijk gebied 25 WE/ha. In de praktijk kan eveneens een dichtheid van 25WE/ha worden aangehouden. Verdichtingsprojecten komen dikwijls tegemoet aan de vraag naar kleine wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen zoals starters, senioren en alleenstaanden. Bovendien creëert verdichting extra wooneenheden zonder bijkomende ruimtebeslag.

In Beveren worden volgende binnengebieden aangeduid (cfr Kaart in bijlage)

- **Kleinstedelijk gebied Beveren-Melsele**
 - **Binnengebied 1 (BG1) Meersen-Noord**
Gelegen ten noorden van Pareinpark in deels woonuitbreidingsgebied (190 WE) en deels woongebied (43WE) – totaal 233 wooneenheden
- **Buitengebied**
 - **Binnengebied 2 Groothuiswijk fase II**
Gelegen in woonuitbreidingsgebied tussen de Rijkstraat, Sint-Laurentiusstraat en Walestraat met ruimte voor ca. 125 wooneenheden.
 - **Binnengebied 3 Vrasene Haagstraat**
Gelegen in woonuitbreidingsgebied tussen de Haagstraat en de Grote Kouterstraat met ruimte voor ca. 307 wooneenheden.
 - **Binnengebied 4 Vrasene Kolkstraat**
Gelegen in woonuitbreidingsgebied tussen de Kolkstraat, Oude Dorpstraat en Kerkstraat met ruimte voor ca. 123 wooneenheden
 - **Binnengebied 5 Beveren Gentstraat**
Gelegen in woonuitbreidingsgebied tussen Appelstraat, Gentstraat en de spoorweg met ruimte voor ca. 123 wooneenheden.

6.3 Leegstand

Uit de inventaris leegstand van de gemeente (augustus 2014) blijkt dat er 11 woningen als leegstaand zijn ingeschreven. In de gemeente zijn 8 woningen ongeschikt/onbewoonbaar verklaart.

6.4 Vrijkomend juridisch aanbod

Om het effectief aansnijdbaar of beschikbaar aanbod te bekomen, wordt het totale aanbod vermenigvuldigd met een correctiefactor. Deze correctiefactor is de realisatiegraad, die rekening houdt met het feit dat niet het volledige aanbod zal bebouwd worden tegen 2022. Voor een periode van tien jaar wordt gerekend met de volgende realisatiegraden:

- 80% voor onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen;
- 30% voor onbebouwde percelen in PRiAK's;
- 30% voor onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen (conform omzendbrief RO 2002/03);
- voor leegstand wordt gestreefd naar een vermindering van de langdurige leegstand met 10% binnen een periode van tien jaar.

Deze realisatiegraden worden verrekend naar een periode van 5 jaar (2014-2019) en 10 jaar (2014-2024).

Op korte termijn (2014-2019) betekent dit dat er vermoedelijk 613 woningen in goedgekeurde verkavelingen op de markt komen, 196 binnen de PRiAK's, 93 juridisch beschikbare kavels

²⁴ WE staat voor wooneenheden

langs uitgeruste wegen vrijkomen, en 1 leegstaande woning op de markt zullen komen. In totaal zullen er ongeveer **903** woningen op de markt komen tijdens de periode van 2014 tot 2019, indien de gemeente geen onbebouwde percelen langs niet uitgeruste wegen aansnijdt.

Op **lange termijn (2014-2024)** zullen er vermoedelijk 1.226 woningen in goedgekeurde verkavelingen op de markt komen, 392 in PRiAK's, 185 juridisch beschikbare kavels langs uitgeruste wegen, en 2 leegstaande woningen. In totaal zullen er ongeveer **1.805** woningen op de markt komen tijdens de periode van 2014 tot 2024, indien de gemeente geen onbebouwde percelen langs niet uitgeruste wegen aansnijdt.

Tabel 6-3: Overzicht juridisch aanbod tot 2019 en 2024

	Mogelijkheden	Realisatie- graad periode 5 jaar	Beschikbaar aanbod 2014-2019	Beschikbaar aan- bod 2019-2024
Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen	1.533	40%	613	1.226
PRiAK's	1.305	15%	196	392
Onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen	618	15%	93	185
Leegstand	10	5%	1	2
Totaal	3.466		903	1.805

6.5 Spreiding onbebouwde percelen stedelijk gebied – buitengebied

Op basis van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren kan het juridische aanbod in het buitengebied en het kleinstedelijk gebied worden bekeken. De gegevens geven een indicatie van de spreiding van de onbebouwde percelen. Belangrijk hierbij is dat de cijfers slechts een indicatie geven van de spreiding. Hieruit blijkt dat de mogelijkheden in het stedelijk gebied veel talrijker zijn dan in het buitengebied. In het buitengebied is het juridisch aanbod hoofdzakelijk gesitueerd in goedgekeurde verkavelingen en binnen het stedelijk gebied voornamelijk binnen de PRiAK's.

Tabel 6-4: Overzicht juridisch aanbod tot 2019 en 2024 in het buitengebied en stedelijk gebied

	Mogelijkheden Buiten- gebied	Mogelijkheden Stedelijk gebied	Realisatiegraad periode 5 jaar	Beschikbaar aanbod 2012-2017 Buitengebied	Beschikbaar aanbod 2012-2017 Stedelijk ge- bied	Beschikbaar aanbod 2017-2022 Buitengebied	Beschikbaar aanbod 2017-2022 Stedelijk ge- bied
Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen	560	973	40%	224	389	448	778
PRiAK's	0	1.305	15%	0	196	0	392
Onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen	206	412	15%	31	62	62	124
Leegstand		10	5%		1		5
Totaal	551	2.700		265	648	530	1.296

7 Confrontatie kwantitatieve optie– aanbod

In onderstaand hoofdstuk wordt de kwantitatieve optie van de provincie wordt getoetst aan het beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden.

Het beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden binnen de gemeente Beveren is op datum van juli 2014. De nieuwe planperiode loopt na 2007, per periode van 5 jaar. Dit betekent dat de eerste vijf jaar van de nieuwe planperiode (2007 – 2012) reeds volledig voorbij is. Voor de periode 2007 -2014 wordt bijgevolg de kwantitatieve optie afgetoetst aan het effectief afgeleverde aantal bouwvergunningen (lokale statistieken) voor nieuwbouw woningen binnen diezelfde periode, zijnde 1.243 vergunningen. Voor de periode 2014 – 2022 kan de berekende woonbehoefte wel afgetoetst worden aan het juridisch beschikbaar aanbod aan bouwmogelijkheden.

7.1 Confrontatie kwantitatieve optie - aanbod

7.1.1 Confrontatie kwantitatieve optie - aanbod in de periode 2007 -2012

De kwantitatieve optie voor de periode 2007-2012 voor Beveren bedraagt **1.312** wooneenheden (buitengebied en stedelijk gebied samen). Indien de 742 toegekende bouwvergunningen (2007-2012) hiervan worden afgetrokken blijkt dat er nog **570** wooneenheden te weinig werden gerealiseerd. De verdeling stedelijk gebied - buitengebied is hier niet te bepalen, gezien enkel het totaal aantal goedgekeurde bouwvergunningen zijn gekend.

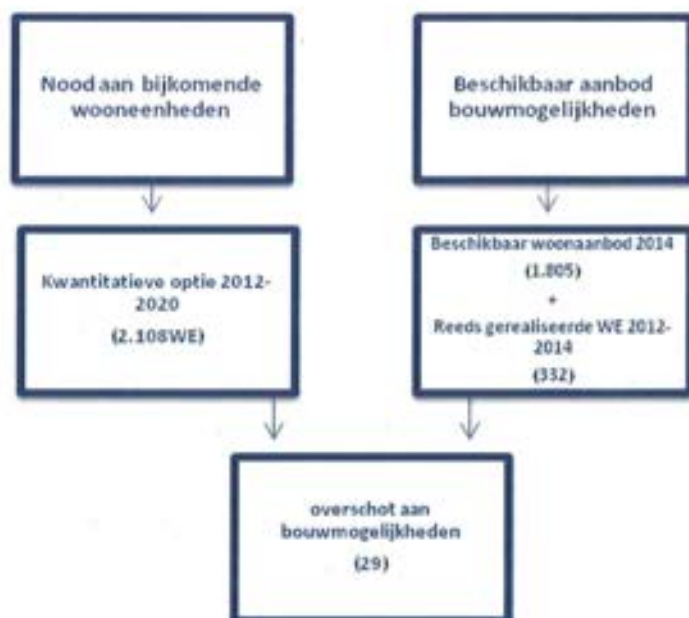
7.1.2 Confrontatie kwantitatieve optie – juridisch aanbod in de periode 2012 – 2022

Op basis van de kwantitatieve optie (2012-2020) enerzijds en het beschikbaar aanbod aan bouwmogelijkheden volgens de inventaris onbebouwde percelen (2014) en de reeds gerealiseerde woningen in de periode 2012-2014 anderzijds kunnen we het overschot aan bouwmogelijkheden begroten.

De nood aan bijkomende wooneenheden voor de periode 2012-2020 (cfr. kwantitatieve optie) wordt begroot op **2.108** wooneenheden.

Gezien de kwantitatieve optie geldt voor de periode 2012-2020 en het beschikbaar woonaanbod wordt begroot op basis van de analyse van het register onbebouwde percelen (ROP) (cfr. hoofdstuk 6) dat dateert van juli 2014 moet het aantal bouwvergunningen dat werd afgeleverd tussen 2012 en 2014 worden opgeteld bij het aantal onbebouwde percelen in 2014. Op die manier kan de situatie van 2012 min of meer worden gereconstrueerd. Belangrijk hierbij is dat het grootte-orde betreft en geen exacte cijfers.

In onderstaand schema wordt de confrontatie tussen de kwantitatieve optie en het juridisch aanbod weergegeven.



Tabel 7-1 – confrontatie kwantitatieve optie – juridisch aanbod

	2012-2020
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden 2014 juridisch aanbod	1.805
Reeds gerealiseerde woningen 2012-2014	332
Nood aan bijkomende wooneenheden (2012-2020) cfr. kwantitatieve optie	2.108
Overschot aan bouwmogelijkheden	29

Binnen de volledige gemeente zijn bijgevolg **voldoende onbebouwde percelen** binnen het juridisch aanbod gelegen om de **kwantitatieve optie te realiseren**.

De verdeling tussen het kleinstedelijk gebied en buitengebied wordt weergegeven in onderstaande tabel. De reeds gerealiseerde woningen tussen 2012 en 2014 kunnen hierbij niet in rekening worden gebracht, gezien deze verdeling niet beschikbaar is op lokale statistieken.

Tabel 7-2 – confrontatie kwantitatieve optie – juridisch aanbod kleinstedelijk gebied

	2012-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden kleinstedelijk gebied	1.296
Nood aan bijkomende wooneenheden in kleinstedelijk gebied cfr. kwantitatieve optie	1.067
Overschot aan bouwmogelijkheden	229

Tabel 7-3 – confrontatie kwantitatieve optie – juridisch aanbod buitengebied

	2012-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden kleinstedelijk gebied	530
Nood aan bijkomende wooneenheden in kleinstedelijk gebied cfr. kwantitatieve optie	1.041
Overschot aan bouwmogelijkheden	-511

Binnen het kleinstedelijk gebied is een **overschot** van 229 bouwmogelijkheden, in het buitengebied is een "tekort" van 511 bouwmogelijkheden

7.2 Conclusie confrontatie aanbod - behoefte

De vermelde gegevens geven een grootte-orde weer van de confrontatie tussen enerzijds de kwantitatieve optie van de provincie Oost-Vlaanderen en het beschikbaar aanbod onbebouwde percelen in het juridisch aanbod. Anderzijds wordt dezelfde oefening gemaakt voor de woonbehoefte berekend op basis van de gesloten bevolkingsprognose en hetzelfde juridisch aanbod.

Beide confrontaties werden zowel voor de volledige gemeente als voor het stedelijk gebied en buitengebied bekeken. Belangrijk hierbij is dat de gegevens een indicatie betreffen en niet te interpreteren zijn als exacte gegevens.

Volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Indien enkel rekening wordt gehouden met de evolutie van de bevolking binnen de gemeente zelf (gesloten prognose) kan het aanbod onbebouwde percelen de vraag ruimschoots opvangen (cfr. bijlage 1);
- De confrontatie tussen de kwantitatieve optie en het aanbod leert ons dat:
 - Het juridisch aanbod bouwmogelijkheden voor de **totale gemeente** kan de totale kwantitatieve optie volledig opvangen. Er is een **overschot** van ca. 29 percelen;
 - Het juridisch aanbod bouwmogelijkheden in het **kleinstedelijk gebied** kan de nood aan bijkomende woonegelegenheden volgens de kwantitatieve optie **opvangen** (overschot van ca. 229 percelen). De grootste oorzaak hiervan is de ontwikkeling van wooneenheden binnen de PRiA's. De **kwantitatieve optie** betreft een **minimum** voor het kleinstedelijk gebied.
 - Het juridisch aanbod **bouwmogelijkheden** in het buitengebied **voldoet niet** om de kwantitatieve optie op te vangen. Er wordt een tekort vastgesteld van ca. 510 percelen. De **kwantitatieve optie** voor het **buitengebied** betreft een **maximum**.

In realiteit zijn er **nog meer bouwmogelijkheden**, gezien in de inventaris onbebouwde percelen in eerste instantie enkel rekening werd gehouden met de mogelijkheden binnen woongebied, goedgekeurde verkavelingen en de PRiA's.

Ook de **verdichting** die kan worden gerealiseerd door meergezinswoningbouw of door het splitsen van woningen werd hierbij nog niet in rekening gebracht.

Er kan een **hogere realisatiegraad** tov het berekende aanbod bouwmogelijkheden worden verkregen indien rekening wordt gehouden met onderstaande aanbevelingen:

- Aandacht besteden aan renovatie van bestaande woningen;
- Blijvend aandacht besteden aan de jonge gezinnen. Hoewel het aantal jonge gezinnen volgens de prognose zal dalen, zal de gemiddelde gezinsgrootte van de jonge gezinnen wel zeer licht toenemen. Ook is het belangrijk de jongeren in de gemeente te houden, om een sterke vergrijzing van de gemeente tegen te gaan.
- Het groeiend aantal senioren vraagt een aangepaste huisvesting, onder de vorm van kleine wooneenheden al dan niet met gepaste dienstverlening.
- Voldoende betaalbare woonegelegenheden voor alleenstaanden.

De behoefte aan sociale woningen (zie hoofdstuk 8) maakt deel uit van de totale berekende woonbehoefte. De sociale woonbehoefte dient niet louter via nieuwbouw gerealiseerd te worden, maar kan ook via het bestaand patrimonium gerealiseerd worden (vb. door een sociaal verhuurkantoor).

Tot slot kan opgemerkt worden dat in het Buitengebied projecten in Kieldrecht (en Verrebroek) de voorkeur genieten om hier een herstelbeweging op gang te zetten. Dit ligt in de beleidslijn die werd uitgezet in de vorige woonbehoeftestudie en in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Voor Kallo lijkt die herstelbeweging geslaagd.

8 Sociaal woonbeleid

8.1 Sociaal objectief 2009-2025

8.1.1 Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen volgens decreet Grond- en Pandenbeleid

- **Overzichtstabel**

Tabel 8-1 – overzichtstabel Sociaal objectief Beveren

Beveren		
1	Private huishoudens op 1/01/2008	18.697
2	Sociale huurwoningen volgens nulmeting (31/12/07)	1.210
3	SVK-woningen (31/12/07)	12
4	% sociale huurwoningen volgens nulmetingen	6,54%
5	>=9%	Neen
6	Aftopping tot 9% door art. 4.1.4, §3	
7	Bindend sociaal objectief 2009-2020	311
8	Inhaalbeweging 3% sociale huurwoningen (art. 4.1.4, §2)	Neen
9	Inhaalbeweging 2013-2025	0
10	Totaal te realiseren 2009-2025	311
11	Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.a.v. huishoudens 1/01/08	8,13%
12	Prognose huishoudens 2025 (sterke verdunning)	20.520
13	Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.a.v. huishoudens prognose 2025 (sterke verdunning)	7,41%

- **Bindend sociaal objectief 2009-2020**

Het aandeel sociale huurwoningen op 31/12/2007 is kleiner dan 9% (6,54%) met als gevolg dat in Beveren een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen moet gerealiseerd worden.

In artikel 4.1.4, §1, derde lid van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009 wordt een mogelijkheid tot uitstel voor een periode van ten hoogste vijf jaar voorzien. Dit artikel luidt als volgt:

Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonbaar dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.

- **Inhaalbeweging 2013-2025**

Het aandeel sociale huurwoningen op 31/12/2007 is groter dan 3% (6,54%) met als gevolg dat er geen specifieke inhaalbeweging dient te gebeuren in de periode 2013-2025 (art. 4.1.4, §2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009).

- **Verhoging objectief**

De gemeenteraad besliste op 27/02/2010 om het objectief voor huurwoningen te verhogen tot 9%, zijnde de grens van de verplichte toenameregeling. Dit betekent 451 woningen in plaats van 311.

Dat voorstel werd echter niet gevolgd door de Provincie.

8.1.2 Objectief voor sociale koopwoningen volgens decreet Grond- en Pandenbeleid

- **Provinciaal objectief**

In het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt voor de provincie Oost-Vlaanderen het sociaal objectief voor sociale koopwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2020) tenminste moet verwezenlijkt worden, vastgesteld op **4.727 woningen**.

Tevens voorziet het decreet de opmaak van een verdelingsschema door de deputatie op grond van het gemeentelijk voorstel, waarbij rekening moet gehouden worden met:

- de verhouding die door het RSV is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
- de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren. Voor de provincie Oost-Vlaanderen moeten ten minste 3.827 sociale koopwoningen gerealiseerd worden door de initiatiefnemers²⁵, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.5 van dit decreet.

Van de 4.727 sociale koopwoningen die binnen de tijdshorizon van het RSV tenminste moeten gerealiseerd worden, dient bijgevolg 80,9 % te worden ontwikkeld door bovenvermelde actoren.

- **Gemeentelijk objectief**

Volgens het decreet dient het provinciaal objectief verder te worden uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie (artikel 4.1.5, §2, 1° van het decreet Grond- en Pandenbeleid). In deze context moet elke gemeente een gemotiveerd voorstel formuleren op basis waarvan de provincie uiteindelijk een verdelingsschema dient op te maken.

Artikel 4.1.5, §2, 1° van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009 luidt als volgt:
Elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur.

Voor de gemeente Beveren dienen **167 sociale koopwoningen** gerealiseerd te worden tegen 2020. Vandaag (dd. 01/01/2012) zijn reeds 77 sociale koopwoningen gerealiseerd. De gemeenteraad besliste op 23/02/2010 om het gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen te verhogen tot **200 à 250**.

²⁵ De initiatiefnemers vermeld in artikel 33, §1, eerste lid van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode dd. 15/07/1997 zijn de volgende: sociale woonorganisatie, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

8.1.3 Objectief voor sociale kavels volgens decreet Grond- en Pandenbeleid

• Provinciaal objectief

Net als voor de sociale koopwoningen wordt in het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de provincie Oost-Vlaanderen het sociaal objectief voor sociale kavels dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2020) tenminste moet verwezenlijkt worden, vastgesteld. Voor de provincie Oost-Vlaanderen bedraagt het sociale objectief **225 kavels**.

Eveneens voorziet het decreet de opmaak van een verdelingsschema door de deputatie op grond van het gemeentelijk voorstel, waarbij rekening moet gehouden worden met:

- de verhouding die door het RSV is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
- de verwezenlijking van sociale kavels door initiatiefnemers en overige actoren omvat het volledige objectief voor sociale kavels, zijnde **225 kavels**.

• Gemeentelijk objectief

Volgens het decreet dient het provinciaal objectief verder te worden uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie (artikel 4.1.5, §2, 1° van het decreet Grond- en Pandenbeleid). In deze context moet elke gemeente een gemotiveerd voorstel formuleren op basis waarvan de provincie uiteindelijk een verdelingsschema dient op te maken.

Artikel 4.1.6, §2, 1° van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009 luidt als volgt: *Elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur.*

Voor de gemeente Beveren dienen **10 sociale kavels** gerealiseerd te worden tegen 2020. In juli 2012 waren reeds 10 sociale kavels gerealiseerd.

8.1.4 Overzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het totale sociale objectief voor de gemeente Beveren. Dit wordt gelinkt aan de globale woonbehoefte voor Beveren.

Tabel 8-2 – overzicht totaal sociaal objectief Beveren gelinkt aan de woonbehoefte

	sociaal woonaanbod			totaal sociale woningen	totaal aantal huishoudens / woningen	% sociaal woonaanbod
	koop	kavels	huur			
nulmeting (31/12/2007 - 1/1/2008)	150	0	1.222	1.372	18.697	7,34%
tegen 2020	317 (1)	10 (1)	1.533 (2)	1.860		
tegen 2025	317 (1)	10 (1)	1.533 (2)	1.860		
OBJECTIEF / TAAKSTELLING						
2009 - 2020	+167	+10	+311	+488		
2009 - 2025	+167	+10	+311	+488		
tot 2017	+111 (5)	+7 (5)	+207 (5)	+325	19.810 (4)	8,56%

(1) provinciaal voorstel sociaal objectief

(2) nulmeting (1.222) + sociaal objectief 2009-2020 (311)

(3) nulmeting (1.222) + sociaal objectief 2009-2020 (311) + inhaalbeweging 2013-2025 (0)

(4) prognose huishoudens volgens de studiedienst van de Vlaamse Regering

(5) uitgaand van gelijkmatige realisatie van sociaal objectief in de periode 2009-2020 (dwz dat 2/3de van het objectief in de periode 2009-2017 wordt gerealiseerd)

Terzijde: de gemeente besliste om het gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen te verhogen naar ca. 200 ipv 167 en het gemeentelijk objectief voor het aantal sociale huurwoningen te verhogen naar 451 ipv 311 woningen (zie hoger).

Die verhoging werd echter niet gevolgd door de provincie.

Tabel 8-3 – overzicht totaal sociaal objectief Beveren obv verhoogd gemeentelijk objectief gelinkt aan de woonbehoefte

OBJECTIEF / TAAKSTELLING GE- MEENTE	sociaal woonaanbod				totaal aantal huishoudens / woningen	% sociaal woonaanbod
	koop	kavels	huur	totaal sociale woningen		
2009 - 2020	+200	+10	+451	+661		
2009 - 2025	+200	+10	+451	+661		
tot 2017	+133	+7	+301	+451	19.810 ²⁶	9,19%

8.1.5 Ingeschafte ruimtebehoefte voor realisatie sociaal objectief

Uit voorgaande blijkt dat Beveren tegen 2025 een sociaal objectief dient te realiseren van in totaal 488 wooneenheden (incl. koopwoningen en kavels²⁷). Rekening houdend met een vooropgestelde minimale dichtheid (RSV) van 15 woningen per ha, zou dit neerkomen op een ruimtebehoefte van **32,5 ha**. Indien het sociaal objectief wordt gerealiseerd binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren, waarbij een dichtheid van 25 woningen per ha wordt gehanteerd, bedraagt de ruimtebehoefte **19,52 ha**.

Indien de gemeente het verhoogde gemeentelijk objectief van 661 wooneenheden wenst te realiseren zou dit neerkomen op een ruimtebehoefte van **44,07 ha**. Indien de wooneenheden worden gerealiseerd binnen het stedelijk gebied van Beveren komt dit neer op een ruimtebehoefte van **24,44 ha**.

8.2 Geplande en recente projecten sociale huisvesting

Tabel 8-4 – overzicht geplande en recente projecten sociale huisvesting

Initiatiefnemer	Locatie	Aantal sociale woon- eenheden	Realisatie
Waasse Landmaatschappij	Westeindemolen / Bunderhof II (Haasdonk)	11 koopwoningen, 8 koopappartementen, en 1 duplexwoning	in uitvoering
	Dijkgravenstraat (Kallo)	2 koopwoningen	verkocht in 2011
	Rudolf Esserstraat (Melsele)	7 koopwoningen	verkocht in 2013
	Sint-Ignatiusstraat/Zavelgelaagstraat (Kallo)	9 koopwoningen	verkocht in 2012
	Sociaal aandeel Meersen-Zuid (Melsele)	ca. 10 koopwoningen	in uitvoering
	Sociaal aandeel Haasdonkbaan	3 koopwoningen	korte termijn
	Grote Heide, ter realiseren aan oostzijde ipv westzijde (Beveren)	ca. 92 koopwoningen	korte termijn

²⁶ prognose huishoudens volgens de studiedienst van de Vlaamse Regering

²⁷ Waarbij werd aangenomen dat 1 kavel staat voor 1 wooneenheid.

	Sociaal aandeel Gaverlandstraat	3 koopwoningen	(nieuwe aanvraag in voorbereiding)
	Rudolf Esserstraat	vroeger 9 koopappartementen, nu 4 woningen	wordt verschoven naar Meersen-Zuid
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting	Brielstraat (Melsele)	9 koopwoningen 34 huurwoningen	gerealiseerd middellange termijn
	Clamberlanidreef – Gildenhuis (Beveren)	28 huurappartementen	opgeleverd en toegewezen
	Floralaan (Beveren)	ca. 40 huurwoningen en appartementen, en 24 koopwoningen	middellange termijn
	Hof Ter Wellelaan I (Beveren)	34 huurappartementen	gerealiseerd lange termijn
	Hof Ter Wellelaan II (Beveren)	mogelijkheden worden onderzocht	
	Keizerstraat (Haasdonk)	13 huurappartementen	gerealiseerd
	Klapperstraat 52-56 (Beveren)	12 huurappartementen	in uitvoering
	Mosselbank 80-84 (Vrasene)	3 huurwoningen	gerealiseerd
	Oude Dorpsstraat/Kolkstraat (Vrasene)	28 huurappartementen en 5 koopwoningen	gerealiseerd
	Oude Dorpsstraat 63/65 (Vrasene)	2 huurwoningen	lange termijn
	Trosbessenlaan (Melsele)	5 koopwoningen	gerealiseerd
	Ropstraat/Zandstraat (Haasdonk)	9 huurappartementen	lange termijn
	C. Van Geertsomstraat (Melsele)	12 appartementen	middellange termijn
	Singel/Merodestraat (Kieldrecht)	onbekend	lange termijn
	Smisstraat 1-3 (Vrasene)	3 huurappartementen	2012-2013
	Smisstraat - Oud voetbalveld (Vrasene)	12 huurwoningen ca. 24 koopwoningen	vergund lange termijn
	Sociaal aandeel Centrum Noord-Oost (Kieldrecht)	ca. 32 huurappartementen	lange termijn
	Grote Heide (Beveren)	31 koopwoningen	1 ^o fase in voorbereiding
	Engels Kamp (Gentseweg-Middenheide, Beveren)	ca. 30 woningen ca. 15 appartementen ca. 8 koopwoningen en renovatie bestaande huurwoningen	middellange termijn ontwerp in opmaak
	Sociaal aandeel Maalderij (Beveren)	8 huurwoningen	gerealiseerd
Sociaal aandeel Marcel Van der Aastraat (Beveren)	5 koopwoningen	gerealiseerd	
Sociaal aandeel Ploegstraat (Haasdonk)	6 koopwoningen	gerealiseerd	
Sociaal aandeel Steenland (Kallo)	ca. 14 koopwoningen	gerealiseerd	
Sociaal aandeel Trosbessenlaan (Melsele)	5 kavels koopwoningen	korte termijn, vergunning voor de eerste woningen gerealiseerd	
Viergemeet	5 koopwoningen 81 huurappartementen	vergund middellange termijn, eerste vergunningsaanvraag in voorbereiding	
Sociaal aandeel Kievietstraat (Melsele)	3 sociale kavels of koopwoningen	gerealiseerd	

Op onderstaande figuur wordt de spreiding van de geplande en recente projecten voor sociale huisvesting weergegeven. Hieruit valt af te leiden dat zowel in het kleinstedelijk gebied als in de woonkernen in het buitengebied projecten voor sociale huisvesting werden/worden gepland.



Figuur 8-1 geplande projecten voor sociale huisvesting binnen de gemeente Beveren

8.3 Normen sociaal woonaanbod

8.3.1 Vernietiging normen sociaal woonaanbod

Bij zijn arresten nrs. 144/2013 en 145/2013 van 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid over de normen sociaal woonaanbod en de sociaal aandeelen vernietigd.

Bijkomend werd afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4 van het Grond- en panden-decreet vernietigd. De bepalingen ervan stelden de gewestelijke en gemeentelijke normen inzake sociaal woonaanbod vast voor de daarin omschreven verkavelings- en bouwprojecten, en lieten de gemeente toe een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen uit te vaardigen dat het mogelijk zou maken af te zien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod of te differentiëren voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Indien de gemeente niet beschikte over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, zou het vergunningverlenende bestuursorgaan de sociale lasten opleggen (art. 4.1.8 tot 4.1.10 van het Grond- en pandendecreet).

Het Grondwettelijk Hof vernietigde verder de bepalingen die toelieten onder bepaalde voorwaarden de normen inzake sociaal woonaanbod te bepalen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoerden, namelijk door het vaststellen van procentuele doelstellingen en voorschriften met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod bij verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsgebouw (art. 4.1.12).

Ook het voorschrift dat in gemeenten waar de bindende sociale doelstelling nog niet is verwezenlijkt, de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds die procentuele doelstellingen moeten opleggen (art. 4.1.13), werd vernietigd.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde ten slotte ook bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Op grond daarvan kan een vergunning niet meer worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het aangevraagde moet daarentegen wel nog verenigbaar zijn met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het Grond- en pandendecreet (gedeeltelijke vernietiging in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur of een verkavelingsvergunning, waaraan een sociaal aandeel is verbonden, vervallen ook niet langer van rechtswege wanneer de opgelegde sociaal aandeel niet is uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar (vernietiging van de artikelen 4.6.2, § 2, en 4.6.4, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Niettegenstaande het objectief sociale koop niet meer is opgenomen als beleidspunt in diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering, blijft het wel wenselijk in het kader van de visie van de gemeente om het vooropgestelde objectief sociale koop als basis te gebruiken voor het bouwen van de noodzakelijke sociale koopwoningen in de gemeente.

8.3.2 Sociale normen in uitvoeringsplannen

In de omzendbrief RWO/2014/1 betreffende "mogelijkheden om sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen te verankeren" lezen we het volgende:

Het Grondwettelijk Hof heeft in zijn overwegingen gesteld dat het opleggen van een sociaal aandeel via ruimtelijke ordeningsinstrumenten of vergunningen een beperking van het recht op het gebruik van de eigendom inhoudt. Het Hof stelde verder dat het opleggen van een sociaal aandeel aan private actoren — zonder enige vorm van compensatie en zonder rekening te

houden met de inspanningen van de publieke sector zelf — niet evenredig is met de Vlaamse doelstelling om een bijkomend sociaal woonaanbod te verwezenlijken.

Het blijft wel mogelijk om in ruimtelijke uitvoeringsplannen gebiedsspecifieke voorschriften gericht op een sociaal woonaanbod op te nemen, zowel ten aanzien van (semi)publieke rechtspersonen als ten aanzien van private eigenaars of ontwikkelaars, op voorwaarde dat dit **gebiedsspecifiek, evenredig en rechtszeker gebeurt**:

- De **noodzaak** dient gemotiveerd te worden en afgewogen bij de opmaak van het RUP. Deze motivering gaat uit van een substantieel tekort aan sociale woningen, waarvan het bindend sociaal objectief en de beschikbaarheid van gronden van (semi)publieke rechtspersonen elementen zijn;
- **Gebiedsspecifiek** betekent dat er op basis van de bepaling van de lokale sociale woonbehoefte, structuurplannen en andere beleidsdocumenten gezocht moet worden naar de meest aangewezen gronden om een sociaal woonaanbod te realiseren. Dit gebied, dat het plangebied zelf kan omvatten, moet ondubbelzinnig worden aangeduid in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De plannende overheid moet motiveren waarom dat bepaald gebied wordt gekozen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod. Ze moet hierbij rekening houden met de vereisten van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

Ook andere elementen kunnen een rol spelen, zoals de eigendomsstructuur van het gebied, de relatie met andere bouwprojecten, de mogelijke toepasbaarheid van een aantal instrumenten ter realisatie van het sociaal woonaanbod,...

Het voorgaande impliceert dat een generieke bepaling voor de volledige gemeente of voor elke vergunning vanaf een bepaalde grootorde, niet tot de mogelijkheden behoort. Evenmin kan men standaard een bepaald percentage sociaal woonaanbod voorzien telkens wanneer er in een RUP een gebied van een bepaalde grootte wordt herbested naar een woonzone. Een stedenbouwkundige verordening of een RUP dat van toepassing is op het volledige grondgebied van de gemeente is niet mogelijk.

- **Evenredig**

Als een plannende overheid er door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor opteert om een zone geheel of gedeeltelijk te bestemmen voor sociaal wonen, heeft dat tot gevolg dat voor de gronden in kwestie specifieke beperkingen en randvoorwaarden gelden. Om die beperkingen te rechtvaardigen, is vereist dat ze grondig worden gemotiveerd en evenredig zijn, dit wil zeggen dat moet worden aangetoond dat aanduiding noodzakelijk is en de gronden geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken.

Om evenredig te zijn, zal men bij de aanduiding van de gronden rekening moeten houden met de inspanningen die de gemeenten en SHM's zelf doen in het kader van het realiseren van de sociale doelstelling, alsook met het aantal gronden welke in het bezit zijn van de gemeenten en andere openbare overheden die nog voor sociale woningbouw kunnen worden ingezet. De nood aan bijkomend sociaal woonaanbod en het bouwpotentieel van de (semi)publieke rechtspersonen naast de resultaten van het overleg met de private actoren vormen hiervoor de basis. Het opleggen van sociaal aandelen aan private actoren kan enkel evenredig zijn mits compensatie of wanneer

een win-win situatie ontstaat voor de overheid en de eigenaar of ontwikkelaar. In dat kader speelt het overleg met de private actoren een cruciale rol.

- **Rechtszeker**

Volgens het rechtszekerheidsbeginsel moeten de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan op een voldoende duidelijke wijze worden geformuleerd. De voorschriften moeten voorspelbaar en nauwkeurig zijn, maar dat verhindert niet dat ze flexibel kunnen worden opgevat, noch dat er binnen redelijke grenzen een beoordelingsvrijheid bestaat voor de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag. Stedenbouwkundige voorschriften mogen evenwel niet tot gevolg hebben dat een eigenaar niet in redelijke wijze kan voorzien of bepaalde handelingen of vergunningsaanvragen al dan niet verenigbaar zijn met die voorschriften. Het moet voor alle belanghebbenden voldoende duidelijk zijn welke handelingen al dan niet toegelaten zijn op basis van de stedenbouwkundige voorschriften.

Een voorschrift dat gericht is op de realisatie van een sociaal woonaanbod, heeft tot gevolg dat vergunningsaanvragers onderworpen zijn aan specifieke beperkingen en randvoorwaarden. Voor private grondeigenaars en ontwikkelaars is het in het kader van de voorzienbaarheid belangrijk om te weten op welke percelen het sociaal woonaanbod gerealiseerd moet worden.

- o In het geval dat er een volledige zone wordt bestemd voor een sociaal woonaanbod, is het uiteraard duidelijk op welke percelen het sociaal woonaanbod zal worden gerealiseerd. Wel is het belangrijk dat deze grondeigenaars en ontwikkelaars duidelijkheid hebben over de te gebruiken instrumenten ter realisatie van het sociaal woonaanbod. Het is aangewezen om dit uit te klaren in het voorafgaand overleg met de private actoren. Zo weten de private grondeigenaars en ontwikkelaars ook al van begin af aan waar ze aan toe zijn;
- o In het geval slechts een gedeelte van een zone wordt bestemd voor een sociaal woonaanbod, dient deze op het grafisch plan te worden aangeduid;
- o Indien er verscheidene grondeigenaars zijn, kan het louter opleggen van een percentage binnen de totale zone leiden tot onzekerheid. Zo zouden bijvoorbeeld de eigenaars of ontwikkelaars die als eerste een vergunningsaanvraag indienen voor een ontwikkeling binnen de zone, kunnen ontsnappen aan de verplichting tot realisatie van een sociaal woonaanbod, terwijl de laatste aanvragers dan het volledige percentage sociaal woonaanbod zouden moeten realiseren. De laatste aanvragers zullen op deze wijze afhankelijk zijn van hetgeen de andere eigenaars of ontwikkelaars hebben aangevraagd. Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet zo opgesteld worden dat een dergelijke situatie zich niet kan voordoen.

Het is sowieso aangewezen dat er op voorhand wordt samengezeten met de verscheidene grondeigenaars en ontwikkelaars om te bekijken hoe een bepaald percentage sociaal woonaanbod gerealiseerd kan worden. Er kan gestreefd worden naar een samenwerking tussen de eigenaars, waarbij zij gronden ruilen, verkopen of een gezamenlijk project op zetten.

Daarnaast is het van belang dat private grondeigenaars niet voor onbepaalde tijd in het ongewisse worden gelaten over de daadwerkelijke realisatie van de voorschriften inzake sociaal woonaanbod. De gronden zijn immers niet realiseerbaar door de private eigenaar zelf. Het uitblijven van een realisatie van de bestemming mag niet onredelijk lang uitblijven. Ook om deze reden is het aangewezen om voorafgaand aan het RUP na te gaan welke instrumenten gebruikt zullen worden en hoe deze zullen worden ingezet.

9 Aanbodbeleid: mogelijke nieuwe woonvormen²⁸

9.1 Algemene nieuwe woonvormen

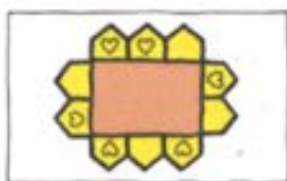
9.1.1 Meegroeiwoningen

Het begrip 'levenslang wonen' (of 'meegroeiwonen') betreft een woning gemakkelijk en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de verschillende levensfasen en behoeften van zijn bewoners. Uit dergelijke woning hoeft men bijvoorbeeld niet te verhuizen als men oud of minder mobiel wordt. Dit zijn vaak woningen voor bv jonge gezinnen die plannen hebben om in de toekomst kinderen te krijgen. Door de gefaseerde bebouwing is er ook een gefaseerde investering, wat het voor sommigen gemakkelijker maakt hun droomwoning te kunnen realiseren. Door er bij de bouw van de eerste fase reeds rekening mee te houden dat er nog een uitbreiding zal volgen, kunnen maatregelen getroffen worden, waardoor de bouw van de tweede fase veel minder ongemak en overlast veroorzaakt.

Het komt erop neer reeds bij de bouw van een nieuwe woning of bij een grondige verbouwing rekening te houden met een reeks criteria inzake toegankelijkheid, veiligheid en comfort. Daarnaast gaat ook aandacht naar de woonomgeving, in het bijzonder met betrekking tot de toegankelijkheid van de omgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen.

Hierrond bestaat een ontwerp-gids meegroeiwonen (meegroeiwonen.info).

9.1.2 Centraal wonen



CENTRAAL WONEN

Bij centraal wonen woont iedereen in zijn eigen huis rond een gemeenschappelijke tuin of een binnenplaats. Er zijn ook altijd een aantal ruimtes zoals een garage of een wasplaats, waar de bewoners samen verantwoordelijk voor zijn. Een groep die centraal woont, vormt een eigen entiteit in de buurt. Soms kunnen de buurtbewoners ook gebruikmaken van de open ruimte. De bewoners kiezen er voor om in groep te wonen. Het gaat om zeer diverse groepen, elk met een eigen dynamiek.

9.1.3 Co-housing



COHOUSING

Bij cohousing heeft elke bewoner zijn eigen woning met woonkamer, keuken of kitchenette, badkamer, toilet en slaapkamer(s). Daarnaast zijn er heel wat gemeenschappelijke ruimtes. De bewoners gebruiken samen het terras, de tuin, speeltoestellen voor kinderen, een moestuin of boomgaard, enzovoort. Binnen is er altijd een grote leefkamer, een uitgeruste keuken om samen te eten of een feest te organiseren, er zijn hobbyruimten en werkplaatsen, een wasplaats, een fietsenstalling, een logeerkamer, ... Veel cohousing-

projecten zijn opgezet vanuit een bepaalde levensvisie, zoals ecologie of spirituele verbondenheid. Er is altijd veel aandacht voor comfort, duurzaamheid en een aangename leefomgeving. Cohousing biedt een antwoord op een aantal stedenbouwkundige knelpunten in Vlaanderen:

²⁸ Wonen zonder zorg(en). Nieuwe woonvormen, BURO II& ARCHI I+I, 2013 – woonzorgbrussel.be

slimmer ruimtegebruik, rustige wijken, veilige speelruimte voor kinderen, compacter bouwen, meer groenbehoud en aandacht voor waterhuishouding.

9.1.4 Wonen op wielen

Beveren beschikt niet over een residentieel terrein voor woonwagenbewoners – wonen op wielen. In de gemeente Beveren zijn een tweetal groepen residentieële woonwagenbewoners aanwezig. Hiervoor kan de gemeente een terrein voorzien. Een residentieel woonwagenterrein wordt ingericht voor het sedentair wonen in residentieële woonwagens. De voorzieningen worden best geïndividualiseerd. Er kan een beperkte ambachtelijke en/of commerciële activiteit plaatsvinden. Voor de inplanting van een residentieel woonwagenterrein dient bij voorkeur een locatieonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met volgende randvoorwaarden:

- Het residentieel woonwagenterrein vormt een onderdeel van de woonstructuur van het stedelijk gebied en heeft wonen als hoofdfunctie. Dit betekent dat men dezelfde principes hanteert als bij de inplanting van een gewone woonwijk:
 - gezonde woonomgeving
 - voldoende aanbod basismobiliteit (openbaar vervoer) en goed bereikbaar voor bewoners die zich minder makkelijk zelfstandig kunnen verplaatsen zoals kinderen.
 - op een aanvaardbare afstand voldoende voorzieningen voor onderwijs, sociale en culturele activiteiten en een aanbod van winkels voor dagelijkse behoeften.
- Ambachtelijke en/of commerciële activiteiten op een residentieel woonwagenterrein zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en moeten voldoen aan het ruimtelijk verwevingsprincipe
- Het residentieel woonwagenterrein mag enkel ontsloten worden om toegang te geven en moet vanuit economisch perspectief goed ontsloten zijn naar het hoger verkeersnetwerk toe.
- Het residentieel woonwagenterrein mag niet ingeplant worden waar dit een verdere versnippering van de open ruimte (landbouw, natuur, landschap) met zich meebrengt.

Een geïntegreerde ligging in het fysiek stedelijk en mentaal maatschappelijk weefsel van de woonomgeving verhoogt in grote mate de kansen voor de bewoners om zich te kunnen integreren in de plaatselijke gemeenschap. Het is dan ook belangrijk om woonwagenbewoners en toekomstige omwonenden te betrekken bij de inplanting en verdere inrichting van het residentieel woonwagenterrein.

9.1.5 Gestippeld wonen



GESTIPPELD WONEN

Bij gestippeld wonen hebben de bewoners elke een eigen appartement in een flatgebouw. Het eigen appartement is volledig privé. In datzelfde flatgebouw hebben andere gezinnen eveneens een eigen, privé appartement. De groep gebruikt naast hun eigen privé appartement samen nog een ander appartement, dat ze naar hun eigen wensen inrichten. Het gezamenlijk appartement kan dan worden gebruikt voor gemeenschappelijke activiteiten (samen tv-kijken, wasmachines, bergruimte, thuisverzorging, ...).

Over het algemeen zijn dit groepen van 8 à 10 personen om de kosten van het gemeenschappelijke appartement te kunnen delen. De groep staat samen in voor de inrichting en het onderhoud van het appartement en algemene kosten, zoals voor schoonmaak en thuiszorg kan worden gedeeld.

Gestippeld wonen is een woonvorm met veel ruimte voor eigen privacy, waarbij de andere groepsleden wonen verspreid over het flatgebouw, maar waarbij een gemeenschappelijk appartement wordt gedeeld voor allerlei activiteiten. Deze woonvorm kan worden gebruikt voor

senioren die nog zelfstandig willen leven, maar toch het sociale contact met leeftijdsgenoten willen behouden. Daarnaast kan deze woonvorm worden gebruikt voor nieuw samengestelde gezinnen, waarbij de kinderen afwisselend in het gezin verblijven. Hierdoor wisselt de gezinsgrootte sterk van week tot week. Hierdoor kan een woning de ene week te groot zijn voor het volledige gezin, en de andere week, als alle kinderen aanwezig zijn, kan de woning te klein zijn. Door een gemeenschappelijk appartement te delen, kan dit worden opgevangen.

9.2 Woonvormen voor ouderen

9.2.1 WZC's en assistentiewoningen



WOONZORGCENTRUM

Een woonzorgcentrum²⁹ is een voorziening die bestaat uit één of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden.

WZC-bedden zijn bedoeld voor zwaar zorgbehoevende ouderen, die er van een intensieve verzorging kunnen genieten. Naast 'woonzorgcentra-WZC's' bestaan ook nog een aantal 'ziekenhuis-WZC's'.



AANLEUNWONING/SERVICEFLATS

Er zijn naast WZC's en assistentiewoningen verschillende nieuwe woonvormen voor ouderen. De inplanting of omvorming naar deze woonvormen moet getoetst worden aan het globaal ruimtelijk kader.

9.2.2 Zorgwonen (of kangoeroewonen)

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening krijgt het zorgwonen een zekere wettelijke regeling. Dit decreet bepaalt wat zorgwonen precies is (art 4.1.1, 18°). Men spreekt van zorgwonen als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- In een bestaande woning wordt 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
- De ondergeschikte wooneenheid vormt 1 fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten minste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 60 jaar of ouder
 - Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven)
 - De hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid moet in eigendom zijn van 1 en dezelfde titularis.

Een bewoner van een zorgwoning kiest zelf hoe het wonen georganiseerd wordt. Het is mogelijk om:

- een bestaande woning verbouwen of een nieuwe woning bouwen
- werken met een huurovereenkomst en/of met een dienstenovereenkomst
- de bijkomende bewoners gratis laten inwonen (genotsrecht).



²⁹ <http://www.zorg-en-gezondheid.be/default.aspx?id=94>

Zorgwoningen kunnen deel uitmaken van een woonproject of een sociaal wooncomplex, maar ze kunnen eveneens in privébezit zijn.

Het maken van een zorgwoning is bij decreet vrijgesteld van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. De vrijstelling geldt ook wanneer constructieve werken nodig zijn. In dat geval geldt de meldingsplicht. Hiervoor moet gebruikt gemaakt worden van het meldingsformulier zorgwonen. Wordt de woning uitgebreid, dan geldt de vrijstelling niet. Een stedenbouwkundige vergunning is dan altijd nodig.

Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, terug aangewend wordt voor de huisvesting van 1 gezin, dan is dit meldingsplichtig.

Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, dan is hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig. Het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden die niet dienen voor zorgwonen is immers altijd vergunningsplichtig.

Voor het zorgwonen op zich zijn er geen subsidies of premies voorzien in Vlaanderen.

9.2.3 Duplexwonen

Duplexwonen is een woonformule, waarbij een oudere of een ouder koppel het gelijkvloers van een woning betreft. Een jong gezin bewoont de andere verdieping(en).

Indien er een familiale band tussen de gezinnen bestaat, noemt men deze woonvorm 'duplexwonen'.

9.2.4 Aangepaste ouderenwoningen

Aangepaste ouderenwoningen zijn woningen die speciaal ontworpen zijn voor het comfort en de veiligheid van ouderen. Ze zijn tevens aangepast aan de behoeften van ouderen. Dergelijke woningen kunnen deel uitmaken van een sociale woonwijk of van een groter complex zoals een geriatrisch centrum of een woonzorgcentrum. Ze kunnen tevens in privébezit zijn.

9.2.4.1 Assistentiewoningen

Het woonzorgdecreet introduceert de assistentiewoningen als opvolger van de assistentiewoningen. Een groep van assistentiewoningen³⁰ is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die **functioneel** een **geheel** vormen en waar, onder welke benaming dan ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. In een groep van assistentiewoningen is een **woonassistent aanwezig** die de sociale netwerkvorming tussen de bewoners faciliteert en stimuleert en die aanspreekbaar is voor de bewoners (artikel 34 Woonzorgdecreet). Deze woonassistent mag een personeelslid van het woonzorgcentrum, het lokaal dienstencentrum of de dienst voor gezinszorg zijn.

Een groep van assistentiewoningen moet zich verplicht aanmelden bij de Vlaamse regering, maar is niet verplicht zich te laten erkennen. Een erkenning zou echter wel nodig en verplicht zijn indien men van de mogelijkheid gebruik wil maken om wooneenheden te laten erkennen als woongelegenheid in het woonzorgcentrum. De tijdelijke erkenning van een assistentiewoning als woongelegenheid WZC wordt wel in woonzorgdecreet vermeld, maar is nog steeds niet gerealiseerd in de praktijk. Zonder concrete regelgeving is die nog niet mogelijk.

³⁰ Woonzorgdecreet, artikel 33

9.2.4.2 Aanleunwoningen



AANLEUNWONING/SERVICEFLATS

gating in noodsituaties, verzorging in geval van ziekte enzovoort.

Aanleunwoningen zijn een vorm van ondersteund en beschermd wonen. De woningen zijn gebouwd in de **onmiddellijke nabijheid van een woonzorgcentrum of een rust- en verzorgingstehuis** zodat de bewoners kunnen genieten van de **dienstverlening** die daar aangeboden wordt. Het aanbod kan heel gevarieerd zijn: bereiding van warme maaltijden, een alarminstallatie voor het oproepen van de verpleging in noodsituaties, verzorging in geval van ziekte enzovoort.

9.2.5 Groepswonen

Groepswonen van-ouderen is een woonformule waarbij een aantal (valide) ouderen besluiten om **samen in één huis te wonen** met de bedoeling zo lang mogelijk voor elkaar te blijven zorgen of gewoon van elkaars gezelschap te genieten. Elk individu of paar heeft een eigen ruimte waarbinnen het privéleven gewaarborgd wordt. Tussen de bewoners van de woongemeenschap bestaat een groepsverband, een vriendschap en een zeker gevoel van verantwoordelijkheid voor elkaars welzijn. Zo wordt wederzijdse hulp en ondersteuning mogelijk. Bepaalde ruimten en voorzieningen worden gedeeld omdat dat voordelen geeft of gewoon omdat dat gezelliger is. **Sommige groepswoningen krijgen begeleiding van professionele hulpverleners.** Groepswonen kan het gezamenlijk initiatief zijn van een aantal individuen, van het OCMW, ...

9.3 Andere doelgroepwoningen verhuurd volgens het Sociaal Huurbesluit

9.3.1 ADL-woningen

Besluit van de Vlaamse regering tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken

Een ADL-woning is een woongelegenheden die:

- aangepast en uitgerust is met de bedoeling de activiteiten van het dagelijks leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, zoals bedoeld in het besluit van 31 juli 1990;
- én verhuurd wordt overeenkomstig hoofdstuk III van het ADL-besluit en het sociaal huurbesluit.

9.3.2 Beschermd wonen³¹

Beschermd wonen mag niet worden verward met begeleid wonen. Het is een woonvorm die zich situeert tussen een tehuis en begeleid wonen.

De persoon met een handicap woont niet in een tehuis maar in een apart huis, alleen of samen met anderen (maximum 5 mensen). Net als mensen die begeleid wonen, staan mensen die beschermd wonen zelf in voor hun woon- en leefkosten.

Een huis voor beschermd wonen ligt meestal in de buurt van een tehuis. Dat tehuis zorgt voor intensieve ondersteuning (intensiever en meer uren per week dan bij begeleid wonen maar uiteraard minder intensief dan in het tehuis zelf). Mensen die beschermd wonen en niet gaan werken, kunnen op datzelfde tehuis een beroep doen voor hun dagbesteding.

Mensen die beschermd wonen, kunnen deelnemen aan vormen van begeleid werken.

9.3.3 Geïntegreerd Wonen³²

³¹ Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

Geïntegreerd wonen is de zwaarste vorm van ambulante begeleiding, een soort beschermd wonen-plus. De persoon met een handicap woont in een inclusief woonproject, dit wil zeggen in een gewone woonomgeving, in kleine geïntegreerde woonunits. De voorziening staat in voor de zorg, de begeleiding en de eventuele dagbesteding.

De huisvesting is een realisatie van een sociale huisvestingsmaatschappij.

9.3.4 Beschut wonen³³

Beschut Wonen begeleidt mensen met psychische problemen die echter geen nood hebben aan een permanent verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis. Zij moeten wel nog geholpen worden bij het wonen en bij het verwerven van sociale vaardigheden. Alleen wonen zonder professionele hulp is onmogelijk voor hen.

Er zijn twee vormen van beschut wonen:

- Gemeenschapswonen: in eenzelfde woning wonen ten minste drie en maximum tien personen. In deze woningen moeten zowel gemeenschappelijke als private vertrekken (= vooral slaapkamers) aanwezig zijn.
- Individueel wonen: de personen wonen alleen in hun woning. Sinds 2000 is deze manier van wonen ook in de regelgeving vastgelegd. Het aantal plaatsen individueel wonen mag echter het maximum van 20% van het totaal aantal erkende plaatsen niet overschrijden.

De woningen van beschut wonen zijn:

- ofwel eigendom van het initiatief beschut wonen;
- woonplaatsen die gehuurd worden bij derden;
- eigendom van de personen zelf.

De bewoners leven in de maatschappij in een gewone woning. Van buitenaf is er geen verschil merkbaar met andere woningen. Bewoners leven ook in de samenleving en gaan ook naar de winkel zoals iedereen. "Beschut wonen" betekent voor sommige personen een overgang naar een zelfstandig leven in de maatschappij, voor anderen is beschut wonen een definitieve woonvorm. Soms moeten mensen voor korte of langere periode toch nog eens opgenomen worden in een psychiatrisch ziekenhuis. Hierbij is het wel de bedoeling dat zij na hun opname terug naar het initiatief beschut wonen kunnen.

9.4 Woningen in kader van dringende woonnood

9.4.1 Sociale doorgangswoningen

Een doorgangswoning is een woning die het OCMW voor een korte periode verhuurt aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden. Hierbij hoort 1 noodwoning die dient bij extreme noodgevallen (brand, overstroming, ...).

Het verblijf in de doorgangswoning biedt een tijdelijke periode van woonzekerheid om een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie te vinden. Hierdoor wordt vermeden dat mensen in een neerwaartse spiraal van bestaansonzekerheid terecht komen. Een doorgangswoning biedt een antwoord op de huisvestingssituatie van mensen die niet over een woning beschikken:

- omdat ze onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard,
- omwille van een gerechtelijk bevel tot uitdrijving of omwille van familiale conflicten
- omwille van een ramp zoals een brand of overstroming of omdat ze dakloos zijn
-

³² Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

³³ Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid

Een doorgangswoning biedt dus geen oplossing voor mensen die willen verhuizen omdat hun huur te hoog is of voor asielzoekers die zich installeren op het territorium van de gemeente.

9.4.2 Sociale brugwoningen

Brugwoningen zijn niet-gemeubileerde woningen die voor korte termijn ter beschikking worden gesteld aan personen met een huisvestingsproblematiek en een probleem inzake woonattitude. Na een periode van maximaal acht maanden intensieve woonbegeleiding kan de bewoner een huurcontract van een tot drie jaar krijgen, in afwachting van toewijzing van een sociale woning of een woning op de private markt. Een brugwoning is dus een woning die de brug legt tussen OCMW-woningen en de reguliere huisvesting.

9.4.3 Sociale minimale comfortwoning

Een minimale comfortwoning is een woning met minimum elementair comfort dat werd ingericht met een minimale investeringskost. De doelgroep betreft personen of gezinnen met een zeer groot probleem inzake woonattitude, die overlast bezorgen naar de burens en omgeving. Bij deze doelgroep heeft intensieve woonbegeleiding geen effect. Door een minimale comfortwoning aan te bieden kan voor deze doelgroep een aangepaste huisvesting worden voorzien, met minimale investering en zonder overlast naar de burens en omgeving. Binnen de gemeente is vraag naar een locatie (ca. 3 à 6 woningen) voor deze woningvorm voor de specifieke doelgroep. Deze woningen worden bij voorkeur geïsoleerd ingepland, mits nabijheid van voorzieningen. De mogelijke overlast naar de omgeving dient tot een minimum te worden herleid.

9.5 Doelgroepwoningen aanwezig in de gemeente

Binnen de gemeente zijn volgende doelgroepwoningen aanwezig. In realiteit zullen meer doelgroepwoningen aanwezig zijn, gezien niet alle privé initiatieven gekend zijn binnen de gemeente.

Doelgroepwoning voor ouderen	Aantal wooneenheden
Woonzorgcentra	
Centra van het OCMW	
WZC Briels	96
WZC Boeyé Van Landeghem (Kallo) <i>tijdelijk 49, maar vanaf het najaar 2017:</i>	53
WZC De Linde (Haasdonk)	41
WZC De Notelaar (Beveren)	155 (waarvan 6 kortverblijf) 15 centrum voor dagverzorging
WZC Sint-Elisabeth (Vrasene)	31
Private centra	
WZC Grootenbosch (Beveren)	
WZC Heilige Familie (Kieldrecht)	5 kortverblijf – 20 assistentiewoningen
Assistentiewoningen	
OCMW	
De Beuken (Beveren)	70
Hof ter Noten (Beveren)	34
Assistentiewoning met dienstverlening	
Vrasene wordt afgebouwd <i>ifv nieuwbouwproject</i>	10

Aangepaste ouderenwoningen	
Hazaarddam Melsele	12 ³⁴
Beverse Dijk Kallo	20
Tuinwijkstraat Kieldrecht	15
Hof Van Nespén (Haasdonk)	19
Private sector	
Residentie Torenzicht (Verrebroek)	24
Residentie Molenberg (Beveren)	67

In de loop van 2019 zal voor het WZC Sint-Elisabeth en voor het WZC De Linde een nieuwbouw in gebruik genomen worden met elk ongeveer 36 woonegelegenheden. Op elke site zullen ook een lokaal dienstencentrum en assistentiewoningen geïntegreerd worden.

Woonvormen voor personen met een mentale beperking	Aantal woon-eenheden
De Bron – georganiseerd door OCMW Beveren (Beveren) ³⁵	Logeerfunctie 44 Dagcentrum 23
De Klapproos, tehuis niet werkende en dagcentrum (Kallo)	10+10+8
De Klokke, woonondersteuning	30

Woningen in kader van dringende woningnood	Aantal woon-eenheden
Sociale doorgangswoningen van het OCMW Beveren	11
Sociale brugwoningen van het OCMW Beveren	16
Noodwoning van het OCMW Beveren	1
Minimale comfortwoning	Nood aan 3 a 6 woningen

³⁴ Die zijn niet meer alle 12 door senioren bewoond en er worden ook geen nieuwe verhuringen meer aan senioren gedaan met oog op project Sabot.

³⁵ Home: 40 woonegelegenheden locatie De Bron, 4 woonegelegenheden locatie Grote Markt, in de loop van 2017 komen er ook 3 woonegelegenheden bij op locatie WZC Boeyé-Van Landeghem.

In het dagcentrum zijn er 23 plaatsen

10 Ruimtelijke afweging aan te snijden gebieden

Uit hoofdstuk 7 bleek dat in de gemeente Beveren voldoende bouwmogelijkheden binnen het juridisch aanbod aanwezig zijn om de kwantitatieve optie van de provincie te kunnen realiseren.

De kwantitatieve optie voor het **kleinstedelijk gebied** kan eveneens volledig worden opgevangen binnen het juridisch aanbod van onbebouwde percelen binnen het kleinstedelijk gebied. Binnen het kleinstedelijk gebied wordt een klein overschot aan bouwmogelijkheden vastgesteld. Gezien de kwantitatieve optie voor het kleinstedelijk gebied een minimum betreft kunnen hier in de praktijk meer wooneenheden worden gerealiseerd.

In het **buitengebied** blijkt een tekort aan bouwmogelijkheden binnen het juridisch aanbod om de kwantitatieve optie te kunnen realiseren. Voor het buitengebied betreft de kwantitatieve optie een maximum.

Door een doordacht woonbeleid kan echter wel de realisatiegraad binnen het juridisch aanbod worden verhoogd. Voor deze beleidsaanbevelingen wordt verwezen naar volgend hoofdstuk 'beleidsaanbevelingen'.

Voor de ontwikkeling van nieuwe kwalitatieve woonomgevingen dient rekening te worden gehouden met volgende randvoorwaarden vanuit de omgeving en inrichtingsprincipes voor een kwalitatieve woonomgeving:

- Randvoorwaarden vanuit de omgeving
 - De voorrang van te ontwikkelen gebieden wordt bepaald door de nabijheid van de kern. Pas indien er in – of vlakbij – de kern geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn, mogen verder afgelegen gebieden worden ontwikkeld.
 - Nieuwe woonomgevingen mogen geen verdere versnippering inhouden van de open ruimte (landbouw, natuur, landschap)
 - Vermijden van verdere lintbebouwing
 - Vrijwaren van beschermde en kwetsbare gebieden:
 - overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaart,
 - beschermde landschappen, ankerplaatsen en relictzones;
 - VEN-gebied, en SBZ-gebied;
- Inrichtingsprincipes voor een kwalitatieve woonomgeving:
 - sterke ruimtelijke verbinding tussen woonomgeving en het centrumgebied;
 - voldoende aanbod basismobiliteit (openbaar vervoer, fietsvoorzieningen) en goed bereikbaar voor bewoners die zich minder makkelijk zelfstandig kunnen verplaatsen zoals kinderen.
 - op een aanvaardbare afstand voldoende voorzieningen voor onderwijs, sociale en culturele activiteiten en een aanbod van winkels voor dagelijkse behoeften.
 - Ambachtelijke en/of commerciële activiteiten binnen de woonomgeving zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en moeten voldoen aan het ruimtelijk verwevingsprincipe;
 - Voorzien van voldoende ontmoetings-, speel- en groenvoorzieningen op een veilige loopafstand in of in de nabijheid van de woonomgevingen. Optimaal worden deze groenvoorzieningen aan elkaar gelinkt tot een samenhangende groenstructuur op stedelijk niveau.

- Creëren van woonomgevingen met een sterke landschappelijke identiteit, onder meer door een doordachte inrichting van het openbaar domein, en het afstemmen van eventuele, minimale voortuinstroken op privaat domein
- Tegelijkertijd moet de beschikbare ruimte echter optimaal worden gebruikt. Ontwikkelingen op basis van achterhaalde, ruimteverslindende ontwikkelingsconcepten zijn uit den boze.
- Aansluitend daarbij moet er gewaakt worden over een degelijke sociale mix, waarbij verschillende doelgroepen worden gemengd.

11 Beleidsaanbevelingen

Uitgaande van de kwantitatieve optie van de provincie Oost-Vlaanderen, blijkt dat de woonbehoefte op korte en lange termijn volledig kan worden opgevangen binnen het bestaande juridisch beschikbaar aanbod. Binnen het kleinstedelijk gebied is nog een overschot aan bouw mogelijkheden. In het buitengebied blijkt een klein tekort aan bouw mogelijkheden te zijn, maar de kwantitatieve optie betreft hier een maximum.

In dit hoofdstuk worden enkele beleidsaanbevelingen aangereikt op basis van de resultaten in bovenstaande woonbehoeftestudie. De beleidsaanbevelingen situeren zich op drie domeinen: demografische evolutie, het juridisch woonaanbod en de kenmerken van de huidige woningmarkt. In eerste instantie worden de knelpunten binnen de drie domeinen weergegeven, om vervolgens enkele beleidsaanbevelingen te formuleren.

• Demografische evoluties

De bevolking van de gemeente Beveren kent een stijgend verloop, waarbij de bevolkingssamenstelling wijzigt. Door de gezinsverdunding (versnippering van gezinnen, stijging aantal echtscheidingen, vergrijzing van de bevolking, meer alleenstaanden, ...) stijgt het aantal (kleinere) gezinnen binnen de gemeente. Daarnaast wijzigt de bevolkingssamenstelling volgens leeftijdsklasse: stijgend aantal senioren vs daling van de jonge bevolking. Een aangepast woonbeleid wordt noodzakelijk in kader van volgende demografische evoluties binnen de gemeente:

- Blijvend toename van de bevolking
- Stijging aandeel kleine gezinnen en alleenstaanden;
- Stijgend aandeel (alleenstaande) senioren
- Uitwijking jonge bevolking en afgestudeerden

Daarnaast dient voor de gemeente Beveren rekening te worden gehouden met de geplande ontwikkelingen in de Waaslandhaven. Verwacht wordt dat dit een effect zal hebben op de tewerkstelling in het gebied en bijgevolg de vraag naar woningen.

• Aanbod juridisch woonaanbod

Uit de analyse van het aanbod bouw mogelijkheden binnen de gemeente blijkt dat het kleinstedelijk gebied voldoende bouw mogelijkheden heeft binnen het juridisch aanbod om minimaal de kwantitatieve optie te realiseren. Het aanbod in het buitengebied blijkt niet voldoende te zijn om de volledige kwantitatieve optie (maximum) te realiseren.

• Kenmerken woningmarkt

Uit de analyse van de huidige woningmarkt blijkt dat prijzen voor bouwgrond, appartementen, woonhuizen en villa's de laatste 10jaar enorm zijn gestegen (x3) binnen de gemeente Beveren. Het aandeel sociale woningen kende een inhaalbeweging tijdens de laatste jaren. Ook de geplande sociale woonprojecten binnen de gemeente geven blijk van het belang om voldoende sociale woningen aan te bieden binnen de gemeente.

Op basis van bovenstaande elementen kunnen volgende concrete beleidsacties worden geformuleerd.

Doelstelling	Beleidsaanbevelingen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> - Duurzaam ruimtegebruik met een kerngericht beleid, waar maximaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bouw-mogelijkheden (in de kernen vindt men immers de nodige voorzieningen die de woonfunctie ondersteunen, de voorzieningen zijn daarnaast gemakkelijk bereikbaar met fiets, te voet en/of openbaar vervoer); - Maximaal verdichten van bestaand woonweefsel - Inzetten op een hogere woondichtheid dan 25WE/ha binnen kleinstedelijk gebied - Niet stimuleren van woonlinten en verspreide bebouwing - Initiatieven mbt permanente sensibilisering inzake wonen - Coördinatie van de verschillende actoren werkzaam op vlak van huisvesting - Informatie mbt premies inzake huisvesting - Naast nieuwbouw inzetten op renovatie van bestaand patrimonium om bijkomende wooneenheden te realiseren.
Betaalbaar wonen voor iedereen (aangepaste woningen)	<ul style="list-style-type: none"> - Specifieke aandacht aan gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod - Mogelijkheden tot andere woonvormen stimuleren, zoals zorgwoningen, duplexwonen, ... dit kan door oa. <ul style="list-style-type: none"> o het mogelijk maken van verschillende woontypologieën binnen bestemmingsplannen/stedenbouwkundige voorschriften o verordening ivf minimale kwaliteitseisen voor kleine woningen (oppervlakte, buitenruimte, ...) o verstrekken van informatie mbt nieuwe woonvormen - Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt; - Verder inzetten op het realiseren van bescheiden woningen; - Gemeente kan zelf gronden aankopen en voor betaalbare prijzen ter beschikking stellen aan particulieren voor de bouw van een woning – dit kan onder nieuwe vormen van ter beschikking stellen van gronden: vb. community land trust³⁶; - Verstrekken van informatie over huisvestingspremies, huuraangelegenheden, beleidsmaatregelen inzake huisvesting, - Stimuleren van wonen in groep door het verstrekken van voldoende informatie;
Aantrekkelijk wonen voor jonge gezinnen en afgestudeerde jeugd	<ul style="list-style-type: none"> - Zie bovenstaande: betaalbaar wonen voor iedereen - Kwalitatieve woonomgeving met voldoende speelruimte en groen in nabijheid van woonomgeving; - Aangepaste woonvormen voor alleenstaanden, jonge gezinnen en nieuw samengestelde gezinnen en dit ook op

³⁶ Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen realiseren. De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van de trust/organisatie.

CLT's bestaan er in alle maten en vormen. De kleinste omvatten enkele huizen, de grootste meer dan duizend. Sommigen zijn gegroepeerd in een kleine wijk, anderen staan verspreid over een hele regio. Een CLT kan dus een appartementsgebouw zijn in een bepaalde wijk, maar kan ook bestaan uit veel verschillende huizen verspreid over de hele stad. In de CLT kan er ook een winkel of ontmoetingsplaats of ... worden voorzien (Bron samenlevingsopbouw Gent). Voorbeelden van CLT in Vlaanderen: Gent, Brussel, project l'Espoir Molenbeek, ... (<http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/participatie>)

	de huurmarkt; – Jongeren actief aansporen een woning binnen de gemeente Beveren te verwerven;
Aangepaste woonvormen voor senioren	– Zie bovenstaande: betaalbaar wonen voor iedereen – Aangepaste woonvormen voor senioren – Aanbieden van geïntegreerde dienstverlening en faciliteiten voor senioren – Voldoende ontmoetingsruimte en buurtontwikkeling ivf vereenzaming (alleenstaande) senioren
Realisatie van bijkomend aanbod sociale woningen	– Zoeken naar optimale locatie voor enkele minimale comfortwoningen – Gedifferentieerd sociaal woonaanbod (aanbod voor alleenstaanden, seniorenwoningen, gezinswoningen met meerdere kamers, ...) – Actief blijven inzetten op wegwerken wachtlijsten bij sociaal huisvestingsmaatschappijen door aankoop gronden of panden die ter beschikking worden gesteld aan sociale huisvestingsmaatschappijen – Samenwerking met private partners voor bijkomend sociaal woonaanbod – Verstrekken van informatie aan private verhuurders mbt samenwerking sociaal verhuurkantoor
Betaalbare en kwalitatieve huurwoningen	– Informerend en stimulerend beleid voor woningeigenaars ivf een kwalitatief huurwoningaanbod gecombineerd met gericht sanctionerend optreden via heffing op leegstand, verwaarlozing en verkrotting, actief toepassen van sociaal beheersrecht van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, ... – Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt – Investeren in huurwoningen aanmoedigen – Maatregelen om hoge huurprijzen in te dijken – Voorzien van huurpremies op basis van sociaal verhuurkantoor – Verstrekken van informatie over huisvestingspremies, huuraangelegenheden, beleidsmaatregelen inzake huisvesting, – Coördinatie van de verschillende actoren werkzaam op vlak van huisvesting – Aanbod huurwoningen ivf verschillende doelgroepen: alleenstaanden, senioren, nieuw samengestelde gezinnen, jonge gezinnen en pas afgestudeerde jeugd, ...

Louter uitgaande van de raming van de woningbehoefte op basis van de kwantitatieve optie van de provincie Oost-Vlaanderen, en het beschikbaar aanbod aan bouwmogelijkheden, zou kunnen besloten worden dat de woonbehoefte van Beveren, op korte en lange termijn volledig kan worden opgevangen binnen het bestaande juridisch beschikbaar aanbod. Bijgevolg zou er geen bijkomende ruimte voor woningbouw (waaronder woonuitbreidingsgebieden) moeten worden aangesneden.

Voor het kleinstedelijk gebied en het buitengebied leert de confrontatie tussen de kwantitatieve optie en het aanbod onbebouwde percelen ons echter dat:

- Het juridisch aanbod bouwmogelijkheden voor de **totale gemeente** de totale kwantitatieve optie volledig kan opvangen: er is een **overschot** van ca. 29 percelen;
- Het juridisch aanbod bouwmogelijkheden in het **kleinstedelijk gebied** de nood aan bijkomende wooneenheden volgens de kwantitatieve optie kan **opvangen** (overschot van ca. 229 percelen). De grootste oorzaak hiervan is de ontwikkeling van wooneenheden binnen de PRiA's;
- **Het juridisch aanbod bouwmogelijkheden in het buitengebied niet voldoet om de kwantitatieve optie op te vangen.** Er wordt een tekort vastgesteld van ca. 510 woningen;

Daarbij moet worden opgemerkt dat er een duidelijk verschil is in de situatie in stedelijk gebied (grofweg de bebouwde kom van Beveren en Melsele) en het buitengebied (de rest van het Beverse grondgebied). In het buitengebied geeft een woonbehoeftestudie **maximale** getallen op, voor het kleinstedelijk gebied **minimale**.

Er is in buitengebied alléén dus wel een "tekort", maar dit cijfer is een maximaal cijfer wat betreft de te realiseren aantallen, en is dus geen verplichting.

In het buitengebied moeten ontwikkelingen in de hoofddorpen (Kieldrecht en Vrasene) bovendien voorrang krijgen op die in de woonkernen (Haasdonk, Verrebroek en Kallo).

De woonbehoeftestudie houdt geen rekening met eventuele wijzigingen in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Binnen dit kader is het eventueel nog mogelijk om "nieuw" woongebied aan te snijden. In het kleinstedelijk gebied geldt er namelijk een **minimum**, waardoor er eigenlijk geen maat staat op de "mogelijke" nieuwe ontwikkelingen. Er moet wel worden opgemerkt dat er de laatste jaren verschillende inbreidingsprojecten in het kleinstedelijk gebied werden gerealiseerd. Die inbreidingsprojecten worden meestal gerealiseerd op gronden die reeds bebouwd zijn (met kleinschalige bebouwing) waardoor de "reserve" er in feite groter blijkt dan louter de onbebouwde ruimte.

Enkele concrete voorbeelden daarvan zijn:

- Boerenmarkt 1-3 (21 appartementen ipv 1 villa);
- Glazenleeuwstraat 81-83 (17 appartementen ipv 1 handelswoning);
- Grote Markt 13 (10 appartementen ipv 2 handelswoningen met 1 extra appartement);
- Grote Markt 17-19 (18 appartementen ipv 2 handelswoningen);
- Kallobaan (80 appartementen ipv 1 villa en sportveld);
- Klapperstraat 133 (34 appartementen ipv 1 rijwoning);
- Wanneswal (47 appartementen ipv 1 villa);
- Yzerhand 88-94 (36 appartementen ipv een fabrieksgebouw).

Aandachtspunten bij invulling

Uit voorliggende woonbehoeftestudie blijkt dat de gemeente Beveren op het vlak van de invulling van zijn aanbodbeleid naar wonen vooral aandacht dient te besteden aan verschillende doelgroepen:

- **Senioren:**

Het groeiend aantal senioren vraagt een aangepaste huisvesting, onder de vorm van kleine wooneenheden al dan niet met aangepaste dienstverlening. (zie ook hoofdstuk 9: mogelijke nieuwe woonvormen voor ouderen). Naast realisatie van nieuwbouwwoningen kan eveneens ingezet worden op het verbouwen van bestaande grote woningen naar kleinere wooneenheden.

- **Jonge gezinnen en pas afgestudeerde jeugd:**

Blijvende aandacht voor jonge gezinnen. Hoewel het aantal jonge gezinnen volgens de prognose licht zal dalen kan toch een beleid worden gevoerd om emigratie van jonge gezinnen uit Beveren te vermijden. Dit kan onder andere door betaalbare woningen en kavels aan te bieden (gesubsidieerde koopwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels) aan jonge gezinnen.

- **Sociale huisvesting**

Op vlak van sociale huisvesting blijkt de gemeente Beveren een grote inhaalbeweging te hebben gedaan/gepland om het sociaal objectief te halen. De behoefte aan sociale woningen maakt deel uit van de totale berekende woonbehoefte. De sociale woonbehoefte dient niet louter via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via het bestaand patrimonium gerealiseerd worden.

- **Betaalbare kwalitatieve huur- en koopwoningen**

Aandacht voor het realiseren van een gedifferentieerd betaalbaar woonaanbod:

- bij nieuwe verkavelingen door een bescheiden aandeel koopwoningen, en
- op de huurmarkt in functie van de verschillende doelgroepen.

Criteria fasering

Het aansnijden wordt in tijd gespreid in de volgende categorieën:

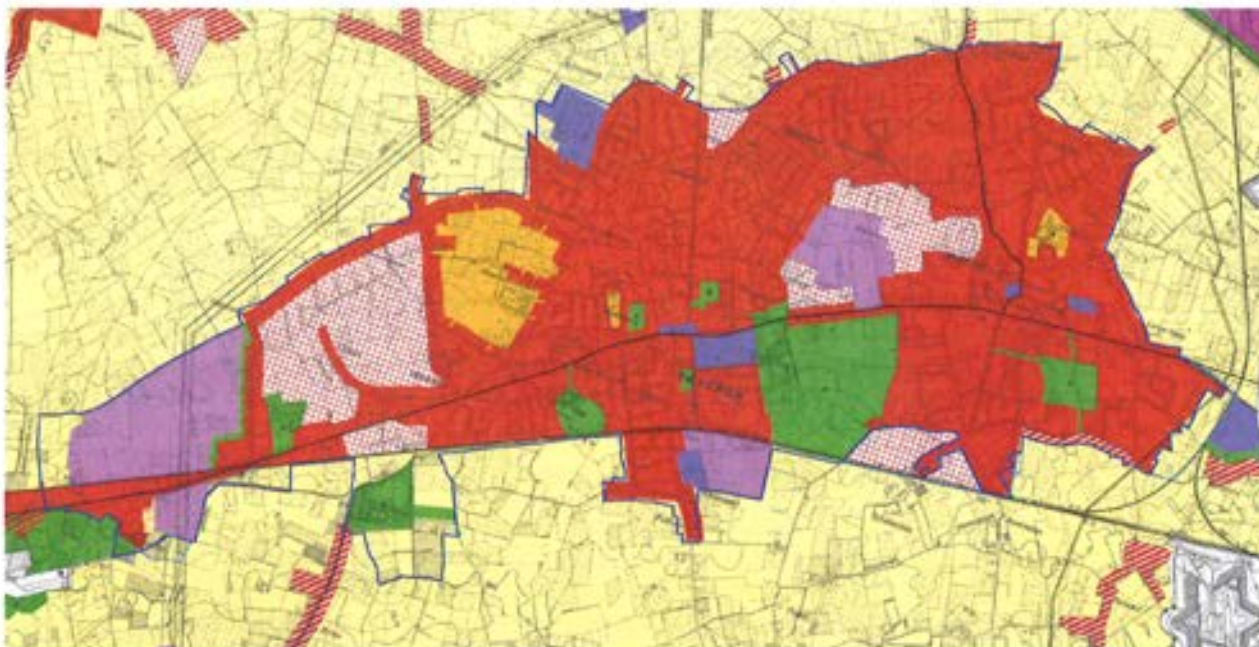
- Korte termijn (< 5 jaar);
- Middellange termijn (5-15 jaar)
- Lange termijn (>15 jaar)

Daarbij moet rekening gehouden worden met de **ruimtelijke criteria**.

- Kleinstedelijk gebied heeft voorrang op buitengebied (waarbij Beveren voorrang krijgt op Melsele);
- Kleinschalige invullingen genieten de voorkeur;
- Inbreidingsprojecten hebben voorrang op uitbreidingsprojecten;
- Projecten in een stationsomgeving en langs openbaar vervoerassen hebben voorrang;
- Gebieden die dicht bij de kern van een deelgemeente liggen, hebben eveneens voorrang op excentrische gebieden.

In kleinstedelijk gebied is dat minder relevant, omdat zowel in de kern van Beveren als Melsele enkel nog ruimte lijkt voor inbreidingsgebieden.

In stedelijk gebied moeten stedelijke dichtheden gehanteerd worden (min. 35 woningen per hectare). Zowel in stedelijk als in buitengebied moet de invulling gebeuren volgens de principes van zuinig ruimtegebruik én met voldoende kwalitatieve openbare en semi-openbare ruimte. Ruimteverslindende verkavelingstypologieën zijn daarbij uit den boze.



Figuur 9 – voorontwerp december 2016 van afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Beveren (blauw)

Ontwikkelingen op korte termijn

Kleinstedelijk gebied

BeA, BeB, BeC (Grote Heide; ±30 hectare)

Dit woonuitbreidingsgebied moet als één geheel worden beschouwd. **De ontwikkeling kan uitsluitend gefaseerd gebeuren**, en op basis van een masterplan, dat wordt uitgewerkt tot een Provinciaal Uitvoeringsplan. Er moet rekening gehouden worden met het mobiliteitsaspect, maar ook met de waterproblematiek.

BeF (Viergemeet; ±5 ha. - volop in uitvoering)

De ontwikkeling van dit geordend woonuitbreidingsgebied is lopende.

Be2 (Bankwegel; ±0,6 ha.)

De afwerking van dit woongebied kan verder lopen. Het gaat daarbij enkel nog om een beperkt deel in de noordwestelijke hoek, aan de Koben Geertsstraat en de Van Craenenbroeckstraat.

Be3a, Be3b (Leurshoek; ±1,4ha.)

Dit woongebied kan verder deels door de gemeente, en deels door een private ontwikkelaar ontwikkeld worden, op basis van een globale verkavelingsaanvraag, die reeds lopende is.

Be8 (Vinkendam; ±3 ha.)

Op het zuidelijk deel van dit woongebied worden ±100 woningen voorzien. De later te ontwikkelen "punt" is nog eens ±1 hectare groot, hetgeen goed is voor tenminste 25 bijkomende woningen. Voor de ontwikkeling moet een globaal inrichtingsplan worden opgemaakt.

Be9 (Congoken; ±1,2 ha.)

Dit woongebied kan deels door een groepswoningbouwproject (Interwaas), en deels door een verkaveling met eengezins- en meergezinswoningen (gemeente) ontwikkeld worden, naast de al gerealiseerde wijk Maalderij. De ontwikkeling moet gefaseerd gebeuren.

Me1 (Pastoor Sabotstraat en Celine Van Geertsomstraat; ±3,7 ha.)

Binnen dit woongebied zijn reeds ±60 eengezinswoningen en ±24 appartementen voorzien door zowel private als (semi)publieke partners. De ontwikkeling kan later uitgebreid worden met een sociaal huisvestingsproject in de richting van de Schoolstraat.

Me4 (Dijkstraat/Koolputstraat; ±0,7 ha.)

De ontwikkeling van dit woongebied was reeds prioritair bij de vorige woonbehoeftestudie, maar verloopt zeer moeilijk. De oorspronkelijk voorziene ontsluiting langs de Dijkstraat kan niet gerealiseerd worden door het standpunt van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. Er werd inmiddels een verkavelingsaanvraag ingediend met alternatieve ontsluiting via de Koolputstraat.

Me5 (Brielstraat, ±1,2 ha.)

Het deel van dit woongebied langs de Brielstraat zelf is al ontwikkeld dmv een sociaal groeps-woningbouwproject. Op het overige deel van dit gebied is een sociaal woonproject voorzien met zowel eengezins- als meergezinswoningen, dat zonder meer kan ontwikkeld worden.

Me6 (Farneselaan zuid, alias Meersen-zuid II, ±1,2 ha.)

Dit gebied, dat deels woongebied en deels woonuitbreidingsgebied, werd opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Meersen-Zuid", naar aanleiding van een Principieel Akkoord, dat door de Deputatie werd verleend.

De ontwikkeling kan verder gaan op basis van, en volgens het gemeentelijk RUP.

Buitengebied
HaAa (Ropstraat, ±3 ha.)

Voor dit woonuitbreidingsgebied is een RUP in opmaak. Aan de "noordrand" (langs de Ropstraat) kan een afwerking als woongebied.

HaBc (Westeindemolen II; ±0,6 ha van in totaal ±1,1 ha)

Dit nog niet geordend woonuitbreidingsgebied tussen de W. Van Doornyckstraat en Westeindemolen kan in principe ontwikkeld worden, aansluitend op de recente bebouwing langs Westeindemolen, met aandacht voor openbare groenvoorziening, trage wegverbinding en een degelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. **Er kan een voorafname gebeuren op korte termijn.**

HaBa (Bunderhof noord, ±0,4 ha.)

In dit woonuitbreidingsgebied is een beperkte (±0,5 hectare), bijkomende uitbreiding mogelijk tussen het lopend sociaal woningbouwproject en de Bergstraat.

HaBb (Bunderhof zuid, alias Boerenkrijglaan; ±2,3 ha.)

Dit ±2,7 hectare groot woonuitbreidingsgebied kan gefaseerd ontwikkeld worden, op basis van een globaal inrichtingsplan.

HaC (Peerkenswegel-zuid"; ±1,3 ha)

Tussen Peerkenswegel, Pastoor Verwilghenplein, Keizerstraat en Melselestraat bevindt zich een restzone niet-geordend woonuitbreidingsgebied. Langs het Pastoor Verwilghenplein, met historische bebouwing (binnen dit gebied), ligt een verdere woonontwikkeling voor de hand. De zone ten westen van de Melselestraat is quasi ingesloten. De concrete ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd in het RUP 2^e wijziging BPA Peerkenswegel, dat reeds in opmaak is.

KaB (Steenland, alias Callamerenstraat, ±3,3 ha.)

De ontwikkeling van dit "gebied voor woonuitbreiding" verloopt op basis van het gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan "Steenland". Momenteel worden de laatste uitbreidingsmogelijkheden ingevuld.

KiA (Centrum noord-oost alias Kastanjelaan; nog ±1,3 ha. over)

Dit "gebied voor woonuitbreiding" wordt ontwikkeld op basis van een geldende verkaveling voor zowel private, gemeentelijke als sociale woningbouw. Enkel de zone voor sociale woningbouw is nog niet ontwikkeld, maar dat kan zonder meer.

Ki1 (Weverstraat; nog ±0,2 ha. over)

De afwerking van dit woongebied is mogelijk als sociaal of bescheiden woonproject. Op deze zone kan de woonontwikkeling op de voormalige Texamsite worden aangesloten.

Vr3 (Smisstraat alias De Koefering; ±1,8 ha.)

Op dit woongebied op een voormalig voetbalterrein wordt een sociaal woningproject voorzien, dat gefaseerd zal ontwikkeld worden, maar binnen het kader van een globale visie. De eerste fase langs de Smisstraat omvat 26 woningen.

Ontwikkelingen op middellange termijn

Kleinstedelijk gebied

BeD (Gentseweg; nog ±1,4 ha. over)

Dit woonuitbreidingsgebied is moeilijk te ontwikkelen. De zichtrelatie langs de beekvallei van de Beverse Beek (*tussen Grote Heide en Hof Ter Saksen*) moet zeker gevrijwaard blijven. Er moet voldoende aandacht zijn voor (geluids)buffering naar de spoorweg toe.

BeG (Gasdam, ±4 ha van in totaal ±13 ha.)

Dit gebied paalt aan het station, maar is door het gewestplan bestemd tot "gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen", waarvan ongeveer de helft als agrarisch gebied in gebruik is. In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied kan (een deel van) dit gebied zo herbestemd worden dat er ook woonontwikkelingen mogelijk worden. **De herbestemming moet kaderen binnen een masterplan voor de stationsomgeving, waardoor er al een voorafname op middellange termijn kan gebeuren.**

Be5 (Piet Stautstraat, ±1 ha.)

Dit ±1 hectare grote woongebied heeft een moeilijke eigendomsverdeling. Het kan enkel ontwikkeld worden op basis van een globaal plan, en met voldoende aandacht voor het mobiliteitsaspect.

MeC (Gentstraat; ±9,9 ha.)

De ontwikkeling kan enkel als er rekening wordt gehouden met het mobiliteitsaspect.

MeD (Appelstraat; ±4,3 ha.)

De ontwikkeling kan enkel gefaseerd, in het kader van een globale visie, en rekening houdend met het mobiliteitsaspect. Er moet terdege rekening gehouden worden met de impact van een nieuwe verbinding over de spoorweg (brug of tunnel), cfr. de beleidsovereenkomst met de NMBS/infrabel over het sluiten van de spoorwegovergangen.

Me13a (Haegemolen noordoost; ±5 ha.)

mogelijk aan te snijden woongebied, op basis van een globale visie, en rekening houdend met het mobiliteitsaspect.

Buitengebied

HaAc (Ropstraat; ±1,4 ha.)

De ontwikkeling van dit ±1,2 hectare grote woonuitbreidingsgebied moet worden afgestemd op het gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan dat in opmaak is. Er wordt geen afzonderlijk woonproject gerealiseerd, maar de zone kan wel dienen als tuin en parkeerruimte voor aangrenzende projecten in woongebied.

HaBc (Westeindemolen II; ±0,5 ha van in totaal ±1,1 ha)

Dit nog niet geordend woonuitbreidingsgebied tussen de W. Van Doornyckstraat en Westeindemolen kan in principe ontwikkeld worden, aansluitend op de recente bebouwing langs Westeindemolen, met aandacht voor openbare groenvoorziening, trage wegverbinding en een degelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. **Er kan een voorafname gebeuren op korte termijn.**

KiC (Pillendijk; ±2,6 ha.)

Dit ±2,8 hectare groot woonuitbreidingsgebied kan gefaseerd worden ontwikkeld op basis van een globaal inrichtingsplan.

VeAb (Groothuiswijk; ±6 ha.)

Het ±5 hectare grote, eerder bevroren deel van dit woonuitbreidingsgebied kan gefaseerd worden ontwikkeld, op basis van een globaal inrichtingsplan.

VrA (Schuttershof/Haagstraat; nog ±4,8 ha. over)

Het noordelijk deel van dit ±5 hectare grote woonuitbreidingsgebied (langs de Haagstraat) kan gefaseerd ontwikkeld worden op basis van een globaal inrichtingsplan.

Ontwikkelingen op lange termijn

Kleinstedelijk gebied

BeG (Gasdam, ±9 ha van in totaal ±13 ha.)

Dit gebied paalt aan het station, maar is door het gewestplan bestemd tot "gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen", waarvan ongeveer de helft als agrarisch gebied in gebruik is. In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied kan (een deel van) dit gebied zo herbestemd worden dat er ook woonontwikkelingen mogelijk worden. **De herbestemming moet kaderen binnen een masterplan voor de stationsomgeving, waardoor er al een voorafname op middellange termijn kan gebeuren.**

Me7 (Jan Bekenshoek-zuid; ±2,5 ha.)

Het gebied sluit aan op de omgeving van Cortewalle, en is in gebruik als landbouwgrond van een vitaal, naastgelegen landbouwbedrijf. Gezien de huidige functie wordt het gebied daarom geselecteerd voor onderzoek op lange termijn.

Buitengebied

KiX (bijkomende zoekzone in Kieldrecht; ±10 ha.):

In synergie met Nieuw-Namen kan op lange termijn een grensoverschrijdende zoekzone worden voorzien. Het grondgebied Meerdonk komt daar niet meer voor in aanmerking.

Bijkomend wordt ook – door de opmaak van een Ruimtelijk UitvoeringsPlan – in de deekern Prosperpolder onderzocht hoe de kern daar kan worden versterkt.

Gedeeltelijk of volledig te bevrozen

Kleinstedelijk gebied

MeB (Meersen noord; ±8,9 ha.)

Theoretisch is er in dit woonuitbreidingsgebied ruimte voor ±225 woningen, maar de ontwikkeling is niet wenselijk omwille van de waterproblematiek. Het gebied wordt hoogstwaarschijnlijk ook als signaalgebied geselecteerd.

Er moet een plan-MER worden opgemaakt, waarin de mogelijke scenario's worden afgewogen, ook in functie van behoud van de open ruimte. Daarbij zijn de uitgangspunten: minimaal 40% aansluitende open ruimte, die op haar beurt aansluit op een tenminste 30m brede beekvallei, waar ze één geheel mee vormt.

Me11a (Kleemshoek/Braambessenlaan-Noord; max. ±1,2 ha.)

Het gebied ligt te excentrisch, en is moeilijk te ontsluiten.

Een ontwikkeling is enkel mogelijk op basis van een planologische ruil in het kader van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de Afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Beveren.

Me14 (Vossenstraat; ±1,3 ha.)

Dit woonuitbreidingsgebied ligt te excentrisch. De ontwikkeling ervan wordt gehypothekeerd door de (haalbaarheidsstudie van de Vlaamse overheid voor een bredere) Leidingenstraat "Antwerpen-Ruhrgebied".

Me15b (Snoekstraat – Vendoorstraat; ±4 ha.)

Dit woonuitbreidingsgebied ligt te excentrisch. De ontwikkeling ervan wordt eveneens gehypothekeerd door de (haalbaarheidsstudie van de Vlaamse overheid voor een bredere) Leidingenstraat "Antwerpen-Ruhrgebied".

Buitengebied

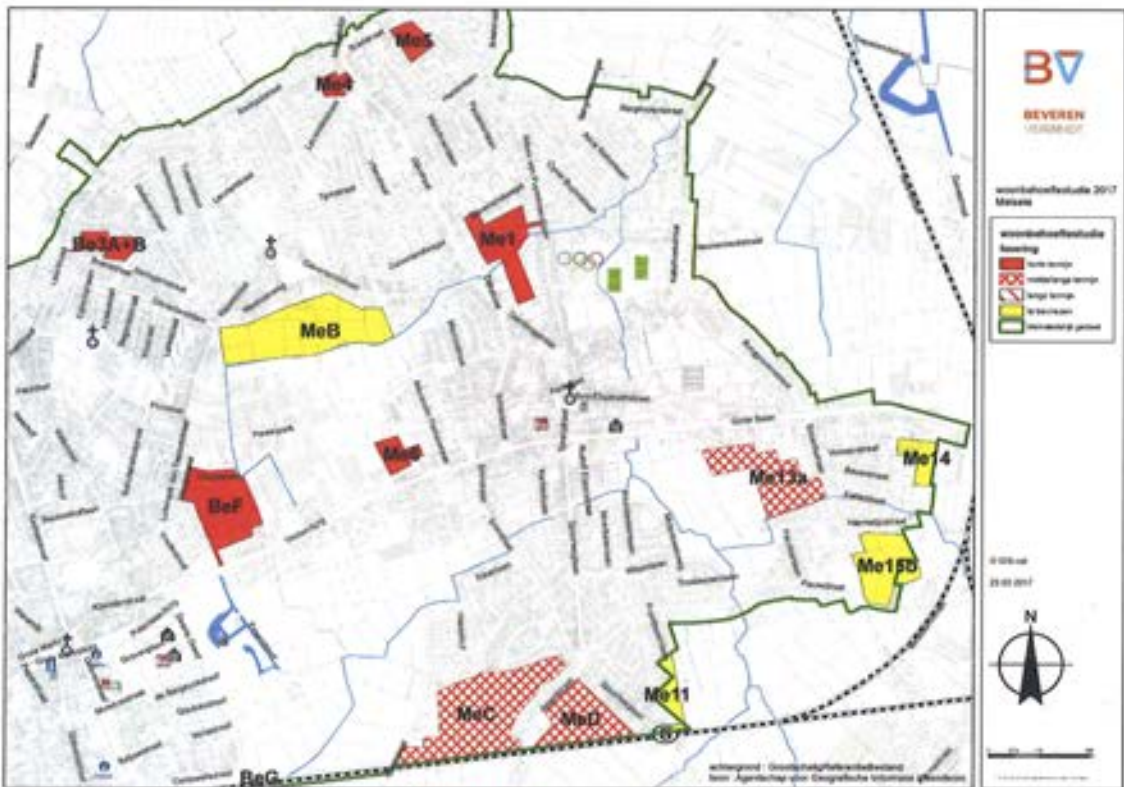
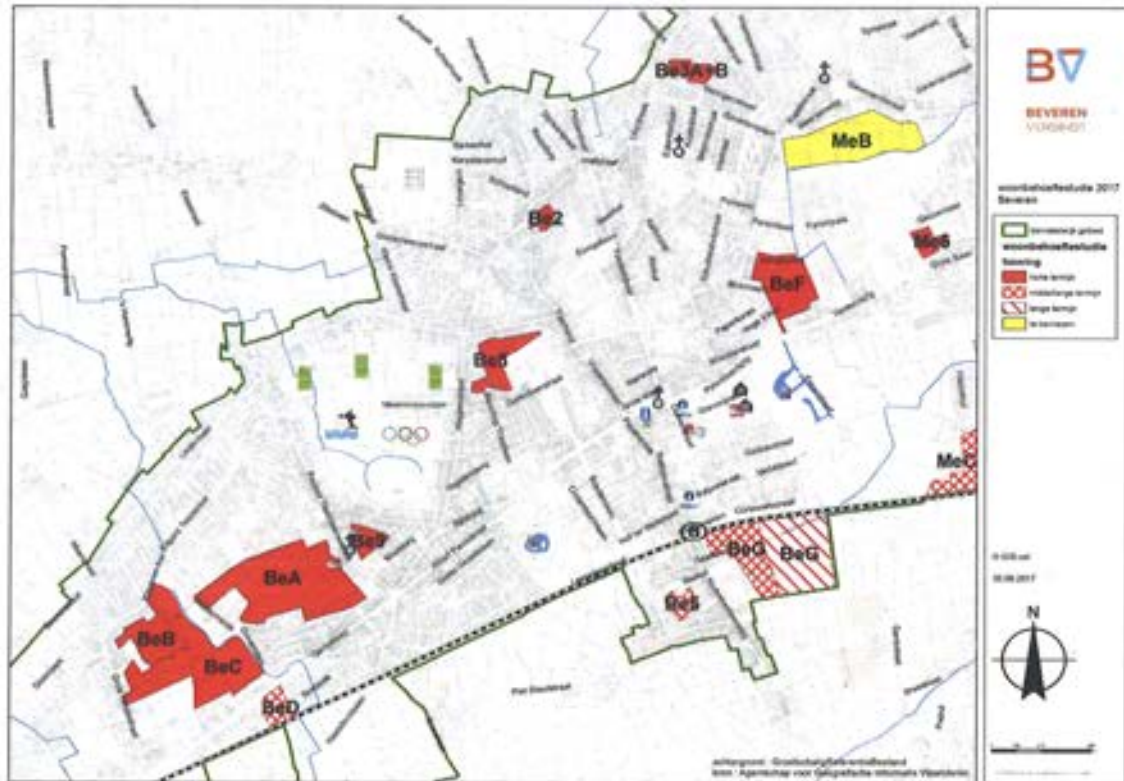
VrC (Mosselbank; ±2,9 ha.)

Dit woonuitbreidingsgebied is deels herbestemd in functie van bedrijvigheid. De rest is ongeordend woonuitbreidingsgebied, met een waterproblematiek: het betreft watergevoelige gronden.

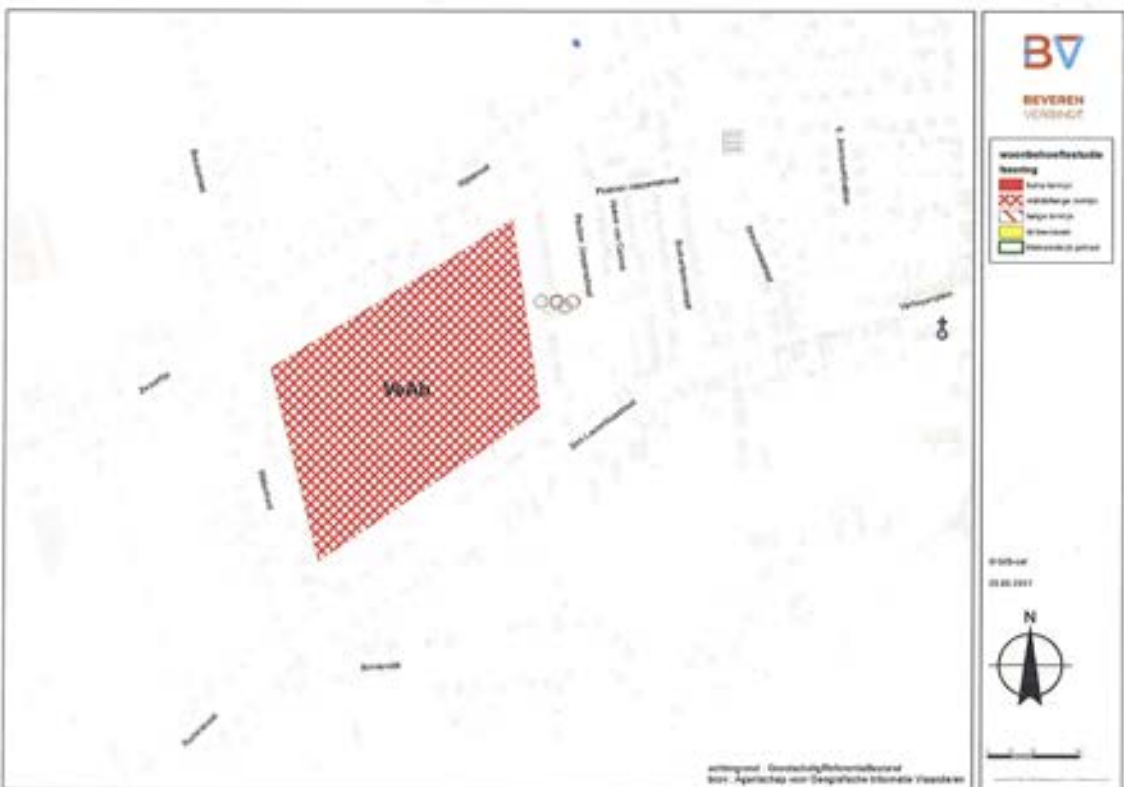
VrD (Kolkstraat ±3,5 ha.)

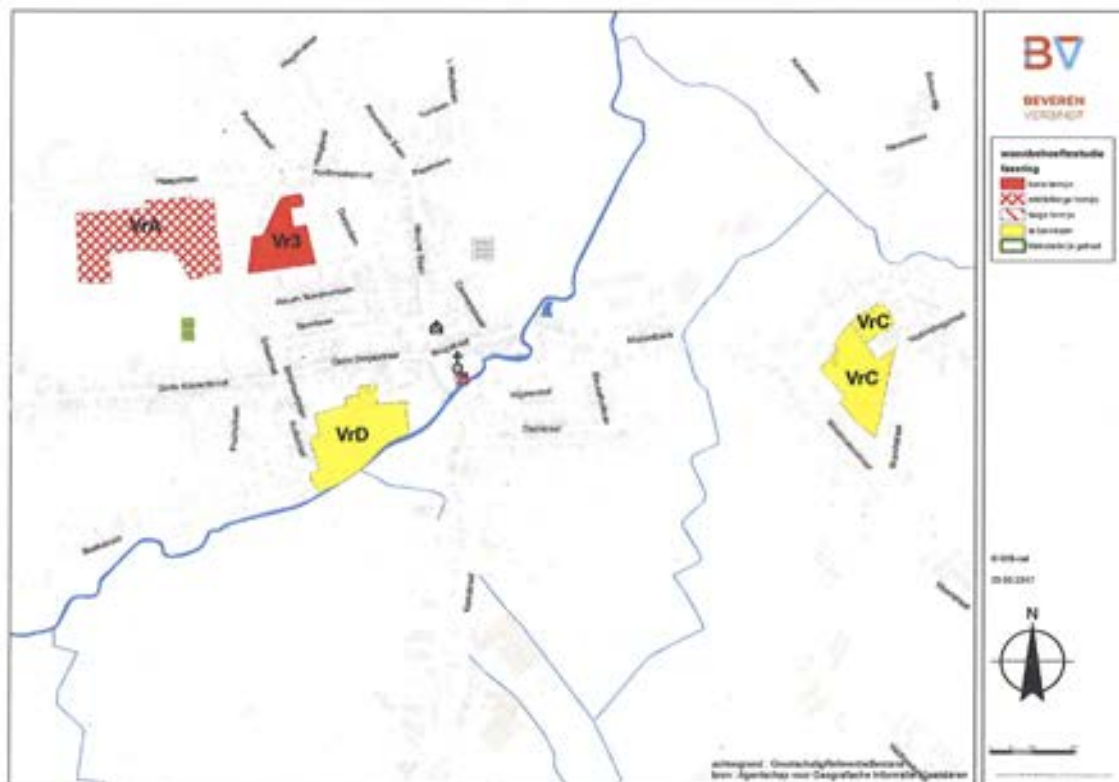
Dit woonuitbreidingsgebied wordt (inclusief het beperkte woongebied langs de Kolkstraat) hoogstwaarschijnlijk geselecteerd als signaalgebied, in het kader van de waterproblematiek. Er is pas ontwikkeling mogelijk nadat de hogere overheid er een plan-MER voor heeft opgemaakt.

13 Kaarten









14 Bijlage

14.1 Confrontatie woonbehoefte (obv bevolkingsprognose) – juridisch aanbod

14.1.1 Confrontatie woonbehoefte - juridisch aanbod in de periode 2007 -2012

Uit gegevens van lokale statistieken blijkt dat in Beveren in de periode 2007 – 2012 742 bouwvergunningen voor nieuwbouw zijn afgeleverd. De berekende woonbehoefte voor de periode 2007 – 2012 volgens de gesloten prognose bedraagt 504 wooneenheden. Dit betekent dat de berekende woonbehoefte voor de periode 2007 - 2012 helemaal is opgevangen door de realisatie van nieuwe woningen in Beveren.

14.1.2 Confrontatie woonbehoefte – aanbod in de periode 2012 – 2022

- **Volledige gemeente**

Uitgaande van de raming van de woningbehoefte volgens de gesloten prognose en het beschikbaar aanbod aan bouwmogelijkheden volgens de inventaris onbebouwde percelen, blijkt dat er voor zowel de periode 2012-2017 als 2017-2022 een **overschot aan bouwmogelijkheden** is.

Tabel 14-1 – confrontatie woonbehoefte – aanbod

	2012-2017	2017-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden	1.166	1.664
Nood aan bijkomende wooneenheden cfr. bijkomende huishoudens	325	277
Overschot aan bouwmogelijkheden	841	1.387

- **Kleinstedelijk gebied vs buitengebied**

Indien de gegevens worden bekeken voor het kleinstedelijk gebied ten opzichte van het buitengebied krijgen we volgend resultaat:

Tabel 14-2 – confrontatie woonbehoefte – aanbod stedelijk gebied volgens aangepaste prognose

	2012-2017	2017-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden	751	1.046
Nood aan bijkomende wooneenheden cfr. bijkomende huishoudens	196	166
Overschot aan bouwmogelijkheden	555	880

Tabel 14-3 – confrontatie woonbehoefte – aanbod buitengebied volgens aangepaste prognose

	2012-2017	2017-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden	265	265
Nood aan bijkomende wooneenheden cfr. bijkomende huishoudens	129	111
Overschot aan bouwmogelijkheden	136	154

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de woonbehoefte, **volgens de gesloten bevolkingsprognose**, in de gemeente Beveren ruimschoots kan worden opgevangen. Dit betekent dat het aanbod bouwmogelijkheden in de gemeente in zowel het kleinstedelijk gebied als het buitengebied **voldoende** zijn om de **interne groei van de bevolking** binnen de gemeente **op te vangen** (hierbij wordt geen rekening gehouden met interne en externe migraties).