

Beleidsnota Wonen

Kwaliteit is onze bouwsteen

25 juni 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	INLEIDING: KIEZEN VOOR KWALITEIT	3
Hoofdstuk 2.	WOONUITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST	4
2.1.	Economische ontwikkelingen	4
2.2.	Ecologische ontwikkelingen	5
2.3.	Demografische ontwikkelingen	9
2.4.	Vermaatschappelijking van de zorg	10
Hoofdstuk 3.	WONEN IN CIJFERS	12
3.1.	Economische ontwikkelingen	12
3.2.	Ecologische ontwikkelingen	25
3.3.	Demografische ontwikkelingen	30
3.4.	Vermaatschappelijking van de zorg	36
Hoofdstuk 4.	DE ROL EN DE VISIE VAN DE PROVINCIE	39
4.1.	Rol van de Provincie	39
4.2.	De visie van de Provincie	39
Hoofdstuk 5.	BELEIDSDOELEN EN ACTIEPLANNEN	46
5.1.	Beleidsdoel 1	46
5.2.	Beleidsdoel 2	47
Bijlage 1.	Wat kunnen lokale overheden leren van Europese projecten?	49
Bijlage 2.	Evaluatie ‘geWOONtebreker’: participatietraject voor gemeenten i.v.m. woonvisie.....	53
Bijlage 3.	Excel tabellen m.b.t. wonen en de provincie Antwerpen in cijfers’	

Hoofdstuk 1. INLEIDING: KIEZEN VOOR KWALITEIT

Het recht op menswaardig wonen is in de Belgische grondwet opgenomen en het werd verder ingevuld in de Vlaamse wooncode. Met deze juridische verankering mag je veronderstellen dat iedereen op een kwaliteitsvolle manier woont. Wie door de straten in onze dorpen en wijken loopt krijgt een minder fraai beeld. Een hoog percentage van onze bevolking beschikt over een eigen woning in goede staat. Maar helaas geldt dit niet voor iedereen. Daarom is kwaliteit een essentiële bouwsteen van het provinciale woonbeleid. Iedere inwoner in onze provincie moet kunnen beschikken over een degelijke en aangepaste woning, in een gezonde woonomgeving, tegen een betaalbare prijs én met woonzekerheid. Kortom een kwaliteitsvolle woning.

Onze woonmarkt is constant in evolutie en wordt beïnvloed door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen. Zo heeft de werking van onze economie een impact op de werkomstandigheden en financiële mogelijkheden van onze bevolking. Een beperkt inkomen maakt het vandaag haast onmogelijk om een eigen woning te verwerven. De klimaatveranderingen dagen ons uit om onze manier van wonen in vraag te stellen. We moeten de ruimte verstandiger gebruiken door goed na te denken waar we bouwen en hoe we bouwen.

Om een betere kwaliteit van wonen te bereiken dringt een mentaliteitsverandering zich op bij bestuurders en inwoners in de hele provincie. Daarvoor is een open dialoog nodig met alle actoren die op het terrein van onze woonmarkt een rol spelen. Het resultaat is een nieuwe woonvisie op alle beleidsniveaus die zich vertaalt in zichtbare resultaten in de straat. Om tot deze goede praktijkvoorbeelden te komen, moeten we met zijn allen durf en daadkracht aan de dag leggen.

Het provinciebestuur kan en wil daarvoor een innoverende en verbindende rol opnemen. Veel woonvraagstukken overstijgen immers het lokale niveau. De provincie is het ideale bestuursniveau om dit vast te pakken; dichtbij de lokale realiteit vanuit een ruime helikoptervisie. De provincie opereert binnen een Vlaams kader met respect voor de lokale autonomie. Vanuit die bijzondere positie biedt ze ondersteuning aan alle actoren op de woonmarkt. Ze is de motor van innovatie door gerichte stimuli te geven voor vernieuwende praktijken, door zelf initiatieven te nemen en anderen, onder meer via een goede begeleiding, de kans te geven om te experimenteren en te groeien.

De richtinggevende principes voor de nieuwe provinciale woonvisie zijn : beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid en circulariteit, mobiliteit en diversiteit, veerkracht en gezondheid.

Wie antwoorden wil vinden op de woonuitdagingen van morgen móét over het muurtje kijken. Samenwerken is een must, niet alleen met andere bestuursniveaus en diverse woonactoren maar ook over de beleidsdomeinen heen. Als provincie moeten we het goede voorbeeld. Daarom is dit werkstuk gegroeid door overleg met de diverse bestuursniveaus, woonactoren en de verschillende provinciale beleidsdomeinen; ruimtelijke ordening en mobiliteit, milieu en natuur, economie, landbouw, platteland, erfgoed en vrije tijd. Samen bouwen we aan de toekomst.

Kathleen Helsen

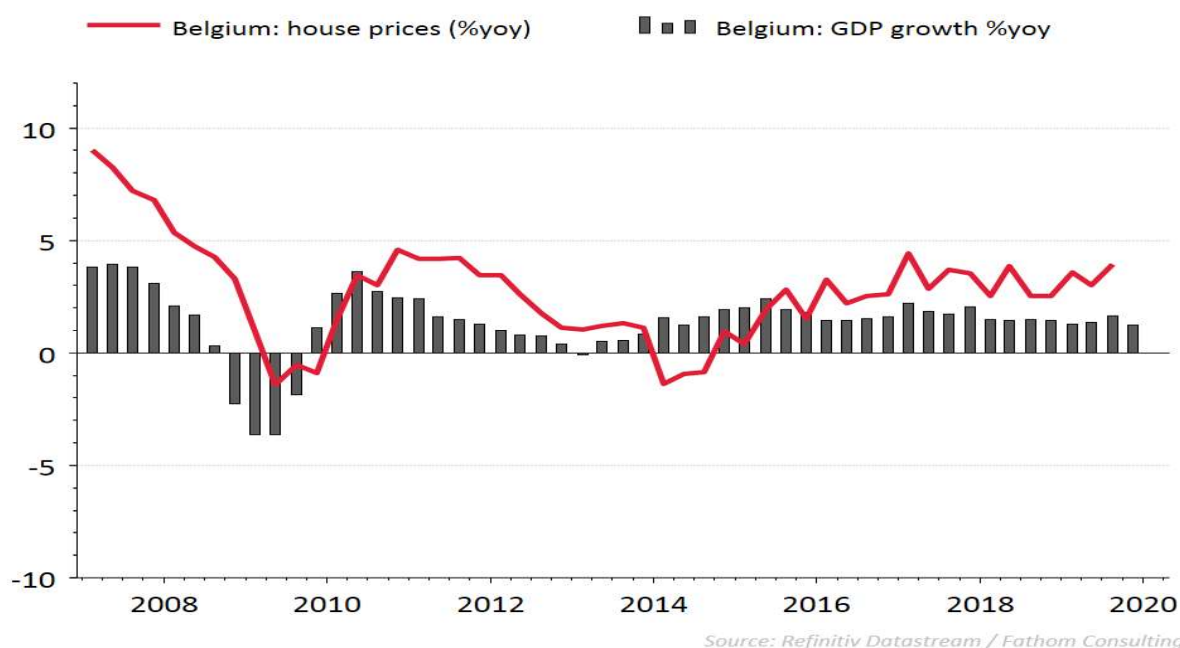
Gedeputeerde voor Wonen

Hoofdstuk 2. WOONUITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

De woonmarkt in Vlaanderen en in onze provincie is in volle transitie. Dit houdt verband met maatschappelijke tendensen. De vernieuwingen die we zien op de woonmarkt kunnen niet los gezien worden van de economische, ecologische en demografische ontwikkelingen en de vermaatschappelijking van de zorg.

2.1. Economische ontwikkelingen

De werking van de economie onderging de afgelopen decennia serieuze veranderingen. De industriële tewerkstelling, met vaste betrekkingen en gunstige inkomensperspectieven, staat niet langer centraal zoals 30 à 40 jaar geleden. Dit betekent niet dat er vandaag minder jobs zijn. Integendeel. Wel zijn het *andere* jobs geworden en dus andere soorten inkomens. Enerzijds is de inkomensongelijkheid toegenomen. Anderzijds zijn er niet alleen meer mensen met een laag inkomen, maar vooral meer inkomens die onzeker zijn geworden. Vooral de onzekerheid van tewerkstelling op langere termijn beperkt de mogelijkheden op de woningmarkt. Vandaag stellen we vast dat huishoudens een aanzienlijk aandeel van hun inkomen besteden aan wonen. In Vlaanderen besteden eigenaars die een lening afbetalen gemiddeld 24% van hun inkomen aan wonen. Mensen die een woning huren op de private huurmarkt spenderen 34% van hun inkomen aan huur. Huurders van een sociale woning besteden daaraan 32% van hun inkomen. Voor gezinnen met een laag inkomen zijn deze bedragen zeer hoog. Voor de laagste inkomens wordt het moeilijk om nog menswaardig te kunnen leven. De hoge huurprijzen leiden voor 30% van de huurders tot betaalbaarheidsproblemen. Vandaag voldoet het aanbod aan betaalbare woningen geenszins aan de vraag. Het aantal wachtenden op de lijst voor een sociale huurwoning is in de provincie Antwerpen zeer hoog en stijgt de laatste jaren sterk. Steeds meer jonge mensen en jonge gezinnen bieden zich aan voor een sociale woning. Het aantal kandidaat-huurders ouder dan 45 blijft stabiel. Er zijn nieuwe concepten van eigenaarschap nodig die inspelen op deze verandering en focussen op beschikbaarheid en betaalbaarheid van een gepast woningaanbod voor iedereen, zoals bv. woningcoöperaties. Dat neemt niet weg dat er voor de mensen onderaan de woningladder altijd een nood zal blijven aan bijkomende sociale woningen.



Bij opmaak van de provinciale woonvisie bevinden we ons midden in de Covid-19 crisis. Zo houden we in 2020 best rekening met een zwakkere dynamiek op de Belgische woonmarkt dan de voorbije jaren

aangezien de economie door Covid-19 dit jaar afstevent op een recessie. De negatieve impact op de economische groei weegt duidelijk op het consumentenvertrouwen en kan ervoor zorgen dat de plannen om een huis of appartement te bouwen of te kopen worden uitgesteld. Ook het inkomensverlies door de lockdown en een oplopende werkloosheid kan de groei van de woningprijzen dit jaar afremmen. De groei van het gezinsinkomen was de afgelopen jaren samen met de lage rentestand een belangrijke factor die zorgde voor een forse stijging van de vastgoedprijzen. Het ziet er dus naar uit dat vastgoedprijzen minder hard zullen stijgen in 2020 dan we dachten bij het begin van het jaar. Maar de kans op een regelrechte crash van de prijzen is op dit moment beperkt omdat verschillende factoren nog steeds voor de nodige ondersteuning zorgen van de vastgoedprijzen in ons land. De gevolgen voor de sociale huurmarkt moeten verder in kaart worden gebracht.

2.2. Ecologische ontwikkelingen

Naast deze economische veranderingen winnen ook de concepten duurzaamheid en circulariteit aan belang, omwille van de klimatologische uitdagingen waar onze samenleving mee geconfronteerd wordt. Nieuwe wooninitiatieven experimenteren met wat duurzaamheid en circulariteit kunnen betekenen op het vlak van wonen. Er wordt meer nagedacht over hoe men best woont en op welke locaties. Vlaanderen geeft hiermee duidelijk richting in het woonbeleidsplan 2018 en stelt het transitieproject 'Slim Wonen en Leven' als prioriteit voorop. De Vlaamse Overheid wil inzetten op vier pijlers: op duurzame woningen en woonomgevingen, op slimme locaties, op maat van de woonbehoefte en op duurzame woonwensen. Niet enkel de kwaliteit van de woning is van belang maar ook de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. Ook in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen wordt resoluut gekozen voor het aanmoedigen van wonen in kernen die goed multimodaal ontsloten zijn en een hoog voorzieningenaanbod hebben, aangezien dit de druk op de open ruimte vermindert.

Kwaliteit van de woning

Vlaanderen deed in 2018 een groot woningenonderzoek en kwam tot belangrijke inzichten die het toekomstig beleid kunnen sturen. Uit het onderzoek blijkt dat Vlaanderen in 2018 72% eigenaar-bewoners, 19% private huurders en 7% sociale huurders telt. In onze provincie liggen deze cijfers in dezelfde lijn. 6,4% van de private huishoudens woont in een sociale woning en 66% van de huishoudens is eigenaar van de woning. In verhouding met de cijfers van Vlaanderen betekent dit dat in onze provincie meer huishoudens aangewezen zijn op een huurwoning op de private markt. De Woonsurvey 2018 geeft ook informatie over de kwaliteit van de woningen. Het aandeel woningen waarvan de kwaliteit goed is, steeg naar 77% en het aandeel woningen dat in slechte tot zeer slechte staat is, daalde naar 11%. In onze provincie hebben we geen detailcijfers over de kwaliteit van de woningen maar wel informatie over de leeftijd van de woningen. Hieruit blijkt dat de vernieuwing van het woonpatrimonium lager is dan het Vlaams gemiddelde. Vooral in de centrumsteden ging de kwaliteit van de woningen erop vooruit. De kwaliteit van de woningen van eigenaars is beter dan deze van huurders. Er blijft duidelijk een segment slechte woningen op de huurmarkt. In deze slechte woningen vinden we veel kwetsbare groepen, zoals huishoudens met een werkloze, zieke of arbeidsongeschikte persoon, éénuoudergezinnen en huishoudens met een laag inkomen.

De isolatiegraad van de Vlaamse woningen nam toe. Isolerend glas, dakisolatie, muurisolatie, leidingisolatie en vloerisolatie komen in 2018 significant meer voor in vergelijking met 2013. Bijna alle Vlaamse woningen (96%) hebben anno 2018 isolerend glas. Het aandeel woningen met dakisolatie nam toe van 78% naar 86%, het aandeel met muurisolatie van 56% naar 64% en het aandeel woningen met vloerisolatie steeg van 40 naar 47%. Ook hier stellen we vast dat eigendomswoningen, met uitzondering voor isolerend glas, beter geïsoleerd zijn dan huurwoningen. De huurverplichtingen die vanaf 2020 gelden, moeten ook voor huurwoningen beterschap brengen. Voor nieuwe woningen is

het makkelijker. Vanaf 31 december 2020 moeten ze allemaal voldoen aan de BEN-norm van het Vlaams Energieagentschap (S28 en E30). Voor bestaande woningen staan we in onze provincie voor de uitdaging om ook deze te optimaliseren tot laag-energiewoningen (S25 en E30) in combinatie met hernieuwbare energie. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar woningen van slechte kwaliteit op de private huurmarkt.

Knooppuntwaarde van de woning

Maar niet alleen de kwaliteit van de woning is van belang. Ook de omgeving of buurt waarin je woning ligt, is bepalend voor de levenskwaliteit. De knooppuntwaarde van de buurt en de nabijheid van voorzieningen bepalen mee de kwaliteit van leven en wonen van mensen. VITO onderzocht de kwaliteit van de woonomgeving en kwam tot de onthutsende vaststelling dat niet eens 50% van de bevolking in Vlaanderen op een goede locatie woont. 18% van de bevolking woont in een woonomgeving van minder goede kwaliteit. De knooppuntwaarde van een woning wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram of bus), de frequentie van het vervoersaanbod, de vervoerscapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Voor het voorzieningenniveau wordt een combinatie gemaakt van basisvoorzieningen, regionale en metropolitane voorzieningen. Er wordt nagegaan of onderwijs, een zorgaanbod, vrijetijdsaanbod en diensten in de buurt aanwezig zijn. Een buurt is meer dan een plaats waar je woont en slaapt. Buurten zijn ontmoetingsplaatsen voor bewoners en passanten. Maar ook verenigingen, voorzieningen, overheden, handelaars en andere economische activiteiten kruisen er mekaar. De sterkte van een buurt begint bij de talenten en vaardigheden van iedereen die er komt. Hoe vaker mensen elkaar ontmoeten, samenwerken, samen de agenda van hun buurt bepalen en gedeelde verantwoordelijkheid opnemen, des te hoger de veerkracht ervan. De bestaande en potentieel sterke punten van een locatie begrijpen, kan helpen om goede beslissingen te nemen en de middelen te richten op de plaatsen waar ze het meest nodig zijn. In veerkrachtige buurten is de kans op welbevinden van mensen hoger. We moeten in onze provincie goed nadenken over de plaatsen waar we mensen aansporen om te gaan wonen. Vandaag kennen we in alle gemeenten een erg versnipperde en verspreide bebouwing. Elke dag wordt bijkomende open ruimte ingenomen voor woningbouw. Onze gemeenten hebben instrumenten nodig om inwoners te stimuleren om op een slimme locatie te wonen. Eveneens zijn er instrumenten nodig om gemeenten te helpen om de bebouwing op niet-slimme locaties te laten uitdoven of deze terug om te zetten naar natuurlijke omgevingen.

Het belang van een groene woonomgeving

Het welzijn en de gezondheid van mensen in een buurt wordt bovenop de knooppuntwaarde en de voorzieningen in de buurt, ook bepaald door het groenaanbod en de natuurwaarde die er aanwezig is. Uit onderzoek blijkt duidelijk dat het lokale groenaanbod een positieve invloed heeft op de gezondheid van mensen. Natuur brengt rust in het hoofd, laadt onze batterijen weer op en zwingelt onze fantasie en creativiteit aan. In Vlaanderen kampt 25% van de inwoners met overgewicht en 30% van de werknemers met stressklachten. Natuur en groen dragen net voor deze exponentieel stijgende ziektebeelden een groot preventief en curatief potentieel in zich.

Woonomgevingen waar groenelementen een plaats krijgen verbeteren de luchtkwaliteit, reduceren stress en verhogen het concentratievermogen. Woonomgevingen die lichaamsbeweging stimuleren en positieve contacten met burens faciliteren, zijn gezondere woonomgevingen. Uit een recente VITO-studie blijkt dat 10 procent meer groen binnen 1 km in de woonomgeving overeenkomt met een besparing van 214 euro per inwoner voor de sociale zekerheid of meer dan 3% van de totale ziektelast. De relatie was het sterkste voor bevolkingsgroepen die verwacht worden veel tijd door te brengen in de nabijheid van de eigen woning zoals kinderen en groepen met een lagere socio-economische status.

De woonomgeving wordt vandaag nog te weinig onder de loep genomen bij het afleveren van een vergunning. Lokale besturen worden aangezet om te verdichten in de kernen waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Tevens moet men kwaliteitsvol verdichten en ervoor zorgen dat mensen voldoende natuurwaarde, bewegings- en ontmoetingsruimte hebben om op een gezonde manier te wonen en te leven. Het is van belang dat de open ruimtes in de kernen multifunctioneel worden ingericht om in zoveel mogelijk behoeften te kunnen voorzien.

Naast het dagdagelijks contact met groen in de kernen is het ook belangrijk dat er goed bereikbare natuur is om in te recreëren. Om effectief gebruikt te worden, moet die natuur ook goed bereikbaar zijn en binnen een straal van 1,6 km liggen. Uit een studie van Natuurpunt¹ blijkt dat slechts 46 % van de Vlamingen een natuurgebied van 30 ha in de buurt van de woning vindt. Provincie Antwerpen doet het op dat punt relatief goed. 62% van de inwoners hebben een wandelgebied op minder dan 1,6 km van de woning ter beschikking. Toch nemen deze natuurgebieden slechts 9% van de Vlaamse groene oppervlakte in. Meer dan 40% van de Vlaamse natuur bestaat uit 'snippers' die kleiner zijn dan 30 ha. Niet alleen voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor oude goedgekeurde verkavelingen is het van belang om de natuurwaarde onder de loep te nemen en te bekijken hoe de woonomgeving kan geoptimaliseerd worden. Voor elke Vlaming is er 318 m² natuur beschikbaar om in te gaan wandelen. Dit is een kleinere oppervlakte dan een gemiddelde tuin. De druk op de natuur is met andere woorden zeer hoog.

De ruimtelijke planning en de plaats van natuur, groen en water hierin, zijn van onschatbare waarde om een gezonde woonomgeving te creëren. Groen in een stedelijke of bebouwde context heeft bovendien heel wat voordelen. Naast de effecten op gezondheid hierboven worden hieronder een aantal van die voordelen besproken.

Klimaatmitigatie

Het belang van koolstofvastlegging door planten in de stad is door de beperkte ruimte voor vegetatie relatief beperkt. Onderzoek in de Verenigde Staten toont aan dat de plantdichtheid in stadsbossen doorgaans lager is dan in andere bossen. De waarde van koolstofvastlegging door (a) een gemiddelde stadsboom, (b) een gemiddelde haag van 100m, en (c) een ha stadsbos, bedragen in 2012 bij benadering respectievelijk (a) 1 euro, (b) 10 euro en (c) 80 euro. Er is geschat dat de 23.271 losstaande stadsbomen op toegankelijke domeinen in Groot Leuven jaarlijks ongeveer 200 ton C/jaar vastleggen. Dit komt overeen met een waarde van 5.600 euro. Door de toenemende impact van klimaatverandering in de toekomst wordt geschat dat deze waarde met een factor 10 zal toenemen tegen 2050.

Klimaatadaptatie

Groene en blauwe elementen kunnen in de stad het stedelijk hitte eiland effect temperen. Hierdoor zullen er minder vroegtijdige overlijdens zijn. Onderzoek naar de potentiële energiebesparingen door extra groen in verschillende steden (180.000 tot 2.500.000 inwoners) geven aan dat deze een waarde kunnen hebben in de orde van 1,5 tot 15 miljoen euro per jaar. Minder hoge stadstemperaturen zijn ook positief voor de luchtkwaliteit door verminderde ozonvorming.

Luchtkwaliteit

Er is een algemene consensus dat de huidige luchtkwaliteit een groot effect heeft op de volksgezondheid. Er wordt geschat dat een inwoner van Vlaanderen gemiddeld een jaar verliest op zijn totale levensduur uitgaande van huidige concentraties aan pollutanten in de lucht ten opzichte van een nul- blootstelling. Dit stemt overeen met ongeveer 6% van de totale ziektelast. Fijn stof is

¹ Nys, A. (2014) Natuur op wandelafstand

verantwoordelijk voor ongeveer 70 % van de totale ziektelast veroorzaakt door milieuverontreiniging. Groen in stedelijke context kan de luchtkwaliteit verbeteren door wegfiltering van fijn stof en absorptie van ozon door de huidmondjes. Sommige boomsoorten verspreiden vluchtige organische stoffen die ozonvorming in de hand werken, anderen zoals berk, es en linde doen dit niet.

Een beuk met een stamdiameter van 20 cm zou ongeveer 130 gram per jaar fijn stof uit de lucht filteren dit heeft dan een geschatte waarde van 3,25 tot 16,25 euro per jaar. Een beuk met een stamdiameter van 100 cm heeft een 10 keer groter effect en jaarlijkse waarde van 32,50 tot 162,50 euro. Echter een “verkeerde” inplanting van groen in de stad op locaties met uitstoot van fijn stof kan lokaal de ventilatie afremmen en dus lokaal de concentraties fijn stof vasthouden met mogelijk een negatieve maatschappelijke waarde wat betreft luchtkwaliteit.

Een studie geeft aan dat de waarde van ozonverwijdering door bomen in Rome (ongeveer 2,7 miljoen inwoners), jaarlijks ongeveer 4 miljoen euro bedraagt. Om gezond te wonen is het in de stad maar ook in dichtbebouwde dorpskernen op het platteland van cruciaal belang om aandacht te schenken aan een goede luchtkwaliteit. Het voorzien van voldoende en juiste beplanting is dan een absolute noodzaak.

Geluidsdemping

Geluidsoverlast geeft aanleiding tot meer stress, slaapverstoring en ziektes zoals verhoogde bloeddruk en ischemische hartziekte. Deze effecten kunnen gekwantificeerd en opgeteld worden op basis van DALYs (= “Disability Adjusted Life Years” of verloren gezonde levensjaren). Een recente studie schat de ziektelast door geluid op jaarlijks ongeveer 7400 DALYs voor heel Vlaanderen. De totale jaarlijkse milieugerelateerde ziektelast in Vlaanderen bedraagt ongeveer 100.000 DALYS.

Geluiden zijn een onderdeel van het karakteristieke van een bepaalde plaats. Door de verregaande verstedelijking en kernverdichting worden plaatsgebonden geluiden overheerst door stedelijke ruis. Door de creatie van geschikte ‘geluidsomgevingen’ zullen bepaalde kenmerken zoals specifieke geluiden van plaatsen opnieuw ten volle tot hun recht komen. Groeninfrastructuur kan een rol spelen bij de reductie van geluidsoverlast door directe fysische effecten (verstrooiing, afscherming en absorptie van het geluid) en door een visuele afscherming van de geluidsbron waardoor die vaak als minder storend wordt ervaren (psychologisch effect).

Onderzoek geeft aan dat de negatieve effecten van geluidshinder zich vertalen in een lagere huizenprijs. De meerprijs die de koper wil betalen voor een huis in een stiller gebied is een indicator van de waarde van het wonen in een stillere woonomgeving. Voor een startniveau van 55 dB is er per dB geluidswijziging een procentuele verandering van de huizenprijzen tussen 0,4% en 1,7%. Op basis hiervan kunnen we volgende inschatting maken: Indien 100 woningen ten gevolge van de aanleg van groen een reductie hebben in geluidsniveau met 5 dB van 60 dB naar 55 dB, en we ervan uitgaan dat dit een meerwaarde oplevert per huis van 6% en de gemiddelde woonprijs 300.000 euro bedraagt, dan levert dit wat betreft geluidsreductie een maatschappelijke meerwaarde op van ongeveer 1,8 miljoen euro.

Waterbeheersing

De aanwezigheid van vooral grondgebonden begroeiingen, onverharde bodems en groendaken, kunnen schade door overstromen en de grootte en kosten beperken van stedelijke drainage infrastructuur. De kost van het verhogen van wateropvangcapaciteit wordt geschat op 350 tot 500 euro per kubieke meter. In Garland, een stad met ongeveer 230.000 inwoners in Texas (USA), is de jaarlijkse waarde van stadsbomen in het reduceren van de afstroom van regenwater geschat op 2,8

miljoen US\$. Dit is berekend door na te gaan hoeveel bijkomende wateropslag zou moeten gebouwd worden indien alle bomen zouden verwijderd worden.

Een beter woonklimaat en hogere vastgoedwaarde

Mensen hechten waarde aan het wonen dicht bij een park, groen en/of water. Een omgeving met een hoge landschappelijk waarde trekt mensen aan, terwijl onvoldoende groen in de omgeving ertoe kan leiden dat mensen “wegvluchten”. Onderzoek uit de jaren '90 gaf aan dat in Leuven, Gent en Antwerpen stadsvlucht optrad, waarbij één van de belangrijkste motieven het gebrek aan groen was. Dit vertaalt zich in de resultaten van veel wetenschappelijke studies die aantonen dat natuur en groen in de stad een positief effect heeft op de waarde van vastgoed in de onmiddellijke nabijheid. Het sterkste positieve effect is gevonden voor woningen met direct zicht op groen of in de onmiddellijke nabijheid (enkele honderden meters). Dit effect kan substantieel zijn en resulteert in meerwaarden van enkele procenten tot 20%. Daarnaast geven studies ook aan dat er effecten zijn op langere afstand.

De voordelen van natuur zijn soms zo vanzelfsprekend waardoor we ze te vaak vergeten. We blijven (her)ontwikkelen met groennormen die te vrijblijvend zijn. Als provincie moeten we dus ook werken aan de groene woonomgeving. Europees onderzoek geeft aan dat iedereen op 300 meter van zijn woning toegang tot groen van minstens 1 ha zou moeten hebben.

Lokale besturen hebben instrumenten nodig om naast een kwaliteitsvolle woning ook een kwaliteitsvolle woonomgeving te garanderen. We moeten evolueren naar nieuwe concepten van woonwijken en verkavelingen op een slimme locatie, waarbij rekening wordt gehouden met de toegang tot buurtgroen en de verschillende wetmatigheden van de circulaire economie. Het is van belang dat de open ruimte binnen de bebouwde omgeving multifunctioneel worden ingericht.

2.3. Demografische ontwikkelingen

Naast de economische en ecologische veranderingen in onze samenleving hebben ook demografische ontwikkelingen een invloed op de woonmarkt. Drie belangrijke demografische veranderingen spelen een rol: de verdwijning van het kerngezin als dominante woonvorm, de vergrijzing van de bevolking en de migratie beïnvloeden de nieuwe woonvormen die onze provincie nodig heeft.

Het verdwijnen van het kerngezin leidt onder meer tot projecten die focussen op compacter wonen, woningen voor nieuw samengestelde gezinnen en co-housing. Ook betaalbaarheid en duurzaamheid spelen hierin een rol. De wijzigende gezinscontexten vormen zowel voor de samenleving (ontwikkelaars en bouwmaatschappijen) als voor de gezinnen zelf een uitdaging. De woonbehoeften van gescheiden gezinnen en nieuw samengestelde gezinnen variëren van week tot week. Hierop een gepast antwoord bieden vraagt om nieuwe woonconcepten zoals co-housing en modulair wonen. Als we in onze provincie kijken naar het toenemend aantal jonge mannen en vrouwen dat met een echtscheiding te maken krijgt en de nieuwe woonvormen die hiermee verband houden, is het aangewezen om innovatieve woonvormen te creëren die een gepast antwoord bieden. Woonaanpassingen aan bestaande woningen vormen een grote uitdaging. De 24 principes van het veranderingsgericht bouwen van de OVAM kunnen hierin een richtlijn vormen. Een veranderingsgericht ontwerp wordt gekenmerkt door zijn aanpasbaarheid en/of zijn multi-inzetbaarheid, door in te zetten op transformeerbaarheid, beweegbaarheid en polyvalentie. Zowel op component-, element-, gebouw- als wijkniveau moet, naargelang de relevantie, gestreefd worden naar een veranderingsgericht ontwerp. De capaciteit van een ontwerp om op veranderende noden te kunnen inspelen op die niveaus faciliteert immers het circulaire karakter, want zorgt voor

levensduurverlenging van component, element, gebouw of wijk en leidt tot reductie van het grondstoffenverbruik. Zie hierover de bijlage.

De vergrijzing zorgt dan weer voor een toenemende nood aan aangepaste woningen, en een toenemende zorgnood van een groter wordende bevolkingsgroep waardoor nieuwe woonvormen focussen op meer generatie-woonprojecten en co-housing voor ouderen. De vergrijzing neemt in onze provincie sterk toe. Tegen 2030 verwacht men bijna een kwart 65-plussers in Vlaanderen. In het arrondissement Turnhout zal zich hetzelfde voordoen. In het arrondissement Antwerpen en Mechelen zal het aantal 65-plussers 5% lager liggen dan het Vlaams gemiddelde. Niet alleen het aantal 65-plussers neemt toe maar ook het aantal 80-plussers stijgt sterk. De eerstvolgende jaren moeten we in het arrondissement Turnhout initiatieven nemen om een gepast antwoord te bieden op de sterk toenemende vergrijzing en verzilvering.

Een derde demografische verandering is de sterke toename van de bevolking door **migratie**. De kracht van migratie leidt niet automatisch tot nieuwe woonvormen, maar wel tot veel projecten voor woonbegeleiding en het verminderen van discriminatie. Woonbegeleiding kan mensen met een migratieachtergrond helpen om een kwaliteitsvolle woning in een kwaliteitsvolle woonomgeving te kunnen betrekken. De angst voor “de vreemdeling” die zich wil vestigen in de buurt uit zich ook in onze provincie. Omgaan met diversiteit vormt in vele woonwijken en dorpen een hele uitdaging. Zonder begeleiding van nieuwkomers en bewoners van de buurt is het meestal moeilijk samenleven. Omdat de buurt waarin mensen leven en de sociale contacten tussen burens een belangrijke impact hebben op de gezondheid van mensen, is het cruciaal om voldoende aandacht te besteden aan woonbegeleiding in buurten. Lokale besturen en huisvestingsmaatschappijen hebben tools en methodieken nodig om dergelijke woonbegeleidingen vorm te geven.

2.4. Vermaatschappelijking van de zorg

Verder zet de de-institutionalisering van de zorg, die al aanwezig was, zich verder door naar een algemeen discours over de vermaatschappelijking van de zorg. Nieuwe wooninitiatieven focussen een betere verhouding tussen wonen, welzijn en zorg. Ze streven ernaar om de woningmarkt te verbeteren en nieuwe woonformules te optimaliseren, zodat de concurrentie voor kwaliteitsvolle woningen tussen kwetsbare personen vermindert én de juiste zorg en ondersteuning gegarandeerd wordt.

In de huidige projecten voor nieuwe woonvormen zien we nog te weinig variatie. Het zijn voornamelijk co-woonprojecten en gemeenschappelijke woonprojecten. De initiatiefnemers zijn verscheiden en er werd in deze projecten veel samengewerkt tussen verschillende partners, voornamelijk binnen wonen en welzijn. De projecten werden allemaal gerealiseerd in een stads- of dorpscentrum. De financiering gebeurde voornamelijk door de eigenaars. In 70% van de projecten werd een financieel plan uitgewerkt en geven de initiatiefnemers aan dat het moeilijker verliep dan ingeschat. Ook het juridisch aspect vraagt een goede voorbereiding. In 35% van de projecten werd een vennootschap of vereniging opgericht. Tijdens de projecten werden de initiatiefnemers geconfronteerd met diverse obstakels. De top drie van de problemen betreffen de wetgeving op de ruimtelijke ordening, de woningkwaliteitsnormen en het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners, wat in hoofdzaak samenhangt met de gezinsdefinitie, de inschrijving in het bevolkingsregister en de berekeningswijze van sociale uitkeringen. Daarnaast kwamen initiatiefnemers problemen tegen met de regels binnen de sociale huisvesting, waarbij een engagement voor co-housing geen selectie criterium is bij het bepalen van de wachtlijst, de fiscaliteit en diverse premies en tegemoetkomingen, net als met de gebruiksrechten. Kortom: een nieuwe woonvorm creëren die tegemoetkomt aan de noden op de woningmarkt is geen eenvoudige opdracht. Het vraagt een grote expertise op juridisch en financieel vlak. Daarbovenop is samenwerking met verschillende partners aangewezen. Om de

vermaatschappelijking van de zorg écht te realiseren moeten private eigenaars, organisaties en overheden gestimuleerd worden om de handen in elkaar te slaan om te evolueren naar een woonzorgsite in elk dorp op een slimme en kwaliteitsvolle locatie. Dit kan eventueel samen gezien worden met de dorpspunten.

Hoofdstuk 3. WONEN IN CIJFERS

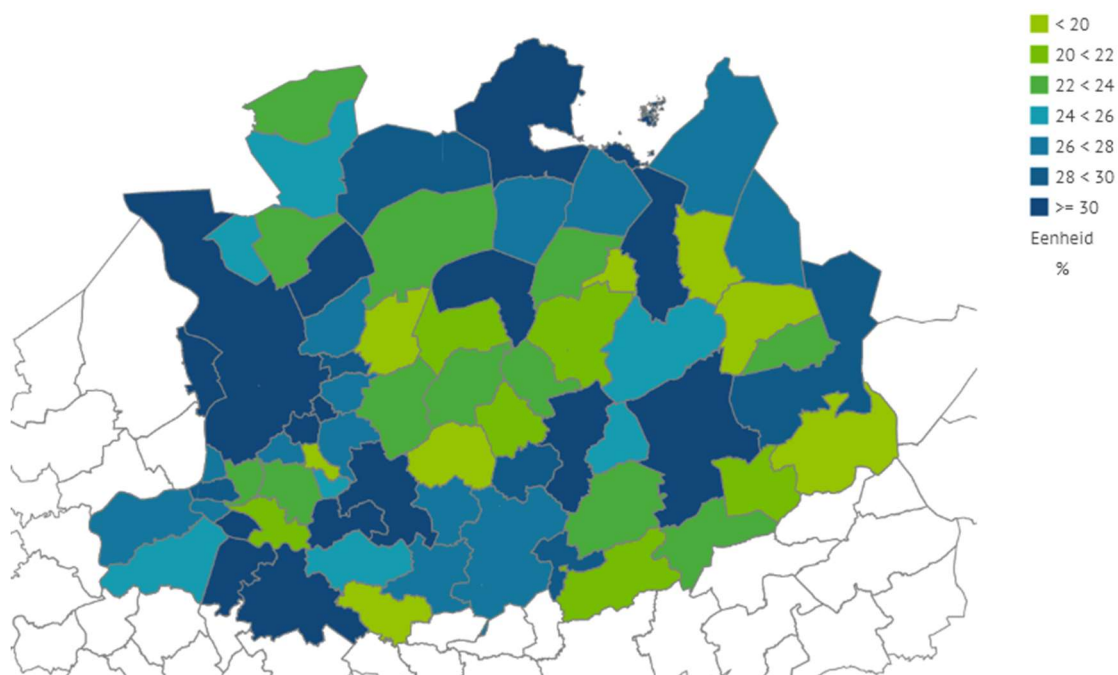
Dit hoofdstuk biedt een overzicht en eerste bespreking van een aantal cijfers die verzameld werden ter ondersteuning van de beleidsvisie wonen. Het overzicht beperkt zich tot publiek beschikbare gegevens. Naast deze tekst is er ook de tabel in bijlage, die per thema een overzicht geeft van de hier besproken indicatoren.

3.1. Economische ontwikkelingen

De woningmarkt

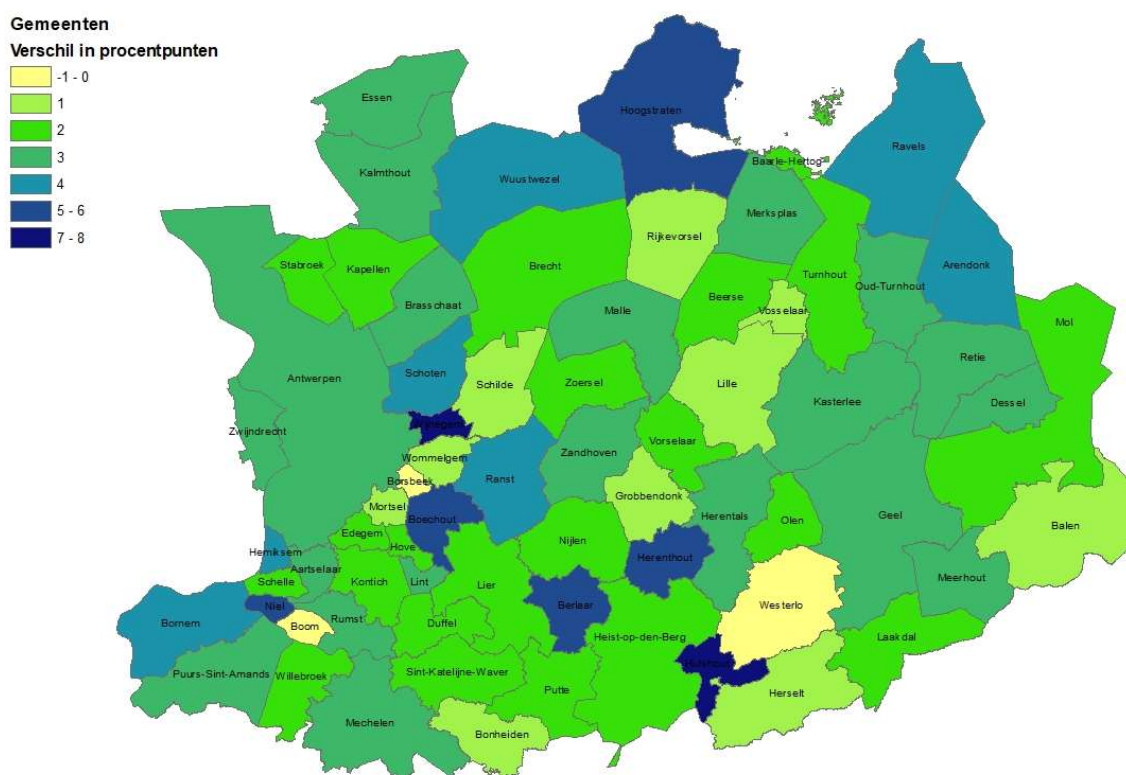
- In 2018 telde de provincie Antwerpen 269.508 huishoudens die hun woning huren en 514.173 huishoudens die wonen in een woning die ze bezitten. Dit wil zeggen dat er in de provincie 34% hurende huishoudens zijn en 66% eigenaars. Opgesplitst naar de arrondissementen zien we dat er meer huurders wonen in het arrondissement Antwerpen en minder in de andere twee arrondissementen. In het arrondissement Antwerpen is 39% van de huishoudens huurders, in het arrondissement Mechelen zijn er 30% huurders en in het arrondissement Turnhout bedraagt dit percentage slechts 27%.
 - Met de cijfers gepresenteerd op provincies in cijfers is het nog niet mogelijk om vergelijkingen te maken doorheen de tijd. Daarom kunnen we enkel vergelijken met de Census uit 2011. Hierin wordt enkel het percentage eigenaars gerapporteerd. In 2011 waren er 68,27% eigenaars in de provincie Antwerpen.
- Het gemiddelde percentage hurende huishoudens per gemeente ligt echter op 26%. Dit verschil wordt verklaard doordat een aantal gemeenten met een bovengemiddeld percentage huurders ook zeer grote gemeenten zijn en zo ook zwaarder doorwegen, wanneer enkel wordt gekeken naar de provinciale cijfers. Antwerpen, Mechelen en Turnhout zijn hier de typevoorbeelden.
 - Figuur 1 geeft het percentage hurende huishoudens per gemeente weer.
 - Figuur 2 geeft het absolute verschil weer tussen de percentages eigenaars in 2011 en 2018 per gemeente (omdat het percentage uit 2018 afgetrokken wordt van het percentage uit 2011, komt een negatieve waarde overeen met een toename van het percentage eigenaars). Hier zien we dat er slechts 3 gemeenten zijn die een toename kenden van het percentage eigenaars - waar het percentage huurders dus is gedaald: Borsbeek, Boom en Westerlo. In alle andere gemeenten daalde het aandeel eigenaars.
- De drie gemeenten met het hoogste percentage huurders in 2018 zijn Antwerpen, Borsbeek en Turnhout. Kijken we naar de gemeenten waar minstens 30% van huishoudens huren zien we verder (ver)stedelijk(t)e gemeenten als Mechelen, Lier, Herentals, Mortsel, Boom, Hoogstraten en Geel maar ook de gemeenten Baarle-Hertog, Zwijndrecht, Duffel, Willebroek, Malle en Brasschaat.
 - Op basis van deze olijsting lijkt het percentage huurders in de gemeente vooral samen te hangen met de verstedelijking van de gemeente en/of het mediaan inkomen van de gemeente. Het verband tussen het percentage huurders en het mediaan inkomen van de huishoudens wonende in de gemeente wordt bevestigd in Figuur 3.
 - Toch zijn hierop duidelijk ook uitzondering te vinden: Malle en Brasschaat.

huurders (t.o.v. huishoudens) 2018 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be

Figuur 1: Percentage huurders per gemeente, 2018



Figuur 2: Verschil tussen het percentage eigenaars in 2011 en 2018. Een negatieve waarde duidt op een toename van dit percentage tussen beide jaartallen. Bron: Kadaster & Rijksregister

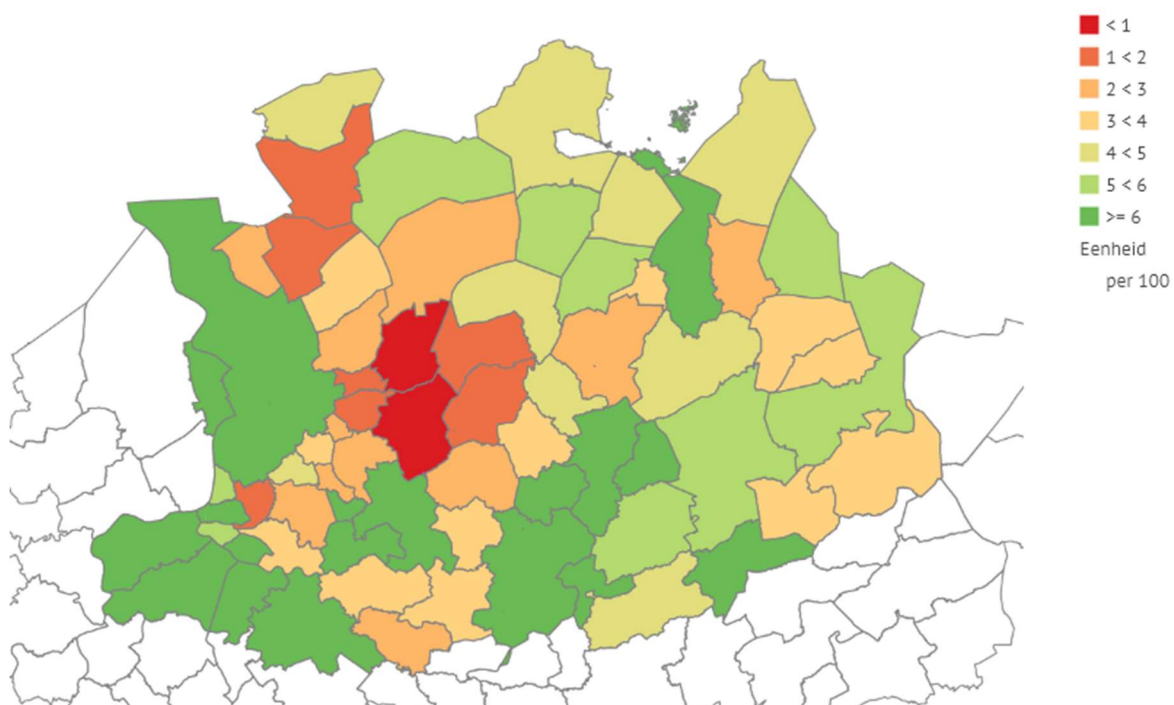
Sociale huurders

- In provincie Antwerpen zijn er 50.996 sociale huurwoningen. Hierdoor kan 6,4% van alle huishoudens in provincie Antwerpen gehuisvest worden in een sociale woning. Sinds 2013 zijn er 3.544 sociale woningen bijgekomen. Hierdoor steeg het percentage sociale woningen tussen 2013 en 2019 van 6,2% naar 6,4%. Tussen 2008 en 2018 waren er, volgens de voortgangstoetsen van het Bindend Sociaal Objectief, 4.991 bijkomende sociale huurwoningen in de provincie.
 - De sociale woningen zijn echter zeer onevenredig verdeeld over de Antwerpse gemeenten. In de gemeenten met het hoogste percentage sociale woningen, Willebroek, Schelle en Antwerpen, wonen respectievelijk 13,6%, 12,4% en 9,9% van alle huishoudens in een sociale woning. In de gemeenten met de laagste percentages sociale woningen, Schilde, Ranst en Wommelgem & Wijnegem (de laatste twee hebben een gelijk percentage sociale woningen), is dit slechts respectievelijk 0,2%, 0,4% en twee keer 1%.
 - Kijken we echter naar de cijfers van de voortgangstoets voor het Bindend Sociaal Objectief, zijn de gemeenten met het laagste percentage sociale woningen Ranst, Zandhoven en Schilde & Wijnegem (de laatste twee hebben een gelijk percentage sociale woningen). De percentages sociale woningen in deze gemeenten zijn respectievelijk: 1,98%, 2,21% en 2,37%.
 - Figuur 4 geeft het percentage sociale huurwoningen in de provincie in 2019. Hier zien we dat vooral de (grotere) steden Antwerpen, Mechelen, Turnhout en Lier; de gemeenten aan de Rupel en de gemeenten langs de as Heist-op-den-Berg - Herentals een hoog percentage sociale huurwoningen hebben. Weinig sociale huurwoningen zijn er vooral in de Antwerpse rand.
 - Figuur 5 geeft, net als Figuur 4,² het percentage sociale huurwoningen per gemeente in de provincie, maar dan voor 2013. Hier zien we dezelfde gebieden oplichten waar er veel of weinig sociale woningen zijn. Wat wel opvalt, is dat vooral het aantal gemeenten met een percentage sociale huurwoningen onder de 1% is afgenomen. Hoewel het Bindend Sociaal Objectief slechts beperkte doelen stelt, is wel duidelijk dat het effect heeft.
 - Kijken we naar het Bindend Sociaal Objectief,³ afgebeeld in Figuur 6 zien we dat het vooral enkele grotere gemeenten/steden, zoals Lier, Geel, Heist-op-den-Berg, Mol en Turnhout, zijn en de noordelijke buurgemeenten van Antwerpen met een hoog bindend sociaal objectief. Hierbij moet voor deze steden opgemerkt worden dat het bindend sociaal objectief opgesteld is afhankelijk van het aantal huishoudens in de gemeente. Gemeenten met veel huishoudens moeten volgens het Bindend Sociaal Objectief dus ook meer sociale woningen hebben op hun grondgebied en dus eventueel ook meer sociale huurwoningen bijbouwen.
- Kijken we naar de realisatiegraad van het Bindend Sociaal Objectief volgens de voortgangstoets van 2018, zoals afgebeeld in Figuur 7, zien we dat het veelal andere gemeenten zijn die oplichten, hoewel ook nu de (noordelijke) rand van Antwerpen rood kleurt. Enkel in arrondissement Mechelen zien we een overwicht van groen ingekleurde gemeenten.

² Door op de volgende link op het pijltje onderaan te klikken krijg je animatie te zien met de evolutie van jaar tot jaar vanaf 2013 tot 2019: https://provincies.incijfers.be//jive?workspace_guid=6481e902-a778-4082-9106-93fc1a891bf3

³ Het bindend sociaal objectief geeft niet weer waar er een nood is aan sociale woningen, of waar veel huishoudens wonen voor wie de reguliere huizenmarkt te duur is. Het bindend sociaal objectief is gebaseerd op een beleidsmatige keuze gericht op de evenredige spreiding van sociale woningen over alle gemeenten.

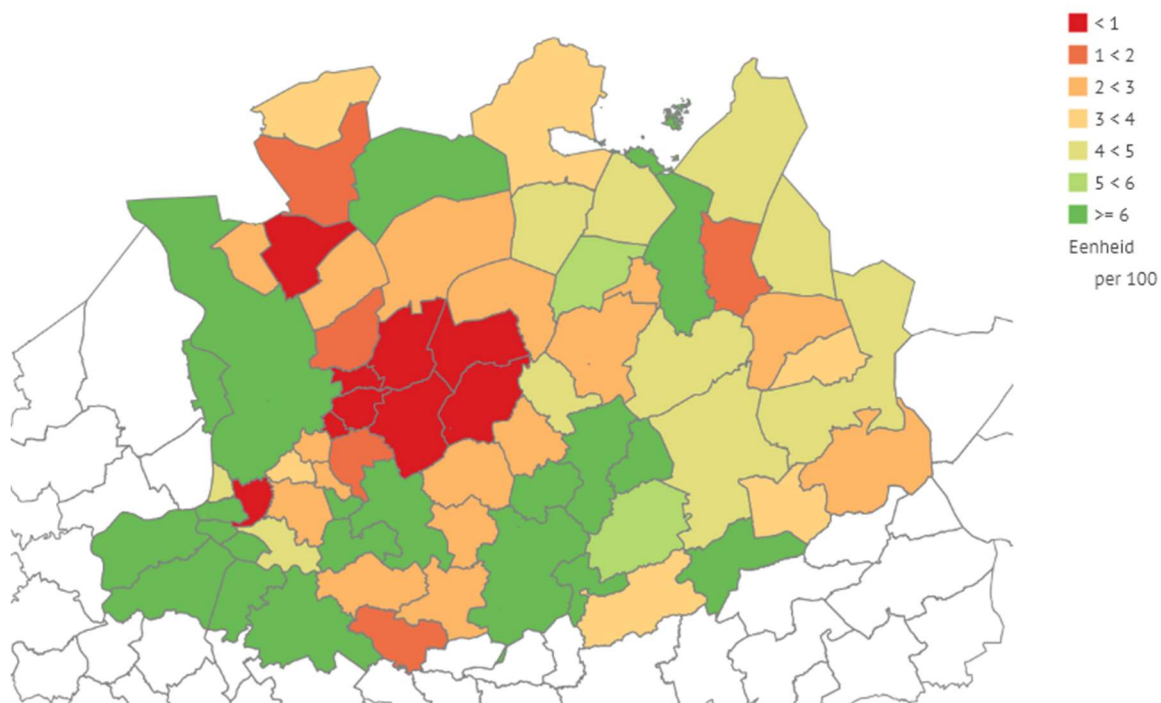
sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) 2019 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

Figuur 4: Percentage sociale huurwoningen per gemeente, 2019

sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) 2013 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)

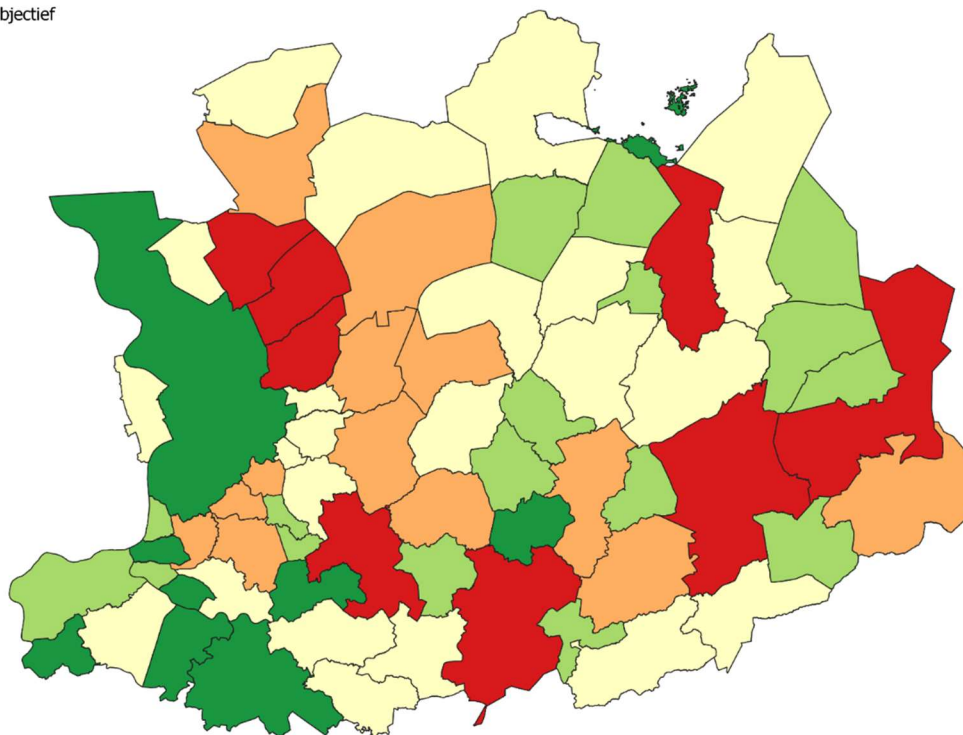


Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

Figuur 5: Percentage sociale huurwoningen per gemeente, 2013

Bindend Sociaal Objectief

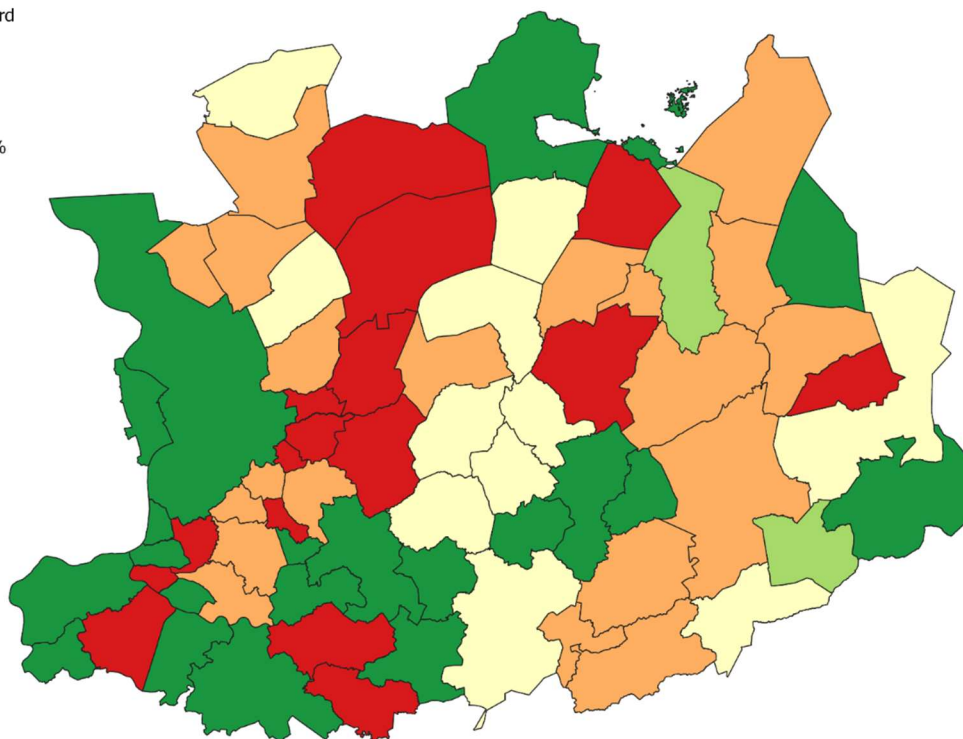
- 0 - 14
- 14 - 86
- 86 - 138
- 138 - 200
- 200 - 306



Figuur 6: Opgelegd Bindend Sociaal Objectief. Bron: Wonen Vlaanderen

% BSO gerealiseerd

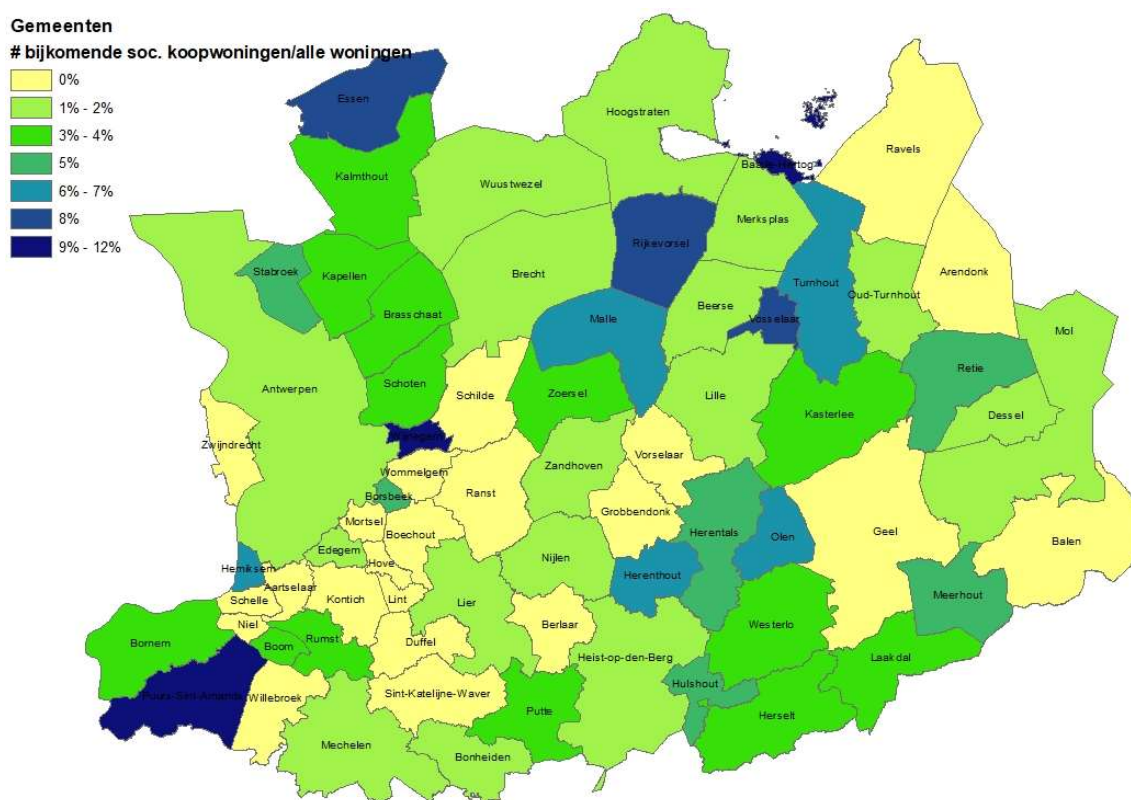
- 46% - 28%
- 28% - 59%
- 59% - 88%
- 88% - 99%
- 100% - 307%



Figuur 7: Realisatiegraad Bindend Sociaal Objectief, voortgangstoets 2018. Bron: Wonen Vlaanderen

Sociale koopwoningen

- Tussen 2008 en 2018 werden er in de provincie 1.861 sociale koopwoningen gerealiseerd. Een bijkomende 467 staan reeds in een vergevorderd stadium, maar zijn nog niet afgewerkt en verkocht. Figuur 8 geeft het aantal bijkomende sociale woningen per gemeente tussen 2008 en 2018 weer als het percentage van het totaal aantal bijgekomen woningen in de gemeente. Hier zien we:
 - Dat veel gemeenten geen bijkomende sociale koopwoningen hebben gebouwd in deze periode. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit geen decretale opgave is voor de gemeenten.
 - Het percentage bijgekomen sociale woningen in de meeste gemeenten beperkt blijft, waarbij in slechts enkele gemeenten meer dan 4% van het totale aantal bijgekomen woningen in hun gemeente, sociale koopwoningen waren.
 - Er in een beperkt aantal gemeenten duidelijk wel sociale koopwoningen werden gebouwd: Puurs-Sint-Amands, Wijnegem en Baarle-Hertog zitten in de hoogste categorie gevolgd door Essen, Rijkevorsel en Vosselaar in de categorie daaronder.
 - Figuur 8 geeft het aantal bijkomende sociale woningen per gemeente tussen 2008 en 2018 weer als het percentage van het totaal aantal bijgekomen woningen in de gemeente.

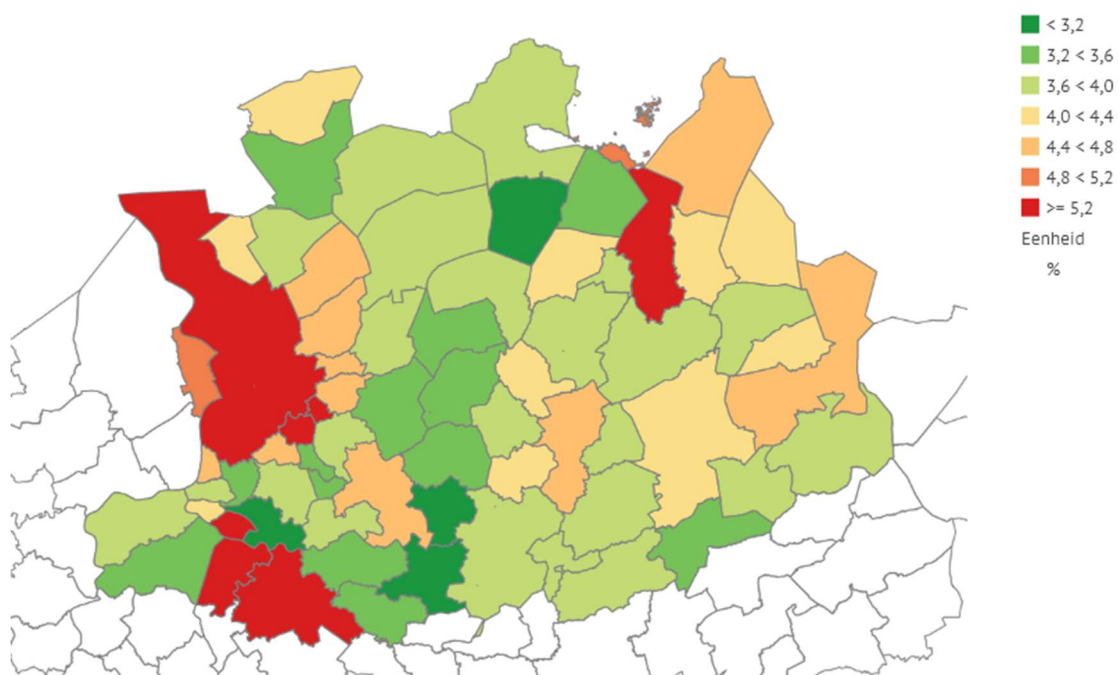


Figuur 8: Bijkomende aantal sociale koopwoningen t.o.v. alle bijkomende woningen (2008-2018). Bron: Kadaster & VMSW

De arbeidsmarkt

- In 2019 waren er in provincie Antwerpen 63.381 niet-werkende werkzoekenden., Dit komt overeen met 5,6% van de 18- tot 64-jarigen in de provincie en een werkloosheidsgraad van 7,51%. Dit laatste cijfer wordt berekend door het aantal niet-werkende werkzoekenden (NWWZ) te delen door het totaal van het aantal niet-werkende werkzoekenden en werkenden. Daartegenover werkte 71,6% van de 20- tot 64-jarigen.
 - Iets minder dan 48% van de niet-werkende werkzoekenden in de provincie Antwerpen behoort tot de categorie kortdurige NWWZ (minder dan 1 jaar werkloos), ongeveer 18% langdurig (tussen 1 en 2 jaar werkloos) en de overige 35% zeer langdurig (meer dan 2 jaar werkloos).
 - Ongeveer 47% van de niet-werkende werkzoekenden is laaggeschoold, 35% middelgeschoold en 18% hooggeschoold.
- Verdeeld over de drie arrondissementen zijn er 42055 werkzoekenden in Antwerpen, 9050 in Mechelen en 12276 werkzoekenden in Turnhout. Behalve in absolute aantallen, is ook het percentage niet-werkende werkzoekenden en de werkloosheidsgraad hoger in het arrondissement Antwerpen dan in de andere twee: 6,6% NWWZ of een werkloosheidsgraad van 9,68% in Antwerpen tegenover respectievelijk 4,3% en 6,12% in het arrondissement Mechelen of 4,3% en 6,07% in het arrondissement Turnhout.
- Kijken we naar de verdeling van de werklozen over de verschillende Antwerpse gemeenten, moet als eerste opgemerkt worden dat slechts 7 van 69 gemeenten een percentage NWWZ hebben dat hoger ligt dan het provinciale percentage. Dit zijn Antwerpen, Turnhout, Borsbeek, Willebroek, Boom, Mechelen en Mortsel. Dit duidt erop dat het aantal NWWZ binnen de provincie zeer scheef verdeeld is.
 - Figuur 9 toont het percentage niet-werkende werkzoekenden op 1 januari 2019. Hier zien we dat vooral de drie grootste steden en de gemeenten dicht bij deze steden hoge percentages hebben. Daarnaast valt ook op dat de oostelijke gemeenten van onze provincie eerder geel scoren.
 - Figuur 10 toont de tewerkstellingsgraad per gemeente. Hiervoor wordt gekeken naar het percentage van de 20- tot 64-jarigen binnen de gemeente dat effectief werkt. Wat hier opvalt is dat deze kaart geen exact spiegelbeeld is van de kaart hierboven. Veel gemeenten die in Figuur 9 groen kleuren, scoren veel lager in Figuur 10. Vermoed kan worden dat veel mensen in deze gemeenten in andere statuten zitten of andere inkomens genieten. De regio's die hier opvallen zijn het noordelijk deel van de Antwerpse rand tot de Nederlands grens en de gemeenten tussen Heist-op-den-Berg, Turnhout en Mol.

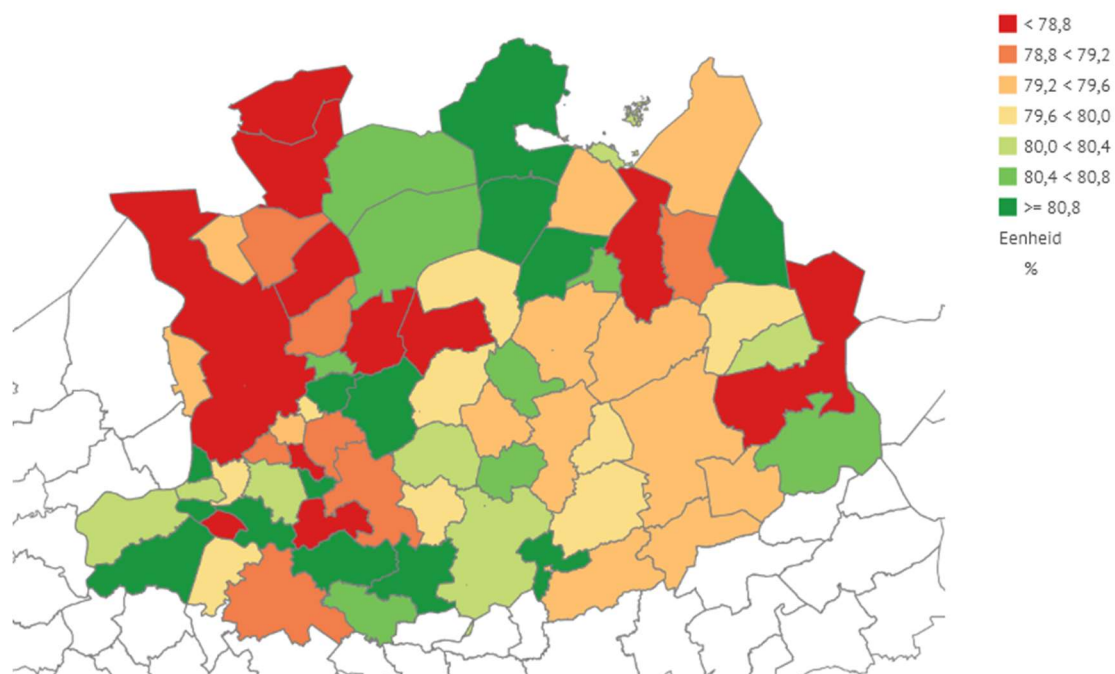
NWWZ (t.o.v. 18-64-jarigen) 2019 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: VDAB & Rijksregister | provincies.incijfers.be

Figuur 9: Percentage niet-werkende werkzoekenden in de Antwerpse gemeenten, 2019

activiteitsgraad 20-64 jaar 2017 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: Steunpunt Werk (Vlaamse Arbeidsrekening) | provincies.incijfers.be

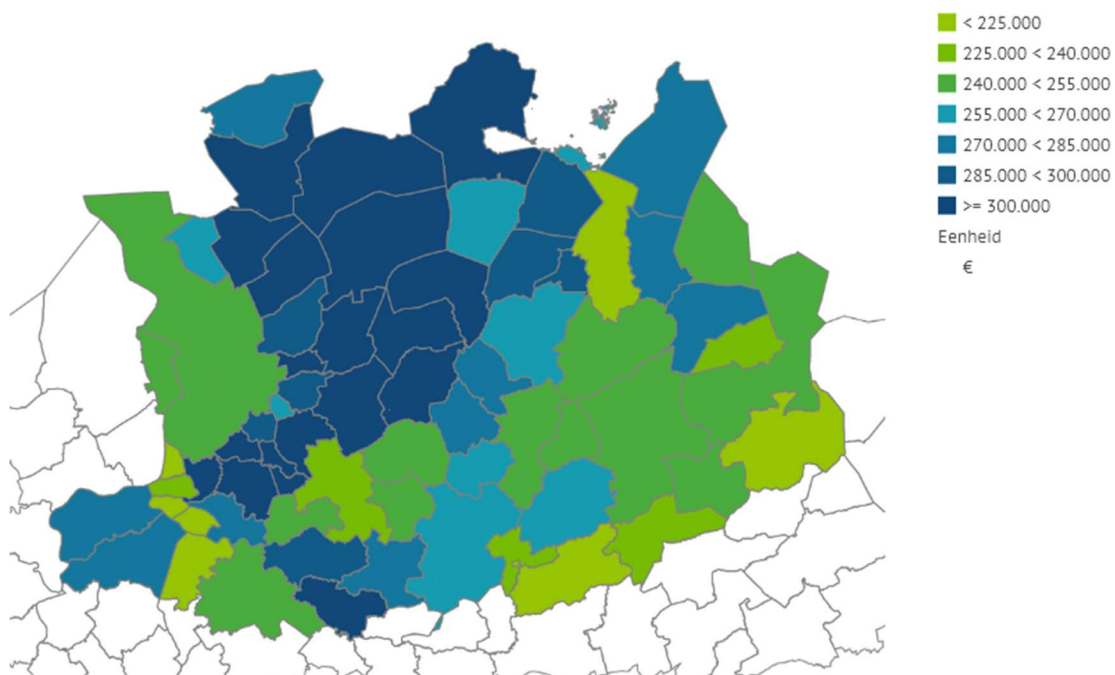
Figuur 10: Tewerkstellingsgraad 20 tot 64 jarigen per gemeente, 2017

De gemiddelde kost van een woning

- In 2018 was de mediaanprijs voor een huis € 265.000, tegenover € 178.000 voor een appartement. Opgesplitst was de mediaanprijs voor een huis met 2 of 3 gevels € 245.000 tegenover € 333.185 voor een huis met 4 of meer gevels. In Vlaanderen kostten deze huizen respectievelijk € 226.000 en € 318.744. Hiermee valt op dat huizen duurder zijn in de provincie dan in Vlaanderen, maar appartementen goedkoper.
- Kijken we naar de verschillende arrondissementen, was de mediaanprijs voor huizen in Antwerpen met € 277.500 het duurst, tegenover € 250.500 in arrondissement Mechelen en € 250.000 in arrondissement Turnhout. Dit wil zeggen dat de mediaanprijs voor alle types huizen in arrondissement Antwerpen sterk afweek van de mediaanprijs voor het hele Vlaamse Gewest, terwijl de mediaanprijzen in arrondissementen Mechelen en Turnhout weinig afweken van de Vlaamse mediaanprijs.
 - Opgesplitst zien we nagenoeg hetzelfde patroon bij huizen met 2 of 3 gevels, waarbij de mediaanprijs in Antwerpen op € 255.000 lag, in Mechelen op € 234.000 en in Turnhout op € 220.000.
 - Bij de huizen met 4 of meer gevels, lag de mediaanprijs in Antwerpen (€ 395.750) opnieuw beduidend hoger dan voor het hele Vlaamse gewest, in Mechelen (€ 325.000) dicht bij de mediaan van het Vlaamse Gewest maar in Turnhout was de mediaanprijs (€ 285.000) beduidend lager dan in Vlaanderen.
 - Verder valt nog op dat er in arrondissement Turnhout, relatief gezien, veel meer huizen met 4 of meer gevels werden verkocht dan elders. In arrondissement Turnhout had maar liefst 54% van alle verkochte huizen minstens 4 gevels, tegenover 24% in arrondissement Antwerpen en 26% in arrondissement Mechelen. Voor de hele provincie was dit aandeel, net als in heel het Vlaamse Gewest, 32%
- De mediaanprijs voor een appartement in onze provincie bedroeg in 2018 € 178.000. Dit is € 7.000 minder dan de mediaanprijs voor het Vlaamse Gewest.
 - Opgesplitst naar de verschillende arrondissementen, zien we dat de mediaanprijs in Mechelen het hoogst lag, op € 198.000. In arrondissement Turnhout benadert de mediaanprijs (€ 187.000) de Vlaamse mediaanprijs (€ 185.000). In arrondissement Antwerpen lag de mediaanprijs dan weer lager dan elders, die € 174.000 bedroeg.
 - Van alle 8.635 verkochte appartementen binnen onze provincie in 2018, bevond bijna 80% zich in arrondissement Antwerpen. In Mechelen werden 894 appartementen verkocht, in Turnhout 901.
- Ook de prijsstijgingen tussen 2010 en 2018 kunnen bestudeerd worden aan de hand van provincies in cijfers. Het zal niemand doen schrikken dat de woningprijzen gestegen zijn in deze periode. Wel kan vastgesteld worden dat de verhoudingen, beschreven op basis van gegevens van 2018, er niet wezenlijk anders uitzagen in 2010 of doorheen deze periode.
- Tot slot kan nog gekeken worden naar de prijzen in de verschillende gemeenten.
 - Kijken we naar de prijzen voor alle types van huizen, zoals weergegeven in Figuur 11, zien we goedkopere zones in het zuidoosten van onze provincie, rond Lier en in de voormalige steenbakkersgemeenten. Bij deze cijfers moet wel de kanttekening gemaakt worden dat de verhouding tussen woningen met 2 of 3 gevels en de woningen met 4 of meer gevels de mediaan prijs voor alle woningen kan vertekenen. Aangezien de eerste categorie goedkoper is, zal een gemeente, waarin er verhoudingsgewijs beduidend meer woningen van deze categorie verkocht worden, ook een goedkopere mediaanprijs voor alle huizen hebben.

- Voor de woningen met twee of drie gevels, afgebeeld in Figuur 12, zien we nagenoeg dezelfde goedkopere en duurdere gebieden oplichten op de kaart. De grootste uitzondering is Stad Antwerpen.
- Ook voor de woningen met 4 of meer gevels, afgebeeld in Figuur 13, zien we opnieuw dat vooral in de zuidoostelijke gemeenten van de provincie de mediaanprijs lager is dan elders. Verder is het hier vooral stad Antwerpen en de dichte randgemeenten die in de duurste categorie vallen.
- Voor appartementen, weergegeven in Figuur 14, is het moeilijker om over een geografisch patroon te spreken, vooral ook omdat er voor veel van de oostelijke gemeenten geen gegevens beschikbaar zijn. In deze gemeenten werden minder dan 16 appartementen verkocht, waardoor er geen mediaanprijs berekend werd. Wel kan gesteld worden dat de steden goedkoper zijn, terwijl vooral in de Noorderkempen appartementen duurder zijn.

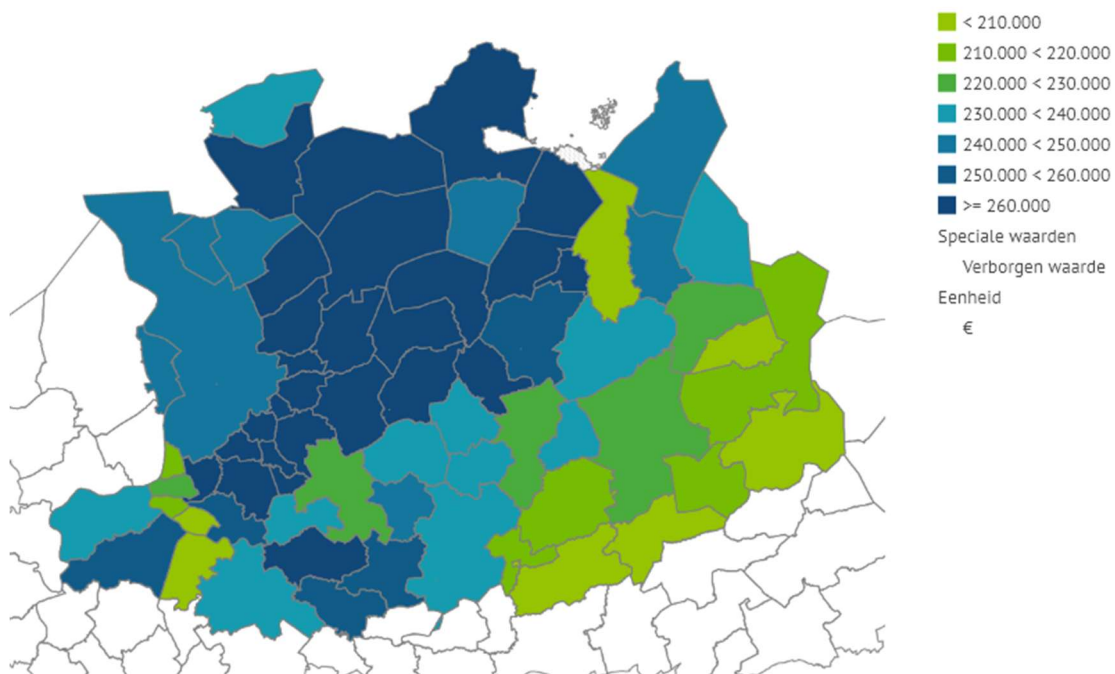
alle huizen (excl. appartement) - mediaanprijs 2018 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: AKRED | provincies.incijfers.be

Figuur 11: Mediaan verkoopprijzen voor alle types van (grondgebonden) woningen, 2018

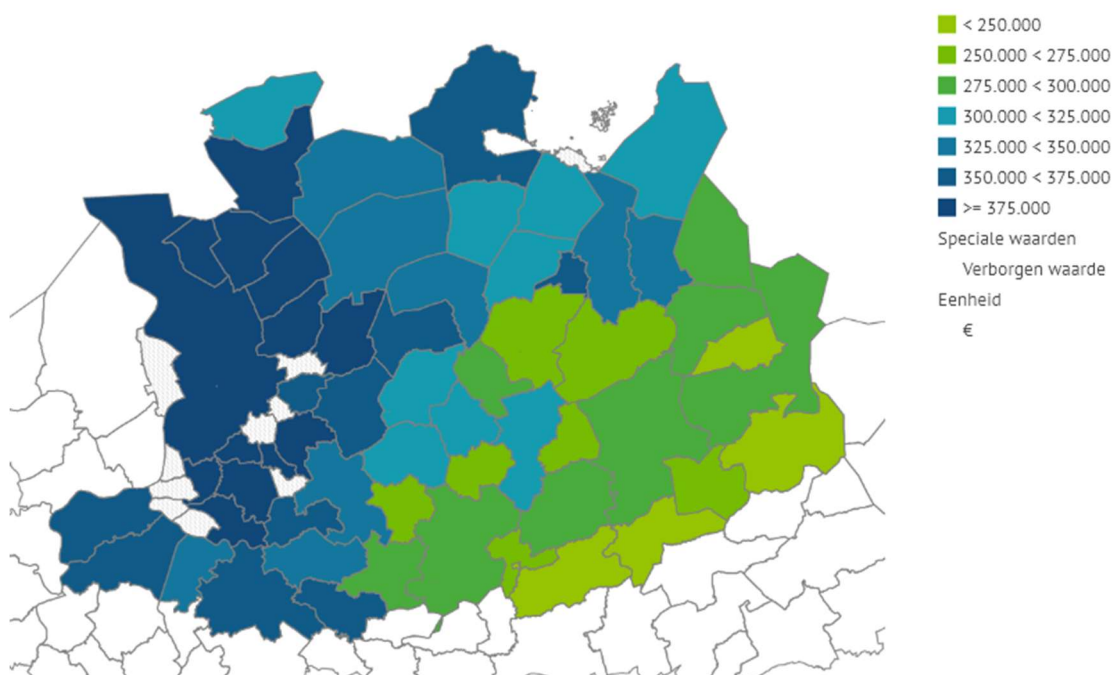
huizen met 2 of 3 gevels - mediaanprijs 2018 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: AKRED | provincies.incijfers.be

Figuur 12: Mediaan verkoopprijzen voor (grondgebonden) woningen met 2 of 3 gevels, 2018

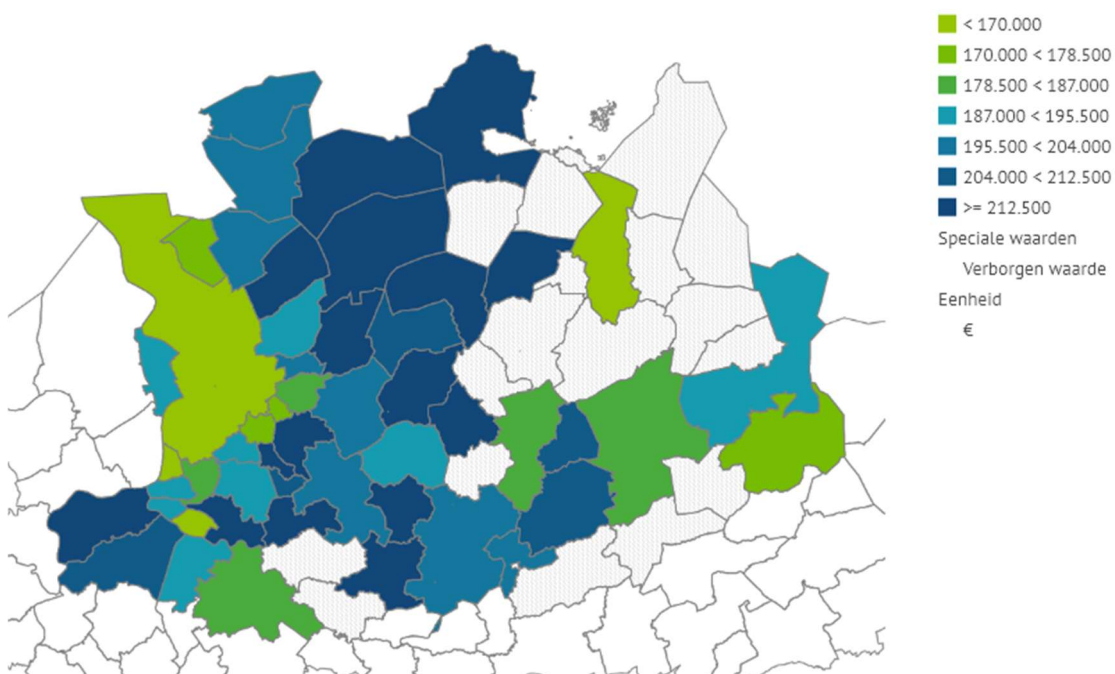
huizen met 4 of meer gevels - mediaanprijs 2018 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: AKRED | provincies.incijfers.be

Figuur 13: Mediaan verkoopprijzen voor (grondgebonden) woningen met 4 of meer gevels, 2018

appartementen - mediaanprijs 2018 - gemeenten van Antwerpen (Prov.)



Bron: AKRED | provincies.incijfers.be

Figuur 14: Mediaan verkoopprijzen voor appartementen, 2018

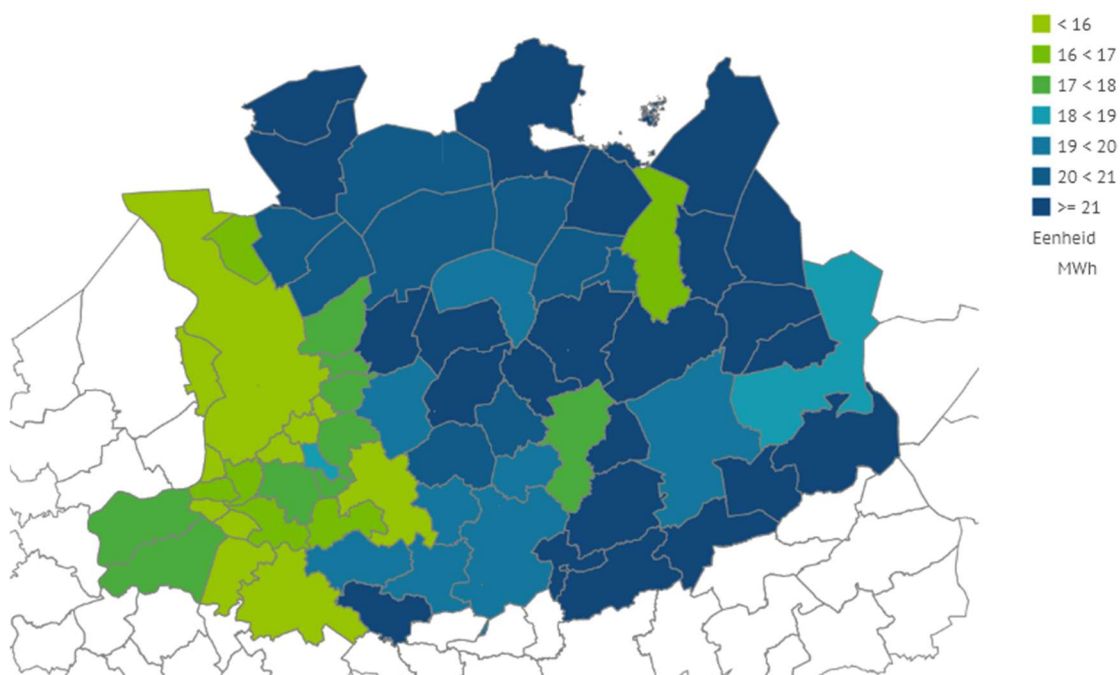
3.2. Ecologische ontwikkelingen

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid zijn er op www.provinciesincijfers.be cijfers te vinden over het gemiddelde energieverbruik per huishouden, over het E-peil van nieuwbouwwoningen en over verschillende renovatiepremies.

- Als eerste is te zien dat het gemiddelde energieverbruik per huishouden beduidend hoger ligt in arrondissement Turnhout dan in arrondissement Mechelen en het laagst is in arrondissement Antwerpen. Respectievelijk verbruiken huishoudens in de arrondissementen 20,95 MWh, 17,35 MWh en 15,38 MWh. Het gemiddelde voor de hele provincie bedraagt 17,10 MWh.
 - Kijken we naar het gemeentelijke gemiddelde energieverbruik per huishouden afgebeeld in Figuur 15, zien we dat dit verbruik beduidend lager ligt in de steden, de rand rond Antwerpen met uitzondering van Kapellen en Brasschaat en de gemeenten ten westen van Mechelen en Lier. In Arrondissement Turnhout zijn het enkel Herentals en Turnhout die een lager gemiddeld verbruik kennen. Hieruit moet geconcludeerd worden dat de energieconsumptie nodig voor transport niet te onderschatten is, wanneer we het hebben over duurzaam wonen.
- Voor het E-peil van nieuwbouwwoningen zien we een omgekeerd patroon, hoewel de verschillen dicht bij elkaar liggen. Arrondissement Antwerpen heeft het hoogste gemiddelde E-peil, met 49. Arrondissement Mechelen volgt met een gemiddelde E-peil van 47 voor nieuwbouwwoningen. In Turnhout ligt dit gemiddelde op 45. Het gemiddelde E-peil van nieuwbouwwoningen in de provincie ligt op 48.
 - Kijken we naar de verschillen tussen de gemeenten zoals afgebeeld in Figuur 16, is te zien dat het vooral de meest noordelijke en meest zuidelijke gemeenten zijn die een lager gemiddeld E-peil hebben voor nieuwbouwwoningen. Het hoogste gemiddeld E-peil is terug te vinden in Antwerpen en haar buurgemeenten, op de as Turnhout-Meerhout en in enkele gemeenten van arrondissement Mechelen.
- Voor de renovatiepremies kijken we naar een sterk ingeburgerde premie (voor dak- of vloerisolatie) en een weinig ingeburgerde premie (voor zonneboiler). Verder kijken we naar het gemiddelde aandeel aanvragende huishouden van de laatste vijf jaar omdat dit geen premies zijn die huishoudens jaarlijks aanvragen. Wat de premie voor dak- of zolderisolatie betreft, zijn er weinig geografische verschillen.
 - In de hele provincie ligt het aandeel aanvragende huishoudens voor een premie voor dak- of zoldervloerisolatie, op 16,19‰, opgesplitst naar de drie arrondissementen zien we respectievelijk een aandeel van 16,25‰, 16,22‰ en 16,09‰ in Antwerpen, Mechelen en Turnhout. Premies voor zonneboilers werden beduidend minder aangevraagd. Op niveau van de gemeenten, afgebeeld in Figuur 17, zijn er geografisch zijn er weinig patronen te herkennen.
 - Voor het aandeel huishoudens dat een premie aanvroeg voor de installatie van een zonneboiler, afgebeeld in Figuur 17, zijn er wel geografische verschillen. In arrondissement Turnhout werd deze premie door 1,68‰ van de huishoudens aangevraagd, tegenover slechts 1,30‰ in arrondissement Mechelen en 0,74‰ in arrondissement Antwerpen. Voor de provincie bedroeg het aandeel 1,07‰. Kijken we naar de individuele gemeenten zien we dat deze premies minder werden aangevraagd in Antwerpen en haar buurgemeenten tot in Mechelen en in de gemeenten in de driehoek Lier, Herentals, Heist-op-den-Berg.

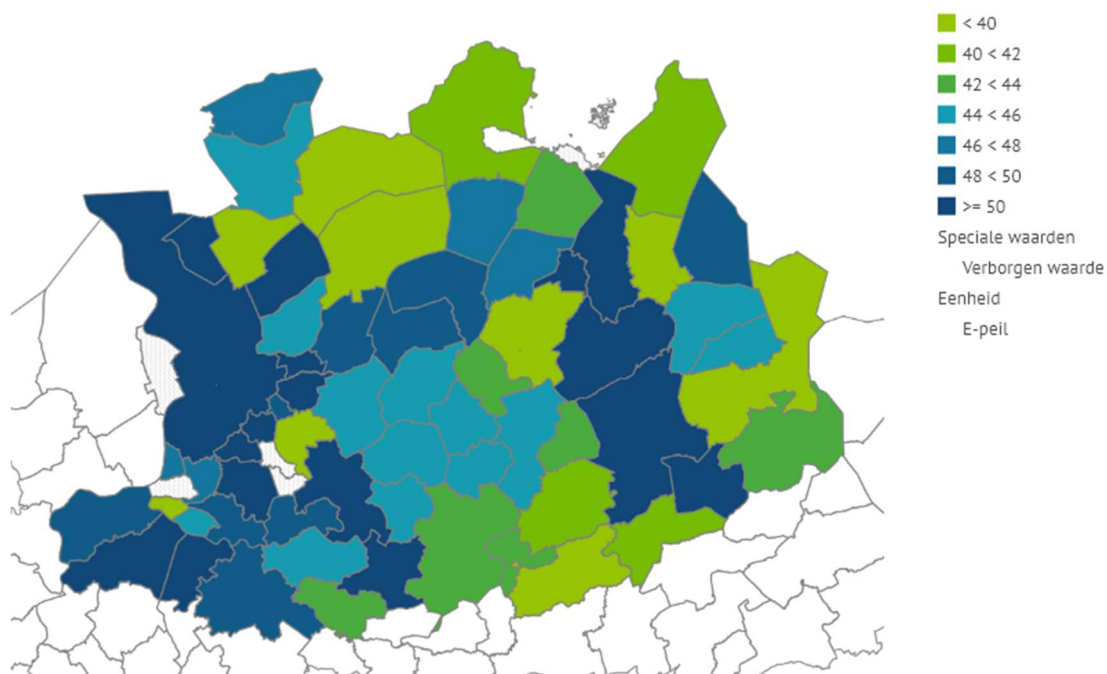
verbruik door huishoudens (t.o.v. huishoudens) 2017 - gemeenten van provincie Antwerpen (Prov.)



Bron: Departement Omgeving | provincies.incijfers.be

Figuur 15: Gemiddeld energieverbruik door huishoudens per gemeente, 2017

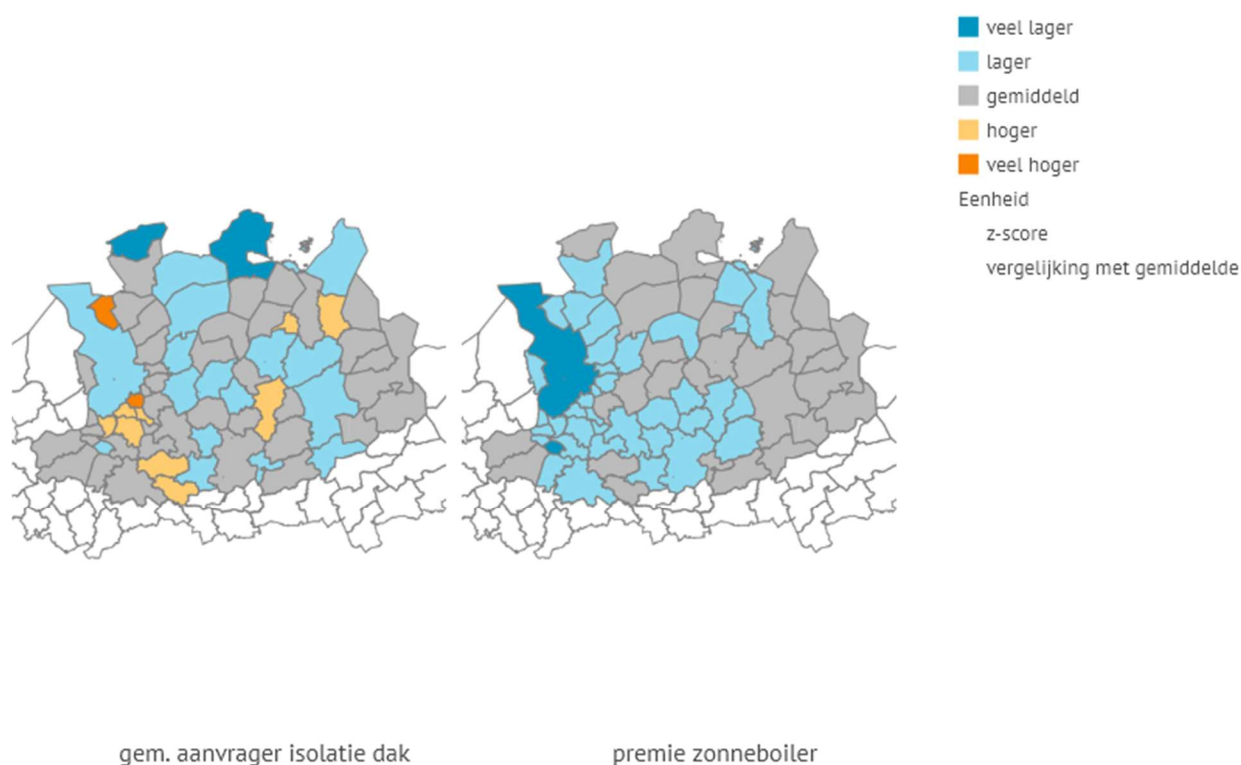
gemiddeld E-peil van afgewerkte nieuwbouw woningen 2018 - gemeenten van provincie Antwerpen (Prov.)



Bron: Vlaams Energieagentschap (VEA) | provincies.incijfers.be

Figuur 16: Gemiddelde E-peil van nieuwbouwwoningen per gemeente, 2018

Provincies in Cijfers 2018 z-scores - gemeenten [69]



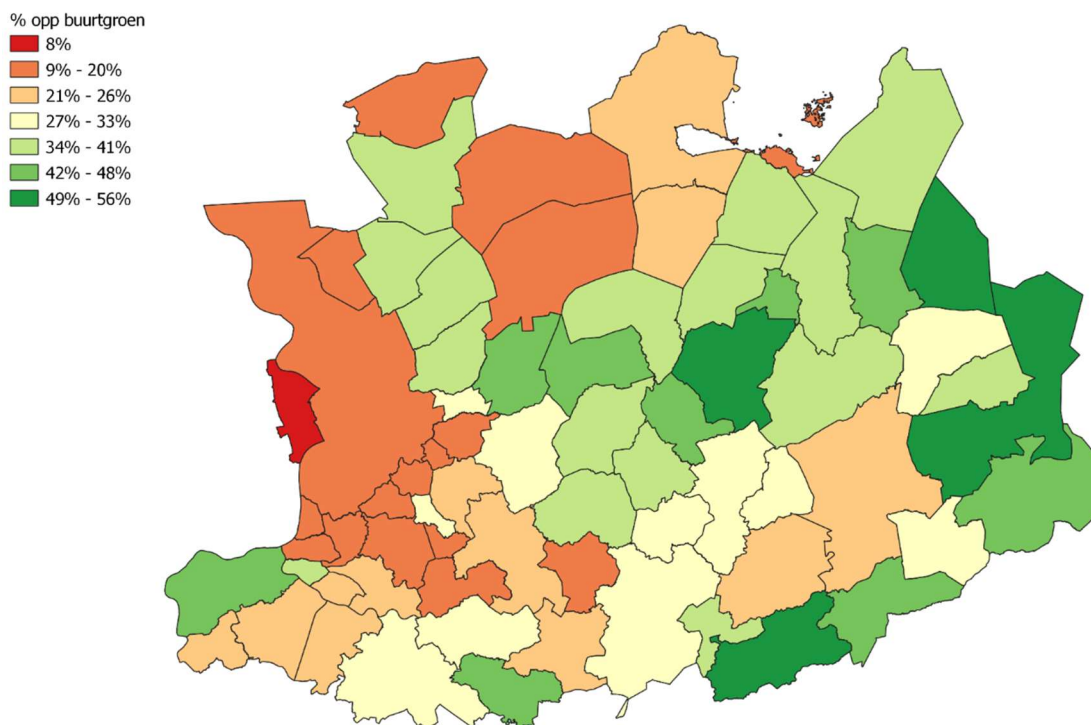
Figuur 17: Gemiddeld aandeel huishoudens dat een renovatiepremie aanvroeg, periode 2013-2018. Bron: VEA / provincies.incijfers.be

Groen in de buurt

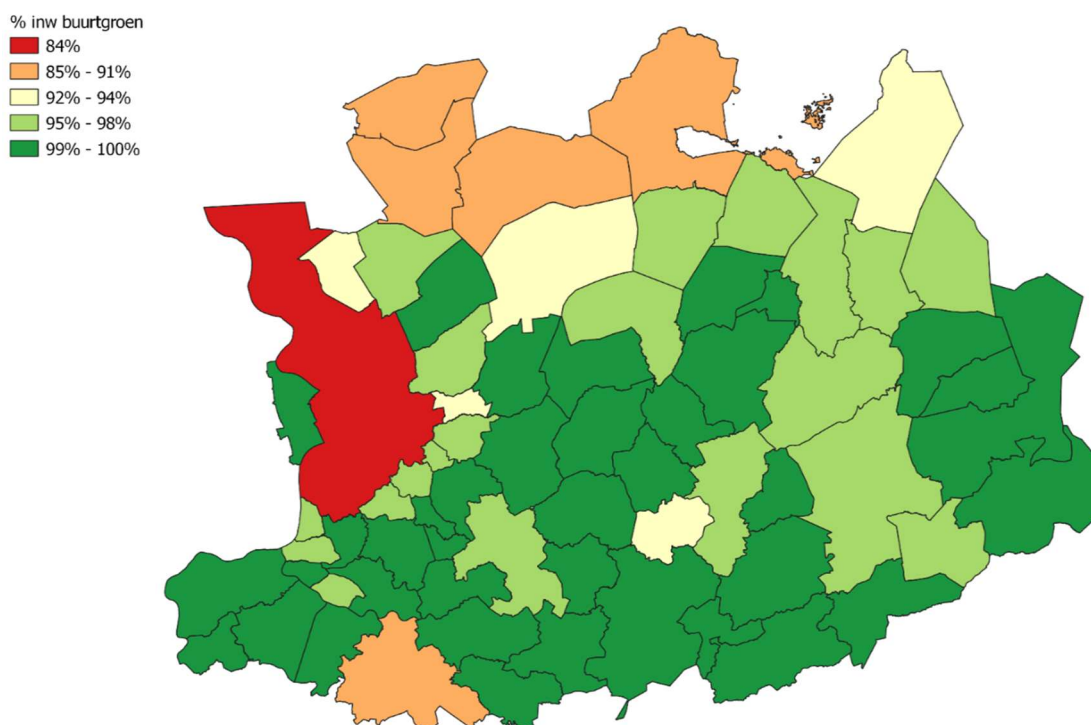
De volgende cijfers bespreken het aandeel inwoners met toegang tot natuur in hun buurt en de oppervlakte van de gemeente die ingenomen wordt door natuur. Hiervoor kijken we naar 'stadsdeelgroen' (minstens 30 ha op maximaal 1,6 km van de woning) en 'buurtgroen' (minstens 0,2 ha op maximaal 400m van de woning). Hierbij wordt getracht enkel te kijken naar toegankelijk groen. Daarnaast wordt ook naar de oppervlakte 'woongroen' gekeken. Hiervoor is geen minimale oppervlakte gedefinieerd, maar dit hoeft ook niet (publiek) toegankelijk te zijn. M.a.w. worden ook privétuinen tot het woongroen gerekend. Wat toegankelijk groen is en wat niet, wordt echter nergens in een database bijgehouden. Daarom is het moeilijk deze gegevens te verzamelen. Verder is het op basis van luchtfoto's ook niet altijd duidelijk wat groen is en wat niet. Daarom kan opgemerkt worden dat de onderstaande cijfers vermoedelijk een overschatting geven van de werkelijke waarden. Wel worden hier de officiële gegevens gerapporteerd die Vlaanderen verstrekt. Recent Europees onderzoek adviseert zelfs een maximale afstand van 300 meter tot stedelijke groen met een minimale afmeting van 1 hectare. In Nederland geeft de nota Ruimte aan gemeenten mee voor nieuwbouwlocaties 75 m² groen per woning te voorzien.

- Stadsdeelgroen is goed voor 27,28% van de oppervlakte van onze provincie. Vooral arrondissement Turnhout heeft een hoog percentage groen, waar het 34,21% van het oppervlak inneemt. In arrondissementen Antwerpen en Mechelen bedraagt het percentage stadsdeelgroen respectievelijk 20,83% en 21,74%.
 - Kijken we naar de individuele gemeenten, zien we dat het percentage stadsdeelgroen vooral laag is Antwerpen, Zwijndrecht en de zuidoostelijke buurgemeenten van Antwerpen, tot in Duffel.

- Het aandeel inwoners dat toegang heeft tot zo'n natuurgebied in de nabijheid van hun woning is hoog: in de hele provincie heeft maar liefst 83,20% van de inwoners toegang tot zo'n gebied. Hoewel arrondissement Turnhout de groenste van de drie was, is het arrondissement Mechelen waar het hoogste percentage inwoners (91,34%) toegang heeft tot stadsdeelgroen. Turnhout volgt met 88,18% van alle inwoners. In arrondissement Antwerpen heeft 78,39% van de inwoners een natuurgebied van minstens 30ha op maximaal 1,6 km van zijn of haar woning liggen.
- De gemeenten met het laagste aandeel inwoners met toegang tot stadsdeelgroen zijn Baarle-Hertog, Hoogstraten, Rijkevorsel en Geel. Voor Baarle-Hertog kan vermoed worden dat dit een vertekening betreft, doordat zij omsloten worden door Nederlands grondgebied en niet gekeken werd naar natuur in Nederland.
- Buurtgroen (minstens 0,2ha op max. 400m van de woning) is goed voor 31,9% van onze totale oppervlakte van onze provincie. Opnieuw is arrondissement Turnhout de groenste van de drie, met een percentage van 34,12% van haar totale oppervlakte. De verschillen tussen arrondissement Antwerpen en Mechelen zijn hier groter, met een percentage van 25,23% in Antwerpen en 29,10% in Mechelen.
 - Zoals te zien in figuur 15 scoort voor buurtgroen Zwijndrecht het slechts. Net als bij stadsdeelgroen zien we ook hier dat het percentage buurtgroen laag is in Antwerpen en de zuidoostelijke buurgemeenten van Antwerpen, tot in Duffel.
- Nagenoeg alle inwoners (93,53%) van provincie Antwerpen hebben toegang tot buurtgroen in de buurt van hun woning. In arrondissement Turnhout en arrondissement Mechelen ligt dit percentage beduidend hoger met percentages van respectievelijk 97,83% en 97,15% dan in arrondissement Antwerpen, waar 'slechts' 90,48% van de inwoners toegang heeft tot buurtgroen.
 - Kijken we naar de toegang tot buurtgroen, zoals afgebeeld in figuur 16, zien we dat in Antwerpen de inwoners het minste toegang hebben tot groen in de buurt van hun woning. Ook in de noordelijke grensgemeenten ligt de toegang tot buurtgroen lager dan in de rest van de provincie.
- Kijken we tenslotte naar woongroen, zien we dat 37,13% van de provincie uit groene ruimte bestaat. Hier is het niet langer arrondissement Turnhout dat de groenste is van de drie, maar arrondissement Antwerpen, waar 37,59% van de oppervlakte uit woongroen bestaan. Arrondissement Turnhout volgt wel op de voet, met een percentage van 37,28%. Arrondissement Mechelen bestaat uit 35,83% uit woongroen.
 - De veranderde verhoudingen zijn hoogstwaarschijnlijk te wijten aan de grote privétuinen in de noordelijke buurgemeenten van Antwerpen. De vier gemeenten met het hoogste percentage woongroen van hun totale oppervlakte zijn dan ook Brasschaat, Kapellen, Schilde en Schoten. Gemeenten met een laag aandeel natuur betreffen opnieuw de noordelijke grensgemeenten, Antwerpen, Lier en Geel en enkele gemeenten tussen Antwerpen en Lier.



Figuur 18: Aandeel van het oppervlakte bestaande uit buurtgroen (minstens 0,2 ha aaneengesloten, toegankelijk groen), 2016. Bron Stads- en gemeentemonitor



Figuur 19: Aandeel inwoners dat toegang heeft tot buurtgroen (max. 400m van zijn/haar woning), 2016. Bron Stads- en gemeentemonitor

3.3. Demografische ontwikkelingen

Vergrijzing en vergroening

Leeftijd

- In 2019 behoort in Antwerpen 10% van de bevolking tot de leeftijdscategorie van de 65- tot 74-jarigen en 9,3% is 75 of ouder. Hiermee hebben deze bevolkingscategorieën net een kleiner aandeel in de provincie dan in het hele Vlaamse Gewest, waar ze respectievelijk goed zijn voor 10,5% en 9,7% van de bevolking.
- De leeftijdscategorie 0- tot 17jarigen vertegenwoordigt dan weer 20,1% van de inwoners van provincie Antwerpen, 3,2% van de totale bevolking is zelfs jonger dan 3 jaar. In het Vlaamse Gewest is het aandeel van de jongeren iets kleiner, waar ze respectievelijk 19,4% en 3,0% van de Vlamingen vertegenwoordigen.
- Kijken we naar de drie arrondissementen, zien we dat er iets minder ouderen en iets meer jongeren wonen in arrondissement Antwerpen dan in de andere twee arrondissementen.
 - Arrondissement Antwerpen telt 9,6% 65- tot 74jarigen en 9,2% 75+'ers tegenover 10,3% en 9,7% in arrondissement Mechelen en 10,8% en 9,1% in arrondissement Turnhout. Uit de verdeling tussen de 65- tot 74jarigen en de 75+'ers valt eveneens te concluderen dat de ouderen in arrondissement Turnhout nog iets jonger zijn dan de ouderen in arrondissement Mechelen.
 - Arrondissement Antwerpen telt 20,9% 0- tot 17jarigen, tegenover 19,7% in arrondissement Mechelen en 18,7% in arrondissement Turnhout. De 0- tot 2jarigen zijn goed voor 3,5% in arrondissement Antwerpen, 3,0% in arrondissement Mechelen en 2,9% in arrondissement Turnhout.
- Behalve de verschillende percentages in 2019, kunnen we ook de evolutie van deze vier leeftijdscategorieën tussen 2000 en 2017 en de prognoses na 2107 tot 2035 bestuderen.
 - Het aandeel 0- tot 2jarigen blijft vrij stabiel binnen de provincie en schommelt rond de 3%. Hier zijn er geen verschillen tussen de 3 arrondissementen.
 - Voor het aandeel 0- tot 17jarigen zien we lichte verschuivingen. In 2000 lagen de percentages van de drie arrondissementen dicht bij elkaar en dicht bij het cijfer van het Vlaamse Gewest. Tussen 2000 en 2017 evolueerden de drie arrondissementen uit elkaar. Arrondissement Antwerpen kende een stijging van het aandeel 0- tot 17jarigen. Deze trend zou zich stabiliseren waardoor arrondissement Antwerpen ook in 2035 nog steeds het hoogste percentage 0- tot 17jarigen zou hebben. Arrondissement Mechelen heeft tussen 2000 en 2035 een stabiel percentage 0- tot 17jarigen. Zo blijven ze in de buurt van de cijfers voor de hele provincie en voor het Vlaamse Gewest. In arrondissement Turnhout is het percentage 0- tot 17jarigen gedaald tussen 2000 en 2017, maar wordt vermoed dat het na 2017 stabiel blijft tot 2035. Hierdoor blijft het percentage 0- tot 17jarigen in arrondissement Turnhout onder de cijfers voor de provincie of het Vlaamse Gewest.
 - Het percentages 65+'ers is wel gestegen tussen 2000 en 2017 in alle arrondissementen en zal volgens de prognoses ook blijven stijgen na 2035. De stijging is het grootst in arrondissement Turnhout, waar het percentage in 2000 nog beduidend lager lag dan in de andere twee arrondissementen, maar dat in 2035 het arrondissement zal zijn met het hoogste percentage 65+'ers. In 2035 is het percentage 65+'ers in arrondissement Mechelen, net als in 2017, overeenkomstig met de percentages verkregen, wanneer gekeken wordt naar de hele provincie of naar het Vlaamse Gewest. Arrondissement Antwerpen kende al een lager percentage 65+'ers in 2019. Het verschil met de andere arrondissementen wordt voorspeld verder toe te nemen.

- Tot slot kan het aandeel van de verschillende leeftijdscategorieën per gemeente bekeken worden.
 - De percentages 0- tot 17-jarigen in 2019 en in 2035. Hier zien we dat de lage percentages zich vooral centraal in de provincie bevinden, terwijl de gemeenten op de as Antwerpen-Mechelen en de meest noordelijke gemeenten vaak een hoog aandeel 0- tot 17jarigen hebben. Er wordt niet verwacht dat dit patroon verandert tussen 2019 en 2035.
 - In 2019 kennen verschillende noordelijke gemeenten, een aantal van de Rupel-gemeenten, Mechelen en Antwerpen een laag aandeel 65+'ers. Vooral de randgemeenten van Antwerpen en gemeenten rond Lier en Heist-op-Berg daarentegen hebben een groot aandeel oudere bevolking. In 2035 zijn het enkel nog Antwerpen, Mechelen, de drie Rupel-gemeenten Boom, Niel en Willebroek en de gemeenten tussen Turnhout en Hoogstraten die een relatief laag aandeel 65+ers hebben.

Alleenstaanden

- In provincie Antwerpen wonen 261.759 alleenstaanden. Dit is goed voor 33% van alle huishoudens. In het Vlaamse Gewest wonen relatief gezien net iets minder alleenstaanden, waar hun aandeel 31,7% bedraagt.
 - Van die 261.759 alleenstaande huishoudens, wonen er 162.350 in arrondissement Antwerpen, 43931 in arrondissement Mechelen en 55.478 in arrondissement Turnhout. Het percentage alleenstaande huishoudens bedraagt respectievelijk 35,9%, 30,4% en 28,5%.
- Kijken we naar de evolutie van het aandeel 1-persoonshuishoudens doorheen de tijd, afgebeeld in Figuur 20, zien we dat dit aandeel stabiel was in arrondissement Antwerpen tussen 2000 en 2017. De huishoudprognoses voorspellen dat dit aandeel ook tussen 2017 en 2035 relatief stabiel zal blijven. In arrondissementen Mechelen en Turnhout zien we wel een stijging van het aandeel 1-persoonshuishoudens. In Turnhout is dit aandeel het sterkst gestegen en zal het ook het sterkst blijven verder stijgen. Arrondissement Turnhout blijft ook in 2035 echter het arrondissement met het laagste percentage 1-persoonshuishoudens.
- Tot slot staat in tabel 18 het aandeel 1-persoonshuishoudens per gemeente in 2017 en 2035 afgebeeld. In 2017 zien we dat deze 1-persoonshuishoudens vooral sterk aanwezig zijn in de steden binnen onze provincie, zoals Antwerpen, Mechelen, Turnhout en Lier maar ook in bv. Geel, Herentals, Mol. In 2035 zien we echter dat de hoge percentages 1-persoonshuishoudens niet langer beperkt blijven tot deze steden, maar nu bijna elke gemeente tot de hogere categorieën behoort. De uitzonderingen zijn de zuidelijke buurgemeenten van Mechelen, verschillende noordelijke gemeenten van de provincie en Hove en Lint.

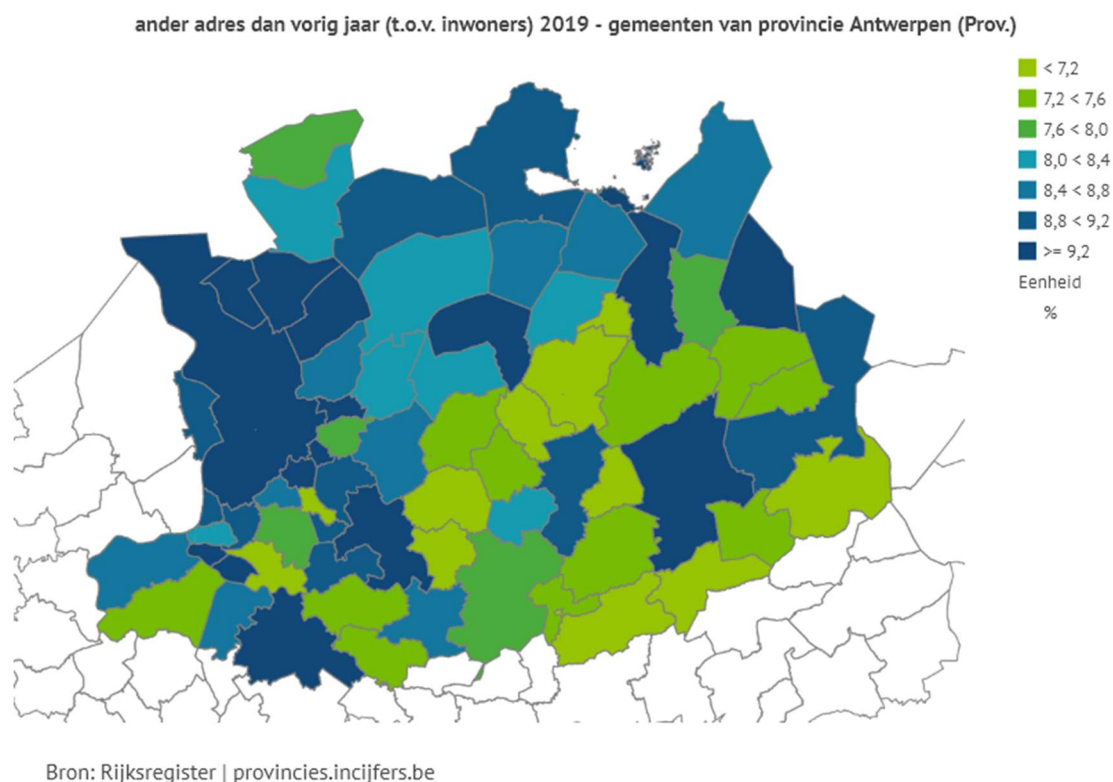
Nieuwkomers en migratie

Om 'nieuwkomers' te bestuderen, kan enerzijds gekeken worden naar de inwoners die vorig jaar op een ander adres woonden en anderzijds naar het aantal inwoners met een vreemde nationaliteit.

Inwoners met een ander adres dan vorig jaar⁴

- Zeker op een fijnmazige schaal, zoals die van de statistische sectoren, is het aandeel inwoners met een ander adres van vorig jaar afhankelijk van ingrijpende gebeurtenissen. Het opleveren van een nieuwe verkaveling kan bv. voor een groot aandeel inwoners met een ander adres dan vorig jaar zorgen in dunbevolkte sectoren. Daarom wordt niet alleen gekeken naar de cijfers van 2019, maar ook naar het gemiddelde van de laatste 10 jaar.
- In de hele provincie is het afgelopen jaar 9,7% van de inwoners van adres veranderd. Opgesplitst tussen de 3 arrondissementen, zien we een hoger percentage van de inwoners dat een ander adres heeft dan vorig jaar in arrondissement Antwerpen dan in de arrondissementen Mechelen en Turnhout. In arrondissement Antwerpen bedroeg dit percentage namelijk 10,7% tegenover slechts 8,6% voor arrondissement Mechelen en 8,4% voor arrondissement Turnhout.
 - Ook wanneer we naar het gemiddelde percentage van de laatste 10 jaar kijken, zien we ongeveer dezelfde verhoudingen, alleen ligt het percentage verhuizers dan iets hoger. In arrondissement Antwerpen verhuisde gemiddeld 11,72% van de inwoners per jaar, in arrondissement Mechelen 9,43% en in arrondissement Turnhout 9,07%. Voor de hele provincie bedroeg het gemiddelde 10,63%.
- Kijken we naar de cijfers per gemeente zoals afgebeeld in tabel 19, zien we in de eerste plaats de verschillende steden als gemeenten met het hoogste percentage verhuisden. Verder wonen er in 2019 ook duidelijk meer verhuisden in het noorden van de provincie dan in het zuiden van de provincie. Wanneer we naar de gemiddeldes van de afgelopen 10 jaar kijken in tabel 20, zijn de verschillen tussen noord en zuid minder uitgesproken. Wel is er meer mobiliteit in de grotere steden en de buurgemeenten van Antwerpen.

⁴ Meer informatie is via volgende link te vinden op provincies in cijfers: https://provincies.incijfers.be//jive?workspace_guid=b3dc957a-e15a-4e06-a766-4dd3408cd9b8



Figuur 22: Percentage inwoners met een ander adres dan vorig jaar per gemeente, 2019

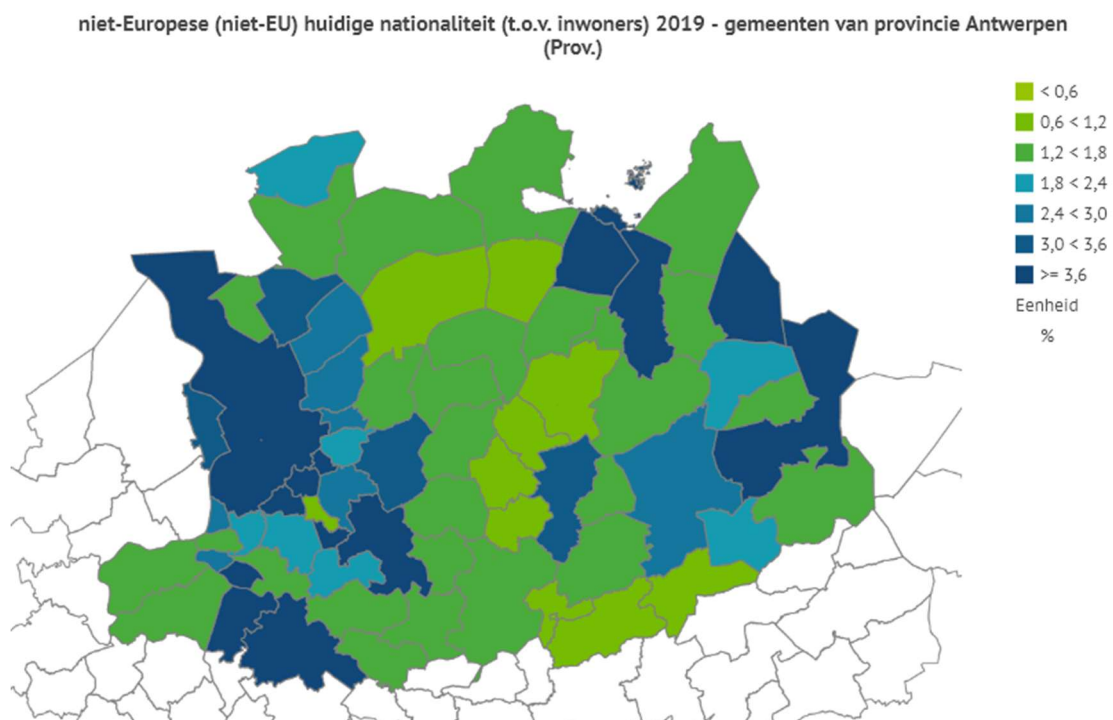
Percentage inwoners met een vreemde nationaliteit⁵

We beperken ons hier tot inwoners met een nationaliteit van buiten de EU15, zoals ook in ander migratieonderzoek gebruikelijk is.

- Provincie Antwerpen telt 1,9% inwoners met de nationaliteit van een Oost-Europees, EU-land en 5% inwoners met de nationaliteit van een niet-EU land. Kijken we naar de drie arrondissementen afzonderlijk, is het weinig verrassend dat deze percentages in arrondissement Antwerpen beduidend hoger zijn dan in de andere twee arrondissementen. Arrondissement Antwerpen telt 2,3% inwoners met een Oost-Europese, EU-nationaliteit en 6,8% met de nationaliteit van een niet-EU land. In arrondissement Mechelen bedragen deze percentages respectievelijk 1,1% en 3,3%; in arrondissement Turnhout 1,7% en 2,5%.
- Kijken we naar de verdeling van inwoners met een niet-EU nationaliteit over de gemeenten, afgebeeld in Figuur 23 zien we dat vooral de steden en de gemeenten in de Antwerpse rand een hoger percentage inwoners hebben met een niet-EU nationaliteit, hoewel deze percentages tout court laag blijven: in slechts 4 gemeenten is dit percentage hoger dan 5%, met name in Antwerpen, Turnhout, Mechelen en Boom.
- Voor inwoners met een Oost-Europese, EU-nationaliteit, zien we dat vooral Antwerpen en de noordelijke gemeenten een hoger percentage hebben. Ook de gemeenten op de as Herentals-Mol en de gemeenten rond Lier vallen op met een bovengemiddeld percentage. Hier moet echter opnieuw opgemerkt worden dat dit steeds over lage percentages gaat, enkel in

⁵ Bijkomende info over het percentage inwoners met een vreemde nationaliteit is terug te vinden op provincies in cijfers: https://provincies.incijfers.be//jive?workspace_guid=280c38a1-c6df-4a8a-86cc-27aec070635e

Hoogstraten heeft, vermoedelijk omwille van de (glas)tuinbouw, meer dan 5% van de inwoners een Oost-Europese, EU-nationaliteit.



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Figuur 23: Aandeel inwoners met de nationaliteit van een niet-EU land, 2019

3.4. Vermaatschappelijking van de zorg

De vermaatschappelijking van de zorg kent vele vormen en definities. Volgens een gangbare definitie van het Departement Welzijn en Gezondheid van Vlaanderen verwijst de term ' naar het streven om mensen met beperkingen, chronisch zieken, kwetsbare ouderen, jongeren met gedrags- en emotionele problemen, mensen die in armoede leven, ..., een eigen zinvolle plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig te ondersteunen en de zorg zoveel mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen. Die gemeenschap bestaat in eerste instantie uit vrienden en familie, maar ook uit buren. Daarnaast is er een groot potentieel voor het uitbreiden van de sociale kring. Niet iedereen heeft familie of vrienden (denk aan oudere, geïsoleerde personen), maar zowat iedereen heeft buren. Zorgzame buurten kunnen dus een grote verrijking zijn voor zorgbehoevende personen.

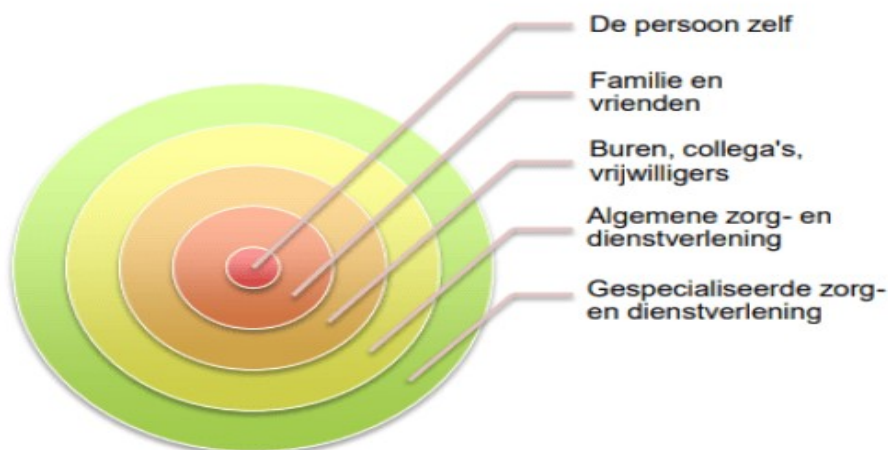
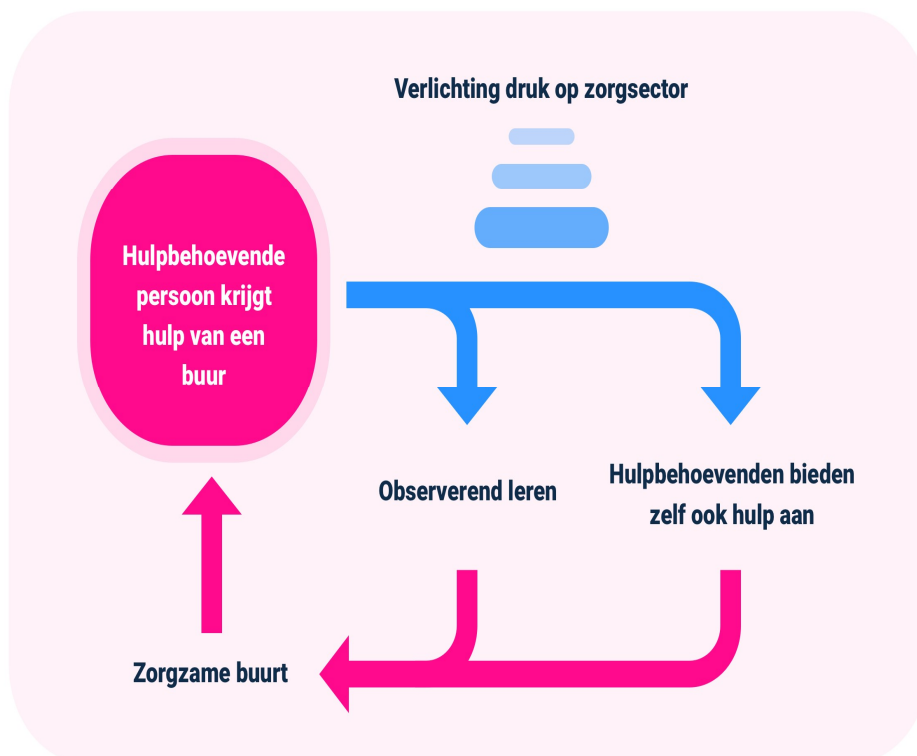
Zorgzame buurten

Hulpverlening kent verschillende gradaties. Zo zijn er ook heel wat taken die uitgevoerd kunnen worden door een vriendelijke buur, zoals:

- de rolluiken optrekken bij een oudere dame
- boodschappen leveren bij mensen die minder mobiel zijn
- de stoep sneeuwvrij helpen maken
- gezelschap houden tegen isolement
- af en toe een oogje in het zeil houden
- een wandeling maken met de hond

Bovendien levert hulpverlening vanuit de gemeenschap nog enkele bijkomende voordelen:

- Als iemand kan rekenen op de zorg van z'n familie, vrienden of buren, betekent dat soms dat iemand (wat langer) in z'n eigen woning kan blijven. Dat gevoel van zelfstandigheid is vaak belangrijk voor het welzijn van een persoon en versterkt ook de sociale cohesie.
- Indien een zorgbehoevende persoon langer thuis kan blijven, verlicht dat ook wat van de druk op de zorgsector. In 2040 zal 9% van de Vlaamse bevolking 80-plusser zijn. Het is dus belangrijk voor de zorgsector dat mensen tegen die tijd zo lang mogelijk zelfstandig veilig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.
- Elke uitwisseling van hulp zorgt mogelijks voor een kettingreactie. Dat effect heet observerend leren. Nu vind je het misschien lastig om een buur om hulp te vragen, maar als je ziet dat er veel dergelijke uitwisselingen in de buurt zijn, zal de drempel wat lager liggen.
- Doordat de hulpverlening zich niet in de professionele sfeer bevindt, kunnen de zorgbehoevenden ook zelf een bijdrage doen. Ze kunnen dan misschien geen boodschappen meer dragen, maar bijvoorbeeld wel een paar extra kommen soep koken. Zo gaan we uit van wat deze mensen wél nog kunnen en geraken ze niet gemarginaliseerd of geïsoleerd.
- De gemeenschap wordt inclusiever, de buurt wordt langzamerhand een zorgzame buurt. Hulp vragen aan buren wordt steeds gemakkelijker en bovenstaande effecten worden opnieuw versterkt



In dit model van de WHO dient de **gemeenschap** – familie, vrienden, buren – als **first line support**. Zij kunnen simpele hulpvragen gemakkelijk opvangen. Pas wanneer de hulpvraag wat verder gaat, wordt beroep gedaan op de **gepaste zorg- of dienstverlening**. Deze organisaties fungeren dus als **second line**.

De volgende vraag is hoe we dat model dan kunnen vertalen naar de praktijk. Het antwoord hierop is niet eenvoudig, maar we geloven alvast wel dat ook de provincie tools moet aanreiken om hier stappen vooruit te zetten. Het ondersteunen van die zorgzame buurten zien we alvast als een must, bijvoorbeeld via het ondersteuningspakket 'zorgzame dorpen'. Daarbovenop is samenwerking met verschillende partners aangewezen. Om de vermaatschappelijking van de zorg écht te realiseren moeten private eigenaars, organisaties en overheden gestimuleerd worden om de handen in elkaar te

slaan om te evolueren naar een woonzorgsite in elk dorp op een slimme en kwaliteitsvolle locatie. Dit kan eventueel samen gezien worden met de dorpspunten.

De meeste geregistreerde mantelzorgers wonen in de provincie Antwerpen (31.056), gevolgd door Oost-Vlaanderen (28.118), Limburg (27.955), West-Vlaanderen (27.987), Vlaams-Brabant (21.258) en Brussel (486). In de meerderheid van de gevallen (85.580) gaat het om vrouwen.

De grootste groep (67.188) situeert zich in de leeftijdsgroep 45-64. Slechts een minderheid (13.229) is jonger. Meestal gaat het om de huwelijkspartner (40.345), gevolgd door dochter (35.291) of zoon (16.841).

In een beperkt aantal gevallen heeft de mantelzorger de zorg over twee (5.657), drie (269) of zelfs meerdere (73) zorgbehoevenden.

Hoofdstuk 4. DE ROL EN DE VISIE VAN DE PROVINCIE

4.1. Rol van de Provincie

We moeten inzetten op woonkwaliteit, zowel van de woning zelf als van de woonomgeving. Vlaanderen blijft de *eind*verantwoordelijke voor het garanderen van het recht op wonen. Daarnaast is het woonbeleid echter ook lokaal sterk verankerd. De Vlaamse overheid zet in op woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid. Ze rekent daarbij op de lokale – en ook intermediaire - besturen om dit beleid mee vorm te geven. Want niet alle woonproblemen zijn van lokale aard. De bestuurlijke grenzen van de gemeenten vallen immers meestal niet samen met de maatschappelijke grenzen waarbinnen woonproblemen zich afspelen. Zo kan het lokaal woonbeleid resulteren in externe effecten op de omliggende gemeenten. Anderzijds overstijgen bepaalde aspecten van de woonproblematiek de gemeentegrenzen en gemeentelijke schaal.

De provincie heeft voldoende schaalgrootte om expertise uit te bouwen voor het voeren van een woonbeleid, en ze is ook in staat om voldoende nabij de lokale realiteit te werken. De provincie voert een beleid binnen het kader dat Vlaanderen biedt en respecteert daarnaast ook de lokale autonomie.

Vanuit haar bijzondere positie zal de provincie een ondersteunende en stimulerende rol opnemen naar zowel lokale overheden als de verschillende andere actoren op de woonmarkt. Zij moet inspelen op noden en problemen die zich bovenlokaal stellen. De provincie is een bovenlokale partner die afstemming en samenwerking stimuleert tussen lokale besturen en andere actoren, over de grenzen van gemeenten en sectoren heen. Ze treedt signalerend op naar andere overheidsniveaus. Als kennismakelaar draagt zij kennis, ervaring en praktijkvoorbeelden uit en ontsluit zij relevante omgevingsdata. De provincie is motor van innovatie en stimuleert vernieuwende praktijken door gerichte stimuli te geven, door zelf initiatief te nemen of door organisaties en groepen te begeleiden. De provincie voert een geïntegreerd woonbeleid met een sector-overschrijdende aanpak.

Als provincie zijn we op basis van al het beschikbare kaart – en cijfermateriaal, dat we in hoofdstuk 2 uitgebreid aan bod lieten komen, in staat om aan elke gemeente en regio duidelijk te maken voor welke uitdagingen ze staan om te evolueren naar kwaliteitsvol wonen. We willen hier als provincie een sterke rol in spelen en de juiste instrumenten aanreiken en voorstellen doen om een sterk woonbeleid te voeren. We zullen met betrekking tot de verschillende uitdagingen gemeenten clusteren om de ondersteunende en inspirerende rol ten volle te kunnen opnemen. Op basis van een grondige analyse is het mogelijk om heel gericht actie te ondernemen en verschillende woonactoren samen te brengen om nieuwe projecten op te starten die tegemoet komen aan de noden die naar voor komen. Door samen na te denken, instrumenten te ontwikkelen, acties uit te rollen, zal nieuwe expertise ontstaan die kan gedeeld worden in heel de provincie. Deze kennisdeling willen wij stimuleren en faciliteren.

4.2. De visie van de Provincie

Dit alles dient evenwel te gebeuren vanuit een welbepaalde *visie* op wonen in de toekomst.

Wonen is een basisrecht. Volgens de Vlaamse Wooncode heeft iedereen recht op menswaardig wonen. Iedereen moet kunnen beschikken over ‘een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid’.

Het provinciale woonbeleid treedt aanvullend op bij het Vlaams en het lokaal woonbeleid, respecteert deze grenzen, maar tracht actief een bijdrage te leveren aan het realiseren van dit recht op menswaardig wonen. Het provinciaal beleid moet toekomstgericht en effectief zijn, met bijzondere aandacht voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen.

Vandaar onze definitie van hedendaags woonbeleid: “het provinciale woonbeleid bevordert het tot stand komen van woningen en woonomgevingen, waar zuinig wordt omgesprongen met ruimte en grondstoffen, waar de nodige voorzieningen voorhanden zijn en waar inspanningen worden geleverd om het samenleven en de gezondheid van bewoners te bevorderen”.

We gaan in ons woonbeleid uit van de volgende richtinggevende principes, gebaseerd op het huidige, ondertussen wijdverbreid maatschappelijk discours over wonen in de toekomst:

1. beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. duurzaamheid en circulariteit
3. mobiliteit en diversiteit
4. veerkracht en gezondheid

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Naast het creëren van voldoende diversiteit van het type woningen in een dorp, buurt of wijk, is het van belang om creatieve alternatieven te ontwikkelen en in beeld te brengen tussen het kopen en huren van woongelegenheden. Eigenaarschap is nog steeds de droom van heel veel Vlamingen. Baas kunnen zijn in eigen huis en het zogenaamde 'appeltje voor de dorst' zijn vaak gehoorde redenen waarom mensen hun woning het liefst zelf bezitten. Een woning kopen is echter duur en bindt mensen ook aan hun woning. Rekening houdend met de maatschappelijke uitdagingen is het wenselijk om nieuwe formules aan te reiken. Creatieve alternatieven tussen koop en huur kunnen de voordelen van de twee combineren en wonen voor veel groepen betaalbaarder maken.

Wij willen bekijken hoe alternatieve formules ook een oplossing kan zijn voor kwetsbare doelgroepen. In 2018 lanceerden we een thematische projectoproep 'Anders Wonen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen'. Dit vormt een eerste aanzet waarop moet verder gewerkt worden om ertoe te komen dat eigenaars met een huurwoning ertoe aangezet worden om mee werk te maken van betaalbaar en beschikbaar wonen in onze provincie.

Het Steunpunt Wonen maakte een oplisting van mogelijke alternatieven en van de fiscale en juridische knelpunten die ervoor zorgen dat deze alternatieven nog geen volwaardige opties zijn in Vlaanderen.⁶ We willen met de provincie bekijken hoe we fiscaal en juridisch een bijdrage kunnen leveren tot meer betaalbare en beschikbare woningen voor kwetsbare doelgroepen binnen de sociale maar ook binnen de private huurmarkt.

We willen ons hiervoor laten inspireren door de modellen die Vlaanderen voorstelt maar ook door goede toepasbare voorbeelden in het buitenland. Vlaanderen schetste voorgaande jaren onder andere modellen als: hybride vormen, zoals huur-met-koop garanties en hamsterhuren, waarbij mensen een woning huren maar een deel van hun huurgeld ook al meetelt als afbetaling bij een latere, (eventuele) aankoop. Eigendomsformules waarbij contractueel een aantal zaken worden vastgelegd waarvoor de koper een korting krijgt op de verkoopprijs. Dit kan gaan over de verplichting van de koper om bij een latere verkoop terug te verkopen de oorspronkelijke verkoper of om een deel van de korting terug te betalen bij een latere verkoop. Gedeeld eigenaarschap, zoals de woningcoöperaties, Community Land Trusts, waarbij de bewoner niet hoeft in te staan van de aankoop van woning en grond maar een deel van de eigendom bij een publieke instantie of een vereniging blijft. Vaak verwerft de bewoner wel de woning maar niet de grond. Op die manier kan ook (grond)speculatie tegengegaan worden. In een woningcoöperatie komt het bijkomende voordeel dat de eigenaar aandelen koopt van de coöperatie en dan keuze heeft tussen de woningen van de coöperatie en zo makkelijker kan inspelen op

veranderende gezins- en levensfasen. Formules als erfpacht en opstal, waarbij de bewoners langdurig bepaalde gebruiksrechten krijgen, zonder ook het eigenaarschap over grond of woning te verwerven.

Duurzaamheid en Circulariteit

Wij kiezen voor duurzaamheid én circulariteit in het toekomstig wonen. Vaak wordt circulariteit gebruikt als synoniem voor duurzaamheid, maar er is een wezenlijk verschil: duurzaamheid is een doel, namelijk het behouden van het systeem aarde zodat wij mensen hier gezond, veilig en rechtvaardig kunnen leven. Eigenlijk komt het er dus op neer dat we zorgen dat we zo met onze aarde omgaan dat deze onze kinderen én de generaties daarna in hun behoeften kan blijven voorzien. Circulariteit is een strategie om dit te bereiken.

De circulaire economie is één, zo niet het belangrijkste deel van het antwoord op het bredere duurzaamheidsvraagstuk van vandaag. De circulaire economie zorgt er in de eerste plaats voor dat we materialen en producten blijvend kunnen inzetten. De circulaire economie is gebaseerd op biologische en technologische kringlopen. Het concept 'afval' bestaat hier niet. Er zijn enkel biologische (composteerbare) of technologische (herinzetbare) componenten. Op deze manier blijven onze grondstoffen eindeloos beschikbaar. Bovendien worden enkel componenten zonder schadelijke stoffen ingezet, anders zouden ze niet recupereerbaar zijn. Er wordt gestreefd naar het sluiten van kringlopen om zo weinig mogelijk tot niets verloren te laten gaan. Binnen de thema's 'grondstoffen en materialen' en 'energie en gebouwen' ligt dit het meest voor de hand. Men verkent hier vandaag reeds volop het circulaire pad. Circulair bouwen is bijvoorbeeld steeds meer in opmars. Eén van de centrale vragen in de circulaire economie is ook 'hoe doen we het met minder?'. Er kan de vraag gesteld worden hoe dezelfde activiteiten kunnen uitgeoefend worden op een kleinere oppervlakte. We verminderen het gebruik van de grondstof grond/ruimte. Dit betekent dat er duurzamer wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte. Circulariteit gaat verder dan dit. Binnen het thema 'ruimte' zien we ook het meervoudig gebruik van infrastructuur en nog fundamenteeler, nieuwe vormen van uitgifte van grond. Wanneer gronden, gebouwen, infrastructuur, ... gemeenschappelijk worden beheerd kunnen deze sneller (dan in privé-eigendom) opnieuw worden geactiveerd of een tijdelijke 'nieuwe' invulling krijgen. In onze acties baseren wij ons op de prioriteitenladder van Lansink (van preventie, hergebruik, recycling, energie, verbranden naar de allerlaatste stap: storten) Vanuit deze gedachte is het eerste doel in een circulaire economie een zo hoogwaardig mogelijk hergebruik. In eerste instantie van het gehele product, dan van de onderdelen en vervolgens van de grondstoffen/materialen.

Wij willen in ons woonbeleid de stap naar duurzaamheid én circulariteit stimuleren. Wij willen de bouwsector en de woonactoren stimuleren en begeleiden om de verkennende weg verder te zetten en tot een fundamentele mindshift en gedragsverandering te komen, niet alleen bij de voorlopers maar bij zoveel mogelijk actoren in het veld.

We beogen veranderingsgericht bouwen. Gebouwen die vandaag worden gezet zullen in 2060 moeten kunnen inspelen op een sociaal, economisch en fysiek veranderde omgeving. Ook de behoeften en verwachtingen van zowel de gebruikers als het beleid (bijvoorbeeld in functie van energiestaat, toegankelijkheid ...) maken dat gebouwen aan nieuwe eisen zullen moeten voldoen.

Vandaag bouwt men in Vlaanderen nog maar weinig met het oog op die 'verandering'. De bouwsystemen moeten afgestemd worden op hergebruik via toegankelijke, eenvoudige en omkeerbare verbindingen. Geprefabriceerde en demonteerbare bouwsystemen zijn hier uitstekend voor geschikt. Veranderingsgericht of dynamisch bouwen kan zo een sleutelrol spelen om op een meer duurzame manier om te gaan met grondstoffen en ruimte en de materiaalkringloop in de bouwsector te sluiten.

Kamp C startte voorbije jaren verschillende projecten op die er op gericht zijn onze CO2-uitstoot te verminderen. Ook de OVAM heeft een tool ontworpen waarin 24 ontwerprichtlijnen worden opgenomen om veranderingsgericht te bouwen. De keuze om al dan niet tot sloop van een bepaald 'slecht' woningpatrimonium over te gaan, dient dus weloverwogen te zijn en wordt afgetoetst aan de ladder van de R', van circulariteit. De volgorde van deze ladder is van uitermate belang: refuse-rethink/redesign- reduce-reuse- repair- refurbisch- remanufacture- repurpose- recycle- recover. Zo wordt er eerst onderzocht of er op die bepaalde plek nog wel een woonneed is alvorens te gaan bouwen. En als men toch overgaat tot bouwen, wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid tot aanpassing van het gebouw in de tijd. De functie van een gebouw vandaag kan wijzigen naar een totaal andere functie in de veranderende wereld. Het gebruik van de grondstoffen voor dit gebouw en de wijze waarop men bepaalde grondstoffen, elementen, gebouwonderdelen met elkaar verbindt, maakt dat ze al dan niet in de tijd terug op een gans andere manier kunnen gebruikt worden, zonder al te veel verlies van de eigenschappen ervan. Deze nieuwe manier van denken zal onze totale voetafdruk moeten verkleinen en onze totale CO2-uitstoot mee onder controle moeten krijgen.

Mobiliteit en Diversiteit

Woonbehoeften van personen en huishoudens veranderen doorheen de levenscyclus: mensen gaan samenwonen, krijgen kinderen, zien hun kinderen vertrekken en worden ouder. Elke levensfase stelt andere eisen en wensen aan de woning. Wanneer de woning niet langer kan voldoen aan deze eisen en wensen, willen mensen verhuizen. Wetenschappelijk onderzoek bevestigt dit verband⁷ en vindt dat jongeren en alleenstaanden een hogere kans hebben te verhuizen dan mensen boven de 34 of personen die reeds getrouwd zijn of samenwonen.

Willen verhuizen is echter niet voldoende om ook effectief te verhuizen. Mensen zullen niet verhuizen wanneer ze geen woning vinden waarvan ze verwachten dat deze beter voldoet aan hun wensen en behoeften. En behalve het vinden van een betere woning, zullen mensen ook in staat moeten zijn deze woning te betalen eer ze verhuizen. Tot slot moet een divers en betaalbaar woonaanbod ook *lokaal geënt* zijn. Wetenschappelijk onderzoek in Vlaanderen heeft aangetoond dat mensen slechts over korte afstanden verhuizen: de helft van de verhuizers blijft binnen de eigen gemeente, terwijl 10% zelfs binnen dezelfde buurt blijft. De gemiddelde afstand waarover mensen verhuizen bedraagt slechts 11,5 kilometer, terwijl de helft van alle verhuizers minder dan 4 km verhuist.

Er zijn weinig gegevens beschikbaar om in kaart te brengen hoe divers het woningaanbod vandaag al is. Wel is duidelijk dat heel veel, vooral plattelandsgemeenten, een zeer hoog aandeel grote en vrijstaande woningen hebben. In 29 van de 69 Antwerpse gemeenten ligt het percentage rijwoningen (tegenover alle eengezinswoningen) onder de 10%. Tegelijk is in maar liefst 34 van de 69 gemeenten het percentage eengezinswoningen met een grondoppervlak van minstens 104m² hoger dan 75%. De meeste van deze woningen worden ook bewoond door hun eigenaar: in 33 gemeenten is minstens drie kwart van de huishoudens eigenaar van de eigen woning, in slechts 2 gemeenten (Antwerpen & Borsbeek) ligt dit percentage onder de 60%.⁸ Dit en voor meer dan de helft van de tijd niet gebruikte verblijven leggen een ruimtelijke en sociale hoge tol op ruimte en levenskwaliteit.

Zoals hierboven al vermeld, vermindert de neiging om te verhuizen naarmate mensen ouder worden. Nochtans is het voor veel ouderen vaak beter te verhuizen naar een aangepaste woning in een aangepaste buurt, het zogenaamde *moving-in-time* principe, wanneer de zorgnood groter wordt en de woning steeds onaangepaster. Van de ouderen die wel verhuizen, wordt tegelijk vastgesteld dat dit een positieve impact heeft op kernversterking: de ouderen verhuizen vaak naar een meer centraal

gelegen woning, zodat hun oude woning dan vrijkomt voor een nieuw gezin met kinderen, die anders vaak op een slechtere locatie zouden kopen/bouwen.

Deze ouderen kunnen gestimuleerd worden te verhuizen wanneer er in hun eigen dorpen aangepaste woningen, liefst met een kleine tuin, zouden zijn. In samenwerking met gespecialiseerde organisaties blijven we als provincie inzetten op de toegankelijkheid van woningen. Er zijn ook nieuwe woonformules die specifiek inzetten op ouderen, zoals Abbeyfield wonen – co-housing voor 60+ers - of kleine woongroepen in woonzorgcentra die veel beter in staat zijn een huiselijke sfeer te bieden aan hun bewoners. En niet enkel ouderen kunnen een zorgbehoefte hebben, onder andere ook mensen met een beperking hebben nood aan aangepaste woningen en inclusieve zorgzame buurten.

De nood aan een divers woningaanbod is uiteraard niet enkel voor ouderen of zorgbehoevenden. Het traditionele pad naar het huisje-tuintje-kindje gezin wordt steeds minder gevolgd. De tweede demografische transitie heeft ervoor gezorgd dat dit uitgesteld wordt, waardoor jongeren steeds langer alleen blijven, het krijgen van kinderen uitstellen of er bewust voor kiezen geen kinderen te krijgen. Ook voor hen bieden deze grote en vrijstaande woningen niet de kenmerken die kunnen voldoen aan hun woonbehoeften.

Wij willen woonactoren stimuleren om in elk dorp, in elke wijk een divers aanbod te realiseren dat inspeelt op de noden en behoeften van verschillende bevolkingsgroepen. Als een gepast woonaanbod voorhanden is in de nabije leefomgeving, zullen mensen sneller geneigd zijn om te verhuizen. Uiteraard vinden wij het van belang om in het kader van de ecologische doelen, deze diversiteit enkel daar te realiseren waar wonen gewenst is: op plaatsen waar men kwaliteitsvol en gezond kan wonen, waar voorzieningen en werkgelegenheid nabij zijn en mensen zich zowel over korte als lange afstanden op een duurzame manier kunnen verplaatsen, dus in of nabij de kern, niet in linten of in verspreide bebouwing.

[Veerkracht en Gezondheid](#)

Kwaliteit van wonen heeft niet alleen te maken met een degelijke woning. Ook de buurt waarin je woont, bepaalt je comfort en tevredenheid. Wij kiezen er voluit voor om mensen te laten wonen in een omgeving waar ze op een gemakkelijke manier in contact kunnen komen met anderen en waar ze vlot een verbinding kunnen maken met de samenleving. Connectiviteit is in een veerkrachtige buurt een sleutelbegrip. Binnen ons beleid willen we inzetten op de verbindende kracht van buurten, dorpen of wijken, waarin ook groene open ruimte een plaats krijgt.

[Persoonlijke contacten nabij de woning](#)

Mensen hebben enerzijds nood aan privacy maar kijken anderzijds uit naar sociale contacten. De situatie waarin we ons nu omwille van Covid 19 bevinden toont meer dan ooit aan hoe belangrijk sociale contacten zijn. We zien veel solidariteit ontstaan in buurten en wijken waar inwoners initiatieven nemen om het leven draaglijk te maken. Vooral in wijken en buurten waar mensen dicht bij elkaar wonen, zijn er vandaag mogelijkheden om elkaar op een vrij eenvoudige manier te ontmoeten en om elkaar verder te helpen. Daar waar mensen ver van elkaar wonen, vaak op het platteland in de open ruimte, is het moeilijk om in de nabije woonomgeving sociale contacten te leggen. De afwezigheid van mensen in de buurt, heeft een impact op de kwaliteit van leven. Wij kiezen ervoor om mensen zo veel als mogelijk in de dorpskernen te laten samenwonen zodat er makkelijk ruimte is voor een buurtbabbel. In het ontwerp van buurten en wijken kiezen we ervoor om aandacht te schenken voor sociale contactruimten en plekken, speelruimten voor kinderen,... zodat ontmoeting heel vanzelfsprekend wordt in de buurt.

Verbinders, netwerken en ontmoetingsplaatsen:

Veerkrachtige buurten bestaan uit een sterk weefsel van relaties, vriendschappen en netwerken. Zowel informele als formele onderlinge verbanden, die voor de inwoners zelf belangrijk zijn, van straatgemeenschappen tot lokale verenigingen krijgen er een plaats. De mensen hebben onderling contact en vormen geen gesloten systemen. Nieuwe bewoners worden opgenomen in de gemeenschap. Als er in de buurt iets gebeurt, weten ze elkaar te vinden. Vooral de kwaliteiten van bewoners komen op de voorgrond. Er wordt niet gekeken naar wat fout is maar naar de sterkte van mensen. Veerkrachtige buurten hebben vaak ook een gezamenlijke identiteit, het gevoel bij elkaar te horen. Dit kan een dorp zijn of een wijk of een buurt met een issue dat de mensen uit die buurt verbindt.

Het is goed om buurten van ruimte te voorzien waar mensen kunnen samen komen om aan hun buurt of dorp te bouwen. Dit kan zowel om binnen- als buitenruimte gaan. Veerkrachtige buurten beschikken over gemeenschapsbouwers en verbinders. Verbinders met een eigen sterk netwerk van relaties, mensen met wie je graag samen optrekt, die nieuwe mensen welkom heten. Sterke buurten hebben gemeenschapsbouwers die linken leggen tussen mensen en ideeën en initiatieven, die mensen aanmoedigen om zich in te mengen en werk te maken van hun ideeën. Gemeenschapsbouwers stellen niet zichzelf maar de buurt centraal.

Voorzieningen in de buurt

Een sterke buurt bruist ook op economisch vlak. Mensen maken er ook gebruik van de ruimte om te ondernemen. Een sterke buurt bestaat uit verschillende voorzieningen die mensen samenbrengt en voorziet in de dagdagelijkse noodzakelijkheden zoals voeding, verzorging, (para)medische hulp, onderwijs, financiën, economische bedrijvigheid, ... Mensen wonen best dicht bij de voorzieningen zodat ze te voet of met de fiets alles in handbereik hebben. Vooral in dorpen waar de laatste jaren alle voorzieningen verdwenen zijn is het van belang om te bekijken hoe nieuwe dorpspunten gecreëerd kunnen worden om de woonomgeving veerkrachtiger te maken.

Een gezonde leefomgeving

Een kwaliteitsvolle woning hoort thuis in een gezonde leefomgeving. Dit is een leefomgeving die mensen stimuleert om elkaar te ontmoeten, die ruimte biedt om te verplaatsen, verpozen, bewegen, recreëren en sporten. Zij biedt plaatsen waar bewust wordt ingezet op de drie dimensies van gezondheid: het fysieke, het mentale en het sociale, waarvoor we als gebruiker een gedeelde verantwoordelijkheid, trots en respect voelen.

Een gezonde leefomgeving wordt gekenmerkt door voldoende aaneengesloten groene ruimte die dienstdoet als multifunctioneel landschap, waar de auto *te gast* is, en waar fietsers en voetgangers meer en veiligere beweegruiimte krijgen. Zij biedt een uitnodigend fijnmazig groenblauw netwerk waarin we ons thuis voelen. Ook het uitbouwen van Community Supported Agriculture (CSA) bedrijven, die gesteund door de lokale bevolking en bestuur korte keten groenten, fruit, bloemen, ... rechtstreeks van het veld aanbieden, draagt bij tot een gezonde leefomgeving.

De diversiteit aan landschappen die een regio/gemeente (kan) herbergen is groot; cultuurhistorisch natuurlandschap, woonlandschap, recreatielandschap, voedselproductielandschap, energieproductielandschap, e.a.

Hoe de diverse landschappen te verbinden met respect en behoud van ieders identiteit is een uitdaging. Natuur met bijhorende positieve impact op gezondheid is hierin de verbindende factor. Het optimaliseren en uitbouwen van ecosystemen, zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving, biedt kansen om het welbevinden te vergroten en draagvlak te bekomen voor andere minder evidente woonvraagstukken en transitie.

Respect tonen en behoud van ieders identiteit is tevens een uitdaging met betrekking tot dorps- of wijkbeelden. Mensen zijn gehecht aan de identiteit van hun buurt en verbinden dit met de architectuur in de omgeving. Het vormt voor mensen een houvast met een positieve impact op hun mentaal welbevinden. Aandacht voor architectuur en voor het behoud van de erfgoedwaarde van gebouwen en landschappen zorgt mee voor een kwaliteitsvolle woonomgeving. Niet enkel het groen/blauw maar ook het cultuurhistorisch natuurlandschap is belangrijk voor de veerkracht van een buurt, wijk of dorp. Vandaag klinkt vaak de roep van mensen tegen de 'verappartementisering' van onze dorskernen net omdat ze de identiteit van onze dorpen willen bewaren, mede door de eigenheid van architectuur en erfgoed. We mogen geen kaalslag plegen op ons erfgoed. Historische gebouwen in ons landschap geven zoveel meerwaarde aan de beleving van de recreant en de toerist, maar niet in het minst ook aan de bewoners. De aandacht voor architectuur van nieuwe gebouwen willen we stevig op de beleidsagenda plaatsen.

We beogen maximale kwaliteit van wonen en schenken hierbij aandacht aan de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving. We moeten evolueren naar ontwerpen van buurten, wijken, dorpen en woningen waar zowel de kwaliteit van de woning in kaart wordt gebracht als de kwaliteit van de woonomgeving. Vandaag wordt de relatie tussen woning en woonomgeving buiten het betreffende perceel nog veel te weinig gelegd. In het nieuwe beleid moeten we deze stap wel zetten en veel meer aandacht schenken aan de kwaliteit van de buitenruimte van een wijk voor haar gebruikers (bewoners, lokale handelaars, bezoekers, ...). Hierbij willen we kijken naar de toegankelijkheid en doorwaardbaarheid van de wijk, de kwaliteit van de inrichting van haar open ruimtes met bijzondere aandacht voor biodiversiteit. Wij willen voldoende aandacht voor groen in de woonomgeving met een positieve impact op de gezondheid van mensen. We willen bekijken hoe de groene ruimte multifunctioneel kan worden ingericht om in zoveel mogelijk behoeften te kunnen voorzien. Met gerichte ingrepen moeten we ervoor zorgen dat er op termijn meer open ruimte komt.

Hoofdstuk 5. BELEIDSDOELEN EN ACTIEPLANNEN

Op basis van de hiervoor aangegeven woonuitdagingen, de rol die de provincie kan opnemen in het bieden van antwoorden op deze uitdagingen en de visie die wij hierbij hanteren om een focus te bepalen, werden twee beleidsdoelen geformuleerd.

Deze twee beleidsdoelstellingen, met bijhorende actieplannen en acties, werden reeds door de Provincieraad goedgekeurd in de Beheers- en Beleidscyclus. Een aantal van deze acties, met de inhoudelijke klemtonen ervan, worden hierna nader omschreven.

5.1. Beleidsdoel 1

We streven naar een divers, duurzaam, circulair en kwaliteitsvol woonaanbod afgestemd op de veranderende woonbehoeftes. We hebben daarbij aandacht voor de kwaliteit van woonomgeving (op vlak van bereikbaarheid van voorzieningen, sociale cohesie en verdichting).

1. We ontwikkelen een leidraad voor een kwaliteitsvolle woning en woonomgeving, gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek en goede internationale voorbeelden. We vertalen deze leidraad in een portfolio met concrete goede voorbeelden ter inspiratie voor lokale overheden en andere woonactoren. We ontwikkelen instrumenten om de woonvisie in concreet beleid om te zetten.
2. Wij stimuleren en ondersteunen lokale besturen en/of intergemeentelijke samenwerkingen om een woonbeleid te voeren dat inzet op kwaliteit van wonen met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en circulariteit, veerkracht en gezondheid, woonmobiliteit en diversiteit, én beschikbaarheid en betaalbaarheid. Wij willen het aantal buurten/dorpen dat aan alle kwaliteitscriteria voldoet in onze provincie drastisch verhogen. Hiervoor zullen oude gewoonten moeten doorbroken worden. Daarom zullen wij geWOONtebrekertrajecten opzetten die lokale besturen en/of intergemeentelijke samenwerkingen op maat ondersteunen in nieuw beleid dat inspeelt op maatschappelijke noden. We voorzien in vorming en opleiding en organiseren lerende netwerken of webinars en ontwikkelen instrumenten waar lokale besturen mee aan de slag kunnen.
3. We ontwikkelen en ontsluiten relevante data en maken op basis hiervan een foto van de gemeente, het dorp, de wijk of de buurt. Wij begeleiden lokale besturen en woonactoren in participatie en co-creatie van een toekomstbouwplan voor dorp/wijk/buurt. Wij stimuleren en ondersteunen innovatieve woonprojecten die inspelen op de gemaakte foto en het toekomstbouwplan alsook woonnoden als gevolg van maatschappelijke veranderingen. Zowel economische, ecologische en demografische evoluties als de vermaatschappelijking van de zorg vragen een duurzaam, aangepast en divers woningaanbod in een veerkrachtige en gezonde omgeving. Wij stimuleren bewoners, sociale huisvestingsmaatschappijen, zorginstellingen, private partners en lokale besturen om in elke dorpskern (wijk of buurt) nieuwe woonvormen te realiseren en andere acties te ondernemen, opdat een betaalbaar, duurzaam, aangepast en divers woningaanbod in een gezonde en veerkrachtige omgeving in elk dorp aanwezig is.
4. We zetten samenwerkingen op om de beleidsvisie te vertalen in concrete acties. We doen dit in eerste instantie met de eigen provinciale diensten en voorts met andere bestuursniveaus en woonactoren.
5. We stimuleren woonactoren om de beleidsvisie om te zetten in goede praktijken door jaarlijks een kwaliteitsprijs uit te reiken met o.a. als onderdeel een architectuurprijs.

6. We kiezen er heel bewust voor om de private huurmarkt te versterken. Samen met lokale besturen willen we de huurwoningen van slechte kwaliteit in kaart brengen en gerichte acties ondernemen om huurwoningen met een slechte kwaliteit te verbeteren, op voorwaarde dat en gelegen op een kwalitatief aanvaardbare locatie. We willen eigenaars stimuleren om nieuwe modellen van huur en koop toe te passen waarmee ze de meest kwetsbare doelgroepen tegemoet komen. Hiermee willen we de meest kwetsbare doelgroepen toegang bieden tot kwaliteitsvol wonen. Daarom opteren we voor een geïntegreerde en collectieve aanpak. We werken samen met verschillende actoren die op de woningmarkt actief zijn en een bijdrage kunnen leveren in het verduurzamen van de woningen en het verbeteren van de woonomgeving.
7. Wij spelen via een gebiedsgerichte werking in op woonproblemen of woonnoden die het lokale niveau overstijgen. Zo realiseren wij o.a. een extra doortrekkersterrein.

5.2. Beleidsdoel 2

We streven naar een vergaande verduurzaming van bouw- en renovatieprocessen met extra aandacht voor circulair bouwen en circulair aanbesteden.

1. We brengen het landschap van actoren in kaart die invloed hebben op het verduurzamen van het aanwezige (eigen) patrimonium, in lijn met de lopende one-stop-shop projecten.
2. We creëren een opleiding voor de eerstelijnsadviseurs op vlak van energie en duurzaamheid.
3. We stimuleren lokale besturen, woonactoren en maatschappelijke instellingen om een beleid te voeren dat garant staat voor een vergaande verduurzaming en voor opschaling van de renovatiegraad van het aanwezige (eigen) patrimonium. Waar nodig treden we op als procesbegeleider van duurzame (ver)bouwprojecten of werken we beleidssignalerend. Goede praktijken dragen we verder uit. We wisselen kennis van Europese projecten uit met lokalen overheden. We bevragen lokale besturen voor welke nieuwe uitdagingen ze staan, om samen met hen nieuwe Europese projecten op te starten en kennis uit te wisselen. Zie hiervoor de bijlage "Wat kunnen lokale overheden leren van Europese projecten".
4. We bieden het Duurzaam Bouwloket aan, als lokaal first-point-of-contact voor lokale overheden en verbinden dit loket met andere systemen die eveneens als doel hebben de vergaande verduurzaming en de renovatiegraad te versnellen.
5. We coördineren het netwerk aan lokale vrijwilligers (in samenwerking met intercommunales en Fluvius), als second-point-of-contact en bewaken de kwaliteit van deze dienstverlening.
6. We adviseren collectieve en individuele (ver)bouwprojecten op het vlak van verduurzaming en circulair bouwen.
7. We creëren een leidraad voor circulair aanbesteden van woonprojecten, bruikbaar voor lokale overheden en andere (commerciële) woonactoren.
8. We creëren een leidraad voor circulair aanbesteden en bouwen voor bedrijven, scholen en andere instellingen.
9. We creëren een portfolio van duurzaamheidsmaatregelen, gebaseerd op wetgeving en goede (internationale) voorbeelden, als inspiratie voor lokale overheden en andere woonactoren.
10. We coördineren en professionaliseren netwerken van lokale vrijwilligers die als woon- of duurzaamheidscoach opereren.
11. We begeleiden gemeenschappen, die zelf hernieuwbare energie willen opwekken en beheren. Met als doel een Virtual Power Plant uit te rollen, die community-based is, m.a.w. gedragen door een burgerinitiatief. Dergelijke bottom-up aanpak leidt tot een grotere participatie en invloed van de lokale gemeenschap en stimuleert bewustwording en publieke betrokkenheid

in de energietransitie. cVPP (community based Virtual Power Plant) geeft een lokale gemeenschap dus de kans om te voorzien in de eigen energiebehoefte, en te experimenteren met de uitwisseling, opslag en management van de hernieuwbare energie.

12. We ondersteunen organisaties die aandacht besteden aan de verbetering van de woonsituatie van maatschappelijk kwetsbare doelgroepen. We onderschrijven als provincie het basisprincipe van de Vlaamse Wooncode: iedereen moet kunnen beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een kwaliteitsvolle woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Hoofdstuk 6. Bijlage 1. Wat kunnen lokale overheden leren van Europese projecten?

Kamp C is partner in verschillende Europese projecten, om kennis te vergaren, kennis uit te wisselen, netwerk uit te bouwen, met als doel dit te kunnen inzetten als ondersteuning bij de gemeenten.

- We wisselen de kennis van Europese projecten uit met lokale overheden.
- We bevragen de lokale besturen voor welke nieuwe uitdagingen ze staan, om samen met hen nieuwe Europese projecten op te starten en kennis uit te wisselen.

Thema's:

- CO2-uitstoot verminderen | Renovatie
- Innovatie
- Circulair | efficiëntie van hulpmiddelen en materialen

6.1. CO2 vermindering | Renovatie:

- Belangrijkste projecten:
 - SHINE: energie besparen en BEnoveren van woningen in de Kempen
 - See2Do: renoveren: doen door te zien
 - ENLEB: energieneutraal levensloopbestendig bouwen
 - RHEDCOOP: renovatie en hernieuwbare energie-diensten via Coöperaties
 - CHARM: circulair bouwen en renoveren bij sociale huisvesting
 - ACER: renovatie van appartementsgebouwen
 - SURE2050: duurzame vastgoedstrategie voor publieke gebouwen
 - Energy measures (september 2020- september 2022): Het wegwerken van energiearmoede door goedkope maatregelen en verandering in energie gerelateerde gedrag of gewoonten.
- Renovatie buurt/wijk/ gemeente (SHINE, Rhedcoop, ENLEB, See2DO) | verschillende trajecten om de burgers te betrekken:
 - Warmte camera, het warmteverlies zichtbaar maken
 - Door gevels in wijken te fotograferen (manueel maar ook geAUTOMatiseerd – bvb WVI (See2Do), door een luchtfoto van de daken - bvb. Stad Mechelen (See2Do))
 - Warmtewandeling door de wijk (Rhedcoop en SHINE - door IOK)
 - De wijk in | Mobiele infowagen met advies op maat (See2Do, Rhedcoop)
 - Vrijwilligers/ambassadeurs in de wijk (Shine, Rhedcoop) betrekken, opleiden en ondersteunen
 - Communicatie dankzij interviews, voorbeelden, ... (Shine, See2Do)
- Verschillende methodes:
 - Advies op maat | Huisbezoek van de energiemeester met tips en trics (SHINE)
 - Advies op maat | Renovatieverslag + huisbezoek door renovatiecoach/architect (structurele renovatie) (See2DO, SHINE)
 - Advies op maat | keukentafelgesprekken (Rhedcoop)
 - Fiches "Renoveren in stappen" (See2DO)
 - (Online) tooling (mijnwarmhuis (See2Do), Menukaart (ENLEB), excelltool (SHINE))
 - Duurzaam Bouwloket – Digitale back-office
 - Digitale ondersteuning: infoloket en bouwadvies
- Nieuwe woonvormen | kleiner wonen:

- Housing 4.0 Energy: innovatieve technieken en materialen voor betaalbare kleine nul-energiewoningen
- Door goede isolatie en een kleinere oppervlakte, heb je een lage CO₂-uitstoot. Housing 4.0 Energy ontwikkelt een typologie die voor iedereen betaalbaar is.
- Private Huurmarkt:
 - Energymeasures en Goed Plan
 - In de stad Turnhout een wooncertificaat (Wooncode) verplicht voor eigenaars van huurwoningen. Samenlevingsopbouw en Kamp C spelen hierop in met het project Energymeasures. Door de eigenaren te begeleiden in de renovatie (Goed Plan) en het wegwerken van energiearmoede door goedkope maatregelen en verandering in energie gerelateerde gedrag of gewoonten van de huurders (Energymeasures).
- Opleidingen:
 - Renovatiecoach (See2Do)
 - Energiemeester (Shine)
 - Energieambassadeurs (Rhedcoop)
 - Gebruik warmtecamera (Shine/Rhedcoop)
 - Opleiding 1elijnsadviseurs (energiehuizen) ism PIXII en Dialoog in opdracht van Be Reel/VEA
- Renovatie gemeentelijk patrimonium: Opstellen duurzaam vastgoedbeleid (Sure2050) voor gemeentelijk patrimonium. Opmaak van een vastgoedplan met keuzes behouden/afstoten van eigen patrimonium. Alsook projectadvies voor renovaties en zoeken naar financieringsmodellen en onderhoudscontracten.

6.2. Innovatie:

- Belangrijkste projecten:
 - CVPP: lokaal energie delen met je burens
 - Solarise: adoptie van zonne-energie in historische – openbare gebouwen en huishoudens stimuleren
- Lokale opwek, opslag en gebruik van hernieuwbare energie gedragen door de gemeenschap. (cVPP, Rhedcoop)
 - The clean Energy Package: Volgens de Europese wet is het wettelijk mogelijk om energiegemeenschappen op te richten: REC renewable energy community en CEC Citizens energy community. Dit geeft mogelijkheden voor gemeenten om een rol op te nemen om samen met de inwoners en energiecoöperaties hernieuwbare energie op te wekken, te gebruiken en te verdelen.
 - Parallel traject is de burgers informeren en inspireren, wat is het verdienmodel in de veranderende energiemarkt, van PV panelen, slimme meters, elektrische auto's, laadpalen .
 - Hernieuwbare energie is onderdeel van het stappenplan “renovatie”
- Project cVPP | Community based virtual power plant.
 - We begeleiden gemeenschappen, die zelf hernieuwbare energie willen opwekken en beheren. Met als doel een Virtual Power Plant uit te rollen, die community-based is, m.a.w. gedragen door een burgerinitiatief. Dergelijke bottom-up aanpak leidt tot een grotere participatie en invloed van de lokale gemeenschap en stimuleert bewustwording en publieke betrokkenheid in de energietransitie. cVPP (community based Virtual Power Plant) geeft een lokale gemeenschap dus de kans om te voorzien

in de eigen energiebehoefte, en te experimenteren met de uitwisseling, opslag en management van de hernieuwbare energie.

- In het project cVPP worden er drie cVPP's opgericht, één in België, in Nederland en in Ierland. Daarnaast worden er in elk land drie gemeenschappen begeleid in de opstart van een cVPP.
- In België zijn dit co-housing BM Gummaar in Mechelen, gemeente Bonheiden en de energiecoöperatie Klimaan en Deurne samen met de energiecoöperatie ZuidtrAnt.
- Methodieken:
 - Droom-Durf-Doe traject (cVPP): Gemeenschappen inspireren en begeleiden naar een stappenplan, hoe zij zelf lokaal energie kunnen opwekken en beheren.
- Opleidingen:
 - Training voor gemeenschappen/gemeenten naar cVPP (cVPP)

6.3. Circulariteit:

- Belangrijkste projecten:
 - CHARM: circulair bouwen en renoveren bij sociale huisvesting
 - URBCON: van afval naar beton
 - C3PO: baanbrekend project rond 3D-printen in en met de bouwsector
 - 't Centrum: bouw mee aan het eerste circulaire bedrijventerrein van België
 - INDU-ZERO: digitalisering en automatisering van het renovatieproces (of de fabriek van de toekomst)
 - Bouwen aan een Circulaire Kempen: circulaire innovatieve bedrijfsmodellen voor KMO's
 - CBCI: voor een circulaire bio-gebaseerde bouwsector
 - PROCIRC: aanbesteden als facilitator voor circulair bouwen
 - Link2Innovate: grensoverschrijdende samenwerking tussen bedrijven voor startups met innovatie
- Circulaire aanbesteding en bouwen:
 - Kamp C wil laten zien wat Circulair Bouwen inhoudt, wat de opportuniteiten zijn voor de bouwsector en hoe dit concreet in praktijk te brengen is. Voor Kamp C steunt Circulair Bouwen op 7 pijlers: circulaire gebiedsontwikkeling, circulaire materiaalkeuze, circulaire businessmodellen, circulair ontwerpen (veranderingsgericht, toekomstbestendig...), circulair aanbesteden, het nieuwe werken en circulaire financieringsvormen.
 - Enkele projecten:
 - Binnen Procirc gaan we openbare aanbesteders in 30 pilootprojecten ondersteunen in openbare aanbestedingen circulair te maken en de geleerde lessen wijd verspreiden. 't Centrum, het eerste circulaire kantoorgebouw in de Benelux, zal op Kamp C verschijnen en is één van deze pilootprojecten. Door zelf in het traject op kop te lopen kunnen we overheden zeer gericht gaan adviseren in de omschakeling naar een andere manier van aanbesteden.
 - URBCON: In dit project willen we vooral gemeenten warm maken voor de alternatieven van standaard beton: er bestaan al wel wat mogelijkheden, verschillende partners in het project zijn er al hard mee bezig en dat willen we via onze pilot in 't Centrum duidelijk maken en een voorbeeld stellen voor onder andere de gemeenten.
 - CBCI: Een beetje hetzelfde: er wordt onderzocht wat er reeds bestaat, wat de drempels zijn, er worden pilots gebouwd, ... en de bedoeling van het project

is dat uiteindelijk alle info uit het project samengebracht wordt op Kamp C in een demo (ook een mobiele) om de resultaten en bevindingen naar buiten te brengen. Dus ook zeker interessant om de lokale overheden hierover te adviseren en te inspireren.

- Renovatie en circulariteit:
 - Circulariteit is een strategie om te renoveren. Zie voor meer uitleg de bijlage “Duurzaamheid en circulariteit”.
 - Charm onderzoekt hoe je downcycling kunt voorkomen bij renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Hiervoor zullen circulaire aanbestedingsprocedures voor de sociale huisvestingsmaatschappijen gecreëerd en geïmplementeerd worden.
- Opleidingen:
 - Training sessies Circulaire aanbesteding
 - Masterclasses Circulair bouwen en aanbesteden
- Innovatie in de (woning)bouw:
 - De bouw staat niet stil. Verschillende bouwtechnieken, duurzame materialen, innovatieve bouwwijzen zijn in ontwikkeling en in opmars, ook voor de woningbouw.
 - C3PO | 3D printen van gebouwen
 - INDU-ZERO: digitalisering en automatisering van het renovatieproces (of de fabriek van de toekomst)
 - CBCI: voor een circulaire biogebaseerde bouwsector
 - URBCON: van afval naar beton
- Niet enkel projecten met een duidelijke bouw-focus zijn inspirerend maar ook projecten die linken hebben met kwaliteit leefomgeving, mobiliteit etc kunnen relevant zijn in deze:
 - Mobiliteit:
 - Verbinden dorpen en steden via fietsostrades (EFRO),
 - Opzet deelwagensystemen op zonnepanelen (Deeldezoon)
 - Woonomgeving:
 - Trage wegen in gemeenten bevorderen woon- en ontspanningskwaliteit - Nature Smart Cities

Hoofdstuk 7. Bijlage 2. Evaluatie 'geWOONtebreker': participatietraject voor gemeenten i.v.m. woonvisie

Het project geWOONtebreker is ontstaan in Beerse. Met provinciale subsidies ging de gemeente samen haar bewoners op zoek naar nieuwe, duurzame woonvormen voor de toekomst.

Na deze eerste test wilden we als provincie ook andere geïnteresseerde gemeenten een geWOONtebreker-traject kunnen aanbieden. De vier gemeenten die hier als eerste op intekenden waren Malle, Nijlen, Westerlo & Wijnegem.

- **Malle:** Malle heeft verschillende kwaliteiten die het een aangename plek maken om te wonen. Toch staan deze kwaliteiten als maar meer onder druk door slechte verappartementisering. Tegelijk staat Malle, net als alle andere gemeenten, voor de uitdaging om in de toekomst duurzamer, en dus dichter bij elkaar, te gaan wonen. Met geWOONtebreker wou Malle het gesprek aangaan met haar inwoners om aan hen te vragen wat nu exact die Malse kwaliteiten zijn, maar evenzeer hoe het wonen in de toekomst er in Malle kan uitzien, met respect voor de huidige kwaliteiten maar tegelijk dicht bij elkaar. Het beeldmateriaal dat gemaakt werd tijdens deze trajecten hangt nog steeds op e dienst omgeving. Vergunningsaanvragers worden aangezet na te denken over hun traject aan de hand van dit materiaal. Vandaag volgt Malle ook het vervoltraject van geWOONtebreker om in meer detail in te gaan op de vragen uit het eerste traject.
- **Nijlen:** In Nijlen werd gewerkt rond wonen en mobiliteit. Het traject was er op gericht duurzame mobiliteit te stimuleren en mensen, zeker voor hun dagdagelijkse verplaatsingen over korte afstanden, vaker de fiets te laten nemen. Hiervoor werden verschillende sensibiliserende acties opgezet. Zo fietsen de inwoners van Nijlen bv. bijna 5 keer de wereld rond met een 'spaaractie'. Na het gelopen traject werd in Nijlen de denktank Nijlen Mobiel opgericht. Vandaag zijn verschillende van de engagementen rond duurzame mobiliteit terug te vinden in de toekomstvisie, terug te vinden op Nijlenmorgen.be en is de gemeente een van de deelnemers van het kennisnetwerk participatie ondersteund door de Vlaamse Overheid.
- **Westerlo:** In Westerlo werd gefocust op Wonen & Zorg. Concreet werd onderzocht hoe de zorg voor senioren kan georganiseerd worden. Enerzijds zijn er verschillende zorgvoorzieningen in Westerlo-Centrum die vlot en goed gebruikt worden. Anderzijds zijn er echter verschillende andere dorpen in Westerlo waar de bevolking verouderd met alle gerelateerde uitdagingen. geWOONtebreker zocht een antwoord op de vraag hoe je deze senioren en de zorgvoorzieningen kan samenbrengen. Vier scenario's als mogelijke richting gevers voor toekomstig beleid werden uitgewerkt in samenspraak met de inwoners en de input van experts. Het traject werd afgesloten met een beleidsgesprek. Vandaag loopt in Westerlo het project 'Buurten in het dorp' waarbij gestreefd wordt naar meer buurtwerking. Dorp per dorp wordt een behoeftenonderzoek gehouden en gekeken naar hoe aan deze behoeften tegemoet kan gekomen worden (bron: <https://www.westerlo.be/75-plus-in-heultje>)
- **Wijnegem:** Wijnegem wordt, als kleine buurgemeente van Antwerpen, geconfronteerd met een zoektocht naar haar eigen identiteit. In het geWOONtebrekertraject werd dit vertaald in de wens om van Wijnegem een kindvriendelijke leef- en woonomgeving te maken. Samen met de Wijnegemse kinderen werd onderzocht hoe zo'n kindvriendelijke gemeente er moet uitzien. De gemeente maakte ook (burger)budget(ten) vrij, gericht op het toegankelijker maken en vergroenen van de publieke ruimte. Alle bevindingen werden verzameld in een afsluitende nota, die ook vandaag nog wordt gebruikt als richting aangever bij de evaluatie van nieuwe

(bouw)projecten. Vandaag ijvert Wijnegem ook voor een voortgezet maar intergemeentelijk geWOONtebreker traject binnen de intergemeentelijke samenwerking waartoe zij behoren (IVLW Midden).

Vandaag loopt ook een vijfde traject in **Heist-op-den-Berg**. Hier wordt gewerkt rond verbinding en verdichting. Hiermee wil de gemeente op zoek naar die elementen die mensen weer dichterbij elkaar kunnen brengen om deze in te zetten in projecten gericht op kwalitatieve kernversterking.

Een evaluatie of opvolging van deze gemeenten gebeurt momenteel niet. Na de eerste 4 gelopen trajecten is er wel een evaluatie gemaakt. De projecten worden zeer positief geëvalueerd door alle vier de gemeenten van de eerste golf. Zeker het maatwerk, de ondersteuning en de praktische insteek van geWOONtebreker worden als positieve elementen genoemd. Ook het samenbrengen van verschillende - gemeentelijke - diensten en de inbreng van externe expertise zijn positieve punten. Voor veel gemeenten is de investering van personeel wel een drempel om verder te gaan of in te stappen. Tegelijk zorgt het maatwerk ook voor de provinciale ploeg voor het nodige werk. Ook het betrekken van burgers is telkens een grote opgave, hoewel net hun input cruciaal is voor het slagen van geWOONtebreker. Tot slot is voor sommige gemeenten is het thema te abstract.

Wat de nieuwe trajecten betreft zijn er verschillende geïnteresseerde gemeenten waarmee we reeds gesprekken hadden, zoals Bornem, Willebroek & Herentals. Geen van deze gemeenten ging echter al over tot een samenwerking. Vandaag onderzoeken we welke andere initiatieven we kunnen nemen en ondersteunen gericht op het breken van WOONgeWOONtes. Bovenlokale geWOONtebreker trajecten zijn een van deze initiatieven. Zoals hierboven al gezegd is hiervoor interesse bij de gemeenten van IGS IVLW Midden (Ranst, Wijnegem, Malle, Schilde, Wommelgem, Zoersel & Zandhoven) en de Neteland-gemeenten (Herentals, Herenthout, Olen, Vorselaar en Grobbendonk). De eerste gemeenten hebben interesse om te werken rond mobiliteit en parkeernormen en wensen dit te koppelen aan de onderzoeksopdracht die ze ook vanuit Wonen Vlaanderen krijgen. Regio Neteland is bereid om de woonvraag en woonbehoefte regionaal te bekijken en hiervoor moeilijke herverdelingsvraagstukken op tafel te leggen en aan te kaarten.