



Visie sociaal wonen Gemeente Willebroek 2021

Pastorijstraat 1
2830 Willebroek



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Vlaamse regelgeving over sociaal wonen	6
3. Het aanbod sociaal wonen	8
3.1 SHM Volkshuisvesting Willebroek.....	10
3.2 SVK Optrek.....	13
3.3 Sociale koopwoningen - KLEMO	14
3.4 Noodwoningen – OCMW Willebroek.....	14
3.5 Pegode - woonbegeleiding voor personen met een beperking	15
3.6 Kaizen Willebroek - woonbegeleiding voor jongeren binnen de bijzondere jeugdzorg.....	15
3.7 'Wonen met kansen' - samenlevingsopbouw Antwerpen.....	16
3.8 Woonzorgcentrum 'Ten Weldebrouc'.....	16
3.9 GBO-dakloosheid en preciaire woonsituaties voorkomen	16
4. De doelgroep voor sociaal wonen	18
4.1 Fiscaal inkomen.....	18
4.2 Verhoogde tegemoetkoming in de ziekteverzekering.....	18
4.3 Het leefloon en het equivalent leefloon.....	21
4.4 Inwoners met een verhoogd armoederisico	22
4.5 Gezinstypes met een verhoogd armoederisico.....	24
4.6 Betalingsmoeilijkheden voor huurders gerelateerd aan wonen.....	25
4.7 Werkloosheid	26
4.8 Omvang vroegtijdige schoolverlaters.....	27
4.9 Ondersteuning OCMW op vlak van wonen	27
5. De inwoners en de woningmarkt	28
5.1 Aantal en evolutie van bevolking.....	28
5.2 Totaal aantal en omvang huishoudens.....	30
5.3 Huurders en eigenaars.....	30
5.4 Woongelegenheden.....	31
6. Wachtlijst sociale huurwoningen	34
6.1 Wachtlijsten in Vlaanderen.....	34
6.2 Wachtlijst in Willebroek	35
6.3 Kandidaat huurders 2021	37
7. SWOT –analyse	39
8. De Ambities voor sociaal wonen	41

8.1	De sociale huisvesting in Willebroek structureel op hetzelfde peil houden.....	41
8.2	Doelgroepen versneld toe te wijzen en te begeleiden.....	41
8.3	Aanvullende maatregelen die het betaalbaar wonen op het grondgebied verder kunnen ondersteunen.....	42
9.	Afkortingen.....	43

1. Inleiding

De lokale overheid is de regisseur van het lokaal woonbeleid. Vanuit de Vlaamse overheid wordt deze rol specifiek toegewezen aan de gemeenten. Met het oog op de vorming van een woonmaatschappij tegen 2023 en het huidige veranderende sociale woonlandschap is deze visie meer dan nodig.

De gemeente dient rekening te houden met de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen, bepaald via het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 2, Deel 2. In het kader van beleidsprioriteit 1 '*De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden*' dient volgens art. 2.7 van de Codex Wonen onder meer voorzien te worden in een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid. Een van de aspecten hieruit is het voorzien van een visie op sociaal wonen en deze toepassen. Deze visie dient eind 2021 goedgekeurd worden door ten minste het college van burgemeester en schepenen.

Voor de opmaak van deze visie werd een omgevingsanalyse uitgevoerd die als basis diende om een SWOT-analyse te maken van waaruit beleidsuitdagingen geformuleerd werden. Beleidsuitdagingen die op hun beurt vertaald werden in ambities die vorm geven aan de visie op sociaal wonen voor de gemeente Willebroek.

De gemeente Willebroek is toegetreden tot het IGS Wonen in Mechelen, Lier en Willebroek op 10 mei 2021. De gemeenten Willebroek, Mechelen en Lier maken allen deel uit van de nieuwe referentieregio Rivierenland. In deze visie wordt de situatie en de noden van Willebroek vergeleken met deze twee gemeenten, de provincie Antwerpen en het Vlaamse niveau. Zo kan een interessant beeld gevormd worden van onze gemeente en zijn omgeving.

Het partnerschap met de verschillende actoren zal vanaf 2023 veranderen, door de oprichting van een Sociale Woonmaatschappij. Vanaf 2023 dienen alle actoren voor sociaal wonen samen te vloeien in één woonmaatschappij per gemeente.

Verskillende partners en lokale actoren werden bij de opmaak van deze visie betrokken, zoals de dienst wonen, het sociaal huis, de woonactoren,....

2. Vlaamse regelgeving over sociaal wonen

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden tegen 2025. Hiervoor legde Vlaanderen aan elke gemeente een bindend sociaal objectief (BSO)¹.

Het bindend sociaal objectief is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstellingen inzake bijkomende sociale huurwoningen te realiseren vóór 2025. Hiervoor dienen door gemeenten met minder dan 9% sociale huurwoningen o.b.v. de nulmeting op 31 december 2007 bijkomende huurwoningen gerealiseerd worden.

Uit een recente parlementaire vraag (17/09/2020) blijkt dat de spreiding van het sociale woonaanbod in Vlaanderen zich stilaan verder zet.

De minister antwoordde:

"Als ik kijk naar het volledige Vlaamse Gewest was er op 31 december 2019 een nettotoename van 27.543 sociale huurwoningen en een gepland aanbod van 13.762 sociale huurwoningen. Samen resulteert dit in 41.305 gerealiseerde of geplande sociale huurwoningen. De 3150 woningen uit de meest recente oproep sociaal woonbeleidsconvenanten zitten daar nog niet bij. Dat doet mij concluderen dat we op zes jaar voor de einddatum van het objectief goed op schema zitten om het te behalen.

Als ik kijk naar het BSO op niveau van de gemeenten, dan kunnen we op 31 december 2019 stellen dat 88 gemeenten hun BSO behaald hebben, 36 gemeenten hun BSO zullen behalen als we ook rekening houden met het geplande aanbod, en nog eens 54 gemeenten het vooropgestelde groeipad volgen. In totaal zitten dus 178 gemeenten op schema om hun BSO te behalen. Die gemeenten zijn ingedeeld in categorie 1 van de voortgangstoets. Er zijn dus al heel wat gemeenten die eraan voldoen.

Dat betekent ook dat er 122 gemeenten niet op schema zitten om hun BSO te behalen. Die gemeenten zijn voorlopig ingedeeld in categorie 2 van de voortgangstoets en moeten een plan van aanpak opmaken. "

Met andere woorden meer en meer Vlaamse gemeenten werken aan hun bindend sociaal objectief wat de spreiding ten goede komt.

In de marge hiervan kan aanvullend nog meegegeven worden dat uit cijfers van de OESO blijkt dat in Nederland 34,1% van de huurmarkt bestaat uit sociale woningen waar dit in Frankrijk 18,7% is.

Vlaanderen zou zeer effectief en efficiënt zijn op vlak van sociaal wonen omdat het systeem zeer doelgericht is. Meer dan 80% van de huurders behoren tot de twee laagste inkomensgroepen. Dit is na Noorwegen het best op vlak van effectiviteit alsnog volgens de OESO. Het systeem werkt ook efficiënt, de laagste inkomens krijgen binnen dit systeem de grootste tegemoetkoming in de huurprijs. Verder schatte onderzoek in dat het armoederisico na de toewijzing van een sociale woning daalde met 40%.

In de paper van Steunpunt Wonen omtrent 'doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt' van 2019 wordt gesteld dat het aandeel van de doelgroep voor sociale huur in Vlaanderen in vergelijking met 5 jaar ervoor met 4 procentpunten steeg. Concreet betekende dit voor Vlaanderen in 2018 46% van de private huurders in aanmerking kwam voor een sociale woning ofwel 248 900 huishoudens.

¹ Vlaamse Codex Wonen van 2021 is deze beschrijving terug te vinden onder boek 2, Deel 3, Titel 3

Er zou vooral een stijging vast te stellen zijn bij werkenden, eenoudergezinnen en bij de leeftijdsgroep van 45 tot 64 jaar.

Het recent onderzoek omtrent *'de impact van de Covid-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen'* toont aan dat de situatie voor dezelfde doelgroepen nog meer verslechterd is.

De gemeente Willebroek heeft nu ruim meer dan 9% sociale huurwoningen op het grondgebied. Het BSO is al geruime tijd behaald. Er is geen wettelijke noodzaak tot uitbreiding van het bestaande patrimonium.

Op dit moment heeft de gemeente Willebroek een patrimonium van 1478 huurwoningen van Volkshuisvesting Willebroek (SHM sociale huisvestingsmaatschappij) en 29 huurwoningen van het SVK Optrek VZW, volgens de BSO-teller op 1 januari 2019.

Dit aantal huurwoningen zal dalen tot 1387, na de afronding van het project Willebroek Stad. Deze daling is het gevolg van de afspraak om de nieuwe woningen 2/3^{de} als sociale huurwoningen te realiseren en 1/3^{de} als sociale koopwoningen. Binnen de Masterstudie Willebroek Stad is ook bepaald dat men minder dens mag bouwen dan het huidige patrimonium. Door het bestaande aantal huurwoningen niet allen te vervangen en ook een deel als sociale koopwoningen te realiseren, bekomt men een sociale mix en een lagere concentratie van sociale huurwoningen in de wijk Willebroek-Stad en bij uitbreiding in de gemeente.

Gemeenten die minder dan 15% aan sociale huurwoningen hebben (t.o.v. het aantal huishoudens op 01/01/2008) op het grondgebied maar meer dan 9%, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten, om bijkomende woningen te realiseren. Hierdoor wordt de kost om deze woningen te realiseren gefinancierd via de VMSW.

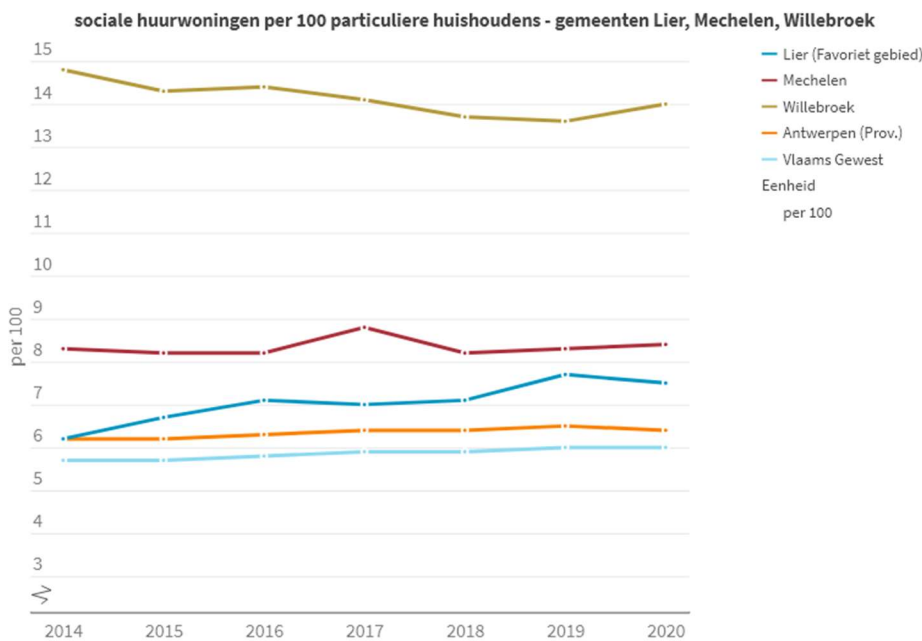
Door rekening te houden met de huishoudens van 2008 is het niet mogelijk voor de gemeente Willebroek om hier op in te tekenen. Door deze berekening komt Willebroek nu op een aanbod hoger dan 15% en komt deze niet in aanmerking voor een convenant af te sluiten. Sinds 2008 werd er veel bijgebouwd in de gemeente Willebroek, en zijn er veel meer huishoudens. Het zou interessant zijn om rekening te houden met recentere gegevens over de huishoudens van de gemeenten voor het berekenen van het aandeel sociale huurwoningen.

3. Het aanbod sociaal wonen

Het bestaande aanbod sociaal wonen in de gemeente Willebroek bestaat uit sociale huurwoningen van SHM Volkshuisvesting Willebroek (1478 huurwoningen), huurwoningen via SVK Optrek (27 huurwoningen), sociale kavels en koopwoningen via KLEMO (70 koopwoningen die in uitvoering zijn).

Voor crisissituaties voorziet de gemeente Willebroek zelf in noodwoningen via het OCMW (5 woningen).

De volgende grafiek geeft een overzicht van de evolutie van het aandeel sociale huisvesting (aantal huurwoningen SHM en SVK in verhouding tot het aantal particuliere huishoudens dat jaar) voor Willebroek, in vergelijking met de IGS-gemeenten Mechelen en Lier, de provincie Antwerpen en het Vlaams gewest.

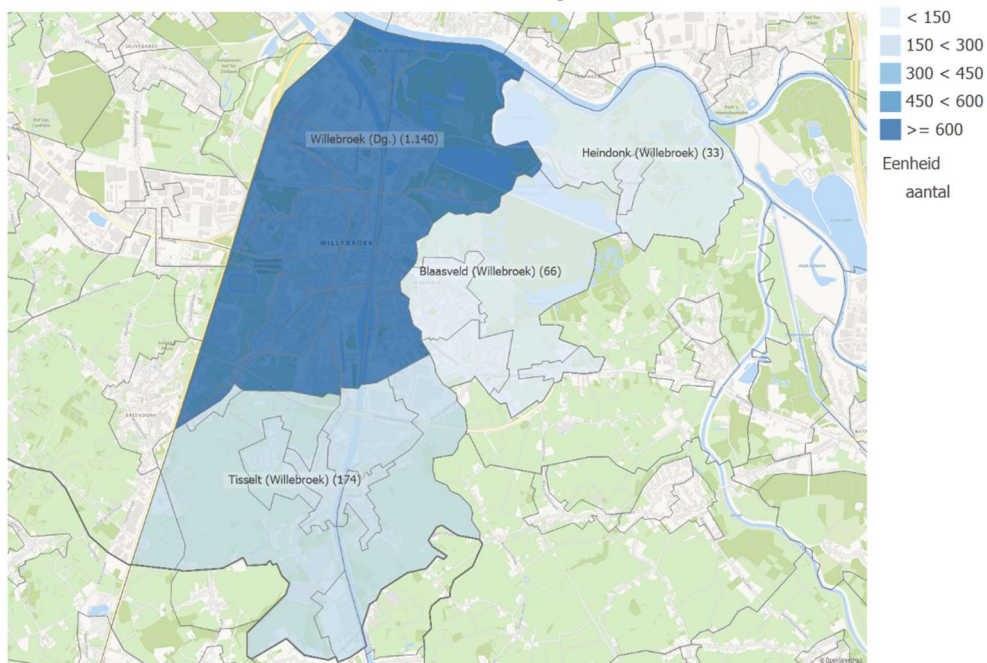


Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

Er blijkt dat Willebroek een hoger aandeel sociale huurwoningen heeft op het totale aandeel woningen dan het gemiddelde van Vlaanderen en omliggende gemeenten.

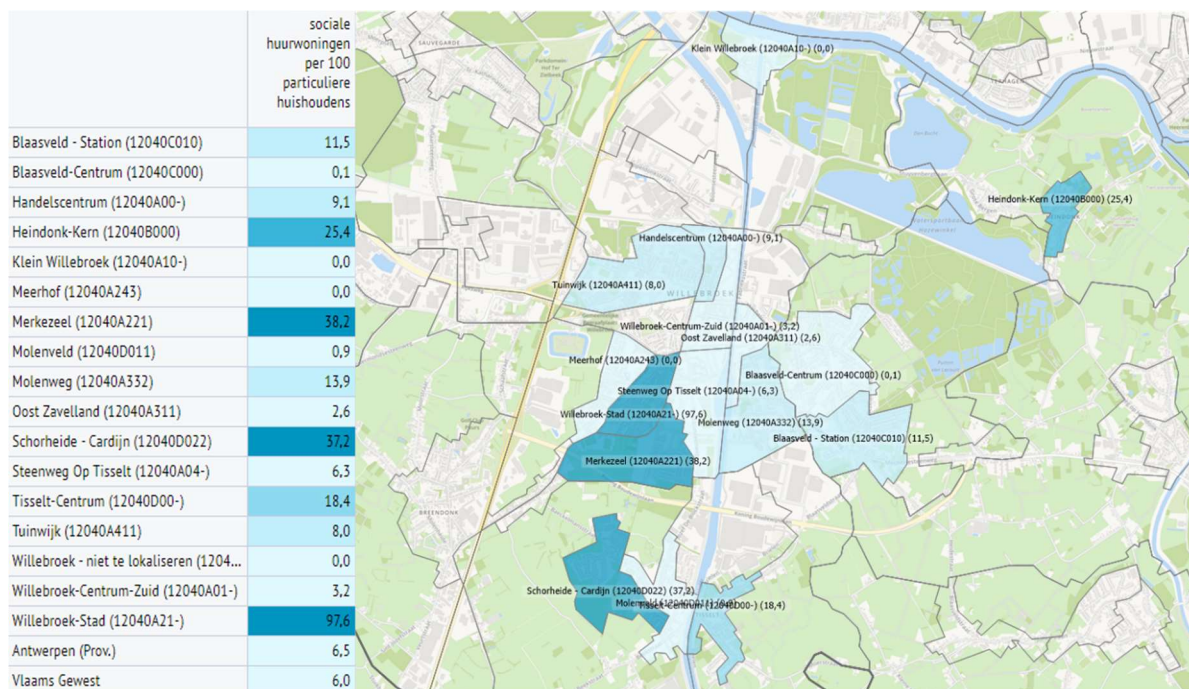
Het volgend overzicht geeft de spreiding weer via statistische sectoren. Statische sectoren zijn te vergelijken met een wijk of wijkdeel. Het bijgevoegde percentage geeft het aantal sociale huurwoningen weer ten aanzien van 100 particuliere huishoudens. De sociale huurwoningen komen voor in de deelgemeenten Tisselt, Blaasveld, Heindonk en in Willebroek-stad.

Sociale huurwoningen



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

De onderstaande tabel geeft de percentages weer van het aantal sociale woningen binnen het gebied op de kaart. Opvallend binnen deze spreidinggegevens is dat de sector 'Willebroek-stad' voor 97,6% uit sociale huurwoningen bestaat.



Verschillende onderzoeken geven aan dat een spreiding van sociale huisvesting wenselijk is, zowel op lokaal niveau als op Vlaams niveau. De historisch gegroeide wijk Willebroek-Stad heeft een groot aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de rest van de gemeente. Door de grote vervangingsbouw zal meer ingezet worden op sociale koopwoningen en minder dens bouwen. Deze concentratie zal dalen ten opzichte van de gemeente en ten opzichte van Willebroek centrum.

Aanbod van sociale huurwoningen met aantal slaapkamers - 2020

Aantal slaapkamers	Totaal	In %	1300	Optrek
1	517	32,45%	506	11
2	500	31,39%	489	11
3	492	30,89%	489	3
4	77	4,83%	73	4
>=5	7	0,44%	7	
Totaal	1.593	100%	1.564	29

Rapport sociale huur 2020, Agentschap Wonen Vlaanderen

Het grootste aanbod is voor gezinnen met 1 kamer met 32% en 2 slaapkamers van 31% en maar een minderheid voor grote gezinnen (circa 80 met 4 of meer slaapkamers).

3.1 SHM Volkshuisvesting Willebroek

Op 31 december 2020 had Volkshuisvesting Willebroek een aanbod van 1.478 sociale huurwoningen²: 701 sociale woningen of 47% hiervan zijn appartementen.

De gemiddelde huurprijs bedraagt, in 2019, 305,82 euro/maand. Na de herberekening steeg deze gemiddelde huurprijs begin 2020 tot 369 euro/maand.

Eenvoudig gesteld kan gezegd worden dat de huurprijs voor een sociale huurwoning enerzijds bepaald wordt op basis van het inkomen van de huurder. Anderzijds bepaalt de marktwaarde van die specifieke woning mee de huurprijs omdat deze een onder- en bovengrens kent. De bepaling van de marktwaarde gebeurt aan de hand van een schattingsmodel.

Huurdersprofiel

87,8 % van de huurders bij de Volkshuisvesting hebben de Belgische nationaliteit. 10,4% heeft een niet-EU nationaliteit.

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
huurwoningen SHM [aantal]	1.478	48.587	157.285
sociale huurwoningen per 100 particuliere huishoudens [per 100]	14,0	6,4	6,0
huurders van een sociale woning nationaliteit Belg (t.o.v. huurders) [%]	87,8	79,1	86,0
huurders van een sociale woning nationaliteit niet-EU (t.o.v. huurders) [%]	10,4	14,3	8,9
huurders van een sociale woning nationaliteit EU (excl. Belg) (t.o.v. huurders) [%]	1,7	4,8	4,2

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

Uit onderstaande tabel is af te leiden dat het grootste aandeel huurders de leeftijd van 60+ bereikt hebben. Het aandeel jongere huurders (tussen de 20 en 29 jaar) is in Willebroek ook licht hoger dan die in Antwerpen en Vlaanderen, met circa 5%.

² rapport sociale huur Willebroek uit 'provincies.incijfers.be'

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
huurwoningen SHM [aantal]	1.478	48.587	157.285
sociale huurwoningen per 100 particuliere huishoudens [per 100]	14,0	6,4	6,0
huurders 0-19 jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	0,1	0,1	0,1
huurders 20-29 jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	5,3	3,3	3,5
huurders 30-39 jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	12,3	12,4	11,2
huurders 40-49 jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	15,1	17,5	16,1
huurders 50-59 jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	18,2	21,5	21,3
huurders 60+ jaar van een sociale woning (t.o.v. huurders) [%]	49,0	45,1	47,5

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

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

- 1° rationele bezetting;
- 2° absolute voorrangregels;
- 3° optionele voorrangregelsⁱ;
- 4° chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De gemeente kan afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Uit die beslissing kwam naar voor dat artikel 19 van het kaderbesluit sociale huur als volgt moet worden gelezen:

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° de kandidaat-huurder met een leeftijd vanaf 65 jaar voor specifieke, in het lokaal toewijzingsreglement opgenomen woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

2° de kandidaat-huurder met een mobiliteitsbeperking voor specifieke, in het lokaal toewijzingsreglement opgenomen woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

3° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

3° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

3° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

3° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

4° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

5° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

6° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

7° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld; 8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;*
- b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;*

8 de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

9° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

De gemeente Willebroek heeft een lokaal toewijzingsreglement in 2015 ingevoerd voor lokale binding en personen met een mobiliteitsbeperking. Via dit Lokaal Toewijzingsreglement werden momenteel 165 woningen voorbehouden voor ouderen.

Recent werd de toewijzing voor personen met een handicap vereenvoudigen door de bewijsvoering uit te breiden met een attest van erkenning van een handicap via de FOD Sociale Zaken. Eind 2021 werd deze wijziging voorbereid en goedgekeurd door de gemeenteraad. Er is nog geen officiële uitspraak van de minister over deze aanpassing.

Naast de twee huidige prioritaire doelgroepen kan Volkshuisvesting een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de voorrangregels. Dit moet gebaseerd zijn op speciale sociale omstandigheden.

Het OCMW dat bevoegd is voor hulpverlening aan een dakloze, kan voor die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan Volkshuisvesting. Volkshuisvesting kan daarbij begeleidende maatregelen als voorwaarde stellen. Volkshuisvesting kan weigeren om op deze vraag in te gaan als in het jaar van de aanvraag al 5% versnelde toewijzingen zijn gebeurd. Het percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van

de vijf jaren die vooraf gingen aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. Het is onduidelijk welke communicatie hierover vandaag gevoerd wordt tussen de huisvestingsmaatschappij en het OCMW.

3.2 SVK Optrek

Het SVK optrek huurt momenteel 27 woningen op de private huurmarkt in Willebroek.

SVK optrek verhuurt ze door aan sociaal kwetsbare huurders, treedt op als hoofdhuurder en komt alle verplichtingen als hoofdhuurder na. Het SVK Optrek is een door het Vlaamse Gewest erkende SVK.

Volgens het nieuwe SVK-erkennings en subsidiebesluit (in werking vanaf 01/01/2013) dient het SVK de volgende vier taken uit te voeren;

- Woningen huren op de private huurmarkt om deze onder te verhuren of te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de woningkwaliteit, de geboden woonzekerheid en een redelijke huurprijs;
- De huurders en onderhuurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder en om hen te stimuleren tot het dragen van verantwoordelijkheid;
- Open staan voor kandidaat-verhuurders en verhuurders ondersteunen bij het verzekeren van de woningkwaliteit;
- Samenwerken met lokale huisvesting- en/of welzijns-diensten. Zo kan het SVK zelf het initiatief nemen om lokale samenwerkingsverbanden op te zetten.

De erkende SVK's wijzen hun woningen toe volgens een specifiek puntensysteem, waardoor de woningzoekende die in de hoogste achterstellingssituatie verkeert het eerst in aanmerking komt.

Het SVK hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Binnen iedere categorie geldt een puntensysteem waarbij de hoogste mogelijke score op die persoon van toepassing, wordt weerhouden. De kandidaat-huurder die het hoogste puntentotaal realiseert, komt eerst aan de beurt. Dit is met andere woorden een ander systeem dan de chronologische toewijzing die door de huisvestingsmaatschappijen wordt gehanteerd.

Er worden zes categorieën onderscheiden:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: het werkelijke inkomen en van alle andere personen die mee in de woning trekken of zullen trekken op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (maximaal 20 punten, minimum 5)
2. Woonnood: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend een woning nodig is. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (maximum 20 punten, minimum 0 punten)
3. Kinderlast: kinderen waarvoor men de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor co-ouderschap of een bezoekrecht geldt en die dus niet permanent in de woning verblijven, kunnen meegeteld worden. (maximum 6 punten)
4. SVK-huurder: een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK woning krijgt een aantal punten toegekend. (maximum 17 punten)
5. Anciënniteit: elke kandidaat-huurder krijgt per jaar anciënniteit op de wachtlijst 1 extra punt toegekend. (maximum 3 punten)

6. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied: een inwoner van het werkingsgebied van het SVK krijgt 1 extra punt. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen nog eens 5 punten extra. (maximum 6 punten).

3.3 Sociale koopwoningen - KLEMO

Sociale koopwoningen dragen bij tot het organiseren van betaalbaar wonen binnen de gemeente. In de Akkerlaan werden recent door een samenwerking tussen Volkshuisvesting Willebroek en KLEMO in drie fasen respectievelijk 16 sociale koopwoningen, 22 sociale koopwoningen en 32 koopappartementen gerealiseerd. Deze worden aangeboden via KLEMO.

Bijkomend zullen er in Willebroek Stad sociale koopwoningen gerealiseerd de komende jaren.

De Vlaamse regelgeving die lokale overheden instrueert om tegen 2023 tot één lokale woonactor te komen per gemeente, namelijk de woonmaatschappij. In deze nieuwe maatschappij is er geen verplichting tot het aanbieden van sociale koopwoningen. Dit werd uitgeklaard door Vlaanderen op 15 oktober 2020.

De expertise omtrent de bouw en verkoop van sociale koopwoningen en het optreden als kredietbemiddelaar voor de sociale hypothecaire leningen van het Vlaams Woningfonds lijken hiermee verloren te gaan. Vandaag is het onduidelijk in welke richting de ontwikkeling van sociale koopwoningen zal evolueren.

3.4 Noodwoningen – OCMW Willebroek

Een noodwoning wordt door Wonen Vlaanderen omschreven als een woning, met inbegrip van kamers, die een tijdelijke woonoplossing biedt als antwoord op een plotse of urgente materiële woonbehoefte. Personen en gezinnen moeten er op zichzelf kunnen wonen. Het verblijf is beperkt in duur en gericht op doorstroming naar een duurzame woonoplossing.

Uit recent onderzoek van Steunpunt Wonen '*Noodwoningen: een verkenning van vraag en aanbod en van succesfactoren voor een Vlaams beleid*' blijkt dat naast de centrumsteden slechts 34 gemeenten van de respondenten (N=191) meer dan 6 noodwoningen op het grondgebied hebben.

In het onderzoek wordt in de conclusie nog de vraag gesteld wie zou moeten instaan voor de realisatie van noodwoningen. In de praktijk blijkt dat verschillende gemeenten gebruik kunnen maken van leegstaande woningen van de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Meestal gaat het dan over woningen die gerenoveerd of gesloopt zullen worden. Soms verloopt de verhuring ook buiten het sociaal huurstelsel. Meestal is de lokale situatie historisch gegroeid.

De onderzoekers stellen zich de vraag of de gemeente de meest aangewezen instantie is om noodwoningen in eigendom te hebben én zelf te beheren. In de Vlaamse Codex Wonen kregen immers de gemeenten de regierol over het lokaal woonbeleid toegewezen, terwijl SHM's werden aangeduid als bevoorrechte partner voor het uitvoeren van het investeringsprogramma voor sociale woningen.

Bovendien voorziet het Vlaamse woonbeleid een evolutie naar 'woonmaatschappijen' die meerdere uitvoerende taken inzake sociale huisvesting zouden combineren. Binnen deze evolutie is het een logische vraag of de gemeente zelf als uitvoerder moet optreden voor noodwoningen dan wel enkel als regisseur, alsnog volgens de onderzoekers.

Op basis van dit onderzoek heeft de minister een projectoproep 'Noodwoningen' gelanceerd waarbij tot 50% van het bedrag werd gesubsidieerd om noodwoningen te realiseren. Deze oproep zal hoogst waarschijnlijk herhaald worden.

Het OCMW van Willebroek voorziet in 5 woonegelegenheden voor alleenstaanden of koppels zonder kinderen, 1 gezinswoning en 1 appartement voor een gezin. In 2020 werden 10 dossiers opgestart omtrent acute opvang.

3.5 Pegode - woonbegeleiding voor personen met een beperking

Pegode is een netwerkorganisatie die via verschillende projecten wil voorzien in ondersteuning op maat. Concreet ondersteunt Pegode een co-housingproject voor personen met een handicap. 6 bewoners hebben ruimte kunnen vinden binnen dit co-housing project. Dit project is in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij.

In de Akkerlaan komen er een ADL-cluster en ADL-patiowoningen – dit geeft mensen met een beperking de kans om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woningen liggen verspreid in de wijk, wat omwonenden aanmoedigt om bij te dragen aan de sociale ondersteuning van de ADL-bewoners.

3.6 Kaizen Willebroek - woonbegeleiding voor jongeren binnen de bijzondere jeugdzorg

Kaizen Willebroek is een afdeling van Jeugdorp, een organisatie actief binnen de Bijzondere Jeugdzorg. In 2014 startte Kaizen in Bonheiden met het begeleiden van jongeren tussen de 16 en 25 jaar, die dak- of thuisloos zijn/worden. Dit gebeurde in een sterke samenwerking met de OCMW's uit de regio. Ondertussen zijn er 5 woningen, waarvan 1 gelegen in Willebroek en 1 in Puurs, waar een co-housing formule aangeboden wordt.

De begeleiding van Kaizen richt zich op alle levensdomeinen waar jongeren mee kunnen worstelen. Via partnerschappen met verschillende organisaties wordt getracht het aanbod zo veel mogelijk op maat te maken van de vraag en de noden van de jongvolwassenen. Centraal in onze visie staat het geloof en vertrouwen in de krachten en kwaliteiten van de jongeren. Tijdens de trajecten, die gemiddeld 1 tot anderhalf jaar duren, wordt geïnvesteerd in het ontwikkelen van een vertrouwensrelatie, die er kan toe leiden dat er een 'samen-verhaal' ontstaat naar een positieve toekomst.

Het co-housen is niet voor elke jongere de beste oplossing. Daarom wordt ook gezocht naar andere woonoplossingen door samen te werken met de lokale instanties en huisvestingpartners.

3.7 'Wonen met kansen' - samenlevingsopbouw Antwerpen

'Wonen met kansen' laat jongeren met begeleiding van een welzijnsorganisatie 1 jaar in een leegstaande sociale woning wonen. Er wordt gekozen voor begeleiding en ondersteuning in groep zodat de jongeren na dat jaar zelfstandig verder kunnen. Het project startte met een 40-tal woningen in samenwerking met 3 huisvestingsmaatschappijen waarvan Volkshuisvesting Willebroek er één was. Welzijnsorganisatie kunnen jongeren aanbrengen. Zij engageren zich om een jongere te begeleiden. Jongeren kiezen vrijwillig maar niet vrijblijvend. Dit project werd in 2021 niet verder gezet.

De resultaten ervan en de effectiviteit zijn ons nog niet bekend.

3.8 Woonzorgcentrum 'Ten Weldebrouc'

Dit woonzorgcentrum is een voorziening van de gemeente Willebroek. Ze voorziet in ongeveer 180 woongelegenheden voor 180 personen. Aan dit WZC is nog een centrum voor kortverblijf verbonden en een dagverzorgingscentrum.

In het Centrum voor kortverblijf kunnen senioren o.a. na een verblijf in het ziekenhuis of tijdens het verlof van de kinderen of de mantelzorger, voor een aaneengesloten periode van maximum twee maanden in het woonzorgcentrum komen wonen.

Het Centrum voor kortverblijf is geen aparte eenheid maar omvat vijf kamers die gelokaliseerd zijn in de woonzorgafdelingen.

In het centrum voor dagverzorging 't Sas kan je terecht wanneer je 65 jaar of ouder bent en dit voor één of meerdere dagen per week. In een huiselijke sfeer, samen met andere senioren, kan men er een gezellige dag doorbrengen. Men biedt er ondersteuning, zorg en een uitgebreid activiteitenprogramma aan.

3.9 GBO-dakloosheid en precare woonsituaties voorkomen

Het Geïntegreerd Breed Onthaal (GBO) op niveau van de Eerste-lijns-zone Klein Brabant Vaartland behelst de gemeenten Bornem, Puurs-Sint-Amands en Willebroek. Dit GBO werd opgenomen als operationele doelstelling binnen de Zorgraad Klein Brabant Vaartland.

Aan de hand van een risico- en signalenkaart detecteert het SVK precare woonsituaties. SVK Optrek vzw neemt een brugfunctie op en geeft na detectie het dossier door aan de kernpartners van het GBO. De partners van het GBO werken samen met het SVK doorheen dit project een procedure uit voor correcte doorverwijzing, vraagverheldering en intake (bij voorkeur in duo: medewerker van SVK en GBO) en een gezamenlijke proactieve aanpak om dakloosheid te voorkomen en woonvaardigheden te versterken.

In kader van de aandacht voor kinderarmoede van de Vlaamse overheid en het Vlaams actieplan thuisloosheid 2017-2019 willen de partners bekomen dat CAW's, OCMW's en

DMW van mutualiteiten de handen in elkaar slaan. Op deze manier tracht men een betere opvolging van vorderingen tot uithuiszetting of andere preciaire woonsituaties na te streven en te werken aan instrumenten om dit te voorkomen, in het bijzonder waar er gezinnen met kinderen dreigen op straat gezet te worden.

Dit GBO-project heeft een plan van aanpak omtrent de 5 criteria geïntegreerd breed onthaal:

- Criterium 1: werken aan een gemeenschappelijke visie, doelstellingen en kader voor de werkingsprincipes van het GBO
- Criterium 2: faciliteren van de basisederwerkers in hun samenwerking
- Criterium 3: werken aan de participatie van de doelgroep en basisederwerkers om drempels te verlagen en preventie te bewerkstelligen
- Criterium 4: delen van expertise
- Criterium 5: outreachend en proactief werken

Met dit project wil het GBO de preciaire doelgroep holistisch benaderen. Ervaringen vanuit het LAC kunnen een hefboom zijn om mensen in een preciaire woonsituatie proactief en outreachend op te zoeken. Het gaat om het in beeld brengen van de gedeelde verantwoordelijkheid en het bewust worden van basisederwerkers en GBO-actoren om via coaching en casusbespreking ook de meerwaarde van het outreachend werken in te zien en om zo kwetsbare doelgroepen holistisch te benaderen op een laagdrempelige wijze. De projectsubsidie van 25 000 EURO moet dit ondersteunen.

Het is vandaag onduidelijk wat de gevolgen voor dit project zullen zijn als het SVK in de toekomst mee deel moet uitmaken van één sociale woonmaatschappij per gemeente.

4. De doelgroep voor sociaal wonen

Om een inschatting te maken van het aantal inwoners met beperkte middelen voor huisvesting, kunnen verschillende cijfers in verband met het inkomen en tegemoetkomingen hiervan een indicatie geven. De gebruikte cijfers komen uit 'provincies.incijfers.be'. Deze worden een aantal keer aangevuld met de gegevens die rechtstreeks van de medewerkers van het OCMW verkregen werden.

4.1 Fiscaal inkomen

De fiscale gegevens geven een beeld van het inkomen dat gezinnen ter beschikking hebben. De tabel geeft het gemiddeld netto belastbaar inkomen gedeeld door het aantal inwoners, en het mediaan inkomen per aangifte weer. Het mediaan inkomen is de waarde van de aangifte waarvoor geldt dat de helft lager ligt, en de helft hoger. Dit is dus de "doorsnee aangifte". Dit geeft een betere maatstaf dan het gemiddelde, omdat die waarde sterk verhoogd kan worden door slechts enkele extreem hoge inkomens.

Fiscaal inkomen (2018)

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
<u>gemiddeld inkomen per inwoner [€]</u>	18.767	19.621	20.125
<u>mediaaninkomen per aangifte [€]</u>	26.323	26.020	26.518
<u>aangiften [%]</u>	34,2	35,4	34,7

Het mediaan inkomen in Willebroek is hoger dan in Antwerpen (Prov.). De tabel toont het aandeel aangiften van 20.000 euro of minder. Dit percentage ligt in Willebroek 1 procentpunt lager dan in de provincie Antwerpen.

4.2 Verhoogde tegemoetkoming in de ziekteverzekering

De verhoogde tegemoetkoming in de ziekteverzekering maakt de gezondheidszorg goedkoper voor personen met een laag inkomen. Het aantal rechthebbenden op deze tegemoetkoming, en de personen die daarvan ten laste vallen, is dus een goede indicator om een inschatting te maken van de groep met een laag inkomen.

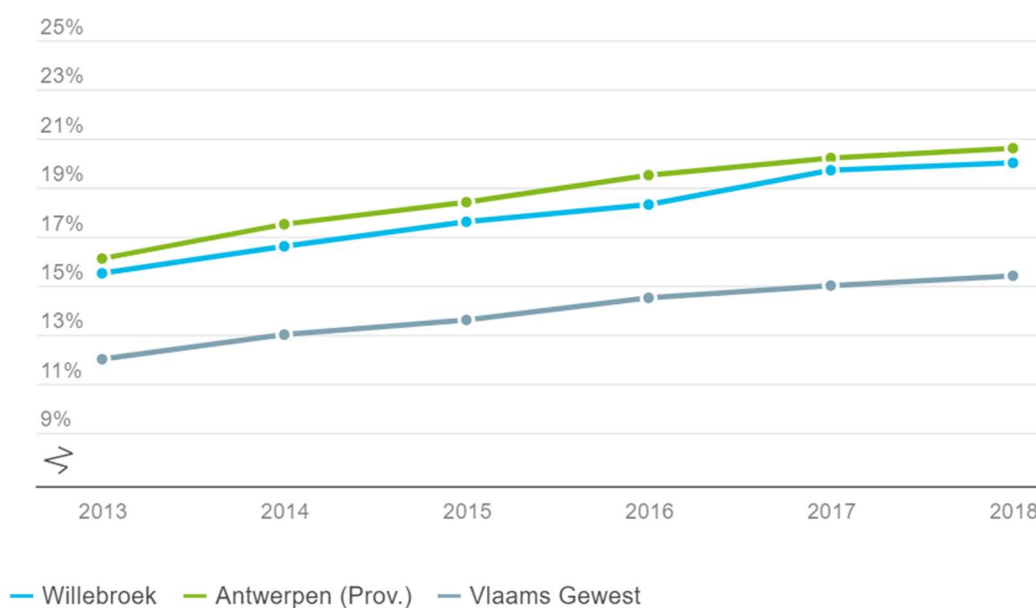
Bij de oudere bevolking is dit minder het geval omdat het netto belastbaar inkomen bij 65-plussers niet altijd goed overeenkomt met het reëel beschikbaar inkomen (er wordt geen rekening gehouden met aanvullende pensioenen, roerende inkomsten en het kadastraal inkomen). Voor deze oudere leeftijdsgroep wordt de inkomensgarantie voor ouderen (IGO) aangehaald, een uitkering die toegekend wordt aan 65-plussers die niet over voldoende financiële middelen beschikken.

Tegemoetkomingen - Willebroek			
	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
0-24 jaar met verhoogde tegemoetkoming (t.o.v. 0-24 jaar in de ziekteverzekering) [2018]	20,0%	20,6%	15,4%
25-64 jaar met verhoogde tegemoetkoming (t.o.v. 25-64 jaar in de ziekteverzekering) [2018]	12,0%	13,5%	11,2%
65+ met een inkomensgarantie (IGO of GIB) (t.o.v. 65+) [2020]	3,5%	4,1%	3,7%

Bron: InterMutualistisch Agentschap / provincie in cijfers

De gemeente Willebroek geeft aan dat het aantal personen met verhoogde tegemoetkoming voor Willebroek ten aanzien van de totale bevolking in 2018 15,32% bedraagt. Dit is een aanzienlijk verschil met bovenstaande gegevens. Als het cijfer van 15,32% gerelateerd is aan het aantal huishoudens impliceert dit dat het aantal jongeren tot 24 jaar omvat zitten in de twee oudere leeftijdscategorieën.

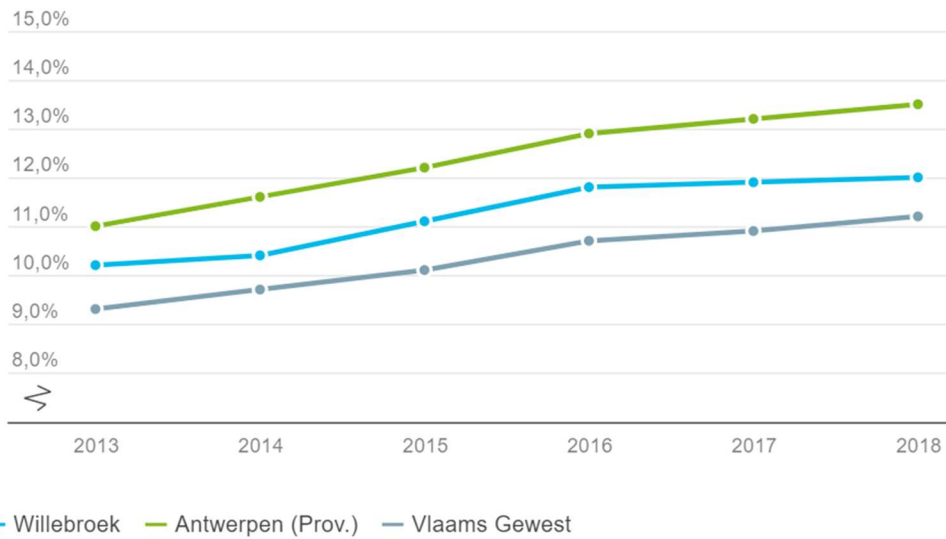
Grafiek 2 | Evolutie van het aandeel 0-24 jarigen met een verhoogde tegemoetkoming (2013-2018)



Bron: InterMutualistisch Agentschap | provincies.incijfers.be

In deze tabel vertegenwoordigen deze 20 % 1.614 kinderen en jongeren tussen 0 en 24 jaar die een verhoogde tegemoetkoming krijgen via de ziekteverzekering of mutualiteiten.

Grafiek 3 | Evolutie van het aandeel 25-64 jarigen met een verhoogde tegemoetkoming (2013-2018)

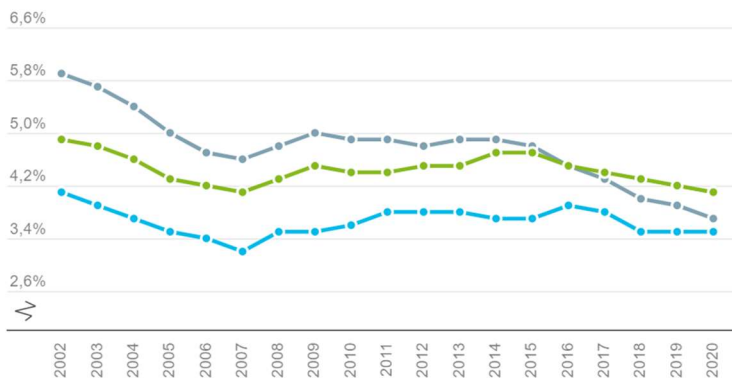


Bron: InterMutualistisch Agentschap | provincies.incijfers.be

Voor de leeftijdsgroep van 25 tot 64 jaar zijn er in Willebroek 1.629 inwoners die ofwel zelf de verhoogde tegemoetkoming krijgen ofwel ten laste zijn van iemand met een verhoogde tegemoetkoming. Dit is 12,0% van de inwoners uit die leeftijdsklasse die aangesloten zijn bij de ziekteverzekering.

Bij de jongeren loopt de evolutie in Willebroek gelijk met deze van de provincie. Voor de werkende groep is voor Willebroek een stagnatie vast te stellen, terwijl de provincie een stijgende lijn vertoont. Voor zowel de jongeren als deze werkende groep zitten Willebroek nog een procentpunt boven het Vlaams gemiddelde.

Grafiek 4 | Evolutie van het aandeel ouderen met een inkomensgarantie (2002-2020)



De laatste jaren was er algemeen een sterke daling van het aandeel lage pensioenen (o.a. door de verhoging van de minimumpensioenen en de toenemende participatie van vrouwen aan de arbeidsmarkt). Het aandeel ouderen met een IGO is daardoor de laatste jaren gedaald in de meeste gemeenten. Voor Willebroek is er een stagnatie. De dalende trend omwille de verhoging van de minimumpensioenen lijkt in Willebroek zijn effect gemist te hebben. In Willebroek maken 167 65-plussers gebruik van de inkomensgarantie voor ouderen. Dit is 3,5% van de 65-plussers.

4.3 Het leefloon en het equivalent leefloon

Het leefloon wordt toegekend door een OCMW en is een 'minimuminkomen' voor wie niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt.

Het equivalent leefloon is financiële steun voor personen die geen rechte hebben op een leefloon, maar die in België verblijven in een vergelijkbare noodsituatie. Het gaat dan vooral om niet-Belgen in het vreemdelingen- of wachtregister.

Volgens provincie in cijfers telde Willebroek in 2019, 282 leefloners en 20 equivalent leefloners. Respectievelijk gaat het om 10,57% en 0,76% per 1 000 inwoners. Uit de cijfers van Willebroek, zie tabel hieronder ligt dit aantal in werkelijkheid aanzienlijk hoger. 282 wordt er 479 of 17,95% wat een wezenlijk verschil vormt. Hetzelfde doet zich voor bij de inwoners die een equivalent leefloon ontvingen, namelijk 32 in plaats van 20 of 1,22%

Uit cijfers van de gemeente Willebroek zelf blijken er voor 2020 542 dossiers voor leefloners te zijn opgestart. 219 ervan zijn 25 jaar of jonger.

Leefloongerechtigden – unieke gerechtigden per jaar

Sw = samenwonende

AS = alleenstaande

GL = gezinslast

	CAT 1 SW	CAT 2 AS	CAT 3 GL	Totaal
2018	192	114	166	449
2019	210	152	161	479
2020	248	162	182	542
2021 per 1/7/21	227	110	144	451

Gemiddeld aantal leefloongerechtigden op maandelijkse basis

	leefloon	Eq leefloon
2018	262	23
2019	286	20
2020	312	19
2021	370	23

Op basis van het maandgemiddelde van 2021 is er een toename van 18,6% ten aanzien van 2020.

Gerechtigden equivalent leefloon – unieke gerechtigden per jaar

	Aantal per jaar
2018	44
2019	32
2020	40
2021 per 1/7/21	28

De gemeente geeft verder nog aan dat aanvullend aan de leefloners 40 andere gezinnen een financiële steun ontvingen gelijk aan het leefloon.

De relatie van deze doelgroep tot sociale huisvesting is ons momenteel niet bekend. Als de opstart van een dossier meestal leidt tot de toekenning van een leefloon, dan is hier een verdubbeling vast te stellen voor 2020 van het aantal leefloners. Deze stijging ligt in lijn met het onderzoek van het steunpunt Wonen omtrent 'De impact van de covid-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen'. De stijging lijkt echter in Willebroek groter dan in Vlaanderen.

Uit dit onderzoek blijkt nog een opvallend verschil naar betaling wat gerelateerd is aan de leeftijdsgroep. Zo wordt aangetoond dat de leeftijdscategorie van 25 – 34 jarigen minder problemen ervaart tot betaling. De leeftijdsgroep tussen 35 en 44 jaar verkeren duidelijk in een moeilijker financiële situatie. Dit kan verklaard worden door dat voor jongere huurders de private huurmarkt eerder een tussenfase naar eigendom is. Vandaar dat hun inkomen vermoedelijk iets hoger ligt en hun financiële situatie gemakkelijker is. Uit een segmentanalyse van de Vlaamse woningmarkt (Heylen, 2017) blijkt immers dat een groot aandeel van de 18-34-jarige huurders jonge welgestelde huishoudens zijn. Bij de 35-44-jarigen zijn dit eerder huurders met een zwakker sociaaleconomisch profiel. Tot slot zijn huurders significant meer financieel kwetsbaar dan eigenaars. Huurders worden vaker geconfronteerd met woononzekerheid en betaalbaarheidsproblemen. Dit is een gekend gegeven uit eerder onderzoek over wonen (zie o.a. Heylen & Vanderstraeten, 2019 en Heylen, 2019).

In dit onderzoek heeft men de categorie tot 25 jaar niet in kaart gebracht. Het zou nog interessant zijn voor Willebroek om uit te klaren of de overige dossiers van de leefloners, naast deze tot 25 jaar, behoren tot de leeftijdscategorie 35 tot 44 jarigen.

4.4 Inwoners met een verhoogd armoederisico

Specifieke bevolkingsgroepen lopen meer risico dan andere om in armoede terecht te komen. Zo zijn eenoudergezinnen kwetsbaarder dan gezinnen met twee volwassenen. Er is een duidelijke kloof tussen huurders en eigenaars. Laagopgeleiden hebben het moeilijker op de arbeidsmarkt dan hoogopgeleiden. De gezinssamenstelling, het opleidingsniveau, gezondheidsproblemen, de woonsituatie en het hebben van schulden zijn factoren die zowel gevolg als oorzaak kunnen zijn van de armoedesituatie. Dikwijls hangen ze ook samen. Toch gaat het in dit overzicht om gemiddelde kansen en is het niet zo dat iemand met een slechte gezondheid of een lage opleiding per definitie in armoede belandt.

In 2019 werd 11,9% van de bevolking van de provincie Antwerpen beschouwd als een risicogroep voor monetaire armoede. Het gaat om mensen die in een huishouden wonen waarvan het totale beschikbare inkomen lager ligt dan 1.230 euro per maand voor een alleenstaande. Mensen die te maken krijgen met ofwel monetaire armoede, een huishouden met een lage werkintensiteit (9,2%) of ernstige materiële deprivatie (2,8%) vormen de risicogroep voor armoede of sociale uitsluiting volgens de Europese armoede-indicator in het kader van de Europa 2020-strategie. Deze risicogroep bedraagt 16,2% in de provincie Antwerpen.

Vanuit cijfers aangeleverd door het OCMW Willebroek kan dit nog meer gespecificeerd.

Turving dak en thuisloosheid per 1/7/21

Gezin/alleenstaande met K	alleenstaande	koppel	Totaal
3	10	0	13

Turving precare woonsituaties 1/7/21 (met uithuiszetting bedreigd)

Gezin/alleenstaande met K	alleenstaande	koppel	Totaal
14	7	0	21

Personen op referentie-adres per 1/7/21 : 36

2018	29
2019	32
2020	28
2021 (tot 1/7/21)	

Leefloon 100 % ex-dakloze

2018	21
2019	17
2020	16
2021 (tot 1/7/21)	11

Installatiepremie Organieke Wet / Verhoogd leefloon / F&OK-niet leefloon

	IP org	IP verh LL	IP F&OK	Totaal
2018	3	25	1	29
2019	9	12	1	22
2020	3	9	0	12
2021 (tot 1/7/21)	4	6	0	10

een installatiepremie kan toegekend aan personen met een uitkering die zijn hoedanigheid van dakloze verliest door een woning te betrekken die hem als hoofdverblijfplaats dient.

Uit deze specifieke precare woonsituaties is vast te stellen dat er vandaag 3 gezinnen met kinderen dakloos zijn en 10 alleenstaanden. Van de 21 huishoudens met uithuiszetting bedreigd zijn er 14 met kinderen. Uit de laatste drie tabellen blijkt dat er 16 slaagden om niet langer dakloos te zijn.

4.5 Gezinstypes met een verhoogd armoederisico

Eenoudergezinnen hebben een veel groter armoederisico dan gezinnen met twee volwassenen en afhankelijke kinderen. In Willebroek bedraagt het aandeel eenoudergezinnen (met minderjarige kinderen) ten opzichte van het totaal aantal gezinnen met minderjarige kinderen 16,6%. Concreet gaat dit om 518 gezinnen. Dit is 1 procentpunt minder dan voor de provincie Antwerpen.

Eenoudergezinnen en minderjarige kinderen in eenoudergezinnen - Cijfers 2020 - Willebroek				
	eenoudergezin met minstens 1 minderjarig (LIPRO) kind [aantal]	eenoudergezin met min. 1 minderjarig (LIPRO) kind (t.o.v. huish. met min. 1 minderj. (LIPRO) kind) [%]	minderjarig kind bij alleenstaande ouder [aantal]	minderjarig kind bij alleenstaande ouder (t.o.v. minderjarigen) [%]
Willebroek	518	16,6	884	14,3
Antwerpen (Prov.)	34.792	17,7	56.120	14,8
Vlaams Gewest	117.705	16,9	186.108	14,4

Uit deze cijfers blijkt dat 884 kinderen in een eenoudergezin wonen en dit verdeeldt over 518 gezinnen. Dit betekent dat er gemiddeld 1,7 kinderen aanwezig zijn in een eenoudergezin. Deze risicogroep kent een gelijkaardig risico als alleenwonenden. Een alleenwonende kan slechts op één inkomen rekenen terwijl heel wat vaste kosten even hoog blijven.

	Willebroek	Prov. Antwerpen	Vlaams Gewest
kind bij een gehuwd paar	3.594	218.643	749.370
kind bij niet-gehuwd, samenwonend paar	1.550	90.980	315.725
kind bij een alleenstaande ouder	884	56.120	186.108
inwonende andere persoon	126	9.350	30.081
overige persoon (in ander type huishouden)	29	1.977	5.584

In Willebroek bestaat 29,1 % van de huishoudens uit alleenwonenden. Hierbij kan aangestipt worden dat van de + 80 jarigen 37,2 % of 584 oudere bewoners van Willebroek alleen wonen. Deze groep vormt minder een verhoogd armoederisico. Zij vormen wel een kwetsbare groep op vlak van zorg. Hier zou het interessant zijn om na te gaan hoeveel bewoners uit deze categorie, eventueel uitgebreid tot 65-plussers, in een woonzorgcentrum verblijven en of in serviceflats of andere woonaccommodaties dan deze binnen de huisvestingsmaatschappij.

alleenwonenden (2020) - Willebroek				
	alleenwonend [aantal]	alleenwonend (t.o.v. private huishoudens) [%]	alleenwonend 80+ jaar [aantal]	alleenwonend 80+ jaar (t.o.v. totaal 80+ jaar) [%]
Willebroek	3.126	29,1	584	37,2
Antwerpen (Prov.)	266.159	33,3	42.738	38,4
Vlaams Gewest	905.436	31,9	159.521	38,3

Mogelijks kan een uitbreiding van eenkamer woningen leiden tot ontlasting van het patrimonium van de huisvestingsmaatschappij. Dit zou meer opties geven aan andere leeftijdsgroepen die eveneens in een precaire woonsituatie verkeren.

4.6 Betalingsmoeilijkheden voor huurders gerelateerd aan wonen

Een laag inkomen, slechte woonomstandigheden en hoge energieprijzen leiden vaak tot energie-armoede, wat wil zeggen dat een gezin moeilijkheden ondervindt om zich te voorzien van de energie die nodig is om de elementaire noden te bevredigen. De energiekosten zijn de laatste jaren sterk gestegen, wat de kans op betalingsachterstanden vergroot. Bij afnemers die er niet in slagen hun energierekeningen te betalen, kan een budgetmeter geplaatst worden.

Onderstaande tabel geeft de actieve budgetmeters voor elektriciteit weer. In Willebroek zijn dat er 247 of 23,1 per 1.000 afnemers van elektriciteit. De Lokale Adviescommissie (LAC) behandelt de aanvragen voor afsluiting van de elektriciteits- en/of gastoevoer. In Willebroek werden er 247 dossiers behandeld in 2020. Het OCMW geeft aan dat dit, voor 2020, 240 nieuwe dossiers waren.

	huishouden met actieve budgetmeter elektriciteit [aantal] [2020]	huishouden met actieve budgetmeter elektriciteit per 1.000 afnemers [per 1.000] [2020]
Willebroek	247	23,1
Antwerpen (Prov.)	11.297	14,2
Vlaams Gewest	39.220	13,8

78 woonentiteiten vielen onder het statuut waarbij de minimale leveringen gas gegarandeerd wordt bij personen met een budgetmeter. Aanvullend werd een tussenkomst voorzien vanuit het OCMW bij 146 dossiers.

Daarnaast is het niet onbelangrijk om de aandacht te vestigen op initiatieven die het OCMW van Willebroek zelfstandig onderneemt om gezinnen, alleenstaanden bij betalingsmoeilijkheden extra te ondersteunen. Het OCMW startte 133 dossiers om tussen te komen in het betalen van de huur en dit naar een eigen steunnorm.

De verhouding met voorgaande jaren, de cumulatie met andere energiedossiers is hier niet zichtbaar of gemeten. Deze cijfers zijn op zijn minst een indicatie dat de Vlaamse middelen ontoereikend zijn. De gemeente Willebroek wil met behulp van deze eigen initiatieven extra inspanningen leveren om het recht op wonen voor iedereen extra te ondersteunen.

4.7 Werkloosheid

Het niet hebben van een job verhoogt het risico op armoede. Laaggeschoolde en langdurig niet-werkende werkzoekenden hebben bovendien minder kans om uit die werkloosheid te geraken.

De werkloosheidsgraad, het aantal niet-werkende werkzoekenden tussen 18 en 65 jaar op de beroepsbevolking tussen 18 en 65 jaar, bedraagt in Willebroek 8,3% of behelst 1 022 inwoners. Van de niet-werkende werkzoekenden is respectievelijk 50,2% laaggeschoold (geen diploma secundair onderwijs) en 33,2% zeer langdurig (langer dan twee jaar) werkloos.

Werkloosheid 2020 - Willebroek			
	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
NWWZ (jaargemiddelde) [aantal]	1.022	68.486	195.589
werkzoekendengraad (jaargemiddelde) [%]	8,3	7,8	6,3
NWWZ laaggeschoold (jaargemiddelde) [aantal]	513	32.191	88.948
NWWZ laaggeschoold (t.o.v. NWWZ) (jaargemiddelde) [%]	50,2	47,0	45,5

Werkloosheid 2020 - Willebroek			
	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
NWWZ meer dan 2 jaar werkloos (t.o.v. NWWZ) (jaargemiddelde) [%]	33,2	35,0	31,5

Bron: Arvastat, VDAB | provincies.incijfers.be

4.8 Omvang vroegtijdige schoolverlaters

Ook voor Willebroek zijn cijfers beschikbaar van vroegtijdige schooluitval. Een vroegtijdige schoolverlater is een jongere (18-25 jaar) die ongekwalificeerd uitstroomt uit het secundair onderwijs, dus zonder diploma het secundair onderwijs verlaat. Ongekwalificeerde uitstroom verhoogt de kans op een maatschappelijk zwakke positie als volwassene.

Omdat het vaak gaat om kleinere aantallen, wordt het totaal gegeven van drie jaar tot en met 2019. In verhouding met de provincie Antwerpen ligt deze uitval in de gemeente Willebroek voor 2017, 2018 en 2019 bijna 5% hoger. Concreet gaat het over 146 leerlingen die tussen 2017 en 1 januari 2020 zonder diploma het secundair onderwijs hebben verlaten.

Vroegtijdige schoolverlaters (totaal voor 2019 en de twee voorgaande jaren)

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
vroegtijdige schoolverlaters (laatste 3 jaar) - WP [aantal]	146	7.473	21.889
vroegtijdige schoolverlaters (t.o.v. schoolverlaters, laatste 3 jaar) - WP [%]	18,0	13,3	11,3

Bron: Departement Onderwijs en Vorming van de Vlaamse Gemeenschap | provincies.incijfers.be

Acties of initiatieven om deze groep te doen inkrimpen kunnen op lange termijn misschien problematische woonsituaties mee helpen reduceren?

4.9 Ondersteuning OCMW op vlak van wonen

Het OCMW van Willebroek meldt dat 30 personen zijn ingeschreven op referentieadres waarvan 4 omwille detentie.

Het OCMW startte verder in 2020 18 dossiers met een precare woonsituatie, 25 dossiers in het kader van dak-of thuisloosheid en 10 gezinnen werden opgenomen in Acute Opvang.

5. De inwoners en de woningmarkt

In dit onderdeel wordt de huidige woningvoorraad vergeleken met de bestaande bevolking. Deze wordt in perspectief geplaatst tot 2030 wat een idee kan geven van de omvang van de mogelijke vraag.

5.1 Aantal en evolutie van bevolking

In Willebroek wonen volgens Statbel 26.826 inwoners³. Als ook de personen opgenomen worden, die hier nog niet officieel verblijven, stijgt het aantal tot 26.876 inwoners⁴.

Om toekomstige noden te voorspellen is het aangewezen om een mogelijke projectie te hebben van het te verwachten aantal inwoners tegen bijvoorbeeld 2030. Deze gegevens zijn te achterhalen via de 'loop van de bevolking'.

Het bevolkingscijfer verandert steeds door geboorte en sterfte. Het verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterftes is het natuurlijk saldo of de natuurlijke aangroei. Deze aangroei kan ook negatief zijn. In Willebroek werden, in 2019, 295 personen geboren en stierven er 235. Het natuurlijk saldo bedroeg dus 60.

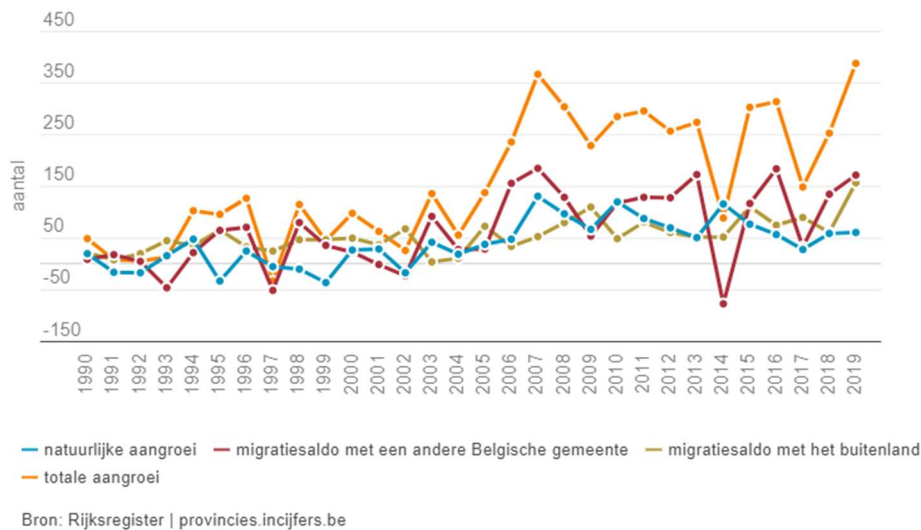
Naast geboorte en sterfte, heeft ook migratie impact op de bevolkingsevolutie. Doorgaans is de impact daarvan ook groter. Iemand kan verhuizen naar of komen van een andere gemeente in België of verhuizen naar of komen van het buitenland. Het migratiesaldo met het buitenland van Willebroek is dan het aantal verhuizers naar Willebroek vanuit het buitenland verminderd met het aantal verhuizers vanuit Willebroek naar het buitenland. Dit saldo bedroeg 156 in 2019. Een positief internationaal migratiesaldo betekent dat er meer mensen instroomden vanuit het buitenland dan er vertrokken. Een negatief saldo betekent dat er meer mensen vertrokken naar het buitenland dan er toekwamen. Het migratiesaldo met andere Belgische gemeenten wordt op dezelfde manier berekend (immigratie vanuit een andere Belgische gemeente naar Willebroek min emigratie vanuit Willebroek naar een andere Belgische gemeente) en bedroeg 171 in 2019.

De som van het natuurlijk, het intergemeentelijk en het internationaal migratiesaldo is de totale aangroei. Wanneer deze aangroei positief is, neemt het aantal inwoners toe. Een negatieve aangroei zorgt voor een daling van het inwonersaantal. In 2019 bedroeg deze bevolkingsgroei in Willebroek 387. Op de grafiek hieronder kan je de jaarlijkse evolutie hiervan aflezen.

³ Rijksregister (dat de gemeentelijke bevolkingsregisters bundelt) door het Belgische statistiekbureau Statbel.

⁴ provincies in cijfers

Grafiek 1 | Evolutie loop van de bevolking in Willebroek (1990-2019)



In tabel 1 zijn deze aantallen af te lezen voor 2019, uitgedrukt per 1.000 inwoners.

Tabel 1 | Loop van de bevolking, per 1.000 inwoners (2019)

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
natuurlijke aangroei per 1.000 inwoners	2,2	1,7	0,4
migratiesaldo met een andere Belgische gemeente per 1.000 inwoners	6,4	-0,5	1,7
migratiesaldo met het buitenland per 1.000 inwoners	5,8	7,8	5,8
totale aangroei per 1.000 inwoners	14,5	9,0	7,8

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

De bevolking in Willebroek zou evolueren van 26.876 in 2020 tot 28.871 in 2030. Deze bevolkingsprognose van Statistiek Vlaanderen maakt een inschatting van de toekomstige bevolking in een gemeente op basis van trends in het verleden en de verwachte evolutie daarvan. Dit is een vermoedelijke stijging van 7,4%. Dit zou een halvering betekenen van de in 2019 voorspelde aangroei. (In 2019 voorspelde men tegen 2030 een groei van 14%)

Per leeftijdscategorie geeft dit de volgende indelingen:.

Levenscyclus	Jaar	2030	Indicator	2030
0-17 jaar		6.228	Ontgroening [% inwoners < 20 jaar]	24,30
18-39 jaar		7.876	Vergrijzing [% inwoners >= 67 jaar]	17,94
40-66 jaar		9.588	Verzilvering [% inwoners >= 80 jaar]	6,07
67+ jaar		5.179	Afhankelijkheidsratio [(0-19j + 67+j) / 20-66j]	0,73
			Groene druk [0-19j / 20-66j]	0,42
			Grijze druk [67+j / 20-66j]	0,31
			Interne vergrijzing [80+j / 67+j]	0,34
			Familiale zorgindex [80+j / 50-59j]	0,51

Deze minder grote stijging dan eerst verwacht kan wellicht als volgt worden verklaard. Ten eerste gebruikt Statistiek Vlaanderen vanaf 2021 een nieuwe methode (een microsimulatiemodel i.p.v. een cohorte-methode), wat meer betrouwbare prognoses zou moeten opleveren. Ten tweede heeft de covid19-crisis demografische gevolgen: een quasi complete stop van de externe migraties gedurende 1,5 jaar (bij de

berekeningen van mei 2021) en een oversterfte in 2020. Ook naar vruchtbaarheid verwacht men een impact de komende jaren. Dit verklaart de bijstelling.

Deze bijstelling trekt zich bij gevolg ook door naar o.a. de mogelijke actieve bevolkingsgraad.

5.2 Totaal aantal en omvang huishoudens

Volgens verwerkingen van provincies in cijfers met gegevens van het Rijksregister zijn er in Willebroek 10.727 huishoudens. De officiële gegevens van Statbel geven 10.768 huishoudens. Dat aantal zou voor de gemeente Willebroek volgens de huishoudensprognose van Statistiek Vlaanderen groeien tot 11.970 huishoudens in 2035. Dit betekent een stijging van ongeveer 11%.

De huishoudens in Willebroek bestaan grotendeels uit 1 of 2 personen.

Aantal personen in het huishouden 2020 (%) - Willebroek			
	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
1 persoon	29,1	33,3	31,9
2 personen	32,8	33,5	34,4
3 personen	14,7	13,4	14,0
4 personen	13,8	12,6	13,1
5 of meer personen	9,5	7,3	6,5

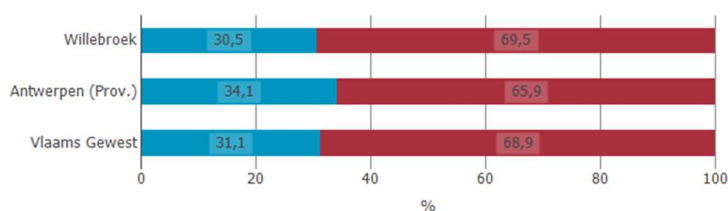
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

5.3 Huurders en eigenaars

Om het aandeel huurders en eigenaars te bepalen hebben provincies in cijfers de gegevens uit het kadaster verrijkt met informatie uit het Rijksregister. Om het aantal huurwoonegelegenheden te bepalen, werd aan het Rijksregister gevraagd waar er huishoudens gedomicilieerd zijn. Indien de woonegelegenheid, volgens het kadaster, bewoond wordt door de eigenaar dan is dit een inwonende eigenaar. In het andere is het een huurder.

Op basis van deze gegevens geeft volgende grafiek het aandeel huurders en het aandeel eigenaars berekend t.o.v. het aantal huishoudens weer. De huishoudens die hier weerhouden zijn dezelfde als van Statbel en bedragen voor Willebroek 10.727 huishoudens.

Huurders en eigenaars % t.a.v. alle huishoudens (2020)



■ huurders (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)
■ eigenaars (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)

Bron: Kadaster | provincies.incijfers.be

5.4 Woongelegenheden

De volgende tabel toont het totaal aantal woongelegenheden opgesplitst naar woningtype. Er worden 4 woningtypes onderscheiden: eengezinswoningen, appartementen, handelshuizen en een categorie "andere" (scholen, kerken, overheidsgebouwen, vakantiehuisen, ...). De aard van het gebouw wordt bepaald door de hoofdfunctie op het ogenblik dat het gebouw voor het laatst opgenomen wordt in de patrimoniumdocumentatie (vb. een overheidsgebouw met een conciërgewoning wordt als overheidsgebouw geregistreerd). Voorts kan het ook zijn dat een perceel meerdere gebouwen omvat, elk met een eigen bestemming. In dat geval zal slechts 1 aard opgetekend worden, namelijk de voornaamste aanwending op het ogenblik van de laatste wijziging in het kadastrale bestand.

De bestemming van een gebouw kan ook wijzigen in de tijd. Ook hier kan het dus gebeuren dat de registratie niet steeds overeenstemt met de werkelijke situatie. De statistieken dienen dus met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

Tabel 3 | Woongelegenheden naar woningtype (2020)

	Willebroek	Antwerpen (Prov.)	Vlaams Gewest
eengezinswoningen	8.544	542.540	2.202.069
appartementen	2.851	300.414	881.867
woongelegenheden in handelshuizen	287	22.460	79.259
woongelegenheden in andere gebouwen (kerken, overheidsgebouwen, scholen, ...)	81	23.813	92.530
woongelegenheden	11.763	889.227	3.255.725

Bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | provincies.incijfers.be

De woongelegenheden geven in elk geval een indicatie van de woonvoorraad in Willebroek.

Doorgaans beschouwt men een overaanbod van 3% van het woningbestand als noodzakelijk voor een gezonde woningdynamiek. Vertrekkende vanuit de premisse dat aan elk huishouden een woning moet worden toegekend, kan men het overaanbod of tekort op de woningmarkt berekenen aan de hand van een eenvoudige formule: (het aantal woongelegenheden - het totaal aantal huishoudens)/het totaal aantal

woongelegenheden. Bij de interpretatie van deze uitkomst is echter de nodige voorzichtigheid aangewezen.

In de cijfers aangeleverd door het kadaster wordt er bijvoorbeeld geen rekening gehouden met tweede verblijven, studentenwoningen, grote vakantieparken of structurele leegstand. Dit zijn woongelegenheden die echter wel mee opgenomen zijn in de statistieken van het kadaster, gebruikt om het woningaanbod te bepalen.

Gebieden met op het eerste zicht een groot overaanbod aan woningen hebben dan ook niet toevallig vaak een groot aanbod tweede verblijven (de kustgemeenten), studentenwoningen (studentensteden), vakantieparken of veel structurele leegstand. Bedraagt het overschot aan woningen daarentegen minder dan 3% dan kan men dus effectief spreken van een krapte op de woningmarkt.

Volgens de berekening van het kadaster betekent dit voor Willebroek een overaanbod van 8,8%. Momenteel is er nog geen zicht op het aantal tweede verblijven of studentenwoningen. Als dit aantal gekend is, in vergelijking met al dan niet structurele leegstand zou een beter zicht kunnen verkregen worden op te ondernemen acties om het bestaande patrimonium nog beter te activeren.

Gebouwen naar gerieflijkheden - aantallen			
	cv of airco	minstens 1 badkamer	minstens 1 garage
Willebroek	6.191	7.883	5.211
Antwerpen (Prov.)	446.386	513.015	382.013
Vlaams Gewest	1.775.551	2.069.861	1.649.361

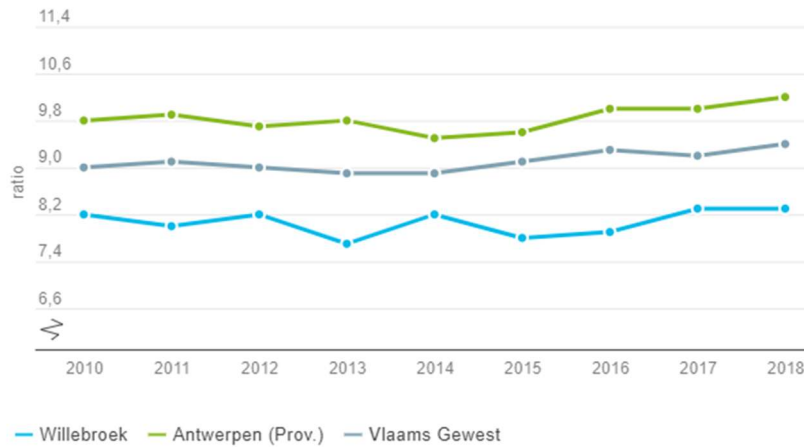
Voorname bij deze statistiek kan vermoed worden dat de cijfers niet geheel de werkelijkheid weerspiegelen. De onderrapportering van verbouwingwerkzaamheden zal vermoedelijk een betekenisvolle impact hebben op de cijfers.

Het aantal woongelegenheden en aantal gebouwen zonder hedendaagse voorzieningen is frappant. Het woningen zonder badkamer lijkt een overschatting van de werkelijkheid. Van de 11000 woongelegenheden zou er circa 4000 niet over een badkamer beschikken. Dit lijkt na terreincontrole voor conformiteitsattesten en omgevingsvergunningaanvragen niet te kloppen. Mogelijks komt dit door het niet rapporteren van alle verfraaiingen aan het kadaster. Niet alle wijzigingen aan woongelegenheden en gebouwen worden even vlot aan het kadaster gerapporteerd (o.a. om een herschatting van het kadastraal inkomen te vermijden).

Als een lokale overheid inzet op het actualiseren van de rapportering van verbouwingwerkzaamheden, zou deze anomalie kunnen weggewerkt worden.

De prijs-inkomensratio is een internationaal gehanteerde indicator om de betaalbaarheid op de woningmarkt in kaart te brengen. Ze geeft de verhouding weer tussen de aankoopprijs van een woning binnen een bepaalde regio en het inkomen van de inwoners van deze regio. Deze indicator wordt berekend door de mediaan verkoopprijs van de woonhuizen (gesloten, half open en open) te delen door het mediaan netto belastbaar inkomen van de huishoudens. De mediaanprijs van appartementen wordt niet gebruikt, omdat deze sterker fluctueren, vooral in kleinere

gebieden met weinig verkopen van appartementen. Concreet betekent een waarde 7 op de prijs-inkomensratio dat men 7 maal het mediaaninkomen nodig heeft om een woning te kopen aan de mediaan verkoopprijs. Hoe groter deze waarde, hoe groter de kloof tussen de aankoopprijs van een woning en het inkomen.



Bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | provincies.incijfers.be

De ratio blijft sinds 2017 stabiel in Willebroek en ruim onder de waarden voor zowel de provincie Antwerpen als het Vlaamse gewest. Dit zou mee een oorzaak kunnen zijn dat meer mensen zich aangetrokken voelen om te verhuizen richting Willebroek.

6. Wachtlijst sociale huurwoningen

6.1 Wachtlijsten in Vlaanderen

In de grotere gemeenten in Vlaanderen is er geen enkele correlatie is tussen de wachtlijst en het effectief sociaal patrimonium binnen de gemeente. Dit komt omdat bijna elke gemeente gebruik maakt van de factor lokale binding om een sociale woning toe te wijzen.

Om een vergelijkingspunt op dit vlak te hebben, worden enkele gemeenten opgesomd op met als eerst het percentage aan sociale woningen en vervolgens de grote van hun wachtlijst. De meting ervan is analoog aan de eerdere vermelde gegevens in deze nota.

stad	% sociale woning	% wachtlijst	Stad/ gemeente	% sociale woning	% wachtlijst
Willebroek	13,7	8,8	St.Niklaas	6,4	10,3
Genk	13	9,6	Vilvoorde	9,3	6,4
Eeklo	8,8	6,5	Turnhout	8,1	11,1
Mechelen	8,2	7,2	Gent	12	9,1
Londerzeel	2,6	2,2	Antwerpen	9,9	11,1
Oostende	8,4	9,7	Puurs -st- a	7	2,7
Veurne	10,7	4,7	Boom	9,3	7,2

Het aanbod aan sociale huisvesting volstaat niet om alle gezinnen met een laag inkomen een alternatief te bieden. 14 % als maatstaf aanhouden brengt ons in de richting van de buurlanden en beantwoordt meer aan de realiteit van het potentieel aantal kansarme gezinnen.

In het onderzoek van Heylen K. (2016), Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur, Steunpunt Wonen, Leuven, ⁵45 p bespreekt men de kans om een wachtlijst te staan. Dit onderzoek duidt aan dat de doelgroep of gerechtigden om op een wachtlijst te komen, groter is dan diegenen die effectief op de wachtlijst staan. Dit gegeven, dat het niet uitdrukkelijk aan bod komt in deze studie, zou wel eens kunnen verklaren waarom de percentages van de wachtlijsten in de verschillende steden en gemeenten zo uiteenlopend zijn en niet gerelateerd kunnen worden aan het percentage aan sociale woningen. Het zou relevant zijn maar moeilijk te meten of de wijze van bekendmaking hierin geen grotere rol speelt dan wel het aantal sociale woningen.

Uit dit fragment blijkt dat vermoedelijk nog 75% van de private huurders in Willebroek beantwoorden aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit artikel geeft tegelijkertijd ook weer welke gezinnen zich sneller inschrijven dan anderen.

Daarbij worden vermoedelijke oorzaken aangeduid waarbij één van de grootste en eenvoudigste op te lossen oorzaken lijken te zijn, de bekendheid van de maatschappij enerzijds. De onbekendheid ten aanzien van het systeem, de werking anderzijds. Een sociaal woonbeleid zou ook hierop kunnen inspelen.

⁵ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/zkc4494-wp-1-gwo-doelgroepen-en-wachtlijst-sociale.pdf

Net zoals zij kan inspelen op het inzetten om de werkloosheid te verminderen. Uit deze analyse blijkt immers dat 42 % van de gerechtigde gezinnen met een werkloze referentiepersoon zijn ingeschreven. In geval werkenden landt men op 22%. Deze gegevens nader onderzoeken om belendende domeinen nog meer te activeren, lijken hier misschien zinvol als motor om het betaalbaar wonen gericht aan te pakken.

6.2 Wachtlijst in Willebroek

Er waren, in 2020, 1774 unieke kandidaat- huurders voor een sociale huurwoning, dit is voor de wachtlijsten van SHM en SVK samen. Sommige huurders hebben zich dus ingeschreven voor zowel SVK als SHM. (2020 na Rapport sociale huur)

Woonactor Code	Aantal
1300	1.101
SVK	765
Totaal	1.866

Rapport sociale huur, Wonen Vlaanderen 2021.

Leeftijdsverdeling – kandidaten

Leeftijdsgroep SHM	Totaal	In %	1300
0 tot 18 j	1	0,09%	1
18 tem 25 j	131	11,90%	131
26 tem 40 j	465	42,23%	465
41 tem 55 j	305	27,70%	305
56 tot 65 j	120	10,90%	120
65+ j	79	7,18%	79
Totaal	1.101	100%	1.101

Rapport sociale huur, Wonen Vlaanderen 2021.

Leeftijdsgroep SVK	Totaal	In %	Optrek
<= 25 j	90	11,76%	90
26 tem 40 j	347	45,36%	347
41 tem 55 j	238	31,11%	238
56 tot 65 j	67	8,76%	67
65+ j	23	3,01%	23
Totaal	765	100%	765

Rapport sociale huur, Wonen Vlaanderen 2021.

Het aandeel jongeren schommelt rond de 11% en de senioren zijn resp. 7 of 3% Deze verdeling is meer in de lijn van de huidige bevolkingspiramide.

Dit is een heel ander beeld dan de bestaande huurders. Hier zijn de senioren oververtegenwoordigd met 49%. Dit kan te verklaren zijn door de ouderdom van het patrimonium en dat de eerste bewoners van dit patrimonium nog steeds huurders zijn.

De verdeling binnen de kandidaat huurders lijkt te vermoeden dat het aandeel ouderen zou kunnen dalen.

Gezinstype

Gezinstype SHM	Totaal	In %	1300
Alleenstaande zonder minderjarige	386	35,06%	386
Alleenstaande met 1 minderjarige	74	6,72%	74
Alleenstaande met 2 minderjarige	54	4,90%	54
Alleenstaande met 3 minderjarige	32	2,91%	32
Alleenstaande met 4 of meer minderjarige	19	1,73%	19
Samenwonenden zonder minderjarige	135	12,26%	135
Samenwonenden met 1 minderjarige	100	9,08%	100
Samenwonenden met 2 minderjarige	123	11,17%	123
Samenwonenden met 3 minderjarige	103	9,36%	103
Samenwonenden met 4 of meer minderjarige	75	6,81%	75
Totaal	1.101	100%	1.101

Gezinstype SVK	Totaal	In %	Optrek
Alleenstaande zonder kinderen ten laste	287	37,52%	287
Alleenstaande met 1 kind ten laste	53	6,93%	53
Alleenstaande met 2 kinderen ten laste	40	5,23%	40
Alleenstaande met 3 kinderen ten laste	39	5,10%	39
Alleenstaande met 4 of meer kinderen ten laste	30	3,92%	30
Samenwonenden zonder kinderen ten laste	75	9,80%	75
Samenwonenden met 1 kind ten laste	50	6,54%	50
Samenwonenden met 2 kinderen ten laste	71	9,28%	71
Samenwonenden met 3 kinderen ten laste	64	8,37%	64
Samenwonenden met 4 of meer kinderen ten laste	56	7,32%	56
Totaal	765	100%	765

Hieruit blijkt dat de kandidaten voor beide maatschappijen een gelijkaardige verdeling hebben voor gezinssamenstelling. Er zijn ongeveer 37% alleenstaanden. Dit is de grootste groep. Het aandeel van heel grote gezinnen schommelt op 7%.

Het huidige aanbod ligt in de lijn met de verdeling van deze gezinssamenstelling. Zo is het aanbod 31% voor éénkamerwoningen en zijn er ruim 80 woningen voorzien voor grote gezinnen.

6.3 Kandidaat huurders 2021

SHM (eigen recente cijfers)

	Alleenstaande huurders met kinderen	Alleenstaande kandidaat-huurders
Gemiddelde inkomen	19188,12 euro	15946,55 euro
Met 1 kind	85	129
Met 2 kinderen	38	91
Met 3 kinderen	16	65
Met 4 kinderen	8	30
Met 5 kinderen	8	13
Met 6 kinderen	0	2
Met 8 kinderen	0	1

SVK (eigen recente cijfers)

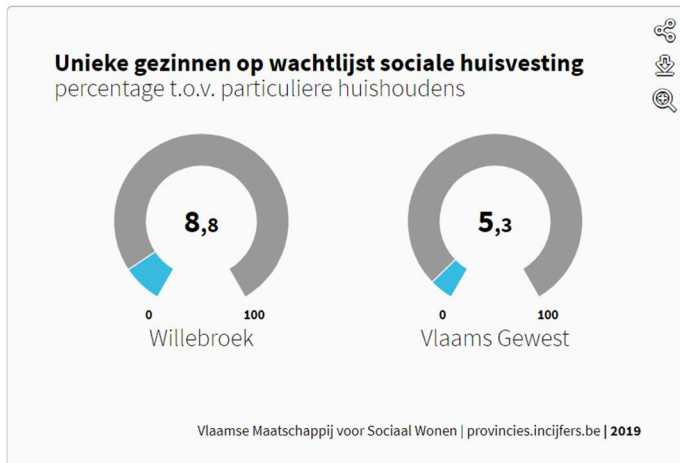
gezinssamenstelling	2021
0 kinderen	117
1 kind	42
2 kinderen	50
3 kinderen	39
4 kinderen en meer	25
Totaal	274

Handicap	2021
Geen handicap	261
handicap	13
Totaal	274

inkomen	2021
5 punten	62
6-10 punten	10
10 – 15 punten	34
16 – 20 punten	163
Totaal	274

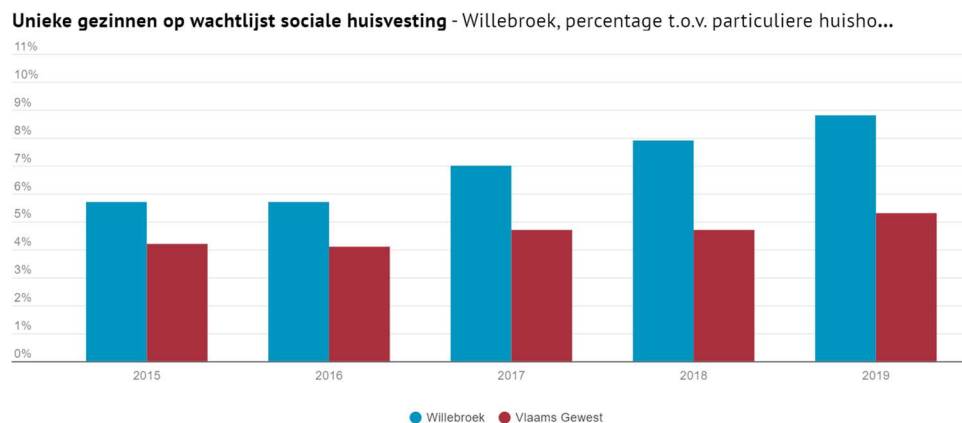
woonneed	2021
5 punten	
6-10 punten	
10 – 15 punten	66
16 – 20 punten	91
Totaal	274

Als indicator voor de krapte op de sociale huurmarkt wordt courant gekeken naar de wachtlijst voor sociale huisvesting binnen de gemeente.



Unieke gezinnen op de wachtlijst SHM		
	kandidaat-huurders per domiciliEGemeente	kandidaat-huurders (t.o.v. particuliere huishoudens)
Willebroek	931	8,8
Antwerpen (Prov.)	51.201	6,5
Vlaams Gewest	149.277	5,3

Ondanks het relatief hoog aantal sociale woningen in Willebroek, telt de wachtlijst nog 931 kandidaten of 8,8 % van alle huishoudens in Willebroek. Deze trend is stijgend, zoals blijkt uit de volgende tabel.



7. SWOT –analyse

Sterktes

1. Groot aantal sociale woningen bij SHM Volkshuisvesting
2. Verderzetten vernieuwen patrimonium SHM Volkshuisvesting
3. Huisvestingsmaatschappij wil (verder) inzetten op project 'housing first'.
4. Uitgebreid aanbod woonbegeleiding OCMW en SVK Optrek
5. Sterk geïntegreerd breed onthaal (GBO) op vlak van preciaire woonsituaties
6. Sterke visie ketenaanpak dat- en thuisloosheid ism Welzijnskoepel Rivierenland
7. OCMW laagdrempelig aanbod
8. Snelle problematiekdetectie bij OCMW-clïenteel
9. Specialisatie in OCMW-materie voor schuldhulpverlening, tewerkstelling, intensieve begeleiding
10. Specifiek aanbod noodwoningen oa. Kaizen; acute opvang CAW
11. de expertise en ervaring van KLEMO op het vlak van sociale koop en sociale kredietverlening
12. Bestuursbereidheid in te zetten op intensieve begeleiding en op nieuwe methodieken als outreachend, integraal, intensief en aanklampend

Zwaktes

1. Hoge en stijgende armoede-grad in Willebroek op basis van leefloongerechtigden
2. Ervaring toename inwoners met complexe problematieken op diverse levensdomeinen die permanente huisvesting bemoeilijken
3. Relatief hoge werkloosheidsgraad en vroegtijdige schooluitval in Willebroek
4. Deel verouderd patrimonium SHM Volkshuisvesting
5. Beperkt (dikwijls verouderd) beschikbaar patrimonium SVK
6. Sociale woningen liggen weinig verspreid, hoogbouw met concentratie doelgroepen
7. Gering aanbod sociale huisvesting voor grote gezinnen
8. Lokale binding als voorwaarde toewijzingselement houdt kandidaat huurders in de gemeente terwijl men buurgemeente goedkoper kan huren.
9. Doorstroming van noodwoning naar permanente sociale huisvesting niet structureel waardoor noodwoningen dichtslibben.
10. Beheer noodwoningen door OCMW vraagt in verhouding veel tijd en middelen.
11. Beschikbaar woonpatrimonium sociale huisvesting (nog) niet volledig afgestemd op (toekomstige) bevolkingssamenstelling .
12. Er lijkt weinig correlatie tussen de aantallen in woongelegenheden met voorzieningen voor senioren (serviceflats, assistentiewoningen, woonzorgcentra,...) en deze voor sociale huisvesting.

Kansen

1. Vlaamse verplichting één woonactor per grondgebied, huisvestingsmaatschappij, SVK samenvoegen, voordelen bij schaalvergroting fusie / samenwerking met andere gemeenten in de regio
2. Vlaams financieringssysteem SVK-Pro biedt mogelijkheid tot verhoging SVK patrimonium
3. CAW wil haar werking uitbreiden met het begeleiden van kwetsbare personen naar huisvesting
4. Vlaamse codex wonen voorziet mogelijkheden om voor de toewijzing van een sociale huurwoning te werken met één of meerdere doelgroepen.
5. De Vlaamse codex wonen maakt het mogelijk om naast sociale woningen een Bescheiden huuraanbod te organiseren via de 'Woonmaatschappij'

Bedreigingen

1. Woonbeleidsconvenanten (Vlaanderen) die bouw sociale woningen financieren tot max. 15%, waar Willebroek nu niet kan op ingaan. Door het referentiejaar van 2008 voor de huishoudens kan Willebroek nu niet intekenen.
2. Afbouw psychiatrische bedden en gebrek aan niet-residentiële begeleiding psychiatrische patiënten
3. Ervaring dat het aantal personen met een ernstige verslavingsproblematiek, al dan niet in combinatie met een psychiatrische aandoening, toeneemt. (niet in cijfers)
4. Vermaatschappelijking van de zorg
5. Langdurige gevolgen ook op huurmarkt door COVID-19 crisis
6. Mogelijke verdwijnen toewijzingssysteem SVK met punten na opstart woonmaatschappij
7. Krapte aan de onderkant van de huurmarkt blijft toenemen, groeikans huisjesmelkerij, dakloosheid, woonproblemen.
8. de beleidskeuzes op Vlaams niveau om sociale koop-projecten niet meer te ondersteunen en zo een van de instrumenten voor een dynamisch lokaal woonbeleid te bemoeilijken. Sociale koopwoningen dragen immers ook bij tot het organiseren van betaalbaar wonen binnen de gemeente en tot een gezonde sociale mix

8. De Ambities voor sociaal wonen

8.1 De sociale huisvesting in Willebroek structureel op hetzelfde peil houden

De gemeente Willebroek bekleed een pioniersrol én een voortrekkersrol in het aantal sociale woongelegenheden ten aanzien van het aantal huishoudens binnen de gemeente. Op dit moment heeft de gemeente Willebroek een patrimonium van 1478 huurwoningen van Volkshuisvesting Willebroek (SHM sociale huisvestingsmaatschappij) en 29 huurwoningen van het SVK Optrek VZW, volgens de BSO-teller op 1 januari 2019.

Dit aantal huurwoningen zal dalen tot 1387, na de afronding van het project Willebroek Stad. Deze daling is door de afspraak om de nieuwe woningen 2/3^{de} als sociale huurwoningen te realiseren en 1/3^{de} als sociale koopwoningen. Binnen de Masterstudie Willebroek Stad is ook bepaald dat men minder dens mag bouwen dan het huidige aanbod aan huurwoningen. Door de grote vervangingsbouw zal meer ingezet worden op sociale koopwoningen en zal men minder dens (hoog) bouwen.

De gemeente is voorstander om het aantal sociaal huuraanbod van 1387 huurwoningen en maximaal 30 SVK-woningen na te streven. Op termijn wordt maximaal een verhoging van 10% aanvaard, indien zich mogelijk interessante initiatieven aanbieden.

Acties

- Aanbod sociale huurwoningen (SHM + SVK) van 1387 huurwoningen en maximaal 30 SVK-woningen nastreven. Op termijn mogelijk een verhoging van 10% van dit aanbod, als er zich interessante initiatieven aandienen.
- Opportuniteiten (projectlocaties / panden) signaleren en/of onderhandelen (bv. bij stadsontwikkelingsprojecten) aan sociale woonactoren
- Intekenen op oproep sociaal woonbeleidsconvenant waar nodig en mogelijk
- Onderzoeken en bij positief resultaat SVK-Pro lanceren met projectdefinitie in functie van mogelijke noden (bv. woningen met 3+ slaapkamers)
- SVK promoten bij particulieren (eventueel met of via een afgestemde premie)

8.2 Doelgroepen versneld toe te wijzen en te begeleiden

De getallen in deze nota brengen een viertal doelgroepen naar de voorgrond. Jongeren tot 25 jaar, 35 tot 44 jarigen verkeren duidelijk in een moeilijke situatie als het leefloon hier als indicator genomen wordt.

De leeftijdscategorie van 25 - 34 jarigen zouden minder problemen ervaren. De leeftijdsgroep van 65+ zou eveneens in verhouding vandaag minder een probleemsituatie kennen dan in het verleden. Hier kan aan toegevoegd worden dat er heel wat woonzorgvoorzieningen zijn die zich eveneens tot deze leeftijd richten. De ouderen zijn een eerder uitgebreide doelgroep binnen het huidige toewijzingsreglement.

Het is misschien aangewezen om te onderzoeken of voor ouderen de doorstromingen naar andere voorzieningen eerder aangewezen is dan dit alles op te vangen binnen de sociale huisvesting.

Dit geldt ook voor de doelgroep personen met een handicap. Deze lijkt nu in verhouding een groter aandeel ter beschikking te hebben.

Acties

- Monitoren en signaleren welke doelgroepen vermoedelijk (te) weinig aan bod (kunnen) komen binnen een sociale huisvestingsmaatschappij, op basis van deze gegevens de (nieuwe) kwetsbare doelgroep definiëren
- Toewijzingsreglement woonmaatschappij uitwerken met aandacht voor kwetsbare doelgroepen en het oprichten van een woonraad binnen een woonmaatschappij
- GBO-project ifv voorkomen dakloosheid en precaire woonsituaties minstens consolideren waar mogelijk uitbouwen
- Aanbod crisiswoningen verderzetten
- Impact huurtoelage en eventuele aanvullingen evalueren en indien gewenst bijsturen
- Preventie uithuiszetting uitbouwen
- Woonbegeleiding verder uitbouwen met partners (Kaizen, CAW, samenlevingsopbouw, SVK, ...)
- Werking Woonloket, Energieloket verder op elkaar afstemmen

8.3 Aanvullende maatregelen die het betaalbaar wonen op het grondgebied verder kunnen ondersteunen

Acties

- Mogelijkheden voor aanbod sociale koopwoningen, bescheiden huurwoningen en starterswoningen via Vlaamse mogelijkheden huisvestingsmaatschappij onderzoeken, eventuele gunstige opportuniteiten uitbouwen en uitvoeren
- Activering bij leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaar-ongeschiktheid intensifiëren
- Stedenbouwkundig kader waar mogelijk afstemmen op woonnoden en -kwaliteit (o.a. alternatieve woonvormen, meegroeiwonen, moeilijk te ontwikkelen projecten activeren, ...)
- Woningkwaliteit op huurmarkt verbeteren (o.a. verplicht CA blijven opvolgen)
- Mogelijkheden renovatiebegeleiding onderzoeken om de kwaliteit van de woningen op peil te houden en klaar te stomen voor de toekomst

9. Afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief, opgelegd door Vlaanderen
CAW	Centrum voor Algemeen Welzijn
GBO	Het Geïntegreerd Breed Onthaal is een samenwerking met andere gemeenten op vlak van sociale zorg en woonbegeleiding
KLEMO	Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken. Organisatie die actief is voor sociale koopwoningen en sociale leningen in de regio Mechelen.
LTR	lokaal toewijzingsreglement sociale huur. Via dit reglement kan een gemeente een doelgroep een versnelde toewijzing verlenen tot sociale huur
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij. Voor Willebroek is enkel Volkshuisvesting Willebroek erkend.
SVK	sociaal verhuurkantoor. Voor Willebroek is enkel SVK Optrek vzw erkend.
WM	woonmaatschappij, op te richten maatschappij vanaf 2023 als koepel sociale huur.
