



Provincie
Antwerpen

HANDLEIDING

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit



Opmaken van de woningprogrammatie 2007-2022,
als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Versie september 2014

Colofon

Uitgegeven door de deputatie van de provincie Antwerpen

**Voorzitter
Cathy Berx, gouverneur**

**Leden
Luk Lemmens
Ludwig Caluwé
Inga Verhaert
Bruno Peeters
Peter Bellens
Rik Röttger**

**Provinciegriffier
Danny Toelen**

**Verantwoordelijke uitgever
Wim Lux, departementshoofd departement
Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit (DROM)**

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen
T 03 240 66 23
E ruimtelijkeplanning@provincieantwerpen.be

Dossiernummer:
VARIA/2014-00070

Foto voorpagina:
© Provincie Antwerpen – Pretty Pictures

Documentgeschiedenis

Datum	Versie	Opmerking
09-2014	1.0	Handleiding naar aanleiding van doortrekking planhorizon tot 2022 (deputatiebesluit 25/05/2014)

Inhoud

Doelstelling en leeswijzer van de handleiding	6
Deel 1: Stappenplan voor de herziening van de woningprogrammatie	7
0. Schematische voorstelling	7
1. Stap 1: Bepalen van de woningbehoefte (B)	10
1.1. Berekening van de woningbehoefte 2007-2022	10
1.2. De maximum woningbehoeftecijfers voor het buitengebied per gemeente voor de planperiode 2007-2022	10
1.3. Provinciale woningbehoeftecijfers (B) versus de SVR-huishoudensprognoses	12
2. Stap 2: Actualisering ruimtelijke kenmerken en tendensen	13
3. Stap 3: Actualisatie van de gewenste nederzettingsstructuur	14
4. Stap 4: Berekening van het realistisch woningaanbod (A_r)	15
4.1. Potentieel woningaanbod (A_p)	15
4.2. Berekening van het realistisch woningaanbod	19
5. Stap 5: Confrontatie aanbod (A_r) – behoefte (B)	21
Deel 2: Uitwerking in het GRS en bijkomende aandachtspunten	23
1. Uitwerking in het GRS	23
2. Verwerking van de reeds voorbije planperiode 2007-2012	23
2.1 Algemene uitgangshouding	23
2.2 Indien de gemeente nog niet beschikt over een herziening van het GRS met een woningprogrammatie 2007-2012	23
2.3 Indien de gemeente wel reeds beschikt over een herziening van het GRS met een woningprogrammatie 2007-2012	24
3. Actualisatie van de ruimtelijke beleidscategorieën in het 'Addendum van het RSPA'	24
4. Specifieke woonvormen: hoe hiermee omgaan in de woningprogrammatie?	25
4.1 Sociale woningen	25
4.2 Woonzorgvormen	25
4.3 Gebieden met een niet-woonbestemming, maar met een opportuniteit voor (onder meer) woonontwikkeling	26
Deel 3: Technische informatie betreffende de op te vragen digitale gegevens	27
1. De GIS-bestanden	27
2. De lezing van de excel-tabel	27
2.1. Woningbehoefte: tabblad 1	27
2.2. Potentieel woningaanbod: tabblad 2	28
Bronnen	30

Figuren

Figuur 1 Stappenplan voor de opmaak van een gemeentelijke woningprogrammatie in het GRS.....	8
Figuur 2: De maximale woningbehoeften voor het buitengebied, ingedeeld per gemeente (uittreksel uit het 'Addendum van het RSPA')	11
Figuur 3: Voorstelling van de indeling van het potentieel woningaanbod te Brasschaat.....	17
Figuur 4: De provinciale inschatting van het potentieel woningaanbod voor Brasschaat.....	18
Figuur 5: Stappenplan voor de opmaak van de gemeentelijke woningprogrammatie in het GRS	21

Voorwoord

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in 1997 kreeg de provincie de taak om het inplanten van bijkomende woningen mee in goede banen te leiden. Het RSV gaat uit van het versterken van de stedelijke gebieden en het beschermen van de open ruimte. Voor de provincie Antwerpen stelt het RSV dat 65% van de bijkomende woningen in de stedelijke gebieden gerealiseerd dienen te worden, en 35% in het buitengebied.

Sinds 2001 is dit principe ook op provinciaal vlak verfijnd en heeft de provincie Antwerpen voor de verschillende gemeenten een verdeling van de bijkomende woningen voor de periode 1999-2007 opgesteld.

Met de herziening van het RSV in 2010 en van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) in 2011 zijn de cijfers voor bijkomende woningen alsook de verdeling ervan geactualiseerd. Deze herzieningen voorzagen nieuwe cijfers tot 2012. De provincie Antwerpen heeft ter voorbereiding van deze herziening van het RSPA een onderzoek naar de woontendensen opgemaakt. In dit onderzoek zijn de woningbehoeften voor de verschillende gemeenten tot 2022 onderzocht. Echter werden – om af te stemmen met de herziening van het RSV – enkel de cijfers tot 2012 mee opgenomen in de herziening van het RSPA.

In het informatieve deel van de herziening van het RSPA werden de kwantitatieve gegevens tot 2012 vastgelegd. Deze planhorizon is reeds gepasseerd. Momenteel is er nog geen duidelijkheid omtrent het Vlaamse beleidskader. In die optiek wenst de provincie Antwerpen met deze handleiding aan de gemeenten de mogelijkheid te geven om de woningprogrammatie te herzien tot 2022.

Deze handleiding verduidelijkt de berekening van de woningbehoefte en het woningaanbod per gemeente voor de planperiode 2007-2022. Daarnaast wordt in de handleiding stap voor stap de methodiek uitgelegd hoe een woningprogrammatie kan uitgewerkt worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Bij deze handleiding horen ook digitale gegevens per gemeente. Deze gegevens zijn beschikbaar voor de gemeentebesturen en kunnen opgevraagd worden bij de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen (ruimtelijkeplanning@provincieantwerpen.be).

Ik hoop dat u met deze gegevens en het stappenplan aan de slag kan gaan voor de opmaak van uw gemeentelijke woningprogrammatie.



Luk Lemmens
Gedeputeerde voor ruimtelijke ordening

Doelstelling en leeswijzer van de handleiding

Deze handleiding vervangt de 'Provinciale Omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan' uit 2001. Bij het lezen van deze handleiding zal u merken dat veel principes uit 2001 overeind blijven, omdat de doelstelling voor het realiseren van 65% van de bijkomende woningen in het stedelijk gebied het uitgangspunt blijft. De principes zoals opgenomen in het RSV en RSPA aangaande de inplanting van bijkomende woningen blijven immers ongewijzigd.

Deze handleiding omvat de volgende onderdelen :

- Deel 1: Stappenplan voor de herziening van de woningprogrammatie. Dit stappenplan omvat een toelichting omtrent de gegevens inzake de woningbehoefte tot 2022, de kwalitatieve afweging van de nederzettingsstructuur, en het bepalen van het realistisch aanbod. Het stappenplan wordt verduidelijkt aan de hand van een concreet voorbeeld.
- Deel 2: Aandachtspunten bij de uitwerking van de herziening van de woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).
- Deel 3: Technische informatie omtrent de digitale gegevens.

De kwantitatieve berekening in deze handleiding richt zich vooral op de uitwerking van de woningprogrammatie voor het buitengebied. Voor de stedelijke gebieden kan deze methodiek ook toegepast worden, maar in deze gebieden geldt dit meer als richtlijn, aangezien hier de woningbehoefte een minimumcijfer is.

Deze handleiding kan samen gelezen worden met de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' en de herziening van het RSPA: het Addendum van het RSPA, goedgekeurd in 2011.

Bij deze handleiding horen ook digitale gegevens (GIS-gegevens, cijfergegevens omtrent woningbehoefte en woningaanbod in excel, kaarten) per gemeente. Deze gegevens zijn beschikbaar voor de gemeentebesturen en kunnen opgevraagd worden bij de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen via ruimtelijkeplanning@provincieantwerpen.be.

Deel 1: Stappenplan voor de herziening van de woningprogrammatie

0. Schematische voorstelling

In onderstaand schema wordt op een overzichtelijke wijze weergegeven welke stappen moeten ondernomen worden voor de berekening van een gemeentelijke woningprogrammatie en de verankering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ook de actualisering van de woningprogrammatie in het kader van een (partiële) herziening van het GRS gebeurt via dit stappenplan.

Bij een (partiële) herziening kan de bestaande en gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur van het oorspronkelijke GRS wel als basis behouden blijven, maar ze dient geactualiseerd te worden. Dit betekent een actualisering van de cijfers (kwantitatief) en een actualisering van de gewenste nederzettingsstructuur (kwalitatief).

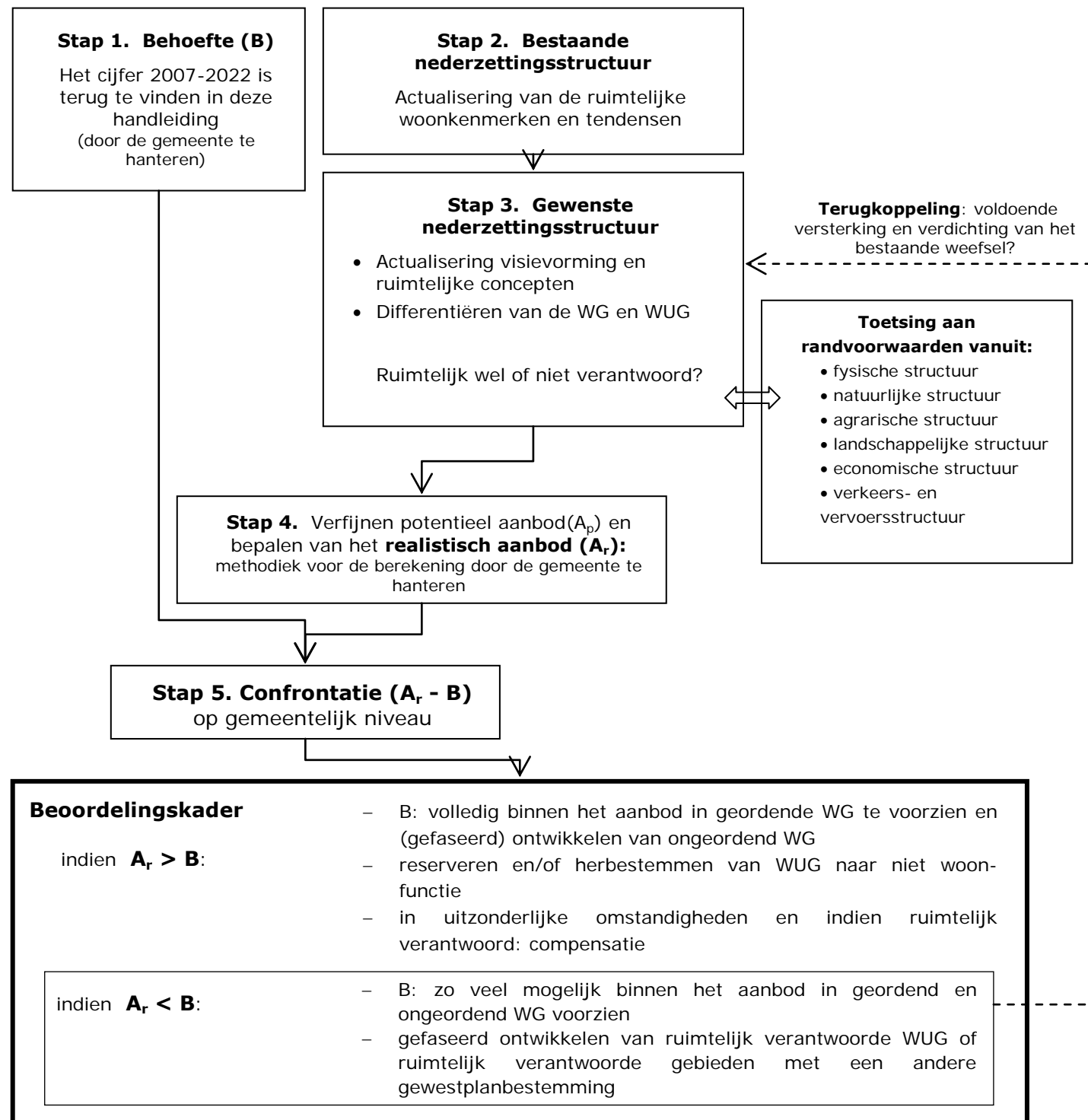
Voor de kwantitatieve afweging dient de gemeente rekening te houden met de principes die zijn vastgelegd in het RSV en het RSPA en zijn 2 elementen van belang:

- Het woningaanbod (A): een cijfer dat een beeld geeft van hoeveel woningen er nog kunnen bijkomen op de onbebouwde percelen in woongebied, verkavelingen, via een BPA of RUP herbestemde gebieden naar woongebied,... De provincie geeft een potentieel woningaanbod(A_p) dat nog dient herberekend te worden tot een realistisch woningaanbod(A_r).
- De woningbehoefte (B): een cijfer dat een beeld geeft van het vereiste aantal woningen dat gedurende een planperiode zal nodig zijn. Voor het buitengebied zijn dit maxima; voor het stedelijke gebied zijn dit minima.

Slechts indien de gemeente kwantitatief en kwalitatief kan aantonen in de woningprogrammatie van het GRS, dat het aanbod onvoldoende is om de bijkomende behoefte op te vangen, kan bijkomend woonuitbreidingsgebied of gebieden met een andere bestemming (beperkt) aangesneden worden. In dit geval dient steeds het GRS herzien te worden, vooraleer gestart kan worden met de opmaak van een gemeentelijk RUP. Voor de opmaak van een gemeentelijk RUP is een verankering in het GRS immers noodzakelijk.

De gemeente kan in haar GRS gemotiveerd de gehanteerde werkwijze voor de berekening van de woningprogrammatie verfijnen, voor zover deze niet in strijd is met de principes van de gehanteerde methodiek.

In hoofdstuk 1 tot en met 5 van deze handleiding worden de verschillende stappen overlopen om te komen tot een woningprogrammatie. Het schema op p. 9 kan u open klappen zodat dit als leeswijzer beschikbaar blijft bij het doornemen van de handleiding.



Figuur 1 Stappenplan voor de opmaak van een gemeentelijke woningprogrammatie in het GRS

Gehanteerde begrippen:

De geordende woongebieden: onbebouwde gronden langs een voldoende uitgeruste weg in woongebied, de onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en de onbebouwde gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en/of RUP's.

De binnengebieden in woongebied of ongeordende woongebieden: onbebouwde gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen.

De woonuitbreidingsgebieden (WUG): onbebouwde gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied. Deze kunnen enkel aangesneden worden, indien dit onderbouwd wordt vanuit de woningprogrammatie of in het kader van het grond- en pandendecreet.

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen geordende en ongeordende woonuitbreidingsgebieden (WUG's). De geordende WUG's zijn percelen in woonuitbreidingsgebied langs een voldoende uitgeruste weg. De ongeordende WUG's zijn percelen in woonuitbreidingsgebied langs niet-uitgeruste wegen.

In de context van deze handleiding wordt onder gronden met bestemming 'woongebied' volgens de geldende bestemmingsplannen en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen begrepen: de effectieve woongebieden, de woonparken en de woongebieden met landelijk karakter. Gronden met bestemming 'woonuitbreidingsgebied' zullen steeds afzonderlijk worden vernoemd en besproken.

Een woning wordt in deze handleiding niet aanzien als een ééngesinswoning of grondgebonden woning, maar gelijkgesteld aan één woongelegenheid. Bijvoorbeeld: een meergezinswoning met 5 appartementen worden beschouwd als 5 woongelegenheden of woningen in deze context.

1. Stap 1: Bepalen van de woningbehoefte (B)

Op basis van demografische gegevens, ruimtelijk-economische evoluties en de principes uit het RSV heeft de provincie voor elke gemeente reeds een taakstelling of behoefte aan bijkomende woningen bepaald. Deze woningbehoefte is voor elke gemeente berekend in de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' voor de periode 2007-2012, met een doorkijk naar 2022. De provincie heeft onderbouwde cijfers tot 2022, die de basis zijn voor de herziening van de gemeentelijke woningprogrammaties in het kader van de herziening van de GRS'en.

! Deze cijfers (2007-2022) zijn de te hanteren woningbehoefte (B) voor de berekening van de woningprogrammatie.¹

1.1. Berekening van de woningbehoefte 2007-2022

De volledige toelichting, werkwijze en berekening van de woningbehoefte is terug te vinden in deze provinciale studie en is op te vragen bij de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen. In het 'Addendum van het RSPA' (informatief gedeelte p. I.13 tot I.20) is een handige samenvatting van de werkwijze terug te vinden, samen met de cijfers voor de planperiode 2007-2012.

1.2. De maximum woningbehoeftecijfers voor het buitengebied per gemeente voor de planperiode 2007-2022

Voor het bepalen van de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit betekent dat er 3 mogelijkheden zijn :

- Gemeenten volledig in stedelijk gebied: de woningbehoefte voor die gemeente zit mee in de woningbehoefte van het desbetreffende stedelijk gebied. Er is bijgevolg geen woningbehoefte in het buitengebied. Het gaat om de gemeenten Aartselaar, Boom, Edegem, Hemiksem, Mortsel, Niel en Schelle, en deze komen dus niet voor in de onderstaande tabel.
- Gemeenten gedeeltelijk in stedelijk gebied en gedeeltelijk in buitengebied: de woningbehoefte voor deze gemeente is opgedeeld in 2 delen. Deze gemeente krijgt een apart cijfer voor het deel van de gemeente gelegen in het buitengebied. De woningbehoefte voor het deel van de gemeente gelegen binnen het stedelijk gebied, zit mee in de woningbehoefte van het desbetreffende stedelijk gebied.
- Gemeente volledig in buitengebied: de woningbehoefte volgens het principe van het buitengebied.

Het betreft een bijkomende behoefte voor de planperiode 2007-2022 (bovenop de reeds vastgestelde behoefte berekend voor de planperiode tot 2007). De taakstelling voor de planperiode 2007-2012 is te vinden in het 'Addendum van het RSPA'.

In de tabel op de volgende bladzijde staat de behoefte van de buitengebiedgemeenten en de buitengebiedgedeelten van de stedelijke gemeenten.

Dit cijfer is de woningbehoefte 'B' bij de opmaak van de gemeentelijke woningprogrammatie voor de planperiode 2007-2022.

¹ De gemeente kan (zoals toegelicht in deel 2, hoofdstuk 2.2 en 2.3) ook opteren voor een alternatieve werkwijze waarbij de woningprogrammatie voor de planperiode 2012-2022 berekend wordt. In dit geval dienen de afgeleverde vergunningen voor de planperiode 2007-2012 afgetrokken te worden van de provinciale behoeftecijfers.

Bijkomende behoefte voor de planperiode 2007-2022

GEMEENTE	Theoretische woningbehoefte buitengebiedgedeelte	HERENTALS	
ANTWERPEN		Grobbendonk	289
<i>Antwerpen</i>	<i>308</i>	<i>Herentals</i>	<i>403</i>
<i>Boechout</i>	<i>165</i>	Herenthout	398
<i>Borsbeek</i>	<i>3</i>	Olen	698
Brasschaat	359	Vorselaar	299
Brecht	1859	HOOGSTRATEN	
Essen	644	<i>Hoogstraten</i>	<i>711</i>
<i>Hove</i>	<i>4</i>	Rijkevorsel	459
Kalmthout	628	KLEIN-BRABANT	
Kapellen	619	Bornem	724+176
<i>Kontich</i>	<i>139</i>	Puurs	624+176
<i>Lint</i>	<i>9</i>	Sint-Amands	246
<i>Ranst</i>	<i>722</i>	LIER	
<i>Rumst</i>	<i>299</i>	Berlaar	401
Schilde	121	<i>Lier</i>	<i>219</i>
<i>Schoten</i>	<i>356</i>	Nijlen	772
Stabroek	736	MECHELEN	
<i>Wijnegem</i>	<i>37</i>	Bonheiden	331
<i>Wommelgem</i>	<i>9</i>	Duffel	686
Wuustwezel	1148	<i>Mechelen</i>	<i>493</i>
Zandhoven	352	<i>Sint-Katelijne- Waver</i>	<i>332</i>
Zoersel	1048	Willebroek	692
<i>Zwijndrecht</i>	<i>40</i>	MOL	
Malle	655	Balen	1046
GEEL		Dessel	340
<i>Geel</i>	<i>942</i>	<i>Mol</i>	<i>638</i>
Meerhout	402	TURNHOUT	
Laakdal	1350	Arendonk	613
Westerlo	610	Baarle-Hertog	192
HEIST O/D BERG		<i>Beerse</i>	<i>234</i>
<i>Heist-op-den-Berg</i>	<i>1260</i>	Kasterlee	833
Putte	576	Lille	856
Herselt	440	Merksplas	385
Hulshout	682	<i>Oud-Turnhout</i>	<i>148</i>
		Ravels	810
		Retie	623
		<i>Turnhout</i>	<i>42</i>
		<i>Vosselaar</i>	<i>7</i>

Figuur 2: De maximale woningbehoeften voor het buitengebied, ingedeeld per gemeente (uittreksel uit het 'Addendum van het RSPA')

Legende:**REGIONALE WONINGMARKTEN**

Gemeenten gedeeltelijk in stedelijk gebied en gedeeltelijk in buitengebied

Gemeente volledig in buitengebied

1.3. Provinciale woningbehoeftecijfers (B) versus de SVR-huishoudensprognoses

Veel gemeenten doen een beroep op de huishoudensprojecties, zoals vastgesteld door de Studiedienst van de Vlaamse Regering, ook wel SVR-huishoudensprojecties genoemd. Deze verschillen voor een gemeente in meerdere of mindere mate van de woningbehoeftecijfers, zoals deze hierboven door de provincie vastgelegd.

Hieronder volgt een korte toelichting waarom deze SVR-huishoudensprojecties niet kunnen gebruikt worden in het kader van de opmaak van de gemeentelijke woningprogrammatie bij (de herziening) van het GRS.

1.3.1. DE SVR-HUISHOUDENSPROJECTIES

De bevolkingsvooruitzichten van de Studiedienst van de Vlaamse Regering situeren zich binnen een traditie van Vlaamse bevolkings- én huishoudensprognoses ten behoeve van het regionale en lokale beleid. Aanleiding voor deze prognoses was de nood aan een instrument om de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling per gemeente mee in rekening te brengen in het milieu- en natuurbeleid van de Vlaamse overheid, wat zijn neerslag vond in de zogenaamde MIRA-rapporten. De eerste MIRA-projecties dateren van 1994. Een eerste actualisering volgde in 2000, een tweede in 2005. Intussen is er reeds een volgende actualisering van de projecties met gegevens dd 1/1/2008, eerste projectiejaar 2009.

De SVR-huishoudensprojecties zijn gedetailleerd naar huishoudgrootte en zijn bottom-up projecties, d.w.z. projecties die werden gemaakt per gemeente. Ze zijn gebaseerd op een open bevolkingsprognose, m.a.w. er wordt zowel rekening gehouden met geboorten en sterften, als met migraties.

Op basis van de SVR-projecties kennen we de verwachtingen inzake de bevolkings- en gezinsaan groei in Vlaanderen voor de korte (2007-2012) en langere termijn (2007-2022) en kennen we ook het demografisch profiel van Vlaanderen en de provincies (RSV p. 55). Zo geven ze ons een idee hoeveel en waar de bevolking en de huishoudens zullen groeien en afnemen. De berekeningen zijn ook gebeurd op gemeentelijk niveau.

Deze huishoudensprojecties worden door de Vlaamse overheid op verschillende beleidsdomeinen gebruikt.

1.3.2. WAAROM ZIJN ZE NIET BRUIKBAAR VOOR HET GRS

Deze SVR-huishoudensprojecties zijn een waardevolle en onderbouwde bron voor het uittekenen van het beleid, en geven een beeld van de toekomst. Ze houden echter geen rekening met de principes inzake ruimtelijke ordening, zoals vastgelegd in het RSV. Zo houden ze bijvoorbeeld geen rekening met de trendbreuk-doelstelling (60/40-verhouding). Deze prognoses geven met andere woorden een toekomstbeeld dat uitgaat van de trends uit het verleden.

De provinciale woningbehoeftecijfers uit de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' geven, daarentegen, een beleidsmatig streefdoel weer, m.n. hoeveel en waar de bijkomende woningen in de toekomst moeten gerealiseerd worden om de stedelijke gebieden verder te versterken en het buitengebied in onze provincie te vrijwaren. Deze cijfers zijn gebaseerd op de provinciale huishoudensprognosemodellen, maar werden beleidsmatig bijgestuurd om te voldoen aan de trendbreuk.

2. Stap 2: Actualisering ruimtelijke kenmerken en tendensen

In het GRS wordt de bestaande nederzettingsstructuur op meso- en microniveau vanuit een brede ruimtelijke invalshoek zowel morfologisch als functioneel onderzocht. Het resultaat moet duidelijk de ruimtelijke kenmerken van het lokale woonmilieu met haar zwaktes en sterktes weergeven.

Bij een herziening van het GRS kan deze nederzettingsstructuur geactualiseerd worden op de volgende vlakken (grafisch en/of in tekstvorm):

- Actualisering van de bevolkings- en huishoudensevolutie
- Actualisering van de bebouwingsevolutie: hierbij kan beroep gedaan worden op het Register Onbebouwde Percelen (ROP)
- Actualisering van het specifiek woningaanbod door reconversieprojecten, woonzorgvormen, sociale woningen, ...
- ...

In het bijzonder kan ook gereflecteerd worden of er wijzigingen zijn gebeurd ten opzichte van de bepalingen uit het GRS in verband met het herbestemmen, reserveren, aansnijden van gebieden in de dorpskernen en het buitengebied. Dit kan bijvoorbeeld gaan over afwijkende RUP's met betrekking tot wonen ten opzichte van de initiële visie uit het GRS.

3. Stap 3: Actualisatie van de gewenste nederzettingsstructuur

Zoals reeds in de inleiding aangehaald, wenst de provincie te benadrukken dat niet enkel het kwantitatieve luik belangrijk is, maar ook het kwalitatieve luik van de woningprogrammatie en het gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid. In de huidige GRS'en vertaalde dit zich in een uitwerking van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur. Hierbij werd enerzijds de selectie van de kernen verder uitgewerkt met bepaalde kwalitatieve ontwikkelingsperspectieven per kern en anderzijds werd een ruimtelijk kwalitatieve afweging gemaakt van de woonontwikkelingsgebieden (vaak met een fasering voor aansnijding opgenomen en op basis van de kwantitatieve resultaten).

Bij een herziening van het GRS is deze kwalitatieve afweging nog steeds van belang. Het is dan ook aangewezen dat de gemeente deze gewenste nederzettingsstructuur actualiseert (tenzij ze nog steeds relevant is) voor o.a. de volgende aspecten²:

- Indien nodig, actualiseren van de selectie van de kernen, zodat deze overeenkomt met de selectie zoals vastgesteld in het 'Addendum van het RSPA'. En indien noodzakelijk eveneens actualisering van de kwalitatieve ontwikkelingsperspectieven per kern;
- Toetsing van de gewenste nederzettingsstructuur aan de geactualiseerde ruimtelijke randvoorwaarden (bv. signaalgebieden, ...). Uit deze toetsing moet blijken of de aangeduide gebieden ruimtelijk verantwoord zijn en in aanmerking komen om ooit te ontwikkelen voor (woon)bebouwing (los van de kwantitatieve woningprogrammatie). Bijkomende woningen dienen nog steeds ingeplant te worden volgens de principes van kernversterking en inbreiding;
- Opname van nieuwe trends en/of gewijzigde visies, relevant voor de nederzettingsstructuur en de woningprogrammatie (bv. kasteeldomeinen, seniorenflats, KMO-zones in centrumgebieden, ...).

De vernieuwde visies op de gewenste nederzettingsstructuur dienen, net zoals bij de eerste opmaak van het GRS, getoetst te worden aan de belangrijke structuurbepalende elementen, die in het GRS de randvoorwaarden stellen aan de verdere ontwikkeling van de nederzettingsstructuur. Voor het buitengebied zijn de structuurbepalende elementen in eerste instantie de fysische structuur, de natuurlijke- en bosstructuur, de agrarische structuur, de landschappelijke structuur, alsook de economische en verkeers- en vervoersstructuur.

² Deze lijst is niet limitatief en richtinggevend. Afhankelijk van de specifieke behoeften van de herziening van het GRS zullen andere aandachtspunten van belang zijn.

4. Stap 4: Berekening van het realistisch woningaanbod (A_r)

Bij het bepalen van het woningaanbod dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het potentieel (A_p) en het realistisch woningaanbod (A_r). Het potentieel woningaanbod zijn alle woningmogelijkheden binnen het juridisch aanbod. Het realistisch woningaanbod is het aandeel van het potentieel woningaanbod, waarvan verwacht wordt dat dit in een bepaalde planperiode ook effectief zal aangesneden worden.

Om een afweging te maken van de woningbehoefte ten opzichte van het woningaanbod voor de planperiode 2007-2022, dient met andere woorden het realistisch woningaanbod (A_r) berekend te worden. Hiervoor wordt vertrokken van het potentieel woningaanbod op een bepaald moment (in dit geval 2007).

! De provincie heeft een methodiek voor deze berekening van het realistisch woningaanbod (A_r) uitgewerkt. Deze methodiek dienen de gemeenten te hanteren, zodanig dat de GRS'en op een uniforme manier met elkaar kunnen vergeleken worden. In tegenstelling tot de woningbehoefte (B) betreft het hier een methodiek, waarbij een bepaalde marge is voor het bepalen van het realistisch woningaanbod en waarbij de gemeenten zelf nog een aantal elementen moeten uitwerken en berekenen.

Om de methodiek zoveel mogelijk te verduidelijken wordt, ter illustratie, de gemeente Brasschaat als voorbeeld gebruikt.

4.1. *Potentieel woningaanbod (A_p)*

Het potentieel woningaanbod zijn alle woningmogelijkheden op onbebouwde percelen in geordend en ongeordend woon(uitbreidings)gebieden en goedgekeurde BPA's/RUP's en rekening houdend met de streefdichtheden voor woongebieden uit het RSV.

Aangezien op het moment van de opmaak van de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' nog niet alle GRS'en waren goedgekeurd en niet alle gemeenten beschikten over een goedgekeurd Register Onbebouwde Percelen (ROP), heeft de provincie zelf een inschatting gemaakt van het potentieel woningaanbod. Voor deze berekening werd eenzelfde referentiejaar (2007) gebruikt als bij de woningbehoefte en eenzelfde methodiek toegepast voor heel het provinciaal grondgebied.

Het betreft hier geen dynamische kaart, waardoor de provincie enkel beschikt over het potentieel woningaanbod uit 2007. Er is geen actualisatie doorgevoerd.

Hieronder volgt een beknopte uitwerking hoe het potentieel woningaanbod door de provincie is berekend. De volledige werkwijze en berekeningen zijn terug te vinden in de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' (hoofdstuk 4).

4.1.1. BEREKENING VAN HET POTENTIEEL WONINGAANBOD, ZOALS BEPAALD DOOR DE PROVINCIE

De inschatting van het potentieel woningaanbod gebeurde in twee stappen:

- Stap 1: bepalen van de bebouwbare oppervlakten
- Stap 2: omzetting van de bebouwbare oppervlakte naar het aantal potentiële woningen, volgens de woningdichtheden van het RSV

Er werd getracht een zo geautomatiseerd mogelijke methodiek te gebruiken, waarbij het gebruik van GIS centraal stond. De basisdocumenten hierbij zijn het digitaal kadasterplan van de provincie

Antwerpen, het digitaal gewestplan (toestand 2002) en alle voorhanden zijnde digitale BPA's en RUP's.

Stap 1 : bepalen van de bebouwbare oppervlakten

Bij een eerste oefening werden alle gebieden die volgens het gewestplan in aanmerking komen voor bebouwing geselecteerd. Het gaat hier om gebieden gelegen in een woonbestemming (woongebied, woonuitbreidingsgebied, woonpark of specifieke gewestplanzones voor wonen).

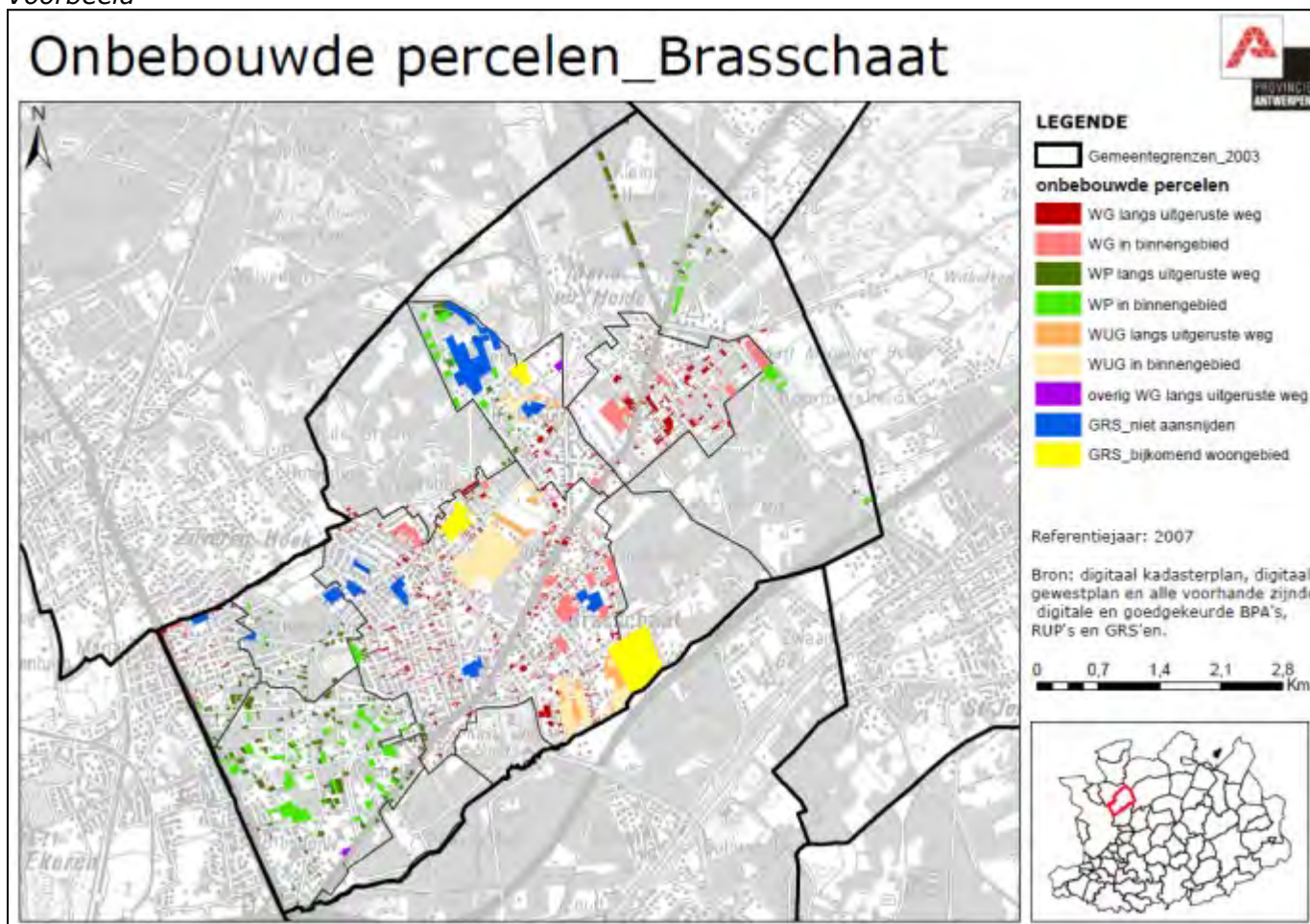
Echter zijn er zones die op het gewestplan een woonbestemming hebben, van bebouwing uitgesloten door voorschriften van een bestemmingsplan. Anderzijds zijn er ook gebieden die volgens het gewestplan niet in aanmerking komen voor bebouwing opgenomen in een GRS (of bestemmingsplan). Het is bijgevolg van belang dat beleidskeuzes gemaakt in GRS'en en herbestemmingen uit bestemmingsplannen mee opgenomen worden.

Daarom werd er op 3 manieren een onderscheid gemaakt in de onbebouwde percelen. Ter illustratie zijn deze indelingen op de onderstaande kaart weergegeven voor de gemeente Brasschaat:

1. Onderscheid tussen woningaanbod dat kan aangesneden worden en datgene dat niet aangesneden kan worden:
 - Het 'aan te snijden' aanbod is het aandeel dat potentieel in aanmerking komt voor woningbouw
 - Het 'niet aan te snijden' aanbod is het aandeel voor woningbouw dat kan aangesneden worden volgens het gewestplan, maar niet volgens een BPA/RUP en/of GRS. Dit aandeel, dat omwille van de herbestemming geen potentieel woningaanbod meer is, wordt apart gecategoriseerd en wordt buiten beschouwing gelaten bij de berekening van het potentieel woningaanbod. Op de figuur is deze in het blauw aangeduid.
2. Onderscheid tussen de ligging van de onbebouwde percelen in een bepaalde gewestplanbestemming:
 - WG = Woongebieden (rood/roze)
 - WUG = Woonuitbreidingsgebieden (oranje/zalm)
 - WP = Woonparkgebieden (groen)
 - Overig = Overige woongebieden (paars)
 - Extra = Extra aanbod dat herbestemd is of volgens het GRS zal herbestemd worden via een BPA of RUP (geel)
3. Onderscheid tussen percelen gelegen langs een uitgeruste weg (en dus onmiddellijk aansnijdbaar) en de achterliggende percelen (= in binnengebied).

Als resultaat van deze afweging wordt een oppervlakte bekomen van bebouwbare percelen en gebieden, ingedeeld in de bovenstaande categorieën.

Voorbeeld



Figuur 3: Voorstelling van de indeling van het potentieel woningaanbod te Brasschaat (bron: provinciale woonstudie 2010)

Stap 2 : omzetting van bebouwbare oppervlakte naar het aantal potentiële woningen (potentieel aanbod)

De bekomen oppervlaktes van de bebouwbare percelen en gebieden moeten omgezet worden in het aantal potentiële woningen. De ligging van de percelen speelt een rol voor het bepalen van de woningdichtheid met name :

- stedelijk gebied : 25 woningen per ha
- kernen in buitengebied : 15 woningen per ha
- perifere residentiële woonwijken en buitengebied (woonlinten, gehuchten) : 10 woningen per ha
- Voor de percelen gelegen in 'overig woongebied' en bijkomende bebouwbare percelen worden dezelfde dichtheden als de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden toegepast (wetend dat het hier meestal gaat om gebieden met gemengde bestemming)

Op basis van de digitale kadasterplannen 2007 komt de bebouwbare oppervlakte in de provincie Antwerpen op ca. 10.370 ha. Rekening houdend met de differentiatie in woningdichtheden komt dit overeen met ca. 160.000 potentiële woningen (= potentieel woningaanbod).

Voor Brasschaat is het potentiële woningaanbod, zoals ingeschat in de provinciale woonbehoeftestudie, de volgende:

Voorbeeld

BRASSCHAAT	Langs uitgeruste weg				In binnengebied				Extra	TOTAAL
	WG	WUG	WP	overig	WG	WUG	WP	overig	GRS/BPA	
Aansnijden	600	225	195	13	573	764	199	0	582	3150
Niet aansnijden	9	0	33	0	33	5	54	0		133
TOTAAL										3285

Figuur 4: De provinciale inschatting van het potentieel woningaanbod voor Brasschaat (bron: provinciale woonbehoeftestudie, 2010)

4.1.2. VERFIJNING VAN DE PROVINCIALE GEGEVENS BETREFFENDE HET POTENTIEEL WONINGAANBOD

De inschatting van het potentieel woningaanbod door de provincie gebeurde louter op basis van een visuele interpretatie van de beschouwde bronnen en er werd enkel rekening gehouden met de onbebouwde (delen van) percelen. De visuele interpretatie van het kadasterplan werd niet gecontroleerd, waardoor er een zekere foutenmarge optreedt. Deze foutenmarge snijdt echter langs beide kanten:

- Er zijn overschattingen gebeurd. Het onbebouwde percelenbestand bevat immers veel 'valse' onbebouwde percelen bv. omdat het tuinen of erven zijn van woningen (maar gelegen zijn op verschillende percelen), of omdat de onbebouwde percelen in werkelijkheid te klein en/of te smal zijn en/of te onregelmatig gevormd zijn om bebouwbaar te zijn. Verder is voor heel wat onbebouwde percelen, die intrinsiek bebouwbaar zijn, bebouwing niet wenselijk omdat ze een andere (gewenste) functie hebben: parking, parkje, speelplein, ...
- Anderzijds zijn er ook onderschattingen omdat er enkel rekening gehouden wordt met de onbebouwde (delen van) percelen, wat betekent dat het potentieel woningaanbod dat zich binnen de bebouwde ruimte bevindt (leegstand, verdichting op bebouwde percelen al dan niet voorheen met een woonfunctie, ...) buiten beschouwing gelaten werd. Ook kunnen woonontwikkelingsgebieden nabij de kern aan een hogere dichtheid dan de vooropgestelde woondichtheden van het RSV ontwikkeld worden, waardoor er in één gebied meer woningaanbod kan gecreëerd worden.

Indien gewenst, kan de gemeente de cijfers van het potentieel woningaanbod gemotiveerd verfijnen op basis van meer nauwkeurige gegevens. Het register onbebouwde percelen (ROP) kan hierbij bijvoorbeeld als leidraad dienen. Daarbij dienen wel de volgende randvoorwaarden in rekening gebracht te worden:

- Net zoals bij de provinciale inschatting, dient rekening gehouden te worden met een verdichtingsfactor (en niet als uitgangshouding nemen dat op elk onbebouwd perceel slechts één woning kan gerealiseerd worden)
- De provincie vergelijkt de gemeentelijke inschatting met de provinciale inschatting. Kleine verschillen zijn aanvaardbaar. Indien er grote verschillen zijn in het potentieel woningaanbod tussen de gemeentelijke en de provinciale inschatting, zal deze zeer goed gemotiveerd moeten worden. Samen met de provincie zal geoordeeld worden welke potentiële woningaanbodcijfers er uiteindelijk zullen gehanteerd worden.

Tevens kan de gemeente de indeling van het potentieel woningaanbod in de verschillende categorieën aanpassen op basis van meer nauwkeuriger informatie. Hierbij kunnen de volgende vragen als checklist gebruikt worden:

- Is de indeling 'aansnijden' - 'niet aansnijden' correct gebeurd?
- Zijn er woonuitbreidingsgebieden in of voor 2007 omgezet naar woongebied, maar staan ze nog aangeduid als WUG? Of zijn er gebieden, zonder een woonbestemming, in het vorige GRS als 'aansnijdbaar' aangeduid, maar zijn ze nog niet toegevoegd bij de kolom 'extra'? Dan dient deze informatie geactualiseerd te worden en dienen ze opgenomen te worden als ontwikkelbaar (bij 'WG' of 'extra').

4.2. **Berekening van het realistisch woningaanbod**

4.2.1. ALGEMENE PRINCIPES VOOR DE BEREKENING VAN HET REALISTISCH WONINGAANBOD

Het potentieel woningaanbod geeft een statisch aanbod weer op een bepaald moment in de tijd (in casu 2007). Een groot deel van dit aanbod is echter niet onmiddellijk beschikbaar voor bebouwing (voortzetting van niet-woonfunctie, reserveren van bouwpercelen voor de langere termijn, moeilijke ontsluiting, moeilijke eigendomsstructuur, te grote of te kleine percelen, ...).

Uit onderzoek m.b.t. de bebouwingssnelheid van bouwpercelen over de jongste decennia blijkt dat slechts een bepaald percentage van het potentieel aanbod vrijkomt en bebouwd wordt. Om te komen tot een realistisch woningaanbod dient daarom onder andere rekening gehouden te worden met de factor realisatiegraad. Daarom dient een berekening gemaakt te worden van het realistisch woningaanbod voor dezelfde periode dan de te vergelijken woningbehoefte (2007-2022).

In de onderstaande methodiek wordt de berekeningswijze voorgesteld voor de periode 2007-2022. De principes zijn echter dezelfde als voor de periode 2007-2012, maar de realisatiegraden verschillen.³

Om te komen tot het realistisch woningaanbod 2007-2022 dienen de volgende principes gehanteerd te worden:

- Uit onderzoek m.b.t. de bebouwingssnelheid van de bouwpercelen, gelegen langs een uitgeruste weg, maar niet binnen een verkaveling, blijkt dat over een periode van 10 jaar gemiddeld ca. 30% van het potentieel woningaanbod vrijkomt en bebouwd wordt, zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente. Dit betekent 41,4 % op 15 jaar⁴.
- Voor de nog vrijliggende percelen gelegen in een niet-vervallen verkaveling langs een uitgeruste weg wordt een hogere realisatiegraad gerekend. Deze dient de gemeente te berekenen aan de hand van de werkelijke realisatiegraden van de grotere verkavelingen in de gemeente sinds de laatste 10 jaar en dient dan omgezet te worden naar een realisatiepercentage voor 15 jaar.
- De ruimtelijk verantwoorde ongeordende woongebieden (binnengebieden) worden beschouwd als realistisch aanbod (A_r), gezien zij juridisch gelegen zijn in woongebied. Voor deze binnengebieden worden de realisatiekansen door de gemeente binnen de planperiode 2007-2022 en volgens het vooropgestelde beleid, zone per zone ingeschat.
- In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente voor een bepaald ongeordend woongebied van oordeel zijn, dat het binnengebied niet kan ontwikkeld worden of pas na de planhorizon van het GRS ontwikkeld zal/kan worden. In dit geval wordt dit gebied in het GRS op de kaart van de woningprogrammatie schematisch aangeduid als 'te herbestemmen' of 'te reserveren' voor de toekomst en moet dit gebied niet meegerekend worden in het realistisch woningaanbod. Het gebied dient in dit geval door middel van een RUP herbestemd of gereserveerd te worden.
- Het extra aanbod dat op basis van het reeds goedgekeurde GRS en de BPA's zeker gerealiseerd zal worden in de planperiode 2007-2022, dient mee in rekening gebracht te worden als realistisch woningaanbod.

Voor de ruimtelijk verantwoorde ongeordende woonuitbreidingsgebieden worden de realisatiekansen pas na de resultaten van de confrontatie aanbod/behoefte (stap 5) ingeschat.

³ Indien gewenst kunnen de gemeenten de realisatiegraden voor de periode 2007-2012 opvragen bij de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen.

⁴ Een realisatiegraad van 30% op 10 jaar betekent dat na 10 jaar nog 70% van de percelen overblijft (0,7). Na 5 jaar (1/2 van 10 jaar) is dit de vierkantswortel (macht 1/2) van 0,7 = 0,837 of 83,7%. Er is dus 100 - 83,7 = 16,3% gerealiseerd na 5 jaar. Na 15 jaar (3/2 van 10 jaar) is dit macht 3/2 van 0,7 = 0,586 of 58,6%. Er is dus 100 - 58,6 = 41,4 % gerealiseerd. De jaarlijkse realisatiegraad blijft procentueel gezien steeds gelijk, maar omdat men jaar na jaar van een lager resttotaal vertrekt, daalt het absoluut aantal gerealiseerde percelen.

Concreet betekent dit voor een gemeente dat het realistisch woningaanbod voor de planperiode 2007-2022 de som is van:

- woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling:
 $W = 41,4\%$ van (gedeelte van [woongebied+woonparkgebied+overig] dat niet in een verkaveling gelegen is)
- woningaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling:
 $X =$ (te onderzoeken realisatiegraad van verkavelingen voor 15 jaar)% van (gedeelte van [woongebied+woonparkgebied+overig] dat wel in een verkaveling gelegen is)
- $Y =$ binnengebieden: een cijfer tussen 0 en [woongebied+woonparkgebied+overig], te motiveren door de gemeente
- $Z =$ Woningaanbod dat extra is gecreëerd in BPA/RUP en/of GRS

Het realistisch woningaanbod (A_r) voor de periode 2007-2022 is de som van W , X , Y en Z .

Voorbeeld

- woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling:
 $W = 41,4\%$ van (gedeelte van 808 dat niet in een verkaveling gelegen is)
- woningaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling:
 $X =$ (te onderzoeken realisatiegraad van verkavelingen voor 15 jaar)% van (gedeelte van 808 dat wel in een verkaveling gelegen is)
- $Y =$ binnengebieden: een cijfer tussen 0 en 772, te motiveren door de gemeente
- $Z = 582 =$ Woningaanbod dat extra is gecreëerd in BPA/RUP en/of GRS

4.2.2. VERDERE UITWERKING DOOR DE GEMEENTEN

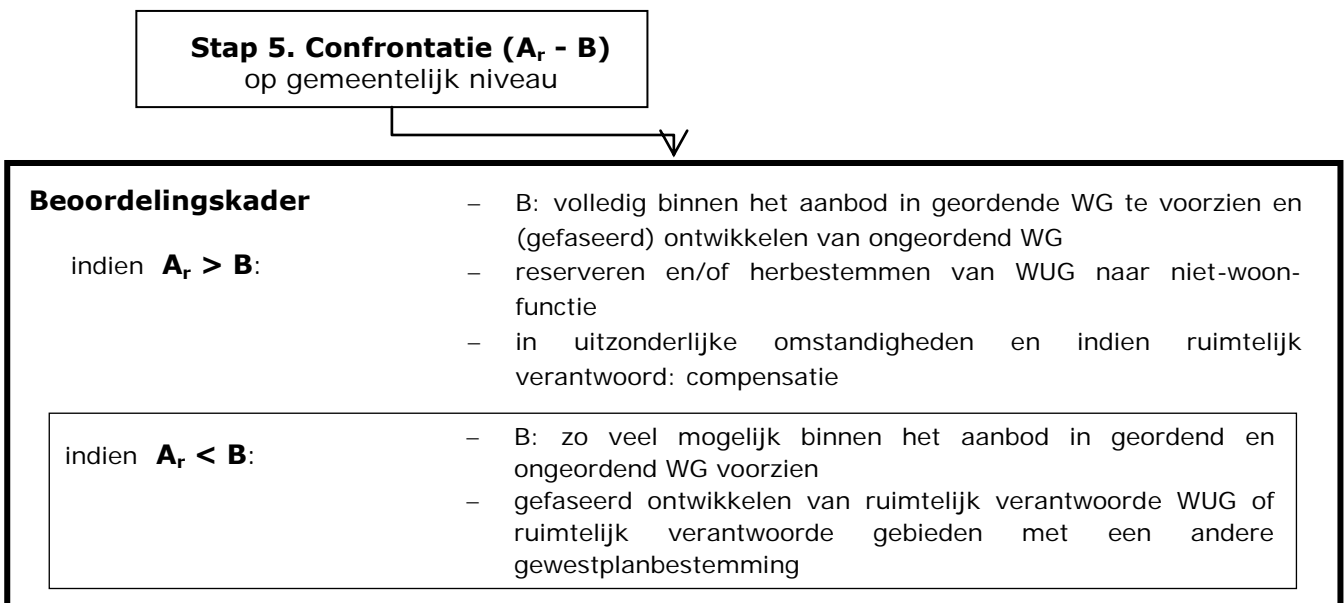
Zoals hierboven reeds gesteld, heeft de provincie niet alle informatie in handen om per gemeente het realistisch woningaanbod voor een bepaalde planperiode volledig te berekenen:

- De provincie beschikt niet over een volledig overzicht van de verkavelingen van een gemeente, waardoor zij geen indeling kan maken tussen het potentieel aanbod dat wel en niet in een verkaveling gelegen is.
- Voor het woningaanbod dat niet in een verkaveling gelegen is, wordt een uniforme realisatiegraad toegepast, die in het RSV werd vastgelegd. Voor het woningaanbod in een verkaveling is de realisatiegraad echter veel hoger en verschilt vaak sterk van gemeente tot gemeente. Daarom legt de provincie geen uniforme realisatiegraad op, maar stelt aan de gemeenten voor om deze te berekenen aan de hand van de werkelijke realisatiegraden van de grotere verkavelingen in de gemeente sinds de laatste 10 jaar. Deze informatie heeft de provincie echter niet zelf in handen.
- De provincie heeft onvoldoende inzicht in de aansnijdbaarheid van de binnengebieden binnen een bepaalde planperiode en de gemeentelijke visies hierover.

Om deze redenen dient de gemeente het realistisch woningaanbod (A_r) dus zelf te berekenen.

5. Stap 5: Confrontatie aanbod (A_r) – behoefte (B)

Om te komen tot de uiteindelijke confrontatie van het realistisch woningaanbod (A_r) en de woningbehoefte in een bepaalde periode, dient het realistisch woningaanbod vergeleken te worden met de woningbehoefte (B). Grosso modo geeft de confrontatie twee mogelijke resultaten:



Figuur 5: Stappenplan voor de opmaak van de gemeentelijke woningprogrammatie in het GRS

- Indien $A_r > B$: het aanbod dekt volledig de behoefte

De behoefte kan volledig binnen het aanbod langs een uitgeruste weg en in de ruimtelijk verantwoorde binnengebieden in woongebied voorzien worden. Bijgevolg worden de woonuitbreidingsgebieden of potentiële woonontwikkelingsgebieden (die geen woonbestemming hebben) aangeduid als te reserveren voor de toekomst⁵ of eventueel herbestemd. Indien het aanbod langs een uitgeruste weg dermate groot is, kan de gemeente in het GRS ook beslissen om binnengebieden in woongebied te reserveren voor de toekomst.

In uitzonderlijke omstandigheden en indien een ruimtelijke motivering voorhanden is, kan het beperkt aansnijden van woonuitbreidingsgebied of gebieden met een niet-woonbestemming gemotiveerd worden door het parallel en gekoppeld herbestemmen van woongebied naar een open ruimte bestemming. Compensatie kan in samenspraak met de hogere overheden en dient goed gemotiveerd te worden. Een zuinig gemeentelijk beleid omtrent de ongeordende woongebieden of binnengebieden én de wil van de gemeenten om slecht gelegen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen, werkt positief bij deze afweging. De provincie wijst wel op de mogelijke juridische gevaren die dergelijke compensatie kan veroorzaken.

- Indien $A_r < B$: het aanbod dekt de behoefte niet

De behoefte moet zo veel mogelijk binnen het aanbod langs een uitgeruste weg, in de ruimtelijk verantwoorde binnengebieden in woongebied en in de goedgekeurde of in opmaak zijnde RUP's voorzien worden. Indien de gemeente kan aantonen dat een verdere verdichting van het bestaande weefsel niet verantwoord is (zie terugkoppeling stappenplan), kan het aansnijden van ruimtelijk

⁵ In dit geval is de ontwikkeling van deze woonuitbreidings- of woonontwikkelingsgebieden pas mogelijk in een volgende planperiode na het aantonen van de woningbehoefte.

verantwoord woonuitbreidingsgebied gemotiveerd worden in functie van het resultaat van de confrontatie.

Een ruimtelijk verantwoorde uitbreiding van het W(U)G dient in eerste instantie in de hoofddorpen gemotiveerd te worden in functie van de op te vangen taakstelling (zie categorisering van de kernen in het 'Addendum van het RSPA', (R.6 t.e.m. R.14)).

Deel 2: Uitwerking in het GRS en bijkomende aandachtspunten

1. Uitwerking in het GRS

De woningprogrammatie als onderdeel van (een herziening van) het GRS legt dus een duidelijke link met de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. De uitwerking van het hierboven beschreven stappenplan resulteert in een schematische kaart waarop alle voor wonen ruimtelijk verantwoorde gebieden met bijbehorende ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen) worden aangegeven. Deze eindresultaatkaart wordt opgenomen in (de herziening van) het GRS.

De gemeente bepaalt in het GRS welke vooropgestelde maatregelen en acties ten aanzien van het wonen en de gewenste nederzettingsstructuur zij wenst te realiseren. Zij bepaalt voor welke delen van haar grondgebied en in welke gevallen gemeentelijke RUP's zullen worden opgemaakt. De gemeente kan per ruimtelijke beleidscategorie aangeven welke maatregelen (bv. de opmaak van een RUP, ...) zij zal treffen om het beleid effectief te kunnen realiseren.

2. Verwerking van de reeds voorbije planperiode 2007-2012

2.1 Algemene uitgangshouding

Als provincie zijn we er ons van bewust dat het bovenstaande stappenplan en de kwantitatieve berekeningen reeds gedeeltelijk voorbij zijn. Om de continuïteit ten opzichte van de vorige woningprogrammaties (tot 2007) te garanderen en omdat de provincie enkel over de prognoses en woningaanbodgegevens beschikt d.d. 2007, wordt aan de gemeenten toch gevraagd de berekening te maken vanaf 2007.

Afhankelijk van de status van het GRS kan uitzonderlijk, in samenspraak met de provincie, bekeken worden of er alternatieve oplossingen zijn, die reeds rekening houden met de effectieve realisaties tussen 2007 en 2012.

2.2 Indien de gemeente nog niet beschikt over een herziening van het GRS met een woningprogrammatie 2007-2012

Indien de gemeente nog niet beschikt over een herziening van het GRS met een goedgekeurde woningprogrammatie 2007-2012, kan de gemeente indien gewenst de effectieve woningrealisaties tussen 2007-2012 mee in rekening brengen⁶. Voorwaarden hierbij zijn wel:

- Een duidelijk overzicht van de effectieve woningrealisaties tussen 1/1/2007 en 1/1/2012 (bv. op basis van de afgeleverde vergunningen voor bijkomende woonéenheden). Dit aantal dient afgetrokken te worden van de provinciale woningbehoefte (B) 2007-2022.
- Een duidelijk inzicht op het potentieel woningaanbod dd 1/1/2012 (bv. op basis van het ROP). De provincie zal deze gegevens zoveel mogelijk trachten te vergelijken met de inschatting van het woningaanbod door de provincie uit 2007, om in te kunnen schatten of de afname van het potentieel woningaanbod het aantal bijkomende woningen benadert.

⁶ Dit is een suggestie. Het blijft natuurlijk ook steeds mogelijk om geen rekening te houden met de reeds afgeleverde vergunningen en de kwantitatieve berekeningen te maken voor de ganse periode 2007-2022 (zoals beschreven in deze handleiding, deel 1).

Zo bekomt men nieuwe cijfers voor eenzelfde startpunt, met name 1/1/2012 voor zowel de woningbehoefte (B) als het potentieel woningaanbod (A_p). De rest van de planperiode (2012-2022) dient op dezelfde manier berekend te worden als beschreven in deel 1 van de handleiding.

Om te komen tot het realistisch woningaanbod 2012-2022 dienen de principes uit hoofdstuk 4.2 van deel 1 berekend te worden over een periode van 10 jaar (in plaats van 15 jaar). De principes onder dit hoofdstuk blijven identiek m.u.v. de realisatiegraad. Deze bedraagt 30% voor percelen gelegen langs een uitgeruste weg, maar niet binnen een verkaveling, voor een periode van 10 jaar i.p.v. 41,4% over een periode van 15 jaar.

! Om de uniformiteit tussen de GRS'en en de controleerbaarheid te kunnen bewaken, vraagt de provincie om geen andere, tussentijdse ijkpunten als referentie te gebruiken. Dit bemoeilijkt immers de controleerbaarheid van de realisatiegraden, het potentieel woningaanbod,...

2.3 *Indien de gemeente wel reeds beschikt over een herziening van het GRS met een woningprogrammatie 2007-2012*

Indien de gemeente reeds beschikt over een (partiële) herziening van het GRS, waarbij de woningprogrammatie 2007-2012 reeds verankerd is, zal apart bekeken worden hoe omgegaan moet worden met de doortrekking van de woningprogrammatie tot 2022. De wijze waarop dit best gebeurt hangt af van de specifieke situatie in de gemeente en de mate waarin het GRS werd herzien. Het dient geval per geval bekeken te worden. De provincie adviseert de gemeenten om in deze situatiecontact op te nemen met de provinciale dienst Ruimtelijke Planning om dit samen uit te werken.

3. Actualisatie van de ruimtelijke beleidscategorieën in het 'Addendum van het RSPA'

In het RSPA, goedgekeurd in 2001, zijn 4 categorieën van kernen onderscheiden: hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Vanuit beleidservaring gedurende de voorbije planperiode is voorgesteld om in het 'Addendum van het RSPA' geen opdeling meer te maken binnen de hoofddorpen. Tevens wordt de voorwaarde om aan elke buitengemeente precies één hoofddorp toe te kennen, verlaten. Om deze redenen werd de gehele selectie van kernen opnieuw bekeken en werden de selectiecriteria aangepast.

Als ondergrens van een kern wordt in het 'Addendum van het RSPA' genomen dat een kern 500 tot 1000 inwoners telt en een compacte kern heeft. Alle buitengebiedkernen kunnen verder ingedeeld worden in:

- Hoofddorpen
- Woonkernen
- Kernen in het bebouwd perifeer landschap
- Niet-geselecteerde kernen en kernen met minder dan 500 huishoudens.

In de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' (hoofdstuk 4.3) en in het richtinggevend gedeelte van het 'Addendum van het RSPA' (R.6 t.e.m. R.14) wordt de methodiek voor de selectie van de buitengebiedkernen in detail besproken, evenals de inhoud van de ruimtelijke beleidscategorieën.

Bij het bepalen van de verdeling van de bijkomende woningen wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige groei van het aantal woningen bij voorkeur in de kernen komt. Deze moeten niet alleen de eigen woningbehoefte, maar ook die van het omliggende buitengebied, zoveel mogelijk opvangen. Daarom wordt de woningbehoefte van het buitengebied verdeeld over de hoofddorpen,

woonkernen en kernen in het bebouwd perifeer landschap in overeenstemming met de principes voor deze kernen uit het 'Addendum van het RSPA' (R.13). De overige kernen in het buitengebied kunnen enkel voor hun eigen (beperkte) woningbehoefte instaan en aldus geen behoefte vanuit het buitengebied opvangen.

4. Specifieke woonvormen: hoe hiermee omgaan in de woningprogrammatie?

4.1 Sociale woningen

Als algemeen principe geldt dat sociale woningen zoveel mogelijk binnen het bestaande weefsel en binnen het bestaande woongebied dienen gerealiseerd te worden. Indien de gemeente in mogelijks aan te snijden woonuitbreidingsgebieden of gebieden met een niet-woonbestemming sociale woningen wenst te realiseren, dienen deze niet mee in de woningprogrammatie opgenomen te worden op voorwaarde dat:

- De bijkomende sociale woningen kaderen binnen het nog te realiseren bindend sociaal objectief
- Bij de opmaak van het RUP de sociale woningen specifiek verankerd worden in het RUP, zodanig dat deze woningen uitsluitend kunnen gerealiseerd worden in functie van sociale woningen

! Bescheiden woningen (zoals bepaald in het grond- en pandendecreet) dienen steeds opgenomen te worden binnen de woningprogrammatie.

4.2 Woonzorgvormen

In de loop der jaren zijn er steeds meer verschillende types woonzorgvormen bijgekomen: van klassieke bejaardentehuizen, over serviceflats tot appartementen die zich richten op bepaalde doelgroepen door de verzorgings- en/of wellnessmogelijkheden.

In bepaalde gevallen komt het voor dat in de gemeente een opportuniteit is om dergelijke woonzorgvormen te realiseren in woonuitbreidingsgebied of gebieden met een niet-woonbestemming (bv. kasteeldomeinen). In principe dienen deze cijfers ook meegerekend te worden in de woningprogrammatie. Echter kan het voorkomen dat uit de confrontatie van behoefte en aanbod blijkt dat deze gebieden niet mogen aangesneden worden, of dat het een nieuw project betreft dat niet voorzien was in het GRS.

Omwille van de toenemende vergrijzing en de nood aan ouderenwoningen kan het voor het gemeentebestuur belangrijk zijn om toch te kunnen inspelen op deze opportuniteit. In dit geval zal de provincie de gemeente ondersteunen en mee zoeken naar een oplossing. Geval per geval zal geoordeeld worden wat de mogelijkheden zijn en hoe dit ingepast moet worden in de woningprogrammatie. Dit betekent echter niet dat elke woning, met het oog op het huisvesten van senioren, los van de woningprogrammatie kan gerealiseerd worden.

De volgende elementen spelen bij deze afweging ook mee:

- Ruimtelijke afweging van de locatie:
 - o Koppelen aan de selectie van de kernen (hoofddorpen krijgen ruimere mogelijkheden)
 - o Afweging hoe de ligging is binnen de kern (in het centrum, op de rand van open ruimte)

-
- De grootte van gebied (+ de bijkomende woningen) in relatie met de grootte van de kern waarin deze geplaatst wordt
 - Inspanningen die de gemeente organiseert in functie van specifieke doelgroepen en in functie van de ruimtelijke optimalisatie van de nederzettingsstructuur
 - Type van zorgwonen: gaat het om puur private projecten zonder directe koppeling aan 'dienstverlening aan de gemeenschap'?

4.3 Gebieden met een niet-woonbestemming, maar met een opportuniteit voor (onder meer) woonontwikkeling

In het centrum van hoofddorpen en woonkernen bevinden zich soms kleinere of grotere gebieden, zonder de gewestplanbestemming woonbestemming. Vaak gaat het om historisch gegroeide situaties, zoals een oude KMO-zone of industriegebied in het centrum.

Gemeenten wensen deze sites vaak om te zetten naar woonontwikkelingsgebieden of gemengde gebieden om zware bedrijvigheid of andere ongewenste ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen. In principe dienen van deze nieuwe woongebieden ook de cijfers meegerekend te worden in de woningprogrammatie. Echter kan het voorkomen dat uit de confrontatie van behoefte en aanbod blijkt dat deze gebieden niet mogen aangesneden worden of dat het een nieuw project betreft dat niet voorzien was in het GRS.

De provincie begrijpt dat het voor een gemeentebestuur belangrijk is om toch te kunnen inspelen op dergelijke opportuniteiten. In dit geval zal de provincie de gemeente ondersteunen en mee zoeken naar een oplossing. Geval per geval zal geoordeeld worden wat de mogelijkheden zijn en hoe dit ingepast moet worden in de woningprogrammatie. Dit betekent echter niet dat elke woning in dergelijk gebied los van de woningprogrammatie kan gerealiseerd worden. De volgende elementen spelen bij deze afweging ook mee:

- Ruimtelijke afweging van de locatie:
 - o Koppelen aan de selectie van de kernen (hoofddorpen krijgen ruimere mogelijkheden)
 - o Afweging hoe de ligging is binnen de kern (in het centrum; op de rand van open ruimte)
 - o Tegengaan van bijkomende lintbebouwing
- De grootte van gebied (+ de bijkomende woningen) in relatie met de grootte van de kern waarin deze geplaatst wordt
- Inspanningen die de gemeente organiseert in functie van de ruimtelijke optimalisatie van de nederzettingsstructuur en koppeling aan het aanbod, dat in de gemeente nog aanwezig is
- Type van het project (indien dit al geweten is: oog op specifieke doelgroepen, ...?)

Deel 3: Technische informatie betreffende de op te vragen digitale gegevens

Voor de uitwerking van het bovenstaande stappenplan kan de gemeente beroep doen op een aantal digitale gegevens die de provincie voorhanden heeft. Deze gegevens zijn, zoals reeds hierboven gesteld, afkomstig van de studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen'. Het betreft de volgende gegevens:

- De studie 'Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen';
- Een excel-tabel met de cijfergegevens betreffende de woningbehoefte en het potentieel woningaanbod (en bijhorend word-document voor de legende van deze excel-tabel);
- GIS-bestanden (.dbf; .sbn; .sbx; .shp; .shx) met het potentieel woningaanbod, zoals ingeschat door de provincie;
- PDF-kaarten met het potentieel woningaanbod en de categorisering van de kernen (conform het 'Addendum van het RSPA').

1. De GIS-bestanden

- De GIS-bestanden bevatten:
 - Gemeente_Antwerpen: gemeentegrenzen in de provincie Antwerpen;
 - Naamgemeente_kern: afbakening van de verschillende types kernen in de gemeente;
Opmerking: Deze afbakening is gebeurd op basis van de statistische sectoren voor de berekening van de verschillende bevolkings- en huishoudensevoluties. Daarom geven ze niet alle verfijningen weer, en is de afbakening louter indicatief.
 - Naamgemeente_perc: alle percelen die volgens het gewestplan aan te snijden zijn;
 - Naamgemeente_onb: alle onbebouwde percelen die volgens het gewestplan, bestemmingsplan en/of GRS aan te snijden zijn;
 - Naamgemeente_extra: alle percelen, die volgens het gewestplan niet kunnen aangesneden worden voor woningbouw, maar volgens BPA/RUP en/of GRS wel (bv. herbestemming van KMO-zone naar woongebied);
 - Naamgemeente_niet: alle percelen, die volgens het gewestplan wel kunnen aangesneden worden voor woningbouw, maar volgens BPA/RUP en/of GRS niet (bv. herbestemming van woongebied naar openbare nutsvoorzieningen).

2. De lezing van de excel-tabel

De belangrijkste gegevens voor de opmaak van de gemeentelijke woningprogrammatie zijn in kleur gemarkeerd in de excel-tabel. Gemeenten, die reeds beschikken over de digitale gegevens van de provincie, kunnen de tabel met de verbeterde opmaak en leesbaarheid alsnog opvragen. De afkorting van de tabeltitels bevinden zich in het word-document, die bijgevoegd is bij de excel-tabel.

2.1. **Woningbehoefte: tabblad 1**

Tabblad 1 van de excel-tabel bevat de gegevens voor de woningbehoefte voor de gemeente (rij 11 van de tabel). Ter informatie worden ook de gegevens meegegeven voor de ganse provincie Antwerpen en voor de regionale woningmarkt, waarbinnen de gemeente gelegen is.

De woningbehoeftecijfers worden verder onderverdeeld in buitengebied en stedelijk gebied:

- De maximale woningbehoefte voor een buitengebiedgemeente of het buitengebied van een stedelijke gemeente kan in deze tabel gevonden worden per gemeente. Deze zijn in de tabel in geel gemarkeerd (**lichtgeel: planperiode 2007-2012; donkergeel: planperiode 2007-2022**).
- De minimale woningbehoefte voor het stedelijk gebied is enkel per regionale woningmarkt beschikbaar (en dus 1 cijfer, indien het stedelijk gebied meerdere gemeenten bestrijkt). In de stedelijke gebieden mogen de gemeentegrenzen immers geen rol spelen bij de kwalitatieve inpassing van bijkomende woningen.
Voor de gemeenten die geheel of gedeeltelijk in het stedelijk gebied gelegen zijn, is het woningbehoeftecijfer voor het stedelijk gebied in blauw gemarkeerd (lichtblauw: planperiode 2007-2012; donkerblauw: planperiode 2007-2022).
Voor de gemeenten, die volledig in het buitengebied gelegen zijn, zijn de woningbehoeftecijfers voor het stedelijk gebied van de regionale woningmarkt weergegeven, maar niet gemarkeerd.

Ter informatie worden ook de resultaten van de gesloten en open huishoudensprognoses weergegeven in de excel-tabel, eveneens het deel van de woningbehoefte van een buitengebied dat herverdeeld wordt naar het stedelijk gebied binnen dezelfde regionale woningmarkt. Voor de regionale woningmarkt Klein-Brabant is dit Antwerpen.

2.2. Potentieel woningaanbod: tabblad 2

Tabblad 2 van de excel-tabel bevat de gegevens van het potentieel woningaanbod voor de gemeente (rij 15). Ter informatie worden ook de volgende gegevens meegegeven:

- Het potentieel woningaanbod voor de ganse provincie Antwerpen (verder onderverdeeld in stedelijk gebied, buitengebiedkernen en buitengebied)
- Het potentieel woningaanbod voor de regionale woningmarkt waarbinnen de gemeente gelegen is (verder onderverdeeld in stedelijk gebied, buitengebiedkernen en buitengebied)
- De verdere onderverdeling van het potentieel woningaanbod in de gemeente per kern.

Zoals in deel 1, hoofdstuk 5 reeds toegelicht kan het potentieel woningaanbod nog verder onderverdeeld worden op 3 manieren. Deze zijn ook terug te vinden in de excel-tabel:

- Onderscheid tussen woningaanbod dat kan aangesneden worden (kolom C tot en met O) en datgene dat niet aangesneden kan worden (kolom P tot en met X)
- Onderscheid tussen percelen gelegen langs een uitgeruste weg (en dus onmiddellijk aansnijdbaar) en de achterliggende percelen (= in binnengebied)
- Onderscheid tussen de ligging van de onbebouwde percelen in een bepaalde gewestplanbestemming:
 - o WG = Woongebieden (rood/roze)
 - o WUG = Woonuitbreidingsgebieden (oranje/zalm)
 - o WP = Woonparkgebieden (groen)
 - o Overig = Overige woongebieden (paars)
 - o Extra = Extra aanbod dat herbestemd is of volgens het GRS zal worden herbestemd via een BPA of RUP (geel)

Voor de woningprogrammatie en de berekening van het realistisch woningaanbod in de gemeente zijn de volgende cellen de belangrijkste (in donkeroranje gemarkeerd):

- het potentieel woningaanbod langs een uitgeruste weg in de gemeente, dat onmiddellijk voor bebouwing aansnijdbaar is. Dit is de som van het potentieel woningaanbod in woongebied (cel C15), in woonparkgebied (cel E15) en in overig gebied (cel F15);

-
- het potentieel woningaanbod in woongebied langs een niet-uitgeruste weg (binnengebied). Dit is de som van het potentieel woningaanbod in woongebied (cel G15), in woonparkgebied (cel I15) en in overig gebied (cel J15);
 - het extra aanbod dat gecreëerd wordt door GRS, BPA of RUP's in de gemeente (cel K15)
 - om te weten wat het potentieel woningaanbod in woonuitbreidingsgebied is, dient het woonuitbreidingsgebied gelegen langs een uitgeruste weg (cel D15) en gelegen in binnengebied (cel H15) opgeteld te worden.

! Voor de beoordeling van de woningprogrammatie, dient ook naar het niet-aansnijdbaar aanbod gekeken worden (kolom P tot en met X; zalmkleurig gemarkeerd). Indien er bij de onderverdeling door de provincie immers fouten zijn gebeurd (gebieden die aangeduid zijn als 'niet-aansnijdbaar', maar wel aansnijdbaar zijn) of indien de gemeentelijke visie omtrent deze gebieden veranderd is (bv. woongebieden die gereserveerd waren in het vorig GRS, maar die de gemeente nu toch wenst aan te snijden), dienen deze gebieden alsnog meegenomen en opgeteld te worden bij 'aansnijdbaar aanbod'.

Bronnen

- Provincie Antwerpen (2001). *Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen*. Antwerpen
- Provincie Antwerpen (2001). *Omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*. Antwerpen
- Provincie Antwerpen (2010). *Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen*. Antwerpen, uitgevoerd door Soresma NV
- Provincie Antwerpen (2011). *Addendum: partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen*. Antwerpen
- Studiedienst van de Vlaamse Regering (2011). *SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten 2009-2030*. Geraadpleegd op 30/07/2014 via <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>
- Vlaamse regering (2003). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Brussel
- Vlaamse regering (2008). *Actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Brussel
- Vlaamse regering (2009). *Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel*. Brussel