



Visie sociaal wonen – Herentals

1		1
1	Aanleiding	3
2	Bondige omgevingsanalyse	3
	2.1 Sociale woonactoren in Herentals	3
	2.2 Bestaand en gepland sociaal patrimonium	4
	2.3 Wachtlijsten sociale woonactoren.....	8
	2.4 Toewijzingen sociale woonactoren	9
	2.5 Samenwerking met partners voor specifieke doelgroepen	10
	2.6 Samenvattend – sociaal woonlandschap in Herentals	11
3	Visiebepaling bijkomende sociale Huisvesting	12
	3.1 Richtlijnen bij toekomstige realisaties sociale woonprojecten.....	12
	3.2 Omgaan met het recht van voorkoop	13
	3.3 Bijkomende sociale huisvesting via SVK	13
	3.4 Mogelijke locaties bijkomende sociale Huisvesting	13
	3.4.1 Deelgemeente Herentals	15
	3.4.2 Noorderwijk.....	25
	3.4.3 Morkhoven.....	30
	3.5 Samenvattend – enkele richtlijnen voor nieuwe sociale woonprojecten	32

1 Aanleiding

Het decreet grond- en pandenbeleid (huidige Vlaamse Codex Wonen) legde in 2009 elke gemeente een bindend sociaal objectief op van te realiseren sociale woongelegenheden. Hiermee werd de realisatie van sociale woonprojecten intensief opgevolgd vanuit het lokaal woonoverleg.

Het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, dat de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten regelt, schrijft voor dat een nieuw sociaal woonproject afgetoetst wordt aan het lokale beleid door het uitvoeren van een lokale woontoets. Tot op heden wordt dit eerder ad hoc beoordeeld.

Er werd met andere woorden de voorbije jaren zeker al meer aandacht besteed aan de planning van sociale woonprojecten, maar vaak in functie van specifieke opdrachten (behalen bindend objectief, planning sociale woonprojecten), zonder te handelen vanuit een globale visie op sociaal wonen voor het gehele grondgebied.

Door het uitwerken van voorliggende visie sociaal wonen wordt het lokaal bestuur een houvast geboden bij de bespreking van nieuwe sociale woonprojecten in het kader van de lokale woontoets. Daarnaast biedt het ook de sociale woonactoren een kader waarbinnen zij verder kunnen werken aan de uitbouw van het lokale sociaal woonpatrimonium.

Voorliggend document geeft uitvoering aan art. 2.7 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen dat voorschrijft dat een gemeente een visie op sociaal wonen dient uit te werken en toe te passen.

Art. 4.16 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen schrijft voor dat het college van burgemeester en schepenen de lokale woontoets i.f.v. het beoordelen van nieuwe sociale woonprojecten kan delegeren indien de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van het lokaal sociaal woonbeleid, zoals beschreven in voorliggend document. Het lokaal bestuur wenst de lokale woontoets in de toekomst blijvend te laten uitvoeren door het college van burgemeester en schepenen. Voorliggend document zal wel de leidraad vormen om de lokale woontoets uit te voeren in de toekomst.

Voorliggende visie hoeft zeker geen statisch document te zijn, maar kan inspelend op nieuwe inzichten of behoeften, wijzigende regelgeving ... steeds worden bijgestuurd en voorgelegd aan betrokken actoren.

2 Bondige omgevingsanalyse

Vooraleer uitspraken te doen over toekomstige mogelijkheden naar sociale woonprojecten, wordt in het onderstaand een beeld geschetst van het huidig sociaal woonlandschap in Herentals.

2.1 Sociale woonactoren in Herentals

De sociale woonactoren bieden kwaliteitsvolle en betaalbare huur- en koopwoningen aan en dit aan gezinnen met een beperkte financiële draagkracht. Kandidaat-huurders of -kopers dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen.

In Herentals zijn 4 sociale woonactoren actief:

- De Woonbrug realiseert voornamelijk sociale huurwoningen in deelgemeente Herentals en eventueel ook sociale koopwoningen in gemengde projecten;
- Geelse Huisvesting realiseert voornamelijk sociale huurwoningen in deelgemeenten Noorderwijk en Morkhoven;
- Sociaal verhuurkantoor (SVK) ISOM huurt private woningen in om ze vervolgens verder te verhuren aan mensen met een laag inkomen en dit over het hele grondgebied van de stad Herentals;
- Kleine Landeigendom Zuiderkempen (KLE) realiseert sociale koopwoningen in Herentals.

2.2 Bestaand en gepland sociaal patrimonium

Nulmeting

Naar aanleiding van het Decreet grond- en pandenbeleid (huidige Vlaamse Codex Wonen) werd een nulmeting uitgevoerd, een nulmeting op datum van 31/12/2007 van het sociaal woonaanbod. Voor Herentals werden op dat moment 812 sociale huurwoningen geteld (waarvan 0 SVK-woningen) en 211 sociale koopwoningen. Met deze 1.023 sociale woonegelegenheden was het aandeel sociaal woonaanbod in de stad van 9,10 % (bestaande uit 7,23 % sociale huurwoningen en 1,88 % sociale koopwoningen) hoger dan het Vlaamse gemiddelde van 6,05 % (bestaande uit 5,56 % sociale huurwoningen en 0,49 % sociale koopwoningen).

Bindend sociaal objectief sociale huur

De Vlaamse Codex Wonen legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale huurwoningen tegen 2025. Er geldt enkel nog een bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen, niet (meer) voor sociale koopwoningen en sociale kavels.

Het bindend sociaal objectief voor de stad Herentals bedroeg 187 sociale huurwoningen, hetgeen intussen werd bereikt.

Sinds de nulmeting van 31/12/2007 werden er conform de meting van 31/12/2019 in totaal 261 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd (164 door de SHM's en 97 door het SVK).

Bovendien zijn er nog een aantal projecten gepland (zie verder).

Huidig sociaal patrimonium

Huidig patrimonium sociale huurwoningen

Tabel 1: Huidig patrimonium De Woonbrug en Geelse Huisvesting

	0 of 1	2	3	Meer dan 3	Totaal	
	slaapkamer	slaapkamers	slaapkamers	slaapkamers	Absoluut	Relatief
Appartementen	130	266	36	0	432	44,3
Duplex	16	32	2	0	50	5,1
Eengezinswoningen	29	42	354	69	494	50,6
Totaal – absoluut	175	340	392	69	976	100,0
Totaal – relatief	17,9	34,8	40,2	7,1	100,0	

Bron: Rapport kerncijfers sociale huur 2019 Wonen-Vlaanderen / VMSW

Ongeveer de helft van het huidig huurpatrimonium bestaat uit appartementen en duplexen; de andere helft uit eengezinswoningen. De eengezinswoningen betreffen voornamelijk woonegelegenheden met 3 slaapkamers en de appartementen hebben voornamelijk 2 slaapkamers. Het totale aandeel sociale huurwoningen in Herentals met 1 slaapkamer bedraagt ongeveer 18 %, met 2 slaapkamers 35 % en met 3 slaapkamers 40 %.

Tabel 2: Overzicht aanbod sociale woningen SHM's per deelgemeente

Deelgemeente	Aantal private huishoudens ¹	Sociale huurwoningen SHM		Sociale koopwoningen SHM	
		Aantal ²	Aandeel	Aantal ³	Aandeel
Herentals	9.645	748	7,8	75	0,78
Noorderwijk	2.166	133	6,1	0	0
Morkhoven	897	95	10,6	0	0
Herentals – totaal SHM	12.777	976	7,64	75	0,59
Herentals – totaal SHM + SVK	12.777	1.081	8,46		
Arr. Turnhout ⁴	196.810	10.710	5,44	801	0,41
Vlaams Gewest	2.841.372	170.598	6,00	8.060	0,28

Bron: Provincie in cijfers, nulmeting en jaarlijkse meting (www.wonenvlaanderen.be) en cijfers SHM's

Naast de 976 hogervermelde huurwoningen van De Woonbrug en Geelse Huisvesting heeft SVK ISOM op 1/01/2021 nog 105 woningen in beheer in Herentals, zodat Herentals beschikt over een totaal van 1.081 sociale huurwoningen, zijnde **8,46 %** (7,64% SHM's en 0,82% SVK) van het aantal private huishoudens.

Patrimonium sociale koopwoningen

Sinds de nulmeting op 31/12/2007 werden in Herentals in totaal 75 sociale koopwoningen⁵ gerealiseerd te Schutterstraat (De Woonbrug), Perronstraat, Kleine Vest, Eeckelberg en Sint-Janneke (Kleine Landeigendom).

Geplande sociale woonprojecten

Geplande sociale huurwoningen

Er zijn momenteel 170 nieuwe sociale huurwoningen gepland of in uitvoering in Herentals (waarvoor financiering is voorzien⁶):

- De Woonbrug:
 - Herentals, CBS-11, Vorselaarsebaan: 50 sociale huurwoningen
 - Herentals, Zavelstraat: 11 sociale huurwoningen
 - Herentals, Kapucijnenstraat: 11 sociale huurwoningen
 - Herentals, Stadsveld: 68 sociale huurwoningen (zie verder deel sociale koop: 17)
 - Herentals – Noorderwijk, Paradijsstraat: 10 sociale huurwoningen volgens convenant (mogelijks nog deel sociale koop - aantallen liggen nog niet vast)
- Geelse Huisvesting:
 - Herentals –Noorderwijk, Leopoldstraat - St.-Bavostraat - Albertstraat: 20 sociale huurwoningen

¹ Aantal private huishoudens eind 2020

² Aantal sociale huurwoningen van De Woonbrug en Geelse Huisvesting volgens meting 31/12/2019

³ Aantal sociale koopwoningen gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007 en opgenomen in de laatste meting van 31/12/2019

⁴ Voor het arrondissement Turnhout en het Vlaamse Gewest zijn de aantallen meegenomen zoals opgenomen in de meting van 31/12/2019 (voor sociale huur zijn dit zowel realisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen als van de sociale verhuurkantoren).

⁵ Aantal sociale koopwoningen gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007 en opgenomen in de laatste meting van 31/12/2019

⁶ Financiering voorzien ingevolge RVL2017 of een goedgekeurde convenant.

Bovendien worden er momenteel een aantal sociale huurwoningen gerenoveerd of wordt renovatie gepland:

- De Woonbrug:
 - Herentals, Nieuw Diependael: renovatie 21 woningen
 - Herentals, Oud Diependael: renovatie 6 woningen
 - Herentals, Kleerroos: beperkte renovatie terrassen
- Geelse Huisvesting:
 - Herentals – Morkhoven, Koninkrijk: renovatie van keukens en badkamers
 - Herentals – Noorderwijk, Sterrebos: renovatie van keukens en badkamers

Daarnaast wensen de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijks nog volgende projecten te realiseren, met in totaal ongeveer 176 extra sociale huurwoningen waarvoor nog geen financiering is voorzien⁷. Verder in deze visie wordt per project dieper in gegaan op de al dan niet wenselijkheid van het project en de omvang ervan door de stad.

- De Woonbrug:
 - Herentals, Koulaak: 48 sociale huurwoningen (zie verder deel sociale koop: 12)
 - Herentals, Vorselaarsebaan fase 2: 40 sociale huurwoningen (zie verder deel sociale koop: 10)
 - Herentals, Montezumalaan: 30 sociale huurwoningen
 - Herentals, Poederkot: 30 sociale huurwoningen
 - Herentals - Noorderwijk, Klaterteer: 10 sociale woningen (sociale huur en/of koop nog niet bepaald)
- Geelse Huisvesting:
 - Herentals – Morkhoven, Koninkrijk 108-111: 6 woonegelegenheden
 - Herentals – Noorderwijk, Sterrebos: 12 woonegelegenheden

Tenslotte streeft SVK ISOM een jaarlijkse netto-aangroei na van 15 woningen per jaar in het ganse werkingsgebied. Vermits er ook jaarlijks woningen uit beheer gaan, vereist deze netto-aangroei een aantal extra nieuwe inhuringen per jaar.

Dit betekent concreet voor Herentals dat er jaarlijks gestreefd wordt naar 7 à 8 nieuwe inhuringen.

Geplande sociale koopwoningen

Daarnaast zijn er ongeveer 76 sociale koopwoningen in uitvoering of gepland in Herentals:

- De Woonbrug:
 - Herentals, Stadsveld: 17 sociale koopwoningen (zie hoger deel sociale huur: 68)
- Kleine Landeigendom Zuiderkempen:
 - Herentals, Handboogstraat: 20 sociale koopwoningen
 - Herentals, Veldhoven/Lange Eersel: (26 ?) sociale koopwoningen (exact aantal ligt nog niet vast – zie verder)
 - Herentals - Morkhoven, Draaiboorn/Schransstraat: 13 sociale koopwoningen

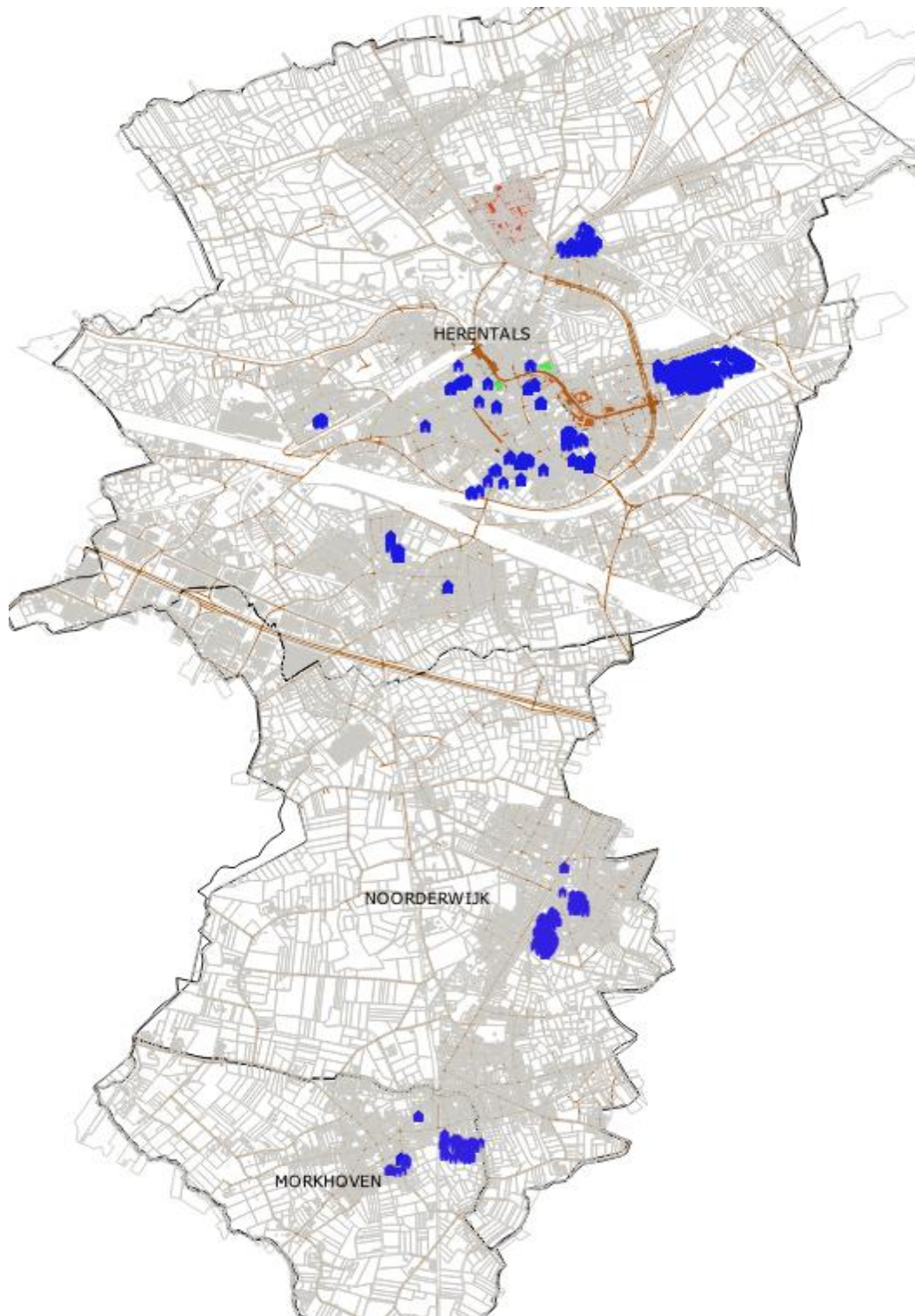
Tenslotte wensen de SHM's mogelijks nog volgende projecten van sociale koopwoningen te plannen; verder in deze visie wordt per project dieper in gegaan op de al dan niet wenselijkheid van het project en de omvang ervan door de stad:

- De Woonbrug:
 - Herentals, Koulaak: 12 sociale koopwoningen (zie hoger deel sociale huur: 48)
 - Herentals, Vorselaarsebaan fase 2: 10 sociale koopwoningen (zie hoger deel sociale huur: 40)

⁷ Hier worden de projecten opgelijst die nog niet zijn opgenomen op de projectenlijst en waarvoor er bijgevolg nog financiering is voorzien.

Spreiding sociale huurwoningen over de stad

Kaart 1: Ruimtelijke spreiding sociale huurwoningen De Woonbrug en Geelse Huisvesting



Legende:

 : sociale huurwoning

2.3 Wachtlijsten sociale woonactoren

Wachtlijsten sociale huurwoningen

Tabel 3: Kandidaat-huurders De Woonbrug (dec 2019)

	Absoluut	Relatief
Alleenstaande	570	52,05%
Alleenstaande + bijwoner	8	0,73%
Alleenstaande met kind(eren)	229	20,91%
Alleenstaande met kind(eren) + bijwoner	8	0,73%
Koppel zonder kinderen	88	8,04%
Koppel zonder kinderen + bijwoner	2	0,18%
Koppel met kind(eren)	182	16,62%
Koppel met kind(eren) + bijwoner	8	0,73%
Totaal	1095	100%

Bron: De Woonbrug

Tabel 4: Kandidaat-huurders Geelse Huisvesting (jan 2020)

	Absoluut	Relatief
Alleenstaande	344	51,19%
Alleenstaande met 1 kind	65	9,67%
Alleenstaande met 2 kinderen	32	4,76%
Alleenstaande met 3 of meer kinderen	43	6,40%
Koppel	44	6,55%
Koppel met 1 kind	30	4,46%
Koppel met 2 kinderen	32	4,76%
Koppel met 3 of meer kinderen	60	8,83%
Andere (bv. inwonende ouder)	22	3,37%
Totaal	672	100%

Bron: Geelse Huisvesting

Tabel 5: Unieke kandidaat-huurders De Woonbrug en Geelse Huisvesting met domicilie Herentals

	De Woonbrug	Geelse Huisvesting	Totaal	Relatief
Alleenstaande	305	21	326	47,25%
Alleenstaande met 1 minderjarige	45	3	48	6,96%
Alleenstaande met 2 minderjarigen	27	1	28	4,06%
Alleenstaande met 3 minderjarigen	12	1	13	1,88%
Alleenstaande met 4 of meer minderjarigen	24	2	26	3,77%
Samenwonenden zonder minderjarige	93	4	97	14,06%
Samenwonenden met 1 minderjarige	50	2	52	7,54%
Samenwonenden met 2 minderjarigen	40	4	44	6,38%
Samenwonenden met 3 minderjarigen	29	3	32	4,64%
Samenwonenden met 4 of meer minderjarigen	1	0	1	0,14%
Geen gegevens	23	0	23	3,33%
Totaal	649	41	690	100%

Bron: Rapport kerncijfers sociale huur 2019 van Wonen-Vlaanderen / VMSW

Uit tabel 5 blijkt dat er op 31/12/2019 690 unieke kandidaat-huurders met domicilie Herentals op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Een kandidaat-huurder die zowel is ingeschreven bij De Woonbrug als Geelse Huisvesting wordt in die cijfers slechts 1 keer (uniek) meegeteld. Hieruit blijkt dat 47% alleenstaanden zijn en 14 % koppels zonder kinderen.

SVK ISOM

Eind 2019 waren er 778 kandidaat-huurders voor een woning in Herentals, waarvan er 304 ook effectief in Herentals wonen, hetgeen de grote woonnood bevestigt.

Voor alle kandidaat-huurders van SVK ISOM kan vastgesteld worden dat 47 % alleenstaand is en ongeveer 24 % alleenstaand met kinderen.

Wachtlijsten sociale koopwoningen

KLE Zuiderkempem

Er zijn eind 2019 161 kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning in Herentals (103 in deelgemeente Herentals en 58 in Morkhoven en Noorderwijk), hiervan is 52 % alleenstaande, 22 % een alleenstaande met 1 kind of 2 kinderen en 15 % betreft koppels met 1 of 2 kinderen.

Van de 161 kandidaat-kopers zijn er 104 woonachtig in Herentals.

De Woonbrug

Er zijn eind 2019 53 kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning in Herentals. Hiervan is 40 % alleenstaande, 21 % een alleenstaande met 1 kind of 2 kinderen en 17 % betreft koppels met 1 of 2 kinderen.

2.4 Toewijzingen sociale woonactoren

Toewijzingen sociale huurwoningen

De Woonbrug

In 2019 kon De Woonbrug aan 47 kandidaat-huurders een woning toewijzen in Herentals, het betreft 7 mutaties en 40 nieuwe toewijzingen:

- 45 kandidaat-huurders konden toegewezen worden volgens de lokale binding, zodat deze bepaling in het lokaal toewijzingsreglement zijn nut bewijst;
- 6 senioren kregen een woning toegewezen voorbehouden via het doelgroepenplan senioren;
- Er gebeurde 1 versnelde toewijzing in 2019 (op grond van artikel 24 § 1 Kaderbesluit sociale huur).

Geelse Huisvesting

In 2019 kon Geelse Huisvesting aan 5 kandidaat-huurders een woning toewijzen in Herentals (Noorderwijk en Morkhoven):

- Allen volgens de rationele bezetting;
- 2 mutaties (verhuis van een grote naar een kleine woning) - hetgeen voorrang heeft op lokale binding - en 3 nieuwe toewijzingen;
- 3 kandidaat-huurders konden toegewezen worden volgens de lokale binding, zodat deze bepaling van het lokaal toewijzingsreglement zijn nut bewijst;
- 2 senioren kregen een woning toegewezen voorbehouden via het doelgroepenplan senioren;
- Geen versnelde toewijzing in 2019.

Tabel 6: Gemiddelde wachtduur (in dagen) De Woonbrug en Geelse Huisvesting (2015-2019)

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	5 slaapkamers	Gemiddeld
<i>Appartementen</i>	1.239	1.231	757			1.184
<i>Duplexwoningen</i>	389	810	1.174			788
<i>Eengezinswoningen</i>	939	1.637	1.113	728	2.400	1.125
Gemiddeld totaal	1.162	1.198	1.022	728	2.400	1.133

Bron: Rapport kerncijfers 2019 sociale huur Wonen-Vlaanderen en VMSW

Uit tabel 6 blijkt dat de wachtduur gedurende de laatste 5 jaar gemiddeld 1.133 dagen bedraagt, zijnde ongeveer 3 jaar en 2 maanden.

De wachtduur voor een woongelegenheden met 1 en 2 slaapkamers is ongeveer even lang, met name 3 jaar en 2 à 3 maanden.

De wachtduur voor een woongelegenheden met 3 slaapkamers bedraagt 2 jaar en 9 maanden en met 4 slaapkamers 2 jaar.

De wachtduur voor een woongelegenheden met 5 slaapkamers is het langst, met name ongeveer 6,5 jaar.

SVK Zuiderkempem

In 2019 kregen 22 kandidaat-huurders een woning toegewezen in Herentals, na een gemiddelde wachttijd van 9,5 maanden. 6 toewijzingen gebeurden rekening houdend met een absolute voorrang en 20 op basis van de een voorrang voor lokale binding aangezien de kandidaat-huurder in Herentals woonde (6 punten).

Toewijzingen sociale koopwoningen

KLE Zuiderkempem

In 2019 waren er 7 toewijzingen voor een nieuwe sociale koopwoning in Herentals en 3 toewijzingen ingevolge wederverkoop. Alle toewijzingen gebeurden rekening houdend met de voorrang voor lokale binding.

De Woonbrug

In 2019 waren er 2 toewijzingen voor een sociale koopwoning in Herentals, welke beiden gebeurden rekening houdend met de voorrang voor lokale binding, in dit geval woonachtig te Herentals. De wachttijd van 54 maanden heeft ook te maken met het feit dat dit het eerste koopproject van De Woonbrug was.

2.5 Samenwerking met partners voor specifieke doelgroepen

Samenwerking met lokale welzijnsorganisaties via De Woonbrug en Geelse Huisvesting

Lokaal toewijzingsreglement

Met de invoering van het lokaal toewijzingsreglement (goedgekeurd door de minister op 12/12/2012) besliste de stad Herentals om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe wijzen aan de doelgroep ouderen (zijnde 70 of 65-plussers), en om rekening te houden met de lokale binding van kandidaat-huurders.

Dit lokaal toewijzingsreglement wordt op gezette tijdstippen geëvalueerd op het lokaal woonoverleg, wat de aanleiding kan zijn tot aanpassing van de opgenomen doelgroepen of eventueel tot het toevoegen van nieuwe doelgroepen indien dit aangewezen lijkt.

Versnelde toewijzing

Binnen het arrondissement Turnhout werd in 2020 het protocolakkoord aangepast tussen de sociale Huisvestingsmaatschappijen en de toeleiders die in aanmerking komen om cliënten versneld toe te

wijzen naar een sociale huurwoning. Er werd een gemeentelijk contingent afgesproken voor 5 jaar. Voor de stad Herentals betreft het concreet 14 versnelde toewijzingen in een periode van 5 jaar, waarvan 6 voor het OCMW, 3 voor Bijzondere Jeugdzorg, 2 voor het CAW en 3 voor het netwerk GGZ.

Noodopvang

Herentals beschikt over 7 eigen doorgangswoningen, één te Markgravenstraat en één kamerwoning te Nederrij (6 kamers).

In Herentals wordt ook samengewerkt met KINA voor noodbedden en met CAW voor korte opvang.

Daarnaast participeert Herentals aan een regionaal noodopvanginitiatief, met name het regionaal noodopvangplan dat binnen het arrondissement Turnhout van kracht is. Dit betreft een afsprakenkader om na de kantooruren noodopvang te voorzien, waarna de cliënt zich de eerstvolgende werkdag aanmeldt bij het plaatselijke OCMW. Door dit regionale noodopvang wordt er efficiënter gewerkt om noodopvang te voorzien buiten de kantooruren.

Dit regionaal noodopvangplan is het resultaat van de werking van het Platform Precair Wonen, in de schoot van Welzijnszorg Kempen. Vanuit dit Platform worden initiatieven voor het hele arrondissement uitgewerkt die zich specifiek richten tot personen in preciaire woonsituaties. Zo participeert Herentals ook aan de regionale wooncel, waarbij regionaal ingezet wordt op woonnoden via een regionaal netwerk van noodwoningen die kunnen ingezet worden door participerende gemeenten. Op het grondgebied van Herentals zijn er 2 HUB's gevestigd.

2.6 Samenvattend – sociaal woonlandschap in Herentals

In Herentals zijn momenteel 4 sociale woonactoren actief, met name Geelse Huisvesting, De Woonbrug, SVK ISOM en KLE Zuiderkempen.

Sinds de nulmeting (31/12/2007) is het aanbod sociale huurwoningen toegenomen van 812 naar 1.081 (SHM + SVK). Er is dus een toename met 269 eenheden (164 van SHM's en 105 door SVK).

Het aandeel sociale huurwoningen is sinds de nulmeting gestegen van 7,23% naar 8,46% (SHM + SVK).

Het grootste aandeel sociale huurwoningen situeert zich in Morkhoven (10,8 % van het aantal huishoudens), gevolgd door Herentals als deelgemeente (7,9 % van het aantal huishoudens) en Noorderwijk (6,2 % van het aantal private huishoudens).

Naar typologie kenmerkt het huidig sociaal huurpatrimonium van de SHM's zich door een aanbod dat nagenoeg voor de helft bestaat uit eengezinswoningen en voor de helft uit appartementen/duplexen. Het aandeel sociale huurwoningen met 1 slaapkamer bedraagt ongeveer 18 %, met 2 slaapkamers 35 % en met 3 slaapkamers 40 %.

Op 31/12/2019 stonden er 690 unieke kandidaat-huurders met domicilie in Herentals op de wachtlijst bij de SHM. Hieruit blijkt dat 47% alleenstaanden zijn en 14 % koppels zonder kinderen.

Berekend over de laatste 5 jaar bedraagt de wachtduur voor een woongelegenheden in Herentals gemiddeld 1.133 dagen, zijnde ongeveer 3 jaar en 2 maanden.

Sinds de nulmeting van 31/12/2019 werden tevens 75 sociale koopwoningen gerealiseerd.

3 Visiebepaling bijkomende sociale Huisvesting

3.1 Richtlijnen bij toekomstige realisaties sociale woonprojecten

Indien zich nieuwe opportuniteiten voordoen voor de sociale woonactoren zal dit steeds in een vroeg stadium met het lokaal bestuur besproken worden om meer zicht te krijgen op het kader waarbinnen het project eventueel verder uitgewerkt kan worden. Het is immers het college van burgemeester en schepenen dat finaal de lokale woontoets zal moeten uitvoeren, na bespreking in het lokaal woonoverleg.

In onderstaande worden een aantal richtlijnen weergegeven waaraan nieuwe projecten afgetoetst zullen worden.

Sociale huur versus sociale koop

Het aandeel sociale huurwoningen (De Woonbrug, Geelse Huisvesting en SVK ISOM) in de stad Herentals ligt met 8,46 % een stuk hoger dan het arrondissementale gemiddelde (5,44 %) en het gemiddelde in het Vlaams Gewest (6,00 %).

Het lokaal bestuur streeft tijdens deze legislatuur naar een sociaal huuraanbod tussen 9 en 10 % t.o.v. het aantal huishoudens.

Doch dit cijfer is indicatief en kan worden herbekeken, indien bijvoorbeeld de woonbehoeftenstudie die aan de opmaak van het beleidsplan ruimte voorgaat, klaar is en/of het beleidsplan ruimte gefinaliseerd is.

Het aandeel sociale koopwoningen in de stad Herentals ligt met 0,56 % boven het arrondissementale gemiddelde (0,41 %) en het Vlaamse gemiddelde (0,26 %).

Bouwheren van sociale koopwoningen krijgen niet langer een gesubsidieerde financiering. De realisatie van sociale koopwoningen gebeurt met een marktconforme lening of met eigen middelen van de sociale woonactor. Hierdoor is het niet meer evident om haalbare koopprojecten te realiseren. Sociale koopwoningen vormen echter een prima instrument voor die doelgroep die onvoldoende kapitaalcrachtig is om op de private markt een eigendom te verwerven, maar via dit aanbod wel in staat is om een eigendom aan te kopen.

Verder in deze visie wordt aangegeven in welke mate en op welke locaties er nog bijkomende sociale huur- en koopwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Omvang van de projecten

Op locaties waar verder in deze visie aangegeven wordt dat bijkomende sociale huisvesting mogelijk is, wordt in de mate van het mogelijke de omvang aangegeven.

Zeker bij grotere projecten wordt de voorkeur gegeven aan projecten met een sociale mix van zowel sociale huurwoningen als sociale koopwoningen en mogelijks private woningen. Dergelijke projecten worden in een zo vroeg mogelijk stadium besproken op het lokaal woonoverleg.

Op andere locaties wordt geen open ruimte meer aangesneden voor grote exclusieve sociale woningbouw, maar kunnen mogelijks enkel kleinschalige inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen gerealiseerd worden. Door zulke inbreiding wordt tevens sociale mix nagestreefd door middel van kleinschalige ontwikkeling van sociale huisvesting in een bestaand weefsel van private woningen.

Dit is bovendien enkel mogelijk na bespreking met het lokaal bestuur en op het lokaal woonoverleg.

Bovendien zal steeds dienen te worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften, de goede ruimtelijke ordening en eventuele andere randvoorwaarden.

Typologie

Voortgaand op de wachtlijsten kan gesteld worden dat er voornamelijk behoefte is aan kleinere woonegelegenheden met 1 of 2 slaapkamers.

Er kan echter niet voorbijgegaan worden aan het feit dat er ook grotere gezinnen op de wachtlijst staan en dat zij langer moeten wachten vooraleer er een woning kan worden toegewezen. Daarom stelt het lokaal bestuur voor dat in grote projecten steeds getracht wordt om enkele grotere woningen met 4 of meer slaapkamers op te nemen. Verder wordt ook de nodige aandacht gevraagd om een

gevarieerd aanbod van sociale huurwoningen te voorzien zodanig dat alleenstaanden met kinderen ook aanspraak kunnen maken op een woongelegenheden met een tuintje.

Voor sociale koopwoningen lijkt het minder relevant om uitspraken te formuleren over de gewenste typologie.

3.2 Omgaan met het recht van voorkoop

De stad of de sociale Huisvestingsmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Wooncode aanwenden met het oog op het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod en dit op woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister, het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen of woningen of op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Door het uitoefenen van het recht van voorkoop wordt het mogelijk om verspreid over de gemeente kleinschalige sociale woningbouwprojecten te realiseren. Bovendien kan een sociaal woonaanbod gerealiseerd worden in een deel van de woningvoorraad dat slecht is of langdurig leegstaat.

Het lokaal bestuur staat in principe achter het uitoefenen van het recht van voorkoop door de sociale Huisvestingsmaatschappijen. Het lokaal bestuur wenst steeds een terugkoppeling vooraleer het recht van voorkoop wordt uitgeoefend.

3.3 Bijkomende sociale huisvesting via SVK

Private ontwikkelingen i.f.v. verhuur SVK

Het lokaal bestuur staat achter de werking van het sociaal verhuurkantoor. Door haar huidige toewijzingssysteem kan het SVK inspelen op de hoge woonneed en vormt daarmee een goede aanvulling op het chronologisch toewijzingssysteem van de sociale Huisvestingsmaatschappij. Hoe dit zal evalueren in uitvoering van het regeerakkoord, zal verder opgevolgd worden.

Sinds de nulmeting (31/12/2007) is het aantal SVK-woningen toegenomen van 0 naar 99 woningen. Het lokaal bestuur zal de werking van het SVK verder promoten (via een artikel in het infoblad, in haar leegstandsbeleid ...).

Op 1 januari 2017 wijzigde de btw-regelgeving en geldt een verlaagd tarief voor woningen die ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Verhuurders genieten van een btw-tarief van 12 % in plaats van 21 % voor de nieuwbouw van woningen die voor minstens 15 jaar verhuurd worden aan een SVK.

Inhuringen in grote(re) blokken worden niet goedgekeurd op het dagelijks bestuur van het SVK, maar door de Raad van Bestuur. Elementen die meespelen in de beslissing zijn:

- Ligging (groter project zal sneller worden goedgekeurd indien bijvoorbeeld gelegen in centrum vs. gelegen in buitengebied)
- Sociale mix (voorkeur voor verschillende woontype)
- Grootte (vermoedelijk zal er geen bereidheid zijn om projecten van meer dan 30 wooneenheden in te huren)

Het lokaal bestuur vraagt om het inhuren van grote(re) blokken ook steeds vooraf met het lokaal bestuur te bespreken en nadien te rapporteren aan het lokaal woonoverleg.

3.4 Mogelijke locaties bijkomende sociale Huisvesting

In het onderstaande wordt per deelgemeente (Herentals, Morkhoven en Noorderwijk) besproken welk sociaal woonaanbod, welke voorzieningen ... aanwezig zijn en welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn om in een korte conclusie de eventuele mogelijkheden voor een sociaal woonaanbod weer te geven.

De stad heeft een studie bureau aangesteld voor de opmaak van een Beleidsplan Ruimte (met een woonomgevingsplan), waar een woonbehoeftestudie deel van uitmaakt. Derhalve werd ervoor geopteerd om op dit moment geen uitspraak te doen over alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. In functie van het resultaat van die studie en de inhoud van het Beleidsplan Ruimte zal deze visie sociaal wonen desgevallend kunnen worden aangepast.

Wat betreft de ruimtelijke mogelijkheden wordt voor de stad vertrokken vanuit het bestuursakkoord 2019-2024:

“Deze bestuursperiode stellen we een nieuw woonbeleidsplan op. Sociale en betaalbare huisvesting met een brede sociale mix blijft de leidraad om kwetsbare inwoners een kwalitatieve thuis te geven. Uitgangspunt bij de reeds geïnitieerde projecten (Stadsveld, Vorselaarsebaan en Koulaak) daarbij is dat we op de site ook belevingselementen en gemeenschapsvoorzieningen voor activiteiten willen realiseren. Voor nieuwe projecten wordt geen open ruimte meer aangesneden voor grote exclusieve sociale woonblokken, maar wordt er prioritair ingezet op innovatieve ontwikkelingen en inbreiding. We houden daarbij rekening met de noden voor kleinere wooneenheden voor eenoudergezinnen, jonge en kleine gezinnen en alleenstaanden”

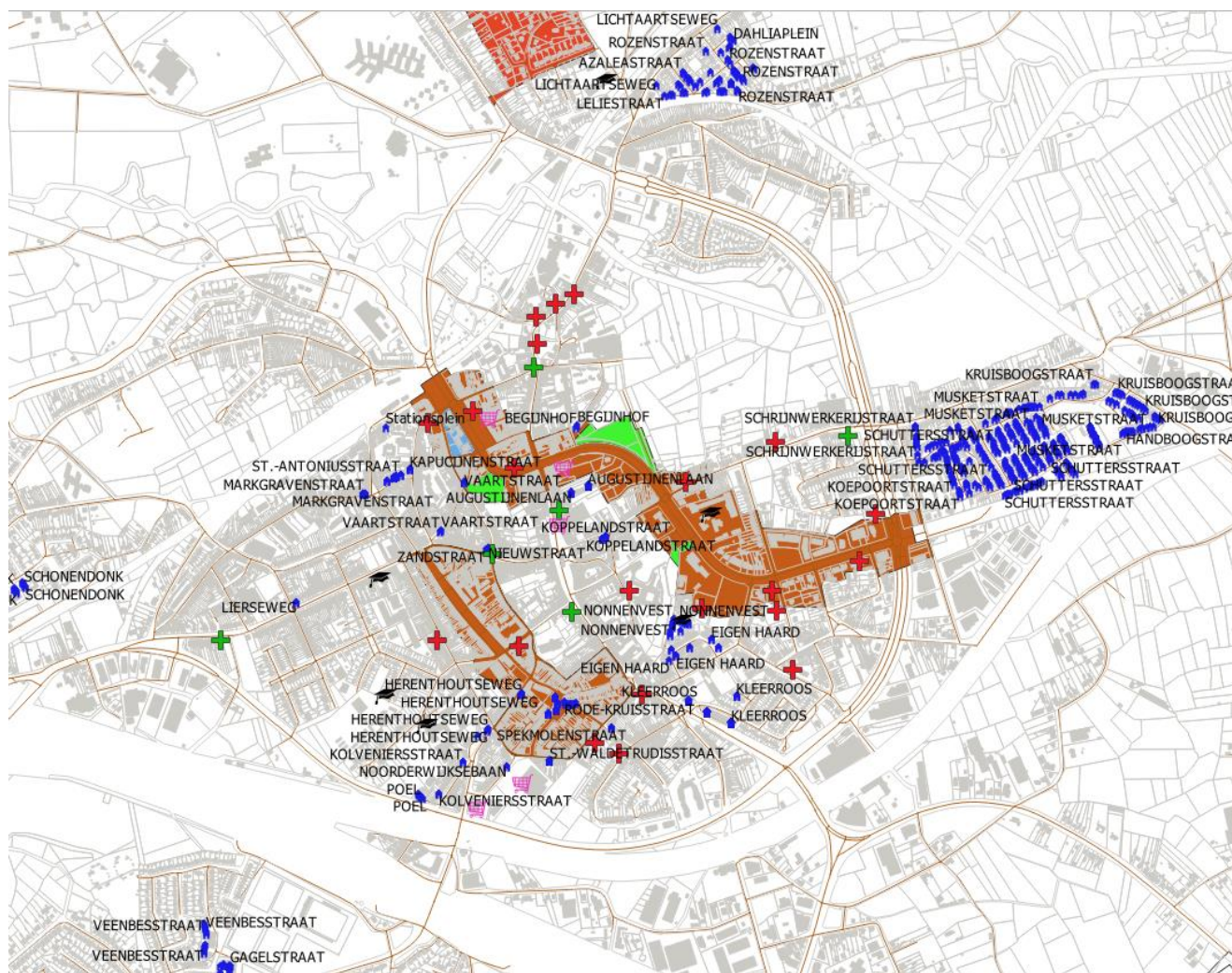
De stad beschikt niet over een door de gemeenteraad goedgekeurd actieprogramma (met gronden in eigendom van openbare besturen op grondgebied van de stad en welke gescreend zijn op mogelijkheden voor sociale huisvesting). Rekening houdend met het feit dat de stad het BSO heeft bereikt, de vaststelling dat er nog een reeks projecten zijn gepland en het geldende bestuursakkoord, werden enkel de gronden in eigendom van de sociale huisvestingmaatschappijen onderzocht in deze visie.

Tenslotte werd de inventaris met eigen gebouwen van de stad en het OCMW overlopen. Rekening houdend met de huidige invulling van openbaar nut van deze panden, het feit dat de stad het BSO heeft bereikt, de vaststelling dat er nog een reeks projecten zijn gepland en het geldende bestuursakkoord, wordt het niet mogelijk geacht om eigen gebouwen van de stad of OCMW in te zetten voor sociale woningbouw.

3.4.1 Deelgemeente Herentals

Deelgemeente Herentals kenmerkt zich door een aandeel van 7,8 % aan sociale huurwoningen. Meer dan de helft van de sociale huurwoningen betreffen eengezinswoningen. 1/3 van het patrimonium bestaat uit eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 1/3 uit appartementen met 2 slaapkamers. Er zijn 105 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren. Bovendien zijn er 71 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Kaart 2: Ruimtelijke spreiding sociale huurwoningen De Woonbrug en Geelse Huisvesting en voorzieningen in deelgemeente Herentals



– Voorzieningen in deelgemeente Herentals:

-  : huisarts
-  : apotheek
-  : school
-  : sociale huurwoning
-  : supermarkt
-  : bushalte

- Aantal huishoudens (16/11/2020): 9.645
- Aantal sociale huurwoningen SHM: 749 (7,8 %)
 - Augustijnenlaan (Sancta Maria): 44 woongelegenheden
 - Begijnhof: 2 woongelegenheden
 - Blaasbalgstraat: 18 woongelegenheden
 - Bloemenplein: 2 woongelegenheden
 - Boerenkrijglaan: 2 woongelegenheden
 - Dahliaplein: 5 woongelegenheden
 - Diependaalstraat: 13 woongelegenheden
 - Eigen haard: 10 woongelegenheden
 - Gagelstraat: 49 woongelegenheden
 - Handboogstraat: 27 woongelegenheden
 - Herenthoutseweg: 10 woongelegenheden
 - Kapucijnenstraat: 5 woongelegenheden
 - Kleerroos: 126 woongelegenheden
 - Koepoortstraat: 26 woongelegenheden
 - Kolvenierstraat: 4 woongelegenheden
 - Koppelandstraat: 10 woongelegenheden
 - Kruisboogstraat: 27 woongelegenheden
 - Leliestraat: 6 woongelegenheden
 - Lichtaartseweg: 2 woongelegenheden
 - Lierseweg: 3 woongelegenheden
 - Markgravenstraat: 6 woongelegenheden
 - Musketstraat: 64 woongelegenheden
 - Nieuwstraat: 5 woongelegenheden
 - Olmenlaan: 9 woongelegenheden
 - Poel: 5 woongelegenheden
 - Nonnevest: 13 woongelegenheden
 - Noorderwijksebaan: 2 woongelegenheden
 - Rode Kruisstraat: 29 woongelegenheden
 - Rozenstraat: 24 woongelegenheden
 - Schonendonk: 8 woongelegenheden
 - Schrijnwerkerijstraat: 12 woongelegenheden
 - Schutterstraat: 109 woongelegenheden
 - Sint-Antoniusstraat: 17 woongelegenheden
 - Sint-Waldetrudisstraat: 11 woongelegenheden
 - Spekmolenstraat: 3 woongelegenheden
 - Stationsplein: 1 woongelegenheden
 - Tulpenstraat: 8 woongelegenheden
 - Vaartstraat: 6 woongelegenheden
 - Veenbessenstraat: 9 woongelegenheden
 - Vest: 10 woongelegenheden

Tabel 8: Woningtypologie sociale huurwoningen in deelgemeente Herentals (maart 2020)

	Seniorenwoning ⁸		Eengezinswoning					Appartement				Totaal
	Aantal slaapkamers		Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers				
	1	2	1	2	3	4	5	Studio	1	2	3	
Augustijnenlaan (Sancta Maria)	30	8	0	0	0	0	0		5	1	0	44
Azaleastraat	0	0	0	5	5	0	0		0	0	0	10
Begijnhof	0	0	0	2	0	0	0		0	0	0	2
Blaasbalgstraat	0	0	0	2	14	2	0		0	0	0	18
Bloemenplein	0	0	0	2	0	0	0		0	0	0	2
Boerenkrijglaan	1	0	0	0	0	0	0		0	1	0	2
Dahliaplein	0	0	0	1	2	2	0		0	0	0	5
Diependaalstraat	0	0	0	2	8	3	0		0	0	0	13
Eigen haard	4	0	0	1	0	0	0		0	5	0	10
Gagelstraat	0	0	0	0	0	0	0		4	38	4	46
Handboogstraat	8	0	0	0	6	2	3		0	8	0	27
Herenthoutseweg	2	0	0	0	3	1	0		2	2	0	10
Kapucijnenstraat	0	0	0	0	0	0	0		1	3	1	5
Kleerroos	2	0	0	0	0	0	0		7	90	27	126
Koepoortstraat	0	0	0	13	7	6	0		0	0	0	26
Kolvenierstraat	2	0	0	0	0	0	0		0	2	0	4
Koppelandstraat	6	1	0	0	0	0	0		0	3	0	10
Kruisboogstraat	0	0	0	0	19	4	4		0	0	0	27
Leliestraat	0	0	0	1	3	2	0		0	0	0	6
Lichtaartseweg	0	0	0	0	0	2	0		0	0	0	2
Lierseweg	0	0	0	0	0	0	0		0	3	0	3
Markgravenstraat	0	0	0	0	0	0	0		2	4	0	6
Musketstraat	0	0	0	0	62	1	1		0	0	0	64
Nieuwstraat	0	0	0	0	0	0	0		0	4	1	5
Olmenlaan	0	0	0	0	0	0	0		4	5	0	9
Poel	0	0	0	0	3	2	0		0	0	0	5
Nonnevest	13	0	0	0	0	0	0		0	0	0	13
Noorderwijksebaan	0	0	0	0	0	0	0		0	2	0	2
Rode Kruisstraat	2	6	0	0	4	3	0		4	8	2	29
Rozenstraat	4	0	0	3	11	0	0		2	4	0	24
Schonendonk	0	0	0	2	6	0	0		0	0	0	8
Schrijnwerkerijstraat	2	1	0	0	6	0	0		0	3	0	12
Schutterstraat	6	0	0	0	84	13	0		0	6	0	109
Sint-Antoniusstraat	0	1	0	0	0	0	0		4	12	0	17
Sint-Waldetrudisstr.	0	0	0	0	0	0	0		2	9	0	11
Spekmolenstraat	0	0	0	0	0	0	0		2	1	0	3
Stationsplein	0	0	0	0	0	0	0		1	0	0	1
Tulpenstraat	0	0	0	0	7	1	0		0	0	0	8
Vaartstraat	2	0	0	0	0	0	0		1	3	0	6
Veenbessenstraat	0	0	0	0	0	7	2		0	0	0	9
Vest	0	4	0	0	0	0	0		0	6	0	10
Totaal	84	21	13	34	250	51	10		28	223	35	749

Bron: De Woonbrug

⁸ Exclusief ADL-woningen en rolstoelwoningen.

- Geplande sociale huurwoningen waarvoor reeds financiering is voorzien⁹: 140
 - Herentals, CBS-11, Vorselaarsebaan fase 1: 50 woongelegenheden
 - Herentals, Zavelstraat: 11 woongelegenheden
 - Herentals, Kapucijnenstraat: 11 woongelegenheden
 - Herentals, Stadsveld: 68 woongelegenheden
- Aantal voorbehouden sociale huurwoningen aan +65 en +70: 105
- Aantal sociale koopwoningen gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007: totaal 75 (0,78 %), gelegen te Schutterstraat (De Woonbrug), Perronstraat, Kleine Vest, Eeckelberg en Sint-Janneke (Kleine Landeigendom).
- Geplande sociale koopwoningen welke zijn opgenomen op de projectenlijst bij VMSW:
 - Handboogstraat (jachthaven): 20 woongelegenheden
 - Stadsveld: 17 woongelegenheden
 - Veldhoven/Lange Eersel: (26 ?) woongelegenheden – exact aantal ligt nog niet vast

Gronden in eigendom van De Woonbrug in deelgemeente Herentals

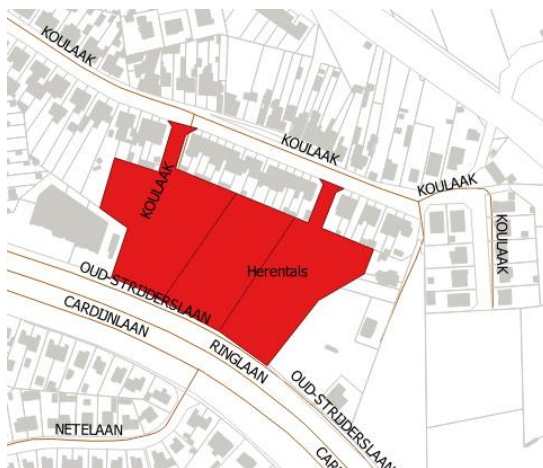
Voor volgende geplande sociale huurwoningen is reeds financiering is voorzien:

- Herentals, CBS-11, Vorselaarsebaan fase 1: 50 sociale huurwoningen
Fase 1 met 50 sociale huurwoningen is momenteel in uitvoering. Dit project is volledig doelgroepengericht, waarvoor het lokaal toewijzingsreglement zal worden aangepast.
- Herentals, Zavelstraat: 11 sociale huurwoningen
- Herentals, Kapucijnenstraat: 11 sociale huurwoningen
- Herentals, Stadsveld: 68 sociale huurwoningen en 17 sociale koopwoningen

Voor voormelde projecten is reeds financiering voorzien ingevolge een goedgekeurde convenant of RVL2017 en opgenomen op de projectenlijst bij VMSW. Deze projecten werden bijgevolg eerder al passend geacht binnen het lokaal woonbeleid.

De Woonbrug wenst deze legislatuur bijkomend nog volgende projecten te starten of te realiseren in deelgemeente Herentals (waarvoor nog geen financiering is voorzien):

- Herentals, Koulaak (13011B0686/00X002, 13011B0687/00X000 en 13011B0688/00B002):
De Woonbrug wenst 48 sociale huurwoningen en 12 sociale koopwoningen te realiseren. Er wordt in samenwerking met een private eigenaar ook een privaat deel voorzien (15 eenheden).



Visie stad: Dit project valt onder de grote lopende projecten zoals vermeld in het bestuursakkoord 2019-2024. Doch de aantallen (48 sociale huur / 12 sociale koop / 15 privaat) zoals hiervoor vermeld liggen nog niet vast, vermits er een stedenbouwkundige studie met ontwerpend onderzoek wordt opgemaakt alvorens uitspraak te doen over o.a. de aantallen. Sociale mix (sociale huur – sociale koop en privaat) is zeker gewenst.

- Herentals, Vorselaarsebaan fase 2:

⁹ Enkel de geplande sociale huurwoningen waarvoor financiering is voorzien.

De Woonbrug wenst in een fase 2 40 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen te realiseren. Er wordt in samenwerking met een private eigenaar ook een privaat deel voorzien.

Visie stad: Dit project valt onder de grote lopende projecten zoals vermeld in het bestuursakkoord 2019-2024. Doch de aantallen (40 sociale huur /10 sociale koop) zoals hiervoor vermeld liggen nog niet vast, vermits een studiebureau eerst een kritische lezing van het Masterplan zal doen alvorens een uitspraak zal worden gedaan over o.a. de aantallen. Sociale mix (sociale huur – sociale koop – privaat) is gewenst.

- Herentals, Montezumalaan (13011E0170/00Y000 en 13011E0170/00C002) en Poederkot:

De Woonbrug wenst 30 sociale huurwoningen te Montezumalaan en 30 sociale huurwoningen te Poederkot te realiseren.



Visie stad: De grond gelegen te Montezumalaan valt binnen de contouren van het de Structuurschets Wuytsbergen-Ekelen opgemaakt als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' op basis van artikel 4.3.1 § 2, 2° Codex Ruimtelijke Ordening. Deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 mei 2017.

Het betreft een ruimtelijke toekomstige visie voor het stadsdeel Wuytsbergen-Ekelen en bevat een aantal bepalingen omtrent sociale woningbouw.

Deze structuurschets wordt vertaald in een RUP dat nog niet klaar is, zodat mogelijks het RUP kan afwijken van de bepalingen van de structuurschets. Er werd een studiebureau aangesteld voor opmaak van dit RUP. In afwachting van een definitief RUP kan worden verwezen naar de bepalingen van de structuurschets.

De aantallen zullen door de stad worden afgetoetst aan de structuurschets / RUP.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling in 3 fasen zal verlopen, zodat de timing van de eventuele ontwikkeling hier ook van zal afhangen.

Desgevallend zal deze visie sociaal wonen later dienen te worden aangepast aan de bepalingen van het definitieve RUP.

Vermits De Woonbrug nog geen gronden in eigendom heeft te Poederkot, wordt daarover (nog) geen uitspraak gedaan.

Kaart 3: projectgebied van Structuurschets Wuytsbergen-Ekelen



Bron: www.herentals.be

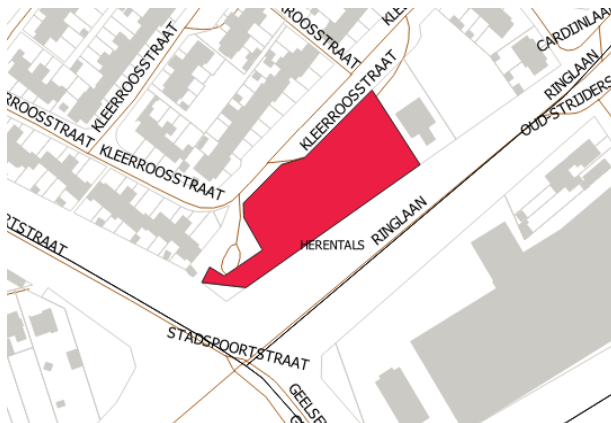
Daarnaast heeft De Woonbrug nog een aantal andere gronden (rode kleur) in eigendom:

- Nieuw Diependael (percelen 13302C0255/00G000, 13302C0252/00Y004, 13302C0257/00C003, 133302C0256/000000 en 13302C0254/00H000)



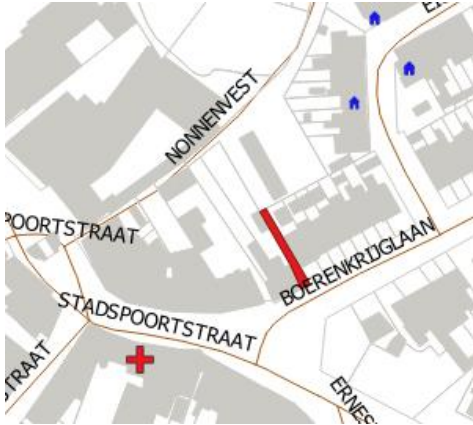
Visie stad: De stad wenst op deze locatie (rode kleur) geen bijkomende ontwikkeling of huisvesting. Deze percelen dienen als groene buffer te blijven voorzien om bovendien de leefbaarheid in deze zone te behouden.

- Kleerroosstraat (13302C0560/00H000):



Visie stad: Deze grond is gelegen in bufferzone, niet in woongebied. Er is geen ontwikkeling mogelijk. De locatie wordt gebruikt door een jeugdvereniging en speelgroen voor de wijk.

- Boerenkrijglaan (13302C0318/00F006):



Visie stad: Dit perceel (rode kleur) betreft een doorsteek en is niet ontwikkelbaar.

Gronden in eigendom van Kleine Landeigendom in deelgemeente Herentals

Momenteel zijn volgende projecten in uitvoering of ontwerp door Kleine Landeigendom in deelgemeente Herentals:

- Herentals, Handboogstraat (jachthaven): 20 sociale koopwoningen. De ruwbouw is klaar.
- Herentals, Veldhoven /Lange Eersel (perceel 13302D0498/00K000): (26 ?) sociale koopwoningen. Aantal ligt nog niet vast. In ontwerpfase.

Daarnaast heeft Kleine Landeigendom Zuiderkempem nog een aantal reservegronden in eigendom waarvoor nog geen plannen zijn:

- Herentals, Schonendonk (13011E0437/00M000)



Visie stad: Deze grond (oranje kleur) valt binnen de contouren van het de Structuurschets Wuytsbergen-Ekelen opgemaakt als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' op basis van artikel 4.3.1 § 2, 2° Codex Ruimtelijke Ordening. Deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 mei 2017.

Het betreft een ruimtelijke toekomstige visie voor het stadsdeel Wuytsbergen-Ekelen en bevat een aantal bepalingen omtrent sociale woningbouw. Deze structuurschets wordt vertaald in een RUP dat nog niet klaar is, zodat mogelijks het RUP kan afwijken van de bepalingen van de structuurschets. Er werd een studie bureau aangesteld voor opmaak van dit RUP. In afwachting van een definitief RUP kan worden verwezen naar de bepalingen van de structuurschets.

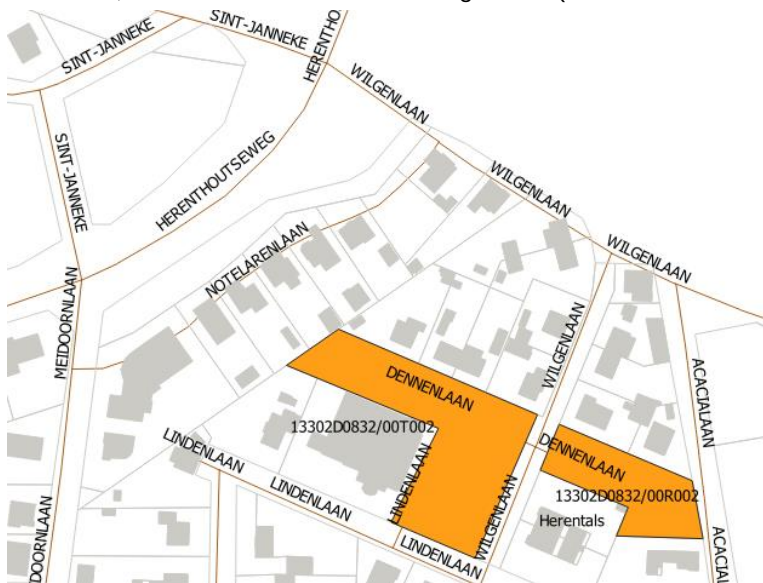
De aantallen zullen door de stad worden afgetoetst aan de structuurschets / RUP.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling in 3 fasen zal verlopen, zodat de timing van de eventuele ontwikkeling hier ook van zal afhangen.

Desgevallend zal deze visie sociaal wonen later dienen te worden aangepast aan de bepalingen van het definitieve RUP.

Kleine Landeigendom heeft nog geen plannen met deze grond. Eventuele verdere ontwikkeling voor sociale koopwoningen dient verder door de stad te worden onderzocht rekening houdend met bovenstaande structuurschets/RUP én rekening houdend met een evenwicht tussen wonen en behoud van het groene karakter. Minstens zal een groene buffer dienen te worden voorzien naar de spoorweg toe.

- Herentals, 'Molekens' = Dennenlaan-Wilgenlaan (13302D0832/00T002 en 13302D083/00R002)



Visie stad: Het perceel 13302D0832/00T002 (oranje locatie links op kaart) is ingericht als groene speelruimte voor de woonwijk. Dit perceel is niet ontwikkelbaar.

Het perceel 13302D083/00R002 (oranje locatie rechts op kaart) is niet ontwikkelbaar zonder integrale visie op alle ontwikkelingszones in deze omgeving.

- Herentals, Sint-Janneke (13302D0489/00V006 en 13302D0489/00W006)



Visie stad: Voor het perceel 13302D0489/00V006 (links op kaart) en perceel 13302D0489/00W006 (rechts op kaart) werden in het verleden de stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven door de stad. Ontwikkeling voor sociale koop wordt bijgevolg mogelijk geacht rekening houdend met het volgende. Op deze locatie zijn zowel één als meergezinswoningen mogelijk voor zover geïntegreerd in groene karakter en

beeldkwaliteit/architectuur van de wijk. Bovendien is kleinschaligheid van belang. Er is momenteel geen concreet voorstel.

- Herentals, hoek Gagelstraat-Ijselsteinstraat (13302D0489/00W009)



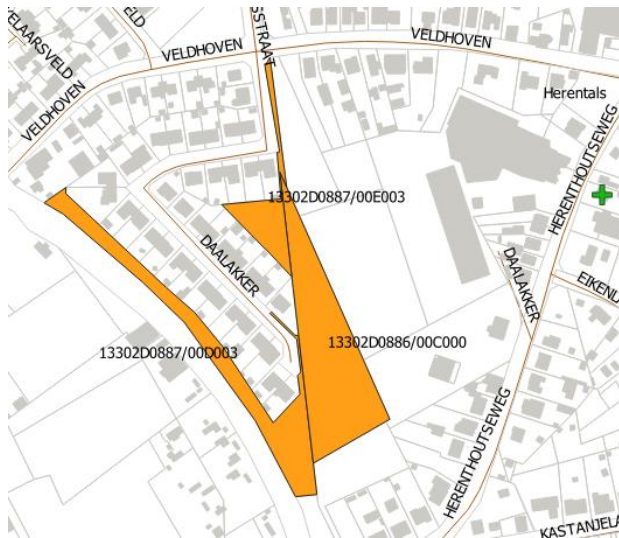
Visie stad: Het perceel 13302D0489/00W009 (oranje locatie op kaart) is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Er zijn geen concrete vragen of voorstellen. In geval van een concrete vraag worden de mogelijkheden verder bekeken door de stad.

- Herentals, Krakelaarsveld (13302D0300/00D000)



Visie stad: Het perceel 13302D0300/00D000 (oranje locatie links op kaart) is ingericht als groene speelruimte voor de woonwijk. Dit perceel is niet ontwikkelbaar.

- Herentals, Daalakker (13302D0886/00C000, 13302D0887/00E003 en 13302D0887/00D003)



Het perceel 13302D0887/00D003 is een bebost perceel. De percelen 13302D0886/00C000 en 13302D0887/00E003 sluiten hierbij aan.

Visie stad: Deze percelen zijn afzonderlijk niet ontwikkelbaar. Er dient voorafgaandelijk een integrale visie te worden opgemaakt voor ontwikkeling samen met de aangrenzende percelen van en met het tuincentrum gelegen te Herenthoutseweg 144.

Conclusie: Bijkomende mogelijkheden sociale Huisvesting in deelgemeente Herentals

Deelgemeente Herentals kent een vrij hoog aandeel sociale huurwoningen, met name 7,8 %. Daarnaast zijn er 71 sociale koopwoningen in deelgemeente Herentals gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007.

Momenteel zijn op volgende locaties in deelgemeente Herentals projecten in uitvoering of gepland én voorzien van financiering:

- Vorselaarsebaan fase 1: sociale huur
- Zavelstraat: sociale huur
- Kapucijnenstraat: sociale huur
- Stadsveld: sociale huur + sociale koop
- Handboogstraat (jachthaven): sociale koop
- Veldhoven – Lange Eersel: sociale koop

Potentieel komen volgende voormelde locaties in deelgemeente Herentals in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal wonen:

- Koulaak
- Vorselaarsebaan fase 2
- Montezumalaan
- Sint-Janneke
- Schonendonk: verder onderzoek nodig

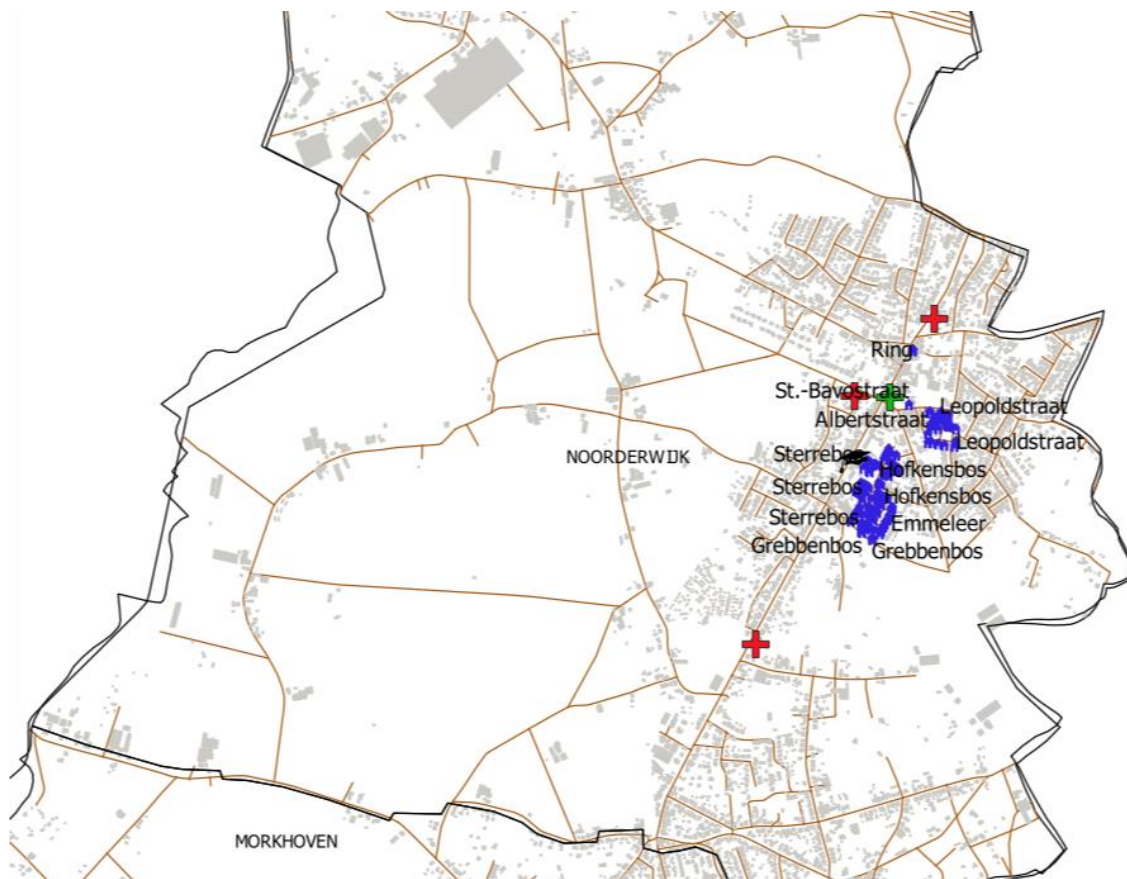
Voor het overige wordt - zoals aangegeven in het bestuursakkoord 2019-2024 - in deelgemeente Herentals geen open ruimte meer aangesneden voor exclusieve sociale woonblokken, maar zijn wel inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen voor bijkomende sociale woningen mogelijk. Kleinschaligheid is hierbij van belang. Door inbreiding wordt een sociale mix nagestreefd door middel van kleinschalige ontwikkeling van sociale huisvesting in een bestaand weefsel van private woningen. Zulke projecten zijn enkel mogelijk na overleg met het lokaal bestuur en het lokaal woonoverleg.

Inbreiding/verdichting wordt in deelgemeente Herentals niet meer mogelijk geacht op locaties waar er reeds een sterke concentratie van sociale huurwoningen bestaat.

3.4.2 Noorderwijk

Noorderwijk kenmerkt zich door een aandeel van 6,1 % aan sociale huurwoningen. Het patrimonium bestaat uit 40 appartementen, voornamelijk met 1 of 2 slaapkamers, en 79 eengezinswoningen, voornamelijk met 3 slaapkamers. Er zijn 14 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren.

Kaart 5: Ruimtelijke spreiding sociale huurwoningen De Woonbrug en Geelse Huisvesting en voorzieningen in Noorderwijk



– Voorzieningen in Noorderwijk:

-  : huisarts
-  : apotheek
-  : school
-  : sociale huurwoning
-  : bushalte

- Aantal huishoudens (16/11/2020): 2.166
- Aantal sociale huurwoningen SHM: 133 (6,1 %)
 - Albertsstraat: 8 woongelegenheden
 - Emmeleer: 49 woongelegenheden
 - Grebbenbos: 8 woongelegenheden
 - Hofkensbos: 8 woongelegenheden
 - Leopoldstraat: 9 woongelegenheden
 - Ring: 6 woongelegenheden
 - Sint-Bavostraat: 2 woongelegenheden
 - Sterrebos: 43 woongelegenheden

Tabel 9: Woningtypologie sociale huurwoningen in Noorderwijk (maart 2020)

	Seniorenwoning		Eengezinswoning				Appartement			Totaal
	Aantal slaapkamers		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers			
	1	2	1	2	3	4	Studio	1	2	3
Alberstraat	0	0	0	0	8	0		0	0	0
Emmeleer	0	0	0	0	19	0		13	15	2
Grebbebos	0	0	0	2	0	0		3	3	0
Hofkensbos	0	0	0	0	6	2		0	0	0
Leopoldstraat	4	0	0	0	5	0		0	0	0
Ring	0	2	0	0	0	0		2	2	0
Sint-Bavostraat	0	0	0	0	2	0		0	0	0
Sterrebos	8	0	0	3	30	2		0	0	0
Totaal	12	2	0	5	70	4		18	20	2
										133

Bron: Geelse Huisvesting

- Geplande sociale huurwoningen¹⁰ waarvoor reeds financiering is voorzien:
 - Paradijsstraat: 10 woongelegenheden volgens convenant
 - Leopoldstraat – Sint-Bavostraat – Albertstraat: 20 woongelegenheden
- Voorbehouden sociale huurwoningen +65: 14
- Aantal sociale koopwoningen gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007: 0
- Geplande sociale koopwoningen:
 - Paradijsstraat: 7 woongelegenheden

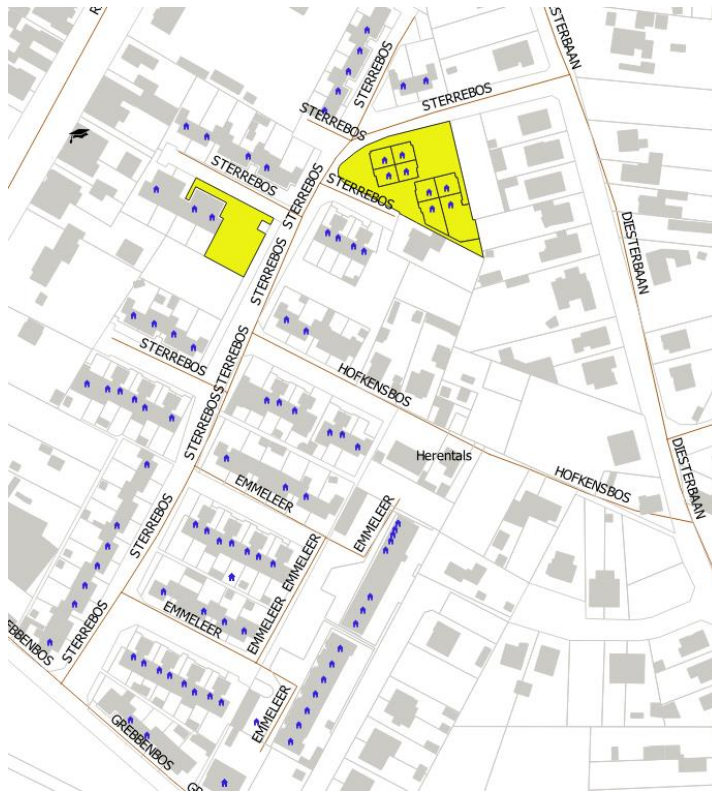
Gronden in eigendom van Geelse Huisvesting in Noorderwijk:

- Herentals – Noorderwijk: Leopoldstraat – St-Bavostraat en Albertstraat – 20 sociale huurwoningen

¹⁰ Enkel de geplande sociale huurwoningen waarvoor financiering is voorzien.

Voor dit project is reeds financiering voorzien. In ontwerpfase.

- Herentals – Noorderwijk: Sterrebos 13027B0250/00L004 (gele locatie op kaart links) en Sterrebos 41 t.e.m. 48 (gele locatie op kaart rechts)



Geelse Huisvesting wenst de bungalowwoningen te Sterrebos 41 t.e.m. 48 (gele locatie rechts boven op kaart) door vervangingsbouw te verdichten van 8 naar 18 of 20 sociale huurwoningen (10 of 12 bijkomend).

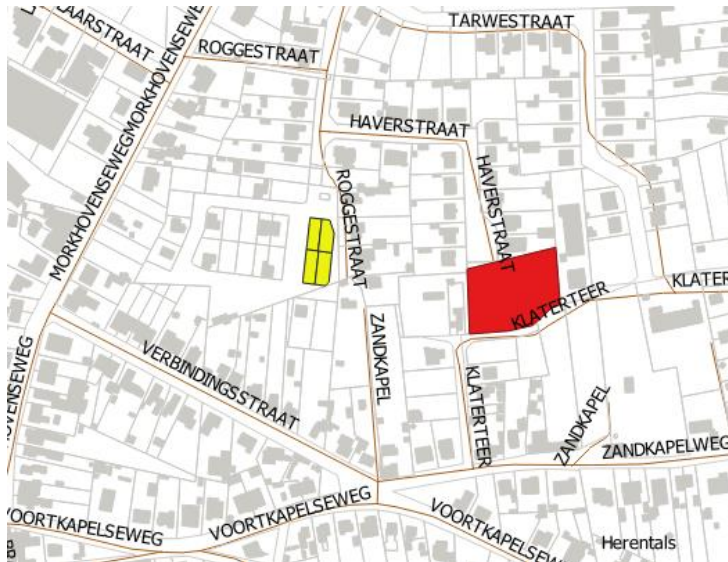
Visie stad: Hoewel op deze locatie reeds een sterke concentratie aan sociale huurwoningen aanwezig is (momenteel 92 sociale huurwoningen te Sterrebos + Emmeleer), acht de stad bijkomende sociale huur door vervangingsbouw op die locatie te Sterrebos 41 t.e.m. 48 mogelijk rekening houdend met het feit dat Noorderwijk een lager aandeel sociale huur (6,1%) kent in vergelijking met deelgemeenten Herentals (7,8%) en Morkhoven (10,6%).

Doch de aantallen liggen nog niet vast en zullen stedenbouwkundig dienen te worden afgetoetst.

Voor het overige is geen verdichting/inbreiding voor sociale huisvesting te Sterrebos en Emmeleer mogelijk.

Het perceel 13027B0250/00L004 (gele locatie op kaart links) is ingericht als toegankelijk groen voor de wijk en ontwikkeling is hier niet gewenst.

- Herentals – Noorderwijk, Roggestraat (13027C0149/00V004, 13027C0149/00W004, 13027C0149/00X004 en 13027C0149/00Y004 = gele locatie op kaart links)



Geelse Huisvesting heeft geen plannen kenbaar gemaakt voor deze reservegronden (gele locatie).

Visie stad: De gronden zijn gelegen in een vergunde verkaveling.

In principe is een ontwikkeling voor sociale huisvesting mogelijk, rekening houdend met een kleinschalig karakter van zulke inbreiding én rekening houdend met het omliggende weefsel van private woningen. Op die manier wordt een sociale mix van sociale en private woningen gecreëerd.

Gronden in eigendom van De Woonbrug in Noorderwijk:

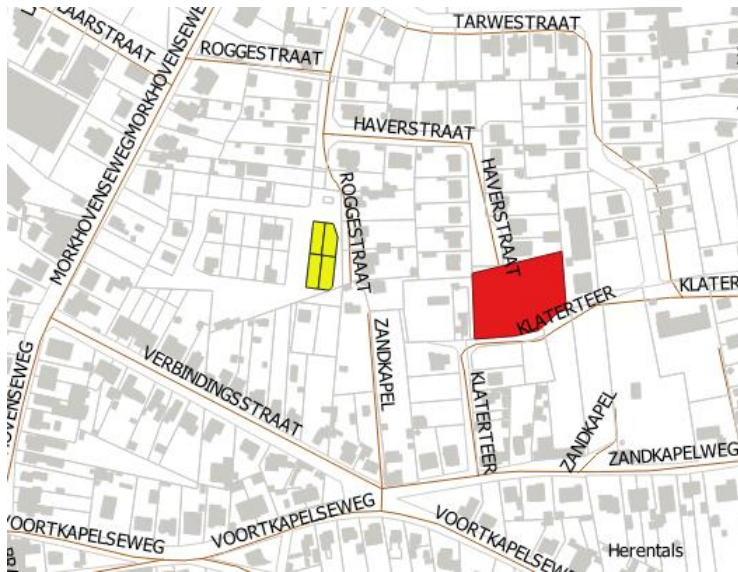
- Herentals – Noorderwijk, Paradijsstraat:



Voor dit project werd de convenant ter financiering van de sociale huurwoningen goedgekeurd in de gemeenteraad van 6 oktober 2020 voor 10 bijkomende sociale huurwoningen.

De ontwerpfase is lopende. Er wordt mogelijks een sociale mix (sociale huur – sociale koop) voorzien. De exacte aantallen liggen nog niet vast.

- Herentals - Noorderwijk, Klaterteer (13027C0142/00R000 – rode locatie op kaart rechts):



De Woonbrug wenst 10 sociale woningen te realiseren (rode locatie).

Visie stad: Het betreft een kleinschalig project, doch de exacte aantallen liggen nog niet vast.

Er wordt een sociale mix gecreëerd door de combinatie van sociale huisvesting én omliggend weefsel van private woningen, hetgeen positief is.

Conclusie: Bijkomende mogelijkheden sociale Huisvesting in deelgemeente Noorderwijk

Deelgemeente Noorderwijk kenmerkt zich door gemiddeld aandeel van 6,1 % aan sociale huurwoningen. Meer dan de helft van de sociale huurwoningen betreffen eengezinswoningen, voornamelijk met 3 slaapkamers. De appartementen hebben voornamelijk 1 of 2 slaapkamers. Sinds de nulmeting van 31/12/2007 werden er geen sociale koopwoningen in Noorderwijk gerealiseerd; met de realisatie van het project te Paradijsstraat zal hier verandering in komen.

Momenteel zijn op volgende locaties in deelgemeente Noorderwijk projecten in ontwerp:

- Leopoldstraat – Sint-Bavostraat – Albertstraat: sociale huur
- Paradijsstraat: sociale huur en mogelijks sociale koop (ligt nog niet vast)

Potentieel komen volgende van genoemde locaties te Noorderwijk in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod:

- Sterrebos 41 t.e.m. 48
- Roggestraat
- Klaterteer

Zoals aangegeven in het bestuursakkoord 2019-2024 wordt in Noorderwijk geen open ruimte meer aangesneden voor exclusieve sociale woonblokken, maar zijn wel inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen voor bijkomende sociale woningen mogelijk. Kleinschaligheid is hierbij van belang. Door inbreiding wordt een sociale mix nagestreefd door middel van kleinschalige ontwikkeling van sociale huisvesting in een bestaand weefsel van private woningen. Zulke projecten zijn enkel mogelijk na overleg met het lokaal bestuur en op het lokaal woonoverleg.

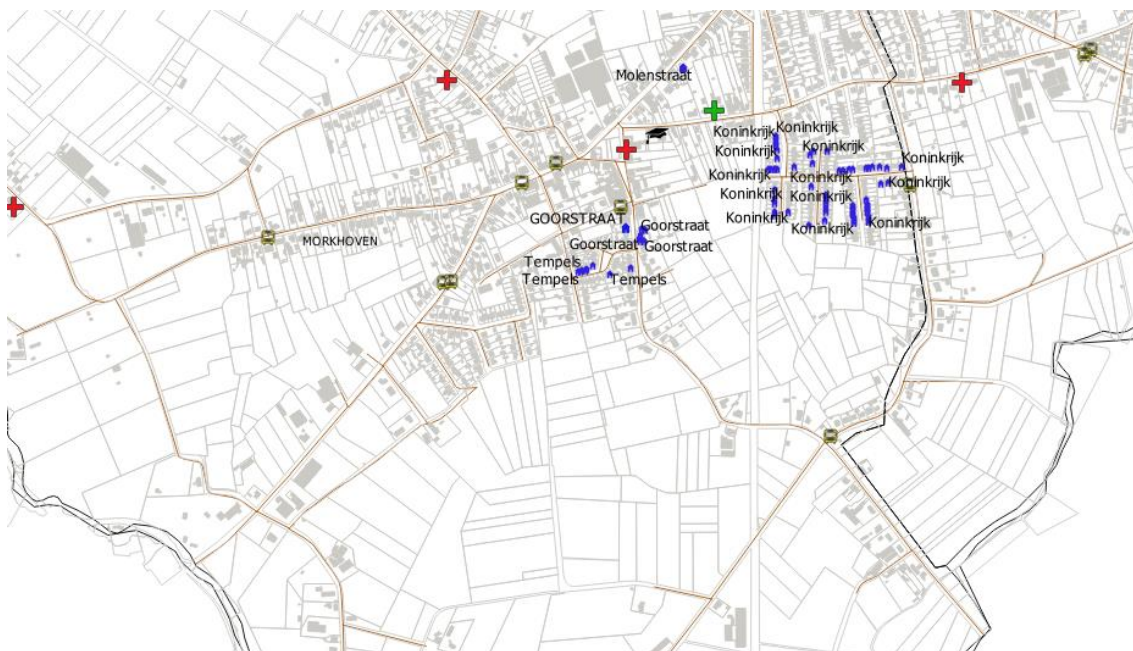
Rekening houdend met de afstand tot de voorzieningen, de betere ontsluitingsmogelijkheden en het feit dat Noorderwijk momenteel het kleinste aandeel sociale huurwoningen kent in gans Herentals, is bijkomende sociale woningbouw in deelgemeente Noorderwijk bij wijze van inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen meer gewenst dan in deelgemeente Morkhoven.

Inbreiding/verdichting wordt in Noorderwijk niet meer mogelijk geacht op locaties waar er reeds een sterke concentratie van sociale huurwoningen bestaat, behalve op de locatie te Sterrebos 41 t.e.m. 48 zoals hoger vermeld.

3.4.3 Morkhoven

Morkhoven kenmerkt zich door een aandeel van 10,6 % aan sociale huurwoningen. Ruim de helft van het patrimonium bestaat uit appartementen. Er worden 11 woningen voorbehouden aan senioren. Sinds de nulmeting van 31/12/2007 zijn er geen sociale koopwoningen gerealiseerd, doch de geplande projecten Draaiboom/Schransstraat en Paradijsstraat zullen daar verandering in brengen.

Kaart 6: Ruimtelijke spreiding sociale huurwoningen De Woonbrug en Geelse Huisvesting en voorzieningen in Morkhoven



– Voorzieningen in Morkhoven:

-  : huisarts
-  : apotheek
-  : school
-  : sociale huurwoning
-  : bushalte

- Aantal huishoudens (16/11/2020: 897
- Aantal sociale huurwoningen SHM: 95 (10,6 %)
 - Goorstraat: 13 woonegelegenheden
 - Koninkrijk: 64 woonegelegenheden
 - Molenstraat: 10 woonegelegenheden
 - Tempels: 8 woonegelegenheden

Tabel 10: Woningtypologie sociale huurwoningen in Morkhoven (maart 2020)

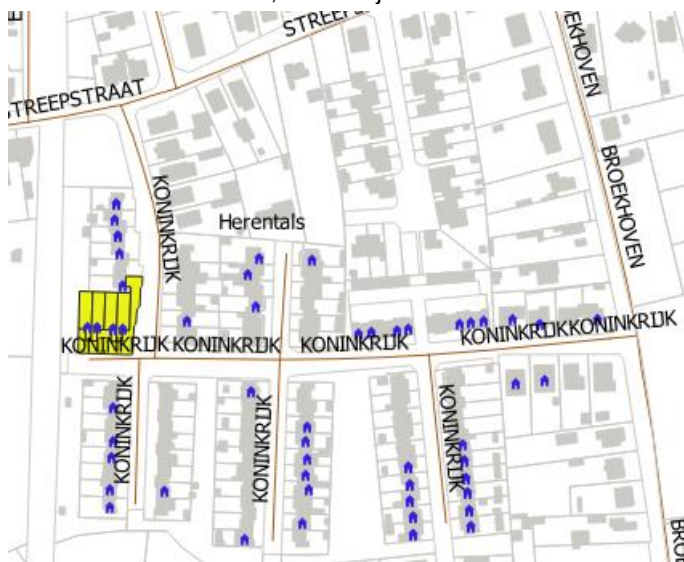
	Seniorenwoning		Eengezinswoning				Appartement				Totaal
	Aantal slaapkamers		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
	1	2	1	2	3	4	Studio	1	2	3	
Goorstraat	0	4	0	0	1	0		2	6	0	13
Koninkrijk	4	0	0	0	34	6		10	10	0	64
Molenstraat	0	0	0	0	0	0		1	9	0	10
Tempels	0	3	0	0	2	0		0	3	0	8
Totaal	4	7	0	0	37	6		13	28	0	95

Bron: Geelse Huisvesting en De Woonbrug

- Aantal voorbehouden sociale huurwoningen aan +65: 11
- Aantal sociale koopwoningen gerealiseerd sinds de nulmeting van 31/12/2007: 0
- Geplande sociale koopwoningen:
 - Herentals – Morkhoven, Draaiboom/Schransstraat: 13 woonegelegenheden

Gronden/locaties in eigendom van Geelse huisvesting in Morkhoven

- Herentals – Morkhoven, Koninkrijk 108 t.e.m. 111



Geelse Huisvesting wenst een vervangingsbouw van 4 naar 8 of 10 sociale huurwoningen te realiseren (dus 4 of 6 bijkomend).

Visie stad: De stad wenst echter geen inbreiding/verdichting op deze locatie, gelet op de combinatie van volgende factoren: ten eerste een reeds sterke concentratie aan sociale huurwoningen te Koninkrijk (momenteel 64 sociale huurwoningen) én ten tweede het feit dat Morkhoven reeds een hoog aandeel sociale huur kent, met name 10,6%.

Gronden in eigendom van Kleine Landeigendom Zuiderkempens in Morkhoven

- Herentals, Draaiboom (Nelson Mandelaplein): 13 sociale koopwoningen. Dit project is in uitvoering.

Conclusie: Bijkomende mogelijkheden sociale Huisvesting in deelgemeente Morkhoven

Deelgemeente Morkhoven kenmerkt zich door een groot aandeel van 10,6 % aan sociale huurwoningen. Ruim de helft van de sociale huurwoningen betreffen appartementen, veelal met 2 slaapkamers. De eengezinswoningen hebben bijna allemaal 3 slaapkamers. Sinds de nulmeting van 31/12/2007 werden geen sociale koopwoningen in Morkhoven gerealiseerd, maar met de realisatie van het project Draaiboom/Schransstraat zal hier verandering in komen.

Momenteel is op volgende locatie in deelgemeente Morkhoven een project in uitvoering:

- Draaiboom (Nelson Mandelaplein): sociale koop

Zoals aangegeven in het bestuursakkoord 2019-2024 wordt geen open ruimte meer aangesneden voor exclusieve sociale woonblokken, maar zijn wel inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen voor bijkomende sociale woningen mogelijk. Kleinschaligheid is hierbij van belang. Door inbreiding wordt een sociale mix nagestreefd door middel van kleinschalige ontwikkeling van sociale huisvesting in een bestaand weefsel van private woningen. Zulke projecten zijn enkel mogelijk na overleg met het lokaal bestuur en het lokaal woonoverleg.

Doch rekening houdend met de afstand tot de voorzieningen, de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en het feit dat Morkhoven momenteel het grootste aandeel sociale huurwoningen kent in gans Herentals, is bijkomende sociale huur in deelgemeente Morkhoven bij wijze van inbreidingsprojecten en innovatieve ontwikkelingen echter minder gewenst door de stad dan in deelgemeenten Herentals en Noorderwijk.

Inbreiding/verdichting wordt in Morkhoven in ieder geval niet meer mogelijk geacht op locaties waar er reeds een sterke concentratie van sociale huurwoningen bestaat.

3.5 Samenvattend – enkele richtlijnen voor nieuwe sociale woonprojecten

Op 31/12/2007 kende de stad Herentals een sociaal woonaanbod van 9,10 %, met name 1,88 % aan sociale koopwoningen en 7,23 % aan sociale huurwoningen (7,23% SHM's en 0% SVK). Sinds de nulmeting van 31/12/2007 is het aanbod aan sociale huurwoningen toegenomen tot een aandeel van 8,46 % (7,64% SHM's en 0,82% SVK).

Het lokaal bestuur streeft tijdens deze legislatuur naar een sociaal huuraanbod tussen 9 en 10 % t.o.v. het aantal huishoudens.

Deze visie kan worden herbekeken indien de woonbehoeftenstudie die aan de opmaak van het Beleidsplan Ruimte voorafgaat, klaar is en/of het Beleidsplan Ruimte gefinaliseerd is.

Met voorliggend document wenst het lokaal bestuur de sociale huisvestingsmaatschappijen handvaten aan te reiken waar maximaal rekening mee gehouden kan worden bij de uitwerking van nieuwe projecten. Het betreft een visiedocument met een aantal te hanteren richtlijnen. Doch indien nodig kan er worden ingespeeld op opportuniteiten; hiertoe zal een bespreking gepland worden op een woonoverleg, waarna het college van burgemeester en schepenen een definitief standpunt kan innemen.

Het lokaal bestuur wenst volgende richtlijnen te hanteren m.b.t. sociaal wonen:

- De locaties waarvoor in dit document werd opgenomen dat sociale huisvesting mogelijk is, kunnen door de sociale woonactoren verder onderzocht worden op haalbaarheid.
- Indien een sociale woonactor het recht van voorkoop wenst uit te oefenen, wordt dit steeds voorafgaand voorgelegd aan het lokaal bestuur.
- Bijkomende SVK-woningen zullen gestimuleerd worden, maar indien er grotere aantallen in een privaat project voorzien worden, wordt dit eerst besproken met het lokaal bestuur en nadien te rapporteren aan het lokaal woonoverleg.
- Voldoende aandacht voor woongelegenheden met 1 en 2 slaapkamers bij de realisatie van sociale huurwoningen.
- Naar typologie wordt afhankelijk van het project met sociale huurwoningen de afweging gemaakt of er ook grotere woongelegenheden voorzien kunnen worden en/of woongelegenheden met tuin.
- Bij grotere projecten wordt de voorkeur gegeven aan projecten met een sociale mix (sociale huur, sociale koop en mogelijks privaat).
- Elk sociaal woonproject wordt besproken in het lokaal woonoverleg; de beoordeling van de lokale woontoets gebeurt echter door het college van burgemeester en schepenen.