

Woonbeleidsstudie Mechelen

Stijn Dreesen, Katleen Van den Broeck, Sven Damen & Sien Winters

Inhoud

Inleiding	4
1. Data-analyse.....	5
1.1. Gebruikte datasets.....	5
1.1.1. Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2018.....	5
1.1.2. Stadsmonitor en gemeentemonitor.....	5
1.1.3. Huurschatter.....	5
1.1.4. Administratieve databronnen.....	6
1.2. De vraag naar woningen.....	6
1.2.1. Beschrijving van de Mechelse en Lierse bevolking.....	6
1.2.2. Woonuitgaven en betaalbaarheid.....	17
1.2.3. Subjectieve beleving van de woning en woonomgeving.....	23
1.2.4. Verhuiscapaciteit.....	31
1.2.5. Verhuisbewegingen.....	34
1.2.6. Conclusies over de vraag.....	40
1.3. Het aanbod van woningen.....	41
1.3.1. De woningvoorraad.....	41
1.3.2. Verkopen op de secundaire markt.....	56
1.3.3. Nieuwbouw- en renovatievergunningen.....	61
1.3.4. De private huurmarkt.....	66
1.3.5. Studentenhuisvesting.....	69
1.3.6. Leegstand.....	70
1.3.7. Onbebouwde percelen.....	71
1.3.8. Voorzieningen en mobiliteit.....	72
1.3.9. Innovatieve woonvormen.....	81
1.3.10. Conclusie over het aanbod.....	84
1.4. Confrontatie van vraag en aanbod.....	87
2. SWOT-analyse.....	98
2.1. SWOT-analyse Mechelen.....	98
2.1.1. Sterktes.....	99
2.1.2. Zwaktes.....	99
2.1.3. Kansen.....	100
2.1.4. Bedreigingen.....	101
2.2. Woonuitdagingen voor Mechelen.....	102
3. Beleid en instrumentarium.....	106
3.1. Doelstellingen en beleidsvisie.....	106
3.1.1. In Mechelen.....	106
3.1.2. Provinciaal woonbeleid.....	108
3.2. De Vlaamse overheid en lokaal woonbeleid.....	109

3.3.	Het Vlaams woonbeleid.....	111
3.4.	Huidig en toekomstig instrumentarium	111
3.4.1.	Reglementering en handhaving.....	112
3.4.2.	Financiële instrumenten.....	124
3.4.3.	Communicatieve instrumenten	130
4.	Voorstel woonbeleidsplan Mechelen	133
4.1.	Strategische en operationele doelstellingen	134
4.2.	Acties.....	138
Bijlage 1	- Wijken en buurten in Mechelen en Lier.....	141
Bijlage 2	- De woningtypetoets als instrument	161
Bijlage 3	- Het opleggen van lasten m.b.t. wonen in projecten.....	164
Referenties	168

Inleiding

Dit document is het resultaat van onderzoek uitgevoerd ter voorbereiding van de opmaak van de woonbeleidsplannen van Mechelen. Onder een woonbeleidsplan verstaan we een beleidsdocument dat de visie weergeeft van de gemeente op lange termijn over de verschillende aspecten van het lokaal woonbeleid. Er is in Vlaanderen veel wetenschappelijke kennis opgebouwd over wonen en woonbeleid. In deze studie maken we gebruik van deze kennis om de woonbeleidsplannen voor te bereiden. Het bevat de gegevens en andere informatie die gebruikt is om de studie uit te voeren. De steden Mechelen en Lier kozen er voor om tijdens de voorbereiding van hun woonbeleidsplannen gebruik te maken van deze kennis. Eind 2019 werd er daarom vanuit de Intergemeentelijke samenwerking 'IGS versterkt wonen in Mechelen en Lier' een onderzoeksopdracht uitgeschreven voor een wetenschappelijke studie ter ondersteuning bij de opmaak van hun woonbeleidsplannen. Dit document is daarvan het resultaat. Uitgezonderd de omgevingsanalyse die voor zowel Mechelen als Lier is opgemaakt, bevat dit document enkel de woonbeleidsstudie van Mechelen.

We starten met een omgevingsanalyse, waarin op basis van beschikbare data de woningmarkten van Mechelen en Lier geanalyseerd worden in de context van de vraag naar en het aanbod van woningen. Uit deze analyse komen sterktes (strengths), zwaktes (weaknesses), kansen (opportunities) en bedreigingen (threats) naar boven (SWOT). Op basis daarvan worden er beleidsuitdagingen geformuleerd, die vervolgens leiden naar operationele en strategische doelstellingen voor het woonbeleidsplan. Uiteindelijk krijgen deze operationele en strategische doelstelling een vertaling in de beleidsinstrumenten gehanteerd door de lokale overheden en concrete acties. De studie resulteerde ook in een monitoringsinstrument voor Mechelen, dat de stad toelaat om de vooruitgang van het woonbeleid en de effecten daarvan in de toekomst op te volgen.

De studie vangt aan met de data-analyse (Deel 1). Hier bespreken we vooreerst de aangewende databronnen. Vervolgens analyseren we de vraag naar woningen in Mechelen en Lier en het aanbod van woningen in Mechelen en Lier. Deze worden met elkaar geconfronteerd in de conclusie. In Deel 2 evalueren we de geanalyseerde gegevens en stellen we een SWOT-analyse op. Hierin worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in de woningmarkt en het woonbeleid van Mechelen opgelijst. In Deel 3 bespreken we het woonbeleid en het instrumentarium dat Mechelen hanteert, startend van hun beleidsvisie. In Deel 4 worden de resultaten uit deze studie gecombineerd en doen we een voorstel voor het woonbeleidsplan van Mechelen. Het rapport bevat ook drie bijlages. Veel van de geanalyseerde data zijn naast op gemeentelijk niveau ook op wijkniveau beschikbaar. Bijlage 1 bevat van die data een overzicht. Daarnaast bespreken Bijlagen 2 en 3 twee beleidsinstrumenten: een woningtypetoets en het opleggen van lasten in private projectontwikkelingen.

1. Data-analyse

1.1. Gebruikte datasets

1.1.1. Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2018

Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013) is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens dat werd uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse overheid. Bij ongeveer 10 000 huishoudens werd een interview afgenomen waarin gepeild werd naar diverse aspecten van de woonsituatie, zoals de woonuitgaven, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woonwensen en tevredenheid. Het steekproefdesign van het GWO 2013 voorzag in een ophoging van het steekproefaantal voor de 13 centrumsteden, met als doel ook voor de afzonderlijke centrumsteden een aantal indicatoren te kunnen berekenen. Deze steekproefomvang laat niet toe om gedetailleerde analyses uit te voeren (bv. onderscheid naar doelgroepen, gebiedsindelingen binnen Mechelen), maar wel om de situatie in Mechelen te vergelijken met cijfers voor Vlaanderen en met andere Vlaamse centrumsteden.

Een nadeel van het GWO is dat de data intussen al van 2013 zijn. Helaas is er geen recente bron die dergelijk detail bevat. Wel kwamen recent de gegevens van de Woonsurvey 2018 beschikbaar. Deze steekproef is echter enkel representatief op Vlaams niveau. Daarmee hebben we wel een zicht op de evoluties en trends op Vlaams niveau, wat indicatief kan zijn voor wat zich in Mechelen en Lier afspeelt. Zo observeerden we bijvoorbeeld tussen 2013 en 2018 een opmerkelijke kwaliteitsstijging in de centrumsteden in het algemeen. Voor de kleinere steden zoals Lier bevat noch het GWO 2013 noch de Woonsurvey 2018 voldoende observaties om representatieve uitspraken te doen. We kunnen wel representatieve uitspraken doen voor de volledige groep van “kleine steden” waartoe Lier behoort.

De vaststellingen kunnen ook worden vergeleken en aangevuld met de gegevens van de stadsmonitor en de gemeentemonitor. De bevraging voor de gemeente- en stadsmonitor van 2020 loopt van september tot oktober 2020. Wij zullen vooral de (online) gepubliceerde resultaten uit de stads- en/of gemeentemonitoren van 2014¹ en 2017² gebruiken voor vergelijkingen en aanvullingen.

1.1.2. Stadsmonitor en gemeentemonitor

Ter aanvulling worden ook de survey resultaten uit de stadsmonitor (voor Mechelen) en de gemeentemonitor van 2017 (voor Lier) gebruikt. We gebruiken hiervoor enkel de geaggregeerde online gepubliceerde gegevens en maken geen nieuwe analyses op de individuele verzamelde data. Zie de website van de gemeente- en stadsmonitor voor meer detail over de surveys (<https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/survey>).

De stads- en gemeentemonitor bevatten dus steekproefgegevens voor indicatoren waarvan de gegevens niet administratief beschikbaar zijn. Het gaat dan vooral over percepties of meningen van de bevolking in de stad of gemeente. Deze verschillen dus van de administratieve gegevens in dat ze niet voor elke inwoner beschikbaar zijn. De steekproef is wel representatief voor de bevolking in de centrumstad (voor 13 centrumsteden) of gemeente (voor 295 gemeenten). De meest recente beschikbare data komt van de bevraging in 2017. Op dit moment loopt er een nieuwe bevraging maar de resultaten zullen pas in 2021 op de website beschikbaar zijn.

1.1.3. Huurschatter

Om de huurmarkt te beschrijven zijn data schaars. Huurcontracten worden dan wel verplicht geregistreerd in de huurcontractendatabank van de AAPD, toch heeft deze databank enkel de registratie als doel. Bijkomende woningkarakteristieken zijn slechts zeer partieel aanwezig, waardoor het moeilijk is de

¹ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/stadsmonitor-2014-een-monitor-voor-leefbare-en-duurzame-steden>

² <https://www.vlaanderen.be/publicaties/stadsmonitor-2017-een-monitor-voor-leefbare-en-duurzame-vlaamse-steden>

woonkost van gelijkaardige woningen te vergelijken tussen locaties of over de tijd. De databank van de 'Huurschatter' is een recente en zeer gedetailleerde databron³. De Huurschatter is een webapplicatie van de Vlaamse Overheid waar huurders en verhuurders een schatting kunnen verkrijgen van de huurwaarde van een woning of appartement. Na de lancering in april 2013 zorgde de media-aandacht onmiddellijk voor een intensief gebruik van de website. De data die wordt ingegeven door de huurders en verhuurders, wordt bijgehouden om de webapplicatie in de toekomst verder te verfijnen. We maken gebruik van een export van de databank die gebruikt werd om het achterliggende model van de webapplicatie te vernieuwen in 2019 (zie Vastmans, 2019).

Aangezien de Vlaamse huurschatter heel wat kenmerken bevraagt, is het mogelijk een zeer gedetailleerd beeld te krijgen van de woongelegenheden in de dataset, meer specifiek is het mogelijk om een idee te krijgen van (de evolutie van) huurprijzen in een gemeente. Onder meer kan deze dataset gebruikt worden voor de opstelling van een huurprijsindex en het vergelijken van het effect van de locatie op huurprijzen (bijvoorbeeld tussen gemeenten).

1.1.4. Administratieve databronnen

We maken ook gebruik van diverse administratieve databronnen. Een groot deel van de bronnen wordt geconsulteerd via de databank van *provincies.incijfers.be*, een samenwerking van de diensten Data & Analyse van de Vlaamse provincies. De databank bevat geaggregeerde data (op gemeenteniveau, maar ook op het niveau van de statistische sector) van een heel aantal administratieve databronnen: onder meer van het Rijksregister (voor bv. verhuisbewegingen), het kadaster van de FOD Financiën, Statbel, Statistiek Vlaanderen (voor huishoudprognoses), enz. Van het departement Omgeving beschikken we ook over vergunningendata op het niveau van de statistische sector.

Een laatste belangrijke dataset is de Censusdata. De Censusdata is een unieke koppeling tussen diverse datasets. De basis bestaat uit koppeling tussen de socio-economische enquête (SEE) van 2001 en Census 2011. Van de personen in deze datasets, de facto alle Belgen, beschikken we over alle jaarlijkse verhuisbewegingen tussen 2001 en 2015 (via het Rijksregister), tot op het niveau van de statistische sector. Een geanonimiseerd adres staat toe om uitspraken te doen op het niveau van de woning, o.b.v. de info die beschikbaar is in de SEE 2001 en de Census 2011. Daarnaast weten we van elk jaar in de periode 2001-2015 de gezinssamenstelling van een persoon alsook zijn of haar netto belastbaar inkomen (individueel, in decielen).

1.2. De vraag naar woningen

1.2.1. Beschrijving van de Mechelse en Lierse bevolking

Algemene bevolkingsgegevens

Tabel 1-1 geeft een overzicht van diverse karakteristieken van de bevolking van Mechelen en Lier, op basis van gegevens van *provincies.incijfers.be*. Ter vergelijking geven we ook de waarden van deze karakteristieken mee voor twee groepen: de buurgemeenten van respectievelijk Mechelen en Lier en alle andere centrumsteden. De markeringskleur van de waarde geeft weer hoe hoog de desbetreffende karakteristiek is ten opzichte van de andere centrumsteden of buurgemeenten.

In 2020 waren er in Mechelen en Lier respectievelijk 36.580 en 16.397 huishoudens en respectievelijk 87.650 en 36.720 inwoners. Mechelen is zo de 5^{de} grootste centrumstad in Vlaanderen, ook wat betreft bevolkingsdichtheid (345 inwoners/km²). Lier is geen centrumstad, en heeft de kleinste bevolking onder deze groep. Lier heeft gelijkaardige bevolkingsdichtheid als Genk en Hasselt (739 inwoners/km²). Mechelen heeft de hoogste bevolkingsdichtheid i.v.m. haar buurgemeenten. Dat is niet het geval bij Lier, waar Duffel en Lint een hogere bevolkingsdichtheid hebben. Ten opzichte van hun buurgemeenten hebben zowel Mechelen als Lier het hoogste aandeel personen met een niet-Belgische nationaliteit (respectievelijk 11,5% en 8,5%), alsook het hoogste aandeel huishoudens bestaande uit slechts één persoon (respectievelijk 34,9% en 34,8%). Vergelijken met alle centrumsteden heeft Lier daarnaast het hoogste aandeel 2-

³ Zie o.a. Vastmans et al. (2016).

persoonshuishoudens (35%). Mechelen heeft daarentegen een hoge gemiddelde huishoudgrootte: gemiddeld 2,37 personen per huishouden. In Lier bedraagt die grootte gemiddeld 2,21 personen per huishouden. Lier heeft i.v.m. de centrumsteden het 5^{de} hoogste aandeel 65-plussers met 21%; in Mechelen ligt deze lager op 17,4%. Lier heeft evenwel een relatief laag aandeel 65-plussers t.o.v. haar buurgemeenten; Mechelen heeft het laagste aandeel t.o.v. haar buurgemeenten. Beide gemeenten hebben, t.o.v. de centrumsteden, een eerder gemiddeld aandeel 18-64 jarigen; maar relatief hoog t.o.v. de respectievelijke buurgemeenten. In Tabel 1-2 tonen we ook de verdeling van huishoudtypologie in Mechelen, Lier, de centrumsteden en hun respectievelijke buurgemeenten. In vergelijking met hun buurgemeenten hebben zowel Lier als Mechelen een hoog aandeel alleenwonenden en alleenstaande ouders, en een laag aandeel koppels met en zonder kinderen. In vergelijking met de centrumsteden heeft Lier relatief veel koppels zonder kinderen.

De laatste kolom van Tabel 1-1 toont het aandeel personen in 2020 dat op hetzelfde adres woont als het jaar ervoor; een indicatie van de verhuisintensiteit. Zo zien we dat in 2020 in Mechelen 90% van haar inwoners op hetzelfde adres woont als in 2019; in Lier bedraagt dat aandeel 88,90%. Ten opzichte van de centrumsteden heeft Mechelen het tweede hoogste percentage dat op hetzelfde adres woont, na Genk. De verhuisintensiteit in de grotere studentensteden (Antwerpen, Gent en Leuven) ligt hoger. Het cijfer van Mechelen ligt daarentegen dicht bij dat van Brugge en Hasselt.

Wat betreft deze indicator van verhuisintensiteit heeft Lier een gemiddelde waarde t.o.v. de centrumsteden. Ten opzichte van haar buurgemeenten heeft Lier echter het laagste aandeel dat op hetzelfde adres woont, zeker in vergelijking met Nijlen en Sint-Katelijne-Waver. Hetzelfde geldt voor Mechelen (met uitzondering van Willebroek). Als we dezelfde berekening maken voor alle andere centrumsteden, zien we echter hetzelfde patroon terugkeren: in een stedelijke kern verhuist men relatief vaker dan daarbuiten. Het is ten slotte belangrijk dat de verhuisintensiteit niet indicatief is voor verhuisbewegingen naar buiten de gemeente: men kan immers ook binnen Mechelen en Lier zelf verhuizen. Later in het rapport analyseren we meer gegevens over de verhuisbewegingen in Mechelen en Lier op basis van het Rijksregister en de Censusedata (zie Deel 1.1.4 hierboven voor een bespreking van deze databronnen).

Tabel 1-1 Bevolkingsgegevens in,2020

	Inwoners	Huishoudens	Bev. dichtheid	% 18-64 jaar	% 65+	% niet-Belgische nationaliteit	Gem. Huishoudgrootte	% 1-pers. Huishoudens	% 2-pers. Huishoudens	% op hetzelfde adres
A. Centrumsteden en Lier										
Lier	36720	16397	739	61.0	21.0	8.5	2.21	34.8	35	88.9
Mechelen	87650	36580	1345	60.7	17.4	11.5	2.37	34.9	31.2	90
Aalst	87603	38567	1121	60.4	19.9	9.3	2.25	34.9	33.6	89.3
Antwerpen	531942	235924	2601	60.9	16.5	21.9	2.23	43.2	27.1	86.7
Brugge	119019	54713	860	59.6	24.0	7.1	2.13	37.2	34.7	89.9
Genk	66716	26644	759	60.7	19.6	12.9	2.48	29.6	31.9	90.8
Gent	265183	120196	1698	64.3	16.6	15.8	2.17	40.8	30	86.7
Hasselt	79003	36421	773	60.7	22.7	8.1	2.15	37	34.7	89.9
Kortrijk	77292	33713	966	59.1	21.5	8.9	2.24	36.1	33.3	89.5
Leuven	102391	50500	1808	66.4	16.3	20	2	47.7	27.5	83.8
Oostende	71794	36481	1903	55.8	28.4	11.4	1.94	46	32.2	87.8
Roeselare	63603	27944	1064	60.6	20.2	10.3	2.25	33.6	34.5	89.5
Sint-Niklaas	79635	33579	950	58.6	19.6	12.2	2.34	34	32.9	88.4
Turnhout	45435	20037	810	60.4	19.6	19.7	2.24	36	33.6	87.6
B. Buurgemeenten Lier										
Lier	36720	16397	739	61.0	21.0	8.5	2.21	34.8	35	88.9

Berlaar	11682	4845	475	60.1	21.4	4.8	2.38	27.2	37.4	91
Boechout	13393	5477	648	59.8	21.6	5.5	2.38	28.2	36	90.8
Duffel	17683	7412	779	60.2	20.9	6.5	2.33	30.7	35.3	89.8
Lint	8825	3494	1584	61.2	18.9	6.7	2.48	24.4	38	90.8
Nijlen	22974	9569	588	60.2	21.1	2.8	2.38	26.2	37.5	93.5
Putte	17976	7661	514	59.8	21.9	3.7	2.33	28.3	37.5	91.1
Ranst	19759	7939	453	60.5	21.4	5.6	2.4	25.7	38.1	90.4
Sint-Katelijne-Waver	21041	8310	583	59.1	21.4	5.4	2.47	25.8	36.3	91.4

C. Buurgemeenten Mechelen

Mechelen	87650	36580	1345	60.7	17.4	11.5	2.37	34.9	31.2	90
Bonheiden	15103	6083	516	57.8	23.8	3.7	2.44	26	36.9	92.5
Boortmeerbeek	12640	5073	678	59.5	20.2	4.3	2.47	24.8	36.8	91.9
Kapelle-op-den-Bos	9479	4058	622	60.2	20.8	5	2.31	30.1	35.9	92
Rumst	15071	6190	757	59.2	21.1	4	2.41	26.2	37.4	92
Sint-Katelijne-Waver	21041	8310	583	59.1	21.4	5.4	2.47	25.8	36.3	91.4
Willebroek	26876	10727	981	59.0	18.0	9.6	2.48	29.1	32.8	89.3
Zemst	23256	9234	543	60.3	19.3	3.3	2.5	23.9	36.3	94.4

Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Tabel 1-2 Huishoudens naar type, 2020

	% alleenstaande ouder	% alleenwonende	% koppel met kinderen	% koppel zonder kinderen	% Rest	Totaal
A. Centrumsteden en Lier						
Lier	9%	35%	25%	29%	2%	100%
Mechelen	8%	35%	29%	26%	2%	100%
Aalst	10%	35%	26%	27%	2%	100%
Antwerpen	9%	43%	24%	21%	3%	100%
Brugge	8%	37%	24%	29%	2%	100%
Genk	10%	30%	33%	26%	2%	100%
Gent	8%	41%	24%	24%	3%	100%
Hasselt	8%	37%	24%	29%	2%	100%
Kortrijk	8%	36%	26%	28%	2%	100%
Leuven	7%	48%	20%	22%	3%	100%
Oostende	8%	46%	18%	27%	2%	100%
Roeselare	7%	34%	28%	30%	2%	100%
Sint-Niklaas	9%	34%	28%	27%	2%	100%
Turnhout	9%	36%	25%	28%	2%	100%
B. Buurgemeenten Lier						
Lier	9%	35%	25%	29%	2%	100%
Berlaar	7%	27%	31%	33%	2%	100%
Boechout	9%	28%	31%	31%	1%	100%
Duffel	8%	31%	30%	31%	1%	100%
Lint	8%	24%	32%	34%	1%	100%
Nijlen	8%	26%	32%	32%	1%	100%
Putte	8%	28%	30%	33%	2%	100%
Ranst	8%	26%	32%	34%	1%	100%
Sint-Katelijne-Waver	8%	26%	33%	32%	1%	100%
C. Buurgemeenten Mechelen						
Mechelen	8%	35%	29%	26%	2%	100%
Bonheiden	7%	26%	33%	33%	1%	100%
Boortmeerbeek	8%	25%	34%	33%	1%	100%
Kapelle-op-den-Bos	8%	30%	30%	30%	1%	100%
Rumst	8%	26%	32%	33%	1%	100%

Sint-Katelijne-Waver	8%	26%	33%	32%	1%	100%
Willebroek	9%	29%	33%	28%	2%	100%
Zemst	8%	24%	35%	32%	1%	100%

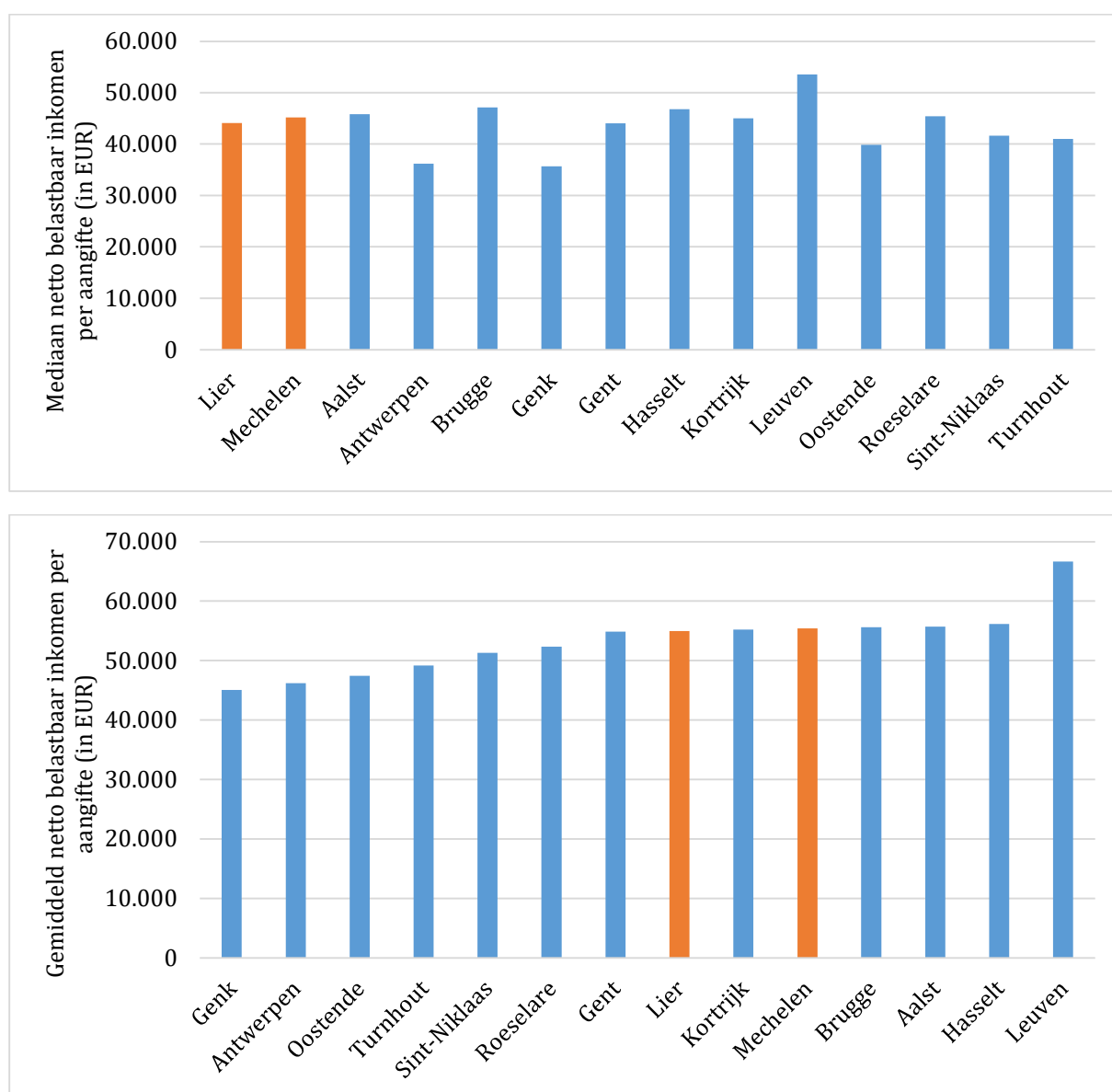
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Sociaaleconomische situatie

We bespreken de sociaaleconomische situatie van de Mechelse en Lierse huishoudens. Via fiscale statistieken, bekomen via Statbel, kennen we het gemiddeld netto belastbaar inkomen per aangifte. Hierbij zijn twee opmerkingen: huishoudens kunnen meerdere aangiftes indienen, dus het inkomen per huishouden is hoger dan het inkomen per aangifte. Daarnaast zitten bepaalde inkomens, zoals bijvoorbeeld kinderbijslag, leeflonen en alimentatiegelden, niet in de fiscale aangiften.

Figuur 1-1 Figuur 1-1 Netto belastbaar inkomen per aangifte in Mechelen, Lier en de andere centrumsteden, 2017 toont aan dat de inwoners van Mechelen een relatief hoog gemiddeld en mediaan inkomen hebben. T.o.v. Mechelen hebben enkel Aalst, Brugge, Hasselt, Leuven en Roeselare een hoger mediaan inkomen. Gemiddeld heeft Mechelen het 5^{de} hoogste netto belastbaar inkomen per aangifte. Lier ligt ongeveer aan het gemiddelde van alle centrumsteden; het gemiddeld inkomen is evenwel iets hoger dan het mediaan inkomen. In Bijlage 1 geven we in het overzicht van wijken en buurten in Mechelen en Lier ook het mediaan inkomen weer per statistische sector.

Figuur 1-1 Netto belastbaar inkomen per aangifte in Mechelen, Lier en de andere centrumsteden, 2017



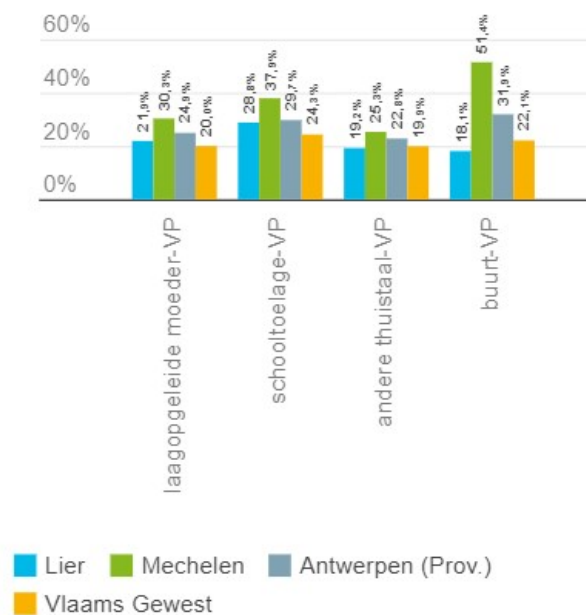
Bron: Statbel, eigen bewerkingen

In Lier en Mechelen ontvingen in 2019 respectievelijk 1% en 1,1% van de inwoners een leefloon of financiële hulp. Ten opzichte van het Vlaams Gewest, 0,5%, is dit relatief hoog. Maar vergeleken met het cijfer voor alle centrumsteden, 1,2%, zijn deze aandelen eerder gemiddeld. Als we kijken naar het aantal leefloners onder 18-24 jarigen per 1000 inwoners, weten we dat Lier in de periode november 2019 t.e.m. oktober 2020 dit cijfer op 65,6 18-24 jarige leefloners per 1000 inwoners lag, en in Mechelen op 113,7. Dit is relatief hoog t.o.v. de mediaan voor het Vlaams Gewest, maar ligt evenwel in lijn met de Vlaamse centrumsteden (POD Maatschappelijke integratie, 2021). In 2019 had 3,6% van de 65-plussers in Lier een inkomensgarantie (de IGO); 6,2% in Mechelen. Voor de centrumsteden tesamen lag dit aandeel op 6,1%. Mechelen is op dit vlak dus geen uitschieter. Er zijn ook cijfers over het aandeel inwoners met een verhoogde tegemoetkoming in ziekteverzekering beschikbaar. In Lier lag dit cijfer in 2018 op 16,8% (t.o.v. alle personen in ziekteverzekering), in Mechelen op 19,8%. Ter vergelijking bedroeg dit aandeel 15,7% in het Vlaams Gewest en 22,7% in de centrumsteden. Wat betreft kinderarmoede is, volgens de cijfers van Samenlevingsopbouw Antwerpen (o.b.v. cijfers sociaal kompas), in Mechelen tussen 2009 en 2011 22,27% van de pasgeborenen in een kansarm gezin geboren. In Lier lag dat aandeel significant lager op 3,86%. Ook wat betreft het aandeel 0-19 jarigen met recht op een voorkeurregeling voor de ziekteverzekering in 2012 scoort Mechelen beduidend slechter (22,48%). Ook Lier (11,79%) ligt boven het mediaan voor het Vlaams gewest (10,78%). In zowel Lier als Mechelen woonden in 2012 relatief veel kinderen tussen de 0 en 5 jaar in een eenoudergezin (t.o.v. alle 0-5 jarigen); 9,25% in Mechelen en 10,52% in Lier. Dit ligt boven het mediaan voor de provincie Antwerpen (7,49%).

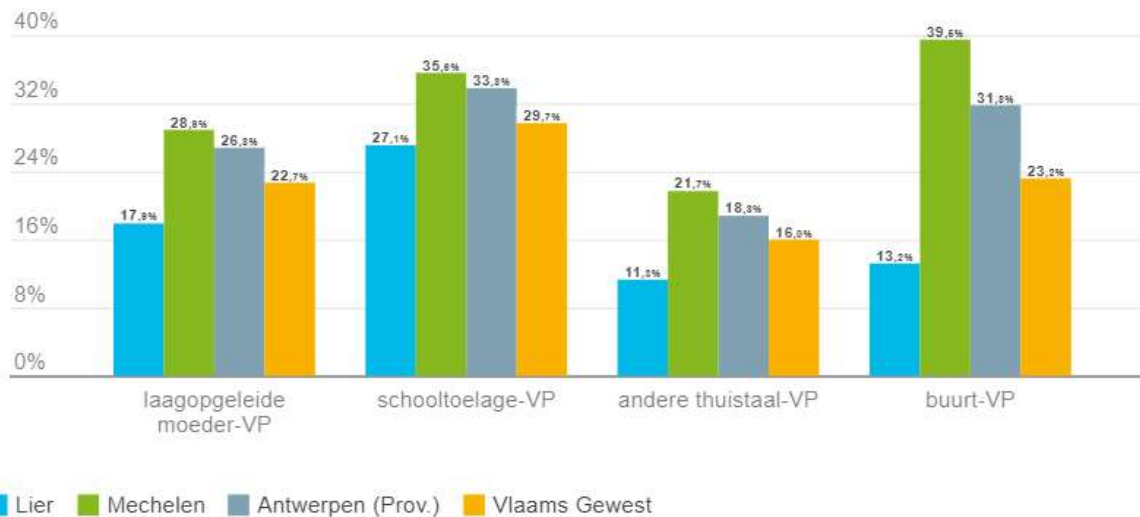
Er bestaat ook een kansarmoede indicator voor het onderwijs. Daarbij wordt gekeken naar 4 leerlingenkenmerken: of de thuistaal al dan niet Nederlands is, het opleidingsniveau van de moeder, het ontvangen van een schooltoelage en het aandeel leerlingen wonend in een buurt met schoolse vertraging. In Figuur 1-2 wordt het aandeel leerlingen met deze kenmerken weergegeven in zowel het basisonderwijs als het secundair onderwijs in Mechelen en Lier, vergeleken met de provincie Antwerpen en het Vlaams Gewest. Een duidelijk patroon komt naar voren waarbij de aandelen van deze kenmerken lager liggen dan het Vlaams Gewest in Lier, maar beduidend hoger in Mechelen voor alle kenmerken. Kansarmoede in het onderwijs lijkt dus relatief hoog te zijn in Mechelen.

Figuur 1-2 Kansarmoede in het onderwijs in Mechelen en Lier

A. Basisonderwijs



2. Secundair onderwijs



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

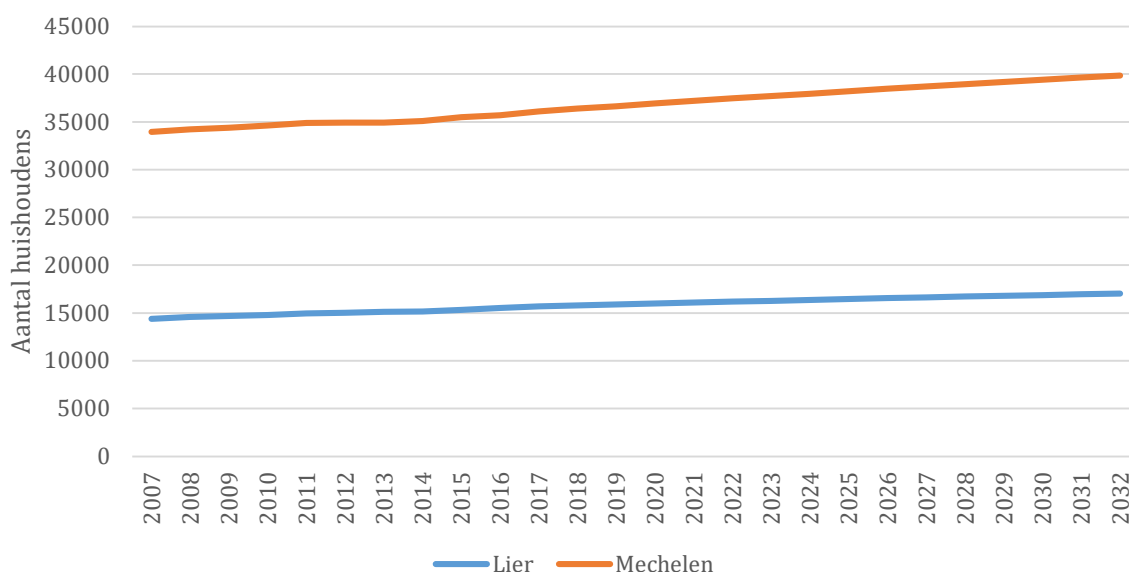
Tot slot vergelijken we nog de werkloosheidsgraad (niet-werkende werkzoekenden t.o.v. 18-64-jarigen in een gemeente). Die lag in het Vlaams Gewest in 2020 op 4,3 en in de centrumsteden iets hoger op 6,3%. Voor Lier en Mechelen lag de werkloosheidsgraad op respectievelijk op 4,9% en 5%. Vergeleken met de andere centrumsteden heeft Mechelen dus een relatief lage werkloosheidsgraad.

Bevolkingsprognoses

In dit deel maken we gebruik van de huishoudprognoses van Statistiek Vlaanderen⁴ om een beeld te krijgen van de verwachte groei van het aantal huishoudens in Mechelen en Lier, alsook de verwachte huishoudgrootte. Deze prognoses zijn niet beschikbaar op het niveau lager dan dat van de gemeente, zoals op het niveau van de buurt of wijk. Ze vertrekken van de actuele gegevens t.e.m. 2017 en projecteren vervolgens het verwachtte aantal huishoudens tot 2035. toont deze evolutie uit de huishoudprognoses tot 2032. Volgens de prognoses van Statistiek Vlaanderen evolueert het aantal huishoudens in Lier van 15.692 in 2017 naar 17.044 in 2032 (een stijging van 8,6%) en van 36.108 in 2017 naar 39.859 huishoudens in 2032 (een stijging van 10,4%) in Mechelen.

⁴ <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/vlaamse-gemeentelijke-demografische-vooruitzichten--2018-2035>

Figuur 1-2 Evolutie aantal huishoudens (2007-2017) en prognose (2018-2032)

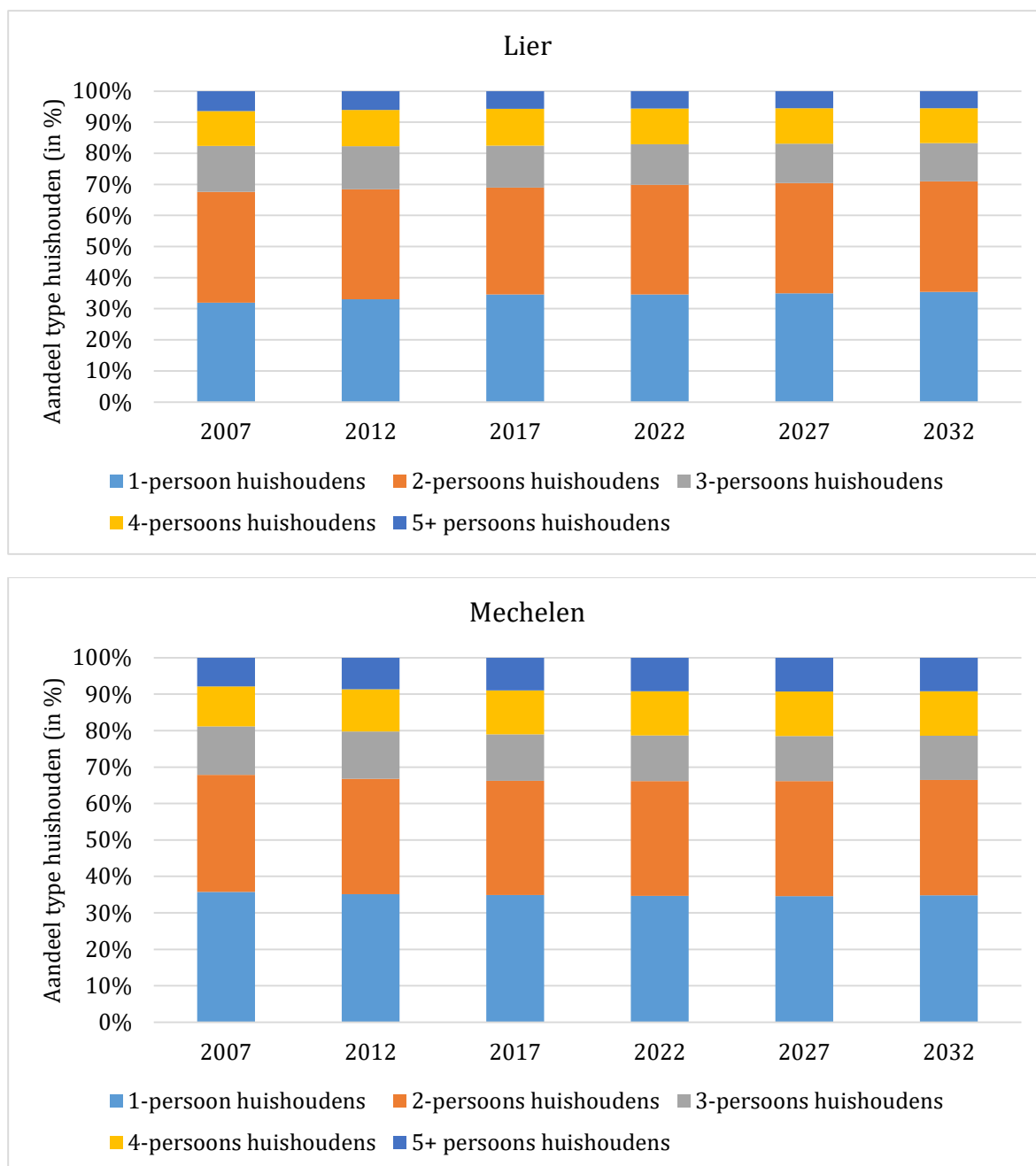


Bron: Statistiek Vlaanderen

Dergelijke huishoudprognoses worden gemaakt onder bepaalde veronderstellingen met betrekking tot de samenstelling van de huishoudens in de toekomst. Omdat men zich baseert op evoluties in het verleden, kan de werkelijke compositie van huishoudens anders zijn dan onderstaande prognoses. Er kan immers een shift plaatsvinden in de huishoudvorming, bv. door wijzigingen in het stadsbeleid om meer jonge gezinnen aan te trekken. Daarnaast is het aanbod van woningen ook bepalend voor de huishoudvorming op zich. Een beperkt aanbod kan er immers voor zorgen dat er zich minder huishoudens in de stad vormen. In die zin is huishoudvorming een endogeen proces, dat niet afzonderlijk van haar determinanten beschouwd kan worden. Inmiddels kunnen we t.o.v. de prognoses ook de werkelijke huishoudensaantallen zetten van 2018 t.e.m. 2020. Uit die vergelijking blijkt dat de prognose voor Mechelen en Lier het werkelijk aantal huishoudens onderschat. Zo was de prognose voor Lier in 2020 15.993 huishoudens, terwijl er in werkelijkheid 16.397 waren, en in Mechelen 36.918 volgens de prognose en 36.580 in werkelijkheid. Hoe verder in de toekomst er een prognose wordt gemaakt, hoe groter ook de onzekerheid en foutmarge. Er kunnen immers shifts in huishoudvorming plaatsvinden, zoals hierboven beschreven. Het is om diezelfde reden ook niet aangewezen om een correctie door te voeren op basis van deze foutmarge in toekomstige prognoses. Prognoses kunnen immers enkel opgemaakt worden in functie van de kennis en cijfers die op dat moment voor de onderzoekers beschikbaar is, en het zou derhalve niet correct zijn om een correctie gebaseerd op één prognose op een andere toe te passen.

We maken ook de opdeling naar grootte van het gezin. In Lier zien we tot 2032 een stijging in het aandeel 1-persoonshuishoudens (van 32% in 2007 naar 35,38% 2032). Het aandeel 2-persoonshuishoudens blijft min of meer stabiel (van 35,60% naar 35,63%). Het aandeel 3-persoonshuishoudens wordt verwacht te gaan zakken van 14,72% naar 12,33%, terwijl het aandeel 4-persoonshuishoudens stabiel blijft van 11,27% naar 11,23%. We maken ook de opdeling naar grootte van het gezin. In Lier zien we tot 2032 een stijging in het aandeel 1-persoonshuishoudens (van 32% in 2007 naar 35,38% 2032). Het aandeel 2-persoonshuishoudens blijft min of meer stabiel (van 35,60% naar 35,63%). Het aandeel 3-persoonshuishoudens wordt verwacht te gaan zakken van 14,72% naar 12,33%, terwijl het aandeel 4-persoonshuishoudens stabiel blijft van 11,27% naar 11,23%. In Mechelen zien we eerder een omgekeerde evolutie: een stijging in het aandeel 4-persoons (van 10,93% naar 12,18%) en 5+-persoons huishoudens (7,90% naar 9,24%) en in daling in alle andere huishoudgroottes. In Mechelen zien we eerder een omgekeerde evolutie: een stijging in het aandeel 4-persoons (van 10,93% naar 12,18%) en 5+-persoons huishoudens (7,90% naar 9,24%) en in daling in alle andere huishoudgroottes.

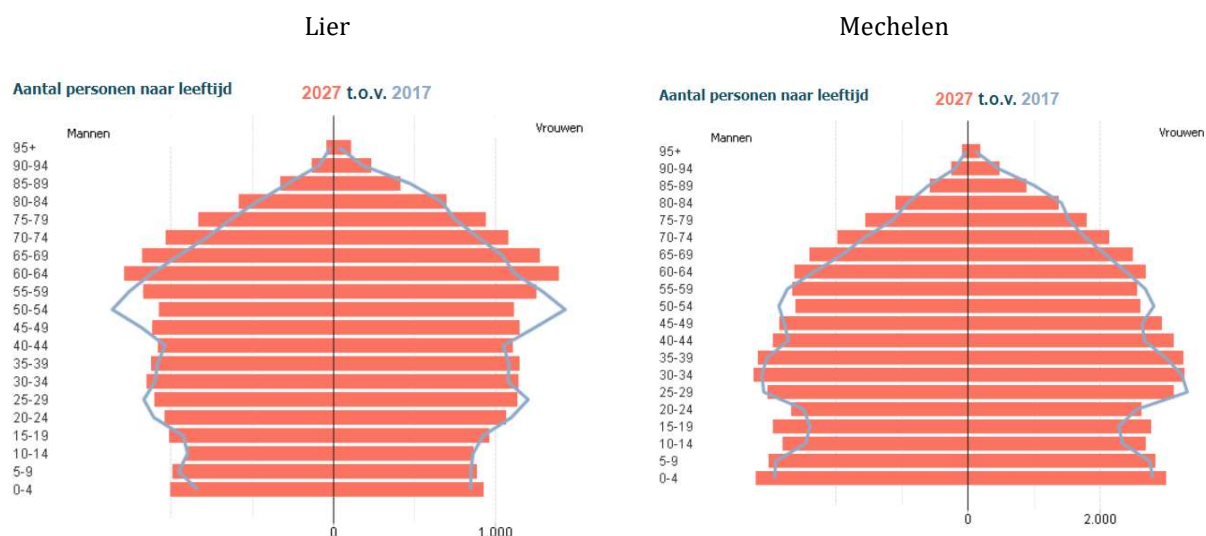
Figuur 1-3 Evolutie aandeel huishoudgrootte (2007-2017) en prognose (2022-2032)



Bron: Statistiek Vlaanderen

Tot slot staan we ook stil bij de evolutie van leeftijdsgroepen in Mechelen en Lier, ook op basis van de prognose van Statistiek Vlaanderen. In onderstaande figuur wordt de evolutie van de bevolking naar leeftijd getoond. Daaruit blijkt dat wordt verwacht dat het aandeel 65+'ers gaat toenemen in beide gemeenten. In Lier zien we een beduidend groter toekomstig aandeel 65-plussers; in Mechelen lijkt de groep jongvolwassenen nog steeds de grootste te blijven. Dit is een deel van een algemene trend in Vlaanderen waar de vergrijzing de komende jaren blijft toenemen (Statistiek Vlaanderen, 2021).

Figuur 1-4 Aantal personen naar leeftijd, 2017-2027



Bron: Statistiek Vlaanderen

1.2.2. Woonuitgaven en betaalbaarheid

In wat volgt zullen we de woonuitgaven en de meest courante betaalbaarheidsindicatoren analyseren om een zicht te krijgen op de prijs die men moet betalen om in Mechelen of in kleine steden (incl. Lier) te kunnen wonen. Aangezien woonuitgaven niet beschikbaar zijn in administratieve data voor de hele bevolking, maken we voor deze analyses gebruik van survey-data (GWO 2013 en WS 2018) en ter aanvulling de gepubliceerde cijfers uit de stads- en gemeentemonitor.

Woonuitgaven

We beschouwen hier enkel de 'naakte' woonuitgaven, dus wat moet betaald worden voor de woning zelf, zonder bijkomende kosten zoals energie, water of andere terugkerende kosten. De maandelijkse woonuitgave voor huurders is de huurprijs. Voor eigenaars die nog minimum één lopende lening voor de woning moeten afbetalen, is dit de som van de maandelijkse afbetalingen voor één of meerdere leningen (voor de woning). Eigenaar-bewoners die geen lening meer af te betalen hebben of personen die gratis wonen, hebben geen naakte woonuitgaven. We tonen de woonuitgaven voor Mechelen voor eigenaar-bewoners met lening, voor huurders (private en sociale samen) en voor private huurders apart (de groep sociale huurders is te klein om betrouwbare cijfers voor te berekenen). De gemiddelden voor de verschillende eigendomsstatuten (eigenaars, huurders, private huurders) zijn gebaseerd op een laag aantal observaties, wat dus moeilijk zal toelaten significante verschillen te detecteren (omdat het betrouwbaarheidsinterval rond de gemiddelden redelijk breed is). Zoals eerder aangegeven, kunnen we geen uitspraken doen voor de stad Lier apart, maar bekijken we het geheel van kleine steden, waartoe Lier behoort.

Tabel 1-3 Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven, in euro per maand, in 2013

	Eigenaars met lening	Huurders	Private huurders
Mechelen (N)	672 (132)	462 (86)	566 (52)
Centrumsteden (N)	709 (1611)	504 (1361)	557 (955)
Kleine steden (N)	705 (440)	508 (241)	542 (177)
Vlaanderen (N)	714 (3239)	513 (2086)	562 (1489)

Bron: GWO 2013; zie ook Heylen (2015)

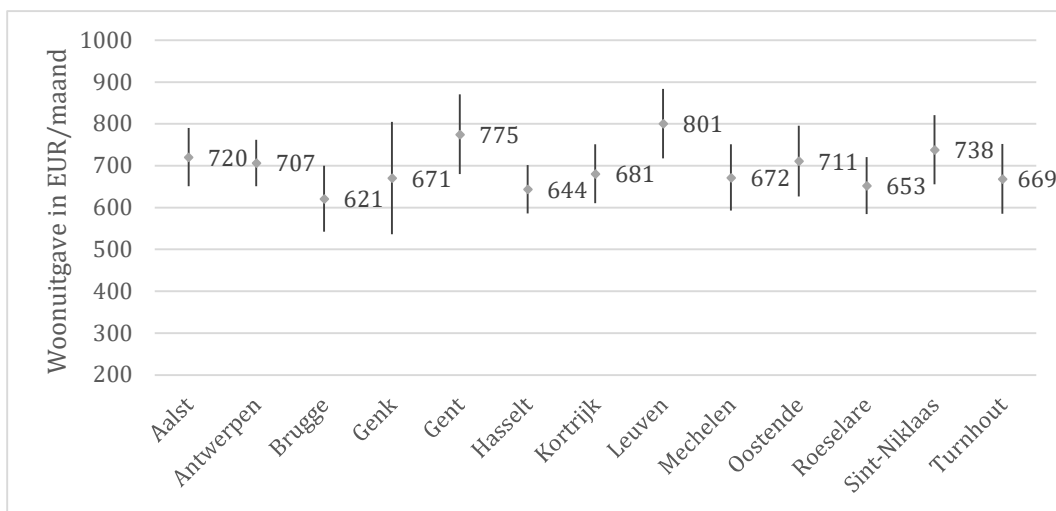
De gemiddelde woonuitgaven in Tabel 1-3 tonen dat *eigenaars* in 2013 gemiddeld 672 euro afbetaalden voor een woning in Mechelen. Het gemiddelde voor alle centrumsteden lag iets hoger met 709 euro en voor Vlaanderen was dit 714 euro. Het lijkt daarmee dat eigenaars in Mechelen gemiddeld minder afbetalen dan

in andere plaatsen. Het gemiddelde voor de centrumsteden wordt echter sterk beïnvloed door de hoge woonuitgaven in Leuven en Gent. Wanneer we het gemiddelde voor Mechelen vergelijken met de andere centrumsteden individueel (zie Figuur 1-5) zijn de woonuitgaven voor afbetalende eigenaars niet significant verschillend in andere centrumsteden.

Wanneer we naar de woonuitgaven van *huurders* kijken per centrumstad (Figuur 1-6) zien we dat dit in Mechelen niet significant verschilt van de gemiddelden voor andere centrumsteden behalve voor Leuven. In Leuven betalen huurders in 2013 gemiddeld significant meer dan in Mechelen. In Heylen (2015) zien we dat er voor de private huurders alleen (zonder sociale huurders) geen significante verschillen tussen de centrumsteden kunnen gedetecteerd worden, maar dit kan weerom gelegen zijn aan het lage aantal observaties.

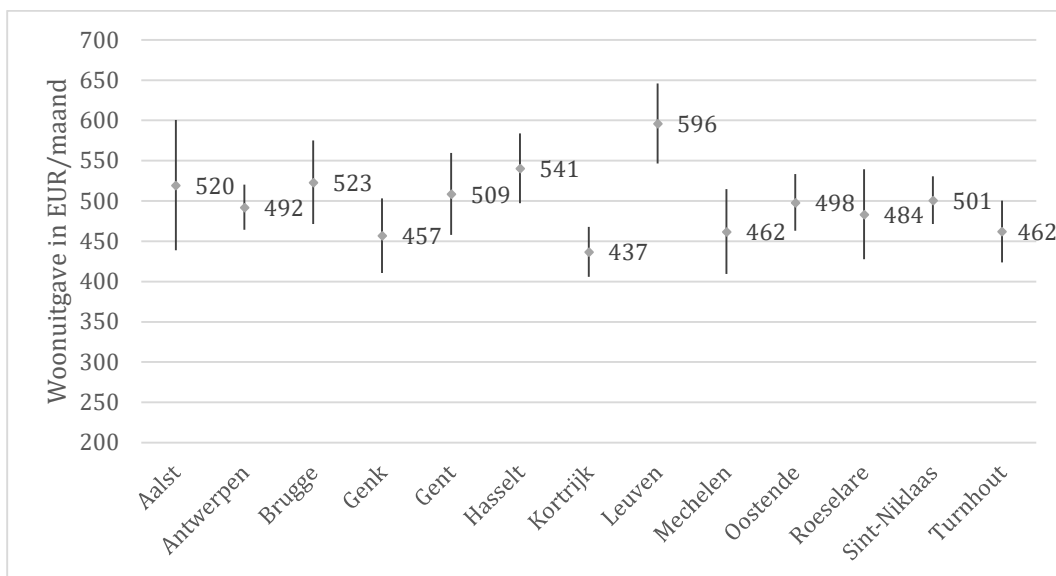
We kunnen dus besluiten dat Mechelen zich niet significant onderscheidt van de andere centrumsteden wat betreft de woonuitgaven zowel van eigenaars met een lening als van huurders (met de uitzondering van huurders in Leuven die significant grotere gemiddelde woonuitgaven hebben).

Figuur 1-5 Woonuitgaven eigenaars met lening naar centrumstad, in euro per maand, 2013



Bron: GWO 2013

Figuur 1-6 Woonuitgaven huurders naar centrumstad, in euro per maand, 2013



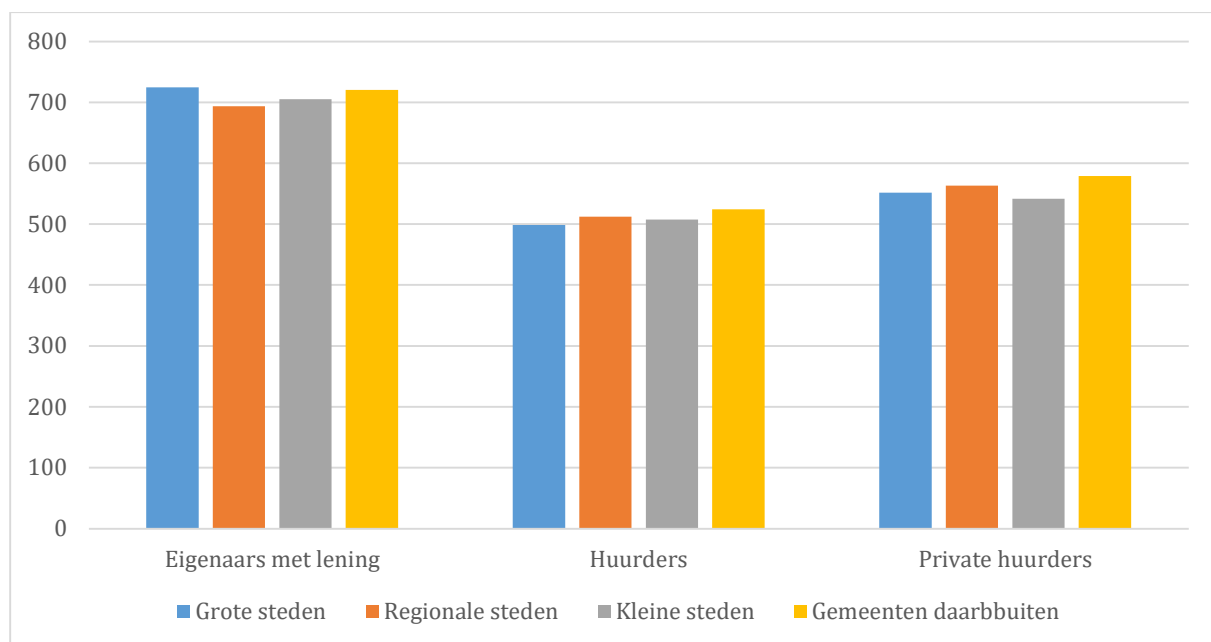
Bron: GWO 2013

Zoals de cijfers uit Figuur 1-7 doen vermoeden lijken er anno 2013 ook weinig verschillen te bestaan in woonuitgaven volgens de graad van verstedelijking, noch voor afbetalende eigenaars als voor huurders. Er kan sinds 2013 wel wat veranderd zijn in de woonuitgaven. In lopende prijzen zijn de woonuitgaven opgelopen maar in reële prijzen lijkt dit in stedelijke gebieden niet het geval. Uit Heylen & Vanderstraeten (2019, p.92) blijkt dat de gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt tussen 2013 en 2018 (uitgedrukt in prijzen van 2018) significant gestegen is voor heel Vlaanderen (voor alle woningtypes van gemiddeld 600 naar 631 euro) maar niet significant gestegen is in stedelijke gebieden en dit in geen enkele subgroep: niet in de groep van “grote steden” (Antwerpen en Gent), niet in de groep van “regionale steden” (de 11 andere centrumsteden) en niet in de groep van “kleine steden”, waaronder Lier.

Ook de woonuitgaven van eigenaars die een lening afbetalen, zijn tussen 2013 en 2018 niet significant gestegen (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Er wordt hier echter geen correctie gemaakt voor de kwaliteit van de woning. Later in dit rapport corrigeren we wel voor de kwaliteit en de karakteristieken van de woning voor het vergelijken van huurprijzen van gelijkaardige woningen.

Tenzij er voor de steden in een bepaalde ruimtelijke categorie verschillende prijsevoluties hebben plaatsgevonden, kunnen we veronderstellen dat de positie van Mechelen en Lier tegenover andere steden wat betreft de woonuitgaven, niet gewijzigd is.

Figuur 1-7 Woonuitgaven van eigenaars met lening en huurders, naar graad van verstedelijking, in euro per maand, 2013



Bron: GWO 2013

Betaalbaarheid

Om te weten of huishoudens een risico hebben op betaalbaarheidsproblemen, zijn niet de absolute woonuitgaven van belang. Deze moeten bekeken worden in relatie tot het besteedbaar inkomen (de woonquote) of vergeleken worden met een norm (=het budget dat nodig is om met het huishoudenmenswaardig van te kunnen leven). De meest courante betaalbaarheidsindicatoren zijn de zogenaamde maximale woonquote, het residueel inkomen en een subjectieve betaalbaarheidsindicator (voor meer detail, zie Heylen, 2015).

De maximale woonquote wordt vaak op 30% gelegd. Indien de verhouding tussen de woonuitgaven en het besteedbaar inkomen (de woonquote) meer bedraagt dan 30%, bestaat er een risico op betaalbaarheidsproblemen. Wanneer het residueel (of resterend) inkomen wordt gebruikt als maatstaf, dan wordt de indicator als volgt berekend: indien het besteedbaar inkomen, na betaling van de woonuitgaven,

onder de norm ligt die de kost van menswaardig leven weergeeft (zie Storms & Van den Bosch, 2008), bestaat er een risico op betaalbaarheidsproblemen.

Er wordt ook nog een subjectieve betaalbaarheidsindicator gebruikt. In dit geval wordt aan de bewoner gevraagd of er het afgelopen jaar problemen waren bij het betalen van de vaste woonkosten of de verbruikskosten. De antwoordmogelijkheden in de woonsurveys waren: “Geen enkele keer”, “1 keer”, “Meerdere keren”, “Elke maand opnieuw”.

Betaalbaarheidsproblemen op basis van de woonquote

In 2013 heeft 20% van de huishoudens in Vlaanderen een woonquote die meer dan 30% bedraagt (zie Tabel 1-4). In dat jaar heeft in Mechelen slechts 17% van de huishoudens een woonuitgave die meer bedraagt dan 30% van het besteedbaar inkomen. Mechelen heeft daarmee een significant lager percentage huishoudens met een risico op betaalbaarheidsproblemen dan Antwerpen, Leuven of Oostende (zie Figuur 1-8). Uit de resultaten van de stadsmonitor 2017 blijkt dat in Mechelen 21% van de inwoners (dit is niet helemaal vergelijkbaar met een studie op niveau van huishoudens) een woonquote heeft die meer dan 30% bedraagt. Dit percentage is ook lager in Mechelen dan het gemiddelde voor de 13 centrumsteden in 2017 (23% van de inwoners heeft een woonquote hoger dan 30%). Er is een groot verschil tussen huishoudens die eigenaars zijn en huishoudens die huurders zijn in Vlaanderen; vooral bij private huurders is het percentage met een woonquote boven 30% zeer hoog. Op basis van de gegevens uit de stads- en gemeentemonitor 2017 vinden we ook een groot verschil tussen eigenaars en huurders in Mechelen: van de inwoners die eigenaars zijn, heeft 15% een woonquote die minstens 30% bedraagt in 2017 en bij inwoners die huurders zijn, is dit 43%. Opmerking: bij eigenaars worden in dit geval zowel de eigenaars die nog een lening afbetalen als de eigenaars zonder lening (welke een woonquote van nul hebben) beschouwd.

Ook in kleine steden ligt het percentage huishoudens met een betaalbaarheidsrisico op basis van de woonquote lager dan wat gemiddeld wordt gevonden voor Vlaanderen (17% tegenover 20%). Het percentage voor kleine steden bedraagt ook 17%, net als in de centrumstad Mechelen. Bij huishoudens die eigenaar zijn en in kleine steden wonen bedraagt dit percentage met een betaalbaarheidsrisico 9,6%; voor huurders is het risico 36,9% (o.b.v. GWO 2013).

Tabel 1-4 Percentage huishoudens met risico op betaalbaarheidsproblemen

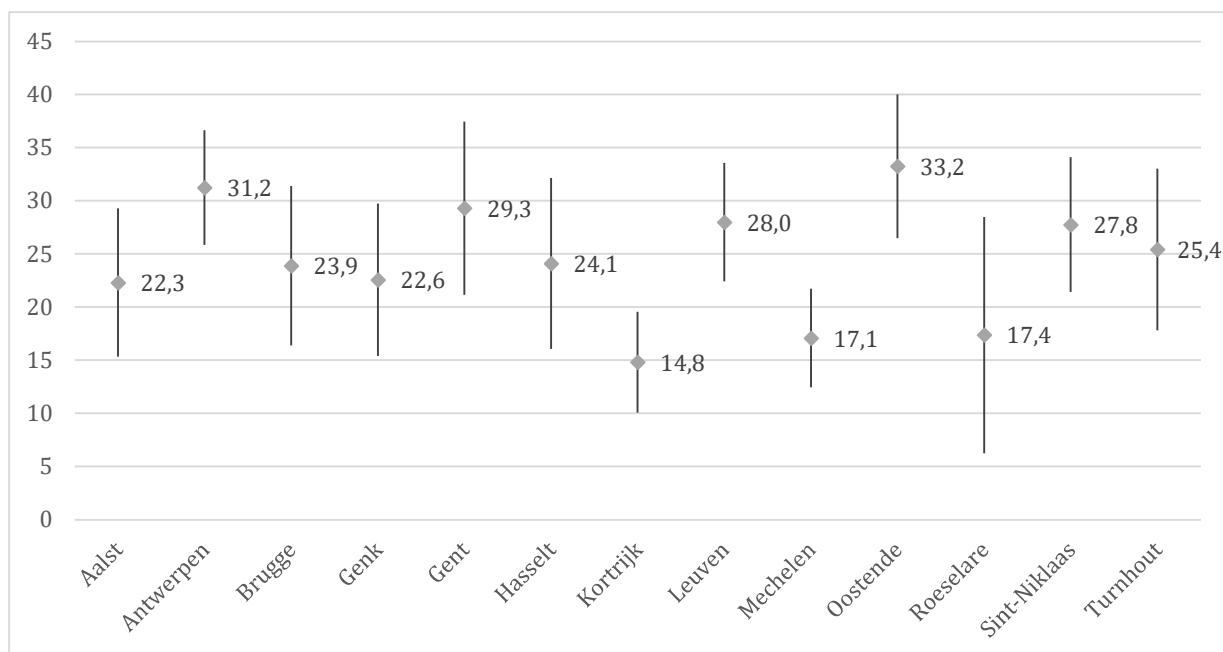
Op basis van indicator:	Woonquote > 30%		Residueel inkomen < norm		% 1 of meer keren betalingsproblemen	
	2013	2018	2013	2018	2013	2018
In jaar:	2013	2018	2013	2018	2013	2018
Mechelen	17,1	-	14,3	-	7,5	-
Centrumsteden	27,1	25,1	19,0	16,2	6,9	7,6
Kleine steden	16,5	22,1*	12,6	11,8	6,3	6,7
Vlaanderen	19,6	20,6	13,5	11,8*	5,7	5,5

* Het verschil tussen 2018 en 2013 is significant op 5%.

Bron: GWO 2013; WS 2018; zie ook Heylen (2015) & Heylen & Vanderstraeten (2019)

Voor Lier vinden we o.b.v. de gemeentemonitor van 2017 dat in Lier 20% van de inwoners meer dan 30% van zijn inkomen aan wonen besteedt. Dit sluit ongeveer aan bij het gemiddelde voor het Vlaams Gewest (18% van de inwoners). Voor eigenaars ligt dit lager: slechts 10% van de inwoners, die eigenaars zijn in Lier, heeft een woonquote hoger dan 30% terwijl dit voor 52% van de inwoners die huurders zijn het geval is. Dit is respectievelijk iets lager en iets hoger dan het gemiddelde voor het Vlaams Gewest.

Figuur 1-8 Percentage huishoudens met woonquote > 30%, naar centrumstad, 2013



Bron: GWO 2013

Tabel 1-5 Percentage huishoudens/inwoners met risico op betaalbaarheidsproblemen, volgens eigendomsstatuut, op basis van indicator woonquote>30%

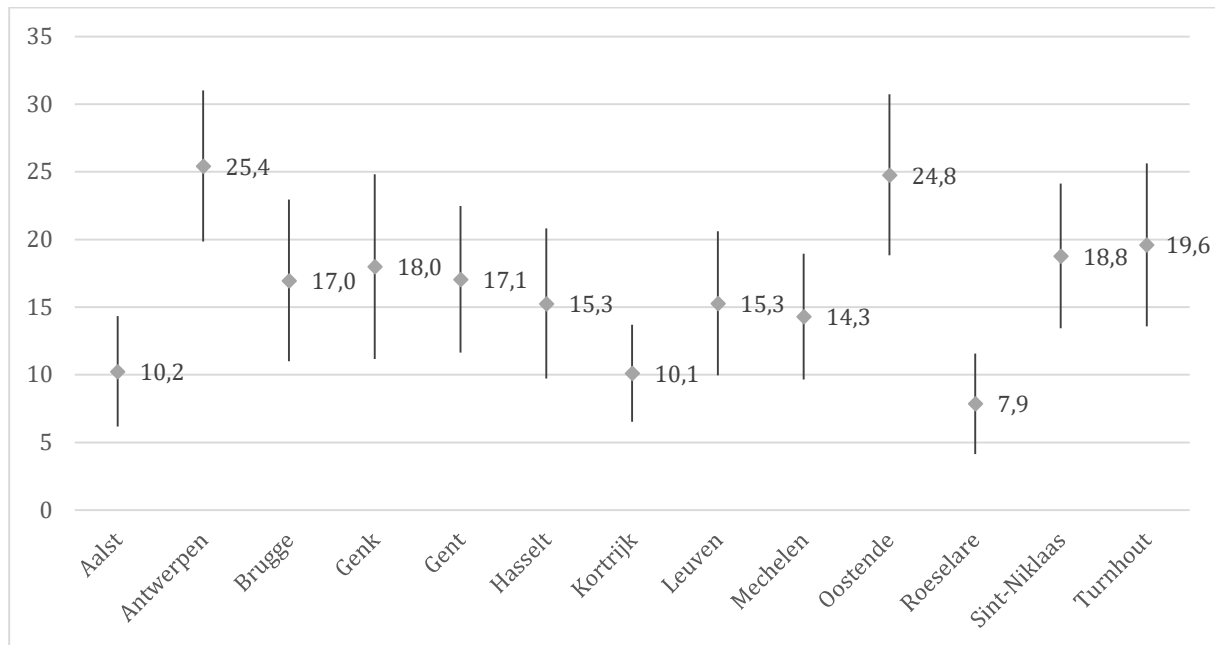
Op basis van bron:	Huishoudens GWO 2013			Inwoners Stads-en gemeentemonitor 2017	
	Eigenaars met hypotheek	Private huurders	Sociale huurders	Eigenaars	Huurders
Mechelen	/	/	/	15%	43%
Lier	/	/	/	10%	52%
Vlaanderen	27%	52%	23%	12%	47%

Bron: GWO 2013; Heylen (2015); stads-en gemeentemonitor 2017 (<https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/naar-de-cijfers>) Opmerking: n.b. betekent te kleine aantallen per groep voor statistisch nauwkeurige schattingen te maken.

Betaalbaarheidsproblemen op basis van de indicator van het residueel inkomen

Wanneer we de indicator gebaseerd op het resterend inkomen bekijken, vinden we dat 14% van de huishoudens in Mechelen een betaalbaarheidsrisico heeft in 2013. Dit is hetzelfde percentage als wat gemiddeld voor heel Vlaanderen geldt. Ook voor kleine steden geldt hetzelfde: 13% van de huishoudens heeft een risico op betaalbaarheidsproblemen. Voor de centrumsteden gemiddeld ligt dit percentage wat hoger (19%) maar Figuur 1-9 toont dat er enkel in Antwerpen een significant hoger percentage huishoudens met betaalbaarheidsrisico is dan in Mechelen.

Figuur 1-9 Percentage huishoudens met resterend inkomen < norm voor menswaardig leven, naar centrumstad, 2013



Bron: GWO 2013

Betaalbaarheidsproblemen op basis van de subjectieve indicator

In Vlaanderen meldt 6% van de huishoudens dat het één of meer keren gedurende het afgelopen jaar betalingsproblemen ondervond (in 2013). Dit is hetzelfde in kleine steden. In de centrumsteden is dit 7%. In Mechelen gaat het over 8% maar er is geen significant verschil met de andere centrumsteden (Figuur 1-10). Dit sluit aan bij het aandeel inwoners in Mechelen dat aangeeft betalingsproblemen te hebben ondervonden in de stadsmonitor 2017, namelijk 7%.

Evolutie

Wanneer we naar de evolutie kijken tussen 2013 en 2018 zien we geen significante veranderingen in de groep van 13 centrumsteden. Alle betaalbaarheidsindicatoren blijven dus eigenlijk op ongeveer dezelfde hoogte. We veronderstellen dat dit ook voor Mechelen het geval is, gezien we later bevestigen dat huur- en woningprijzen in Mechelen niet sterker zijn toegenomen dan gemiddeld.

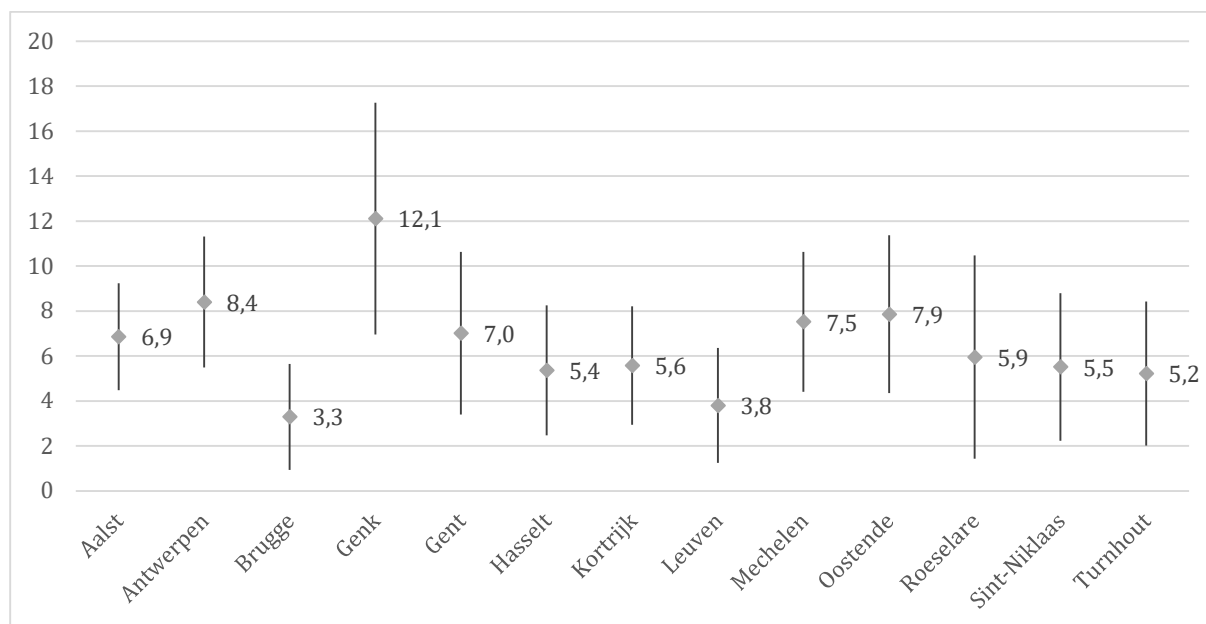
In de kleine steden zien we wel een significante verandering in het percentage huishoudens met een woonquote hoger dan 30%. Dit percentage steeg van 17% in 2013 naar 22% in 2018. Het zou dus kunnen dat het aandeel huishoudens met een te hoge woonquote ook in Lier is toegenomen. Wanneer we kijken naar het aandeel inwoners (o.b.v. Stads- en gemeentemonitor 2017), is het zo dat 20% van de inwoners in Lier in 2017 een woonquote heeft die op een risico op betaalbaarheidsproblemen duidt.

Conclusie betaalbaarheid

In Mechelen zien we dat één op zes huishoudens (17,1%) een risico vertoont op betaalbaarheidsproblemen aangezien hun woonuitgaven meer dan 30% bedragen van hun besteedbaar inkomen. Eén op zeven huishoudens (14,3%) houdt er na het aftrekken van de woonuitgaven een besteedbaar inkomen over dat onder de norm ligt om menswaardig van te kunnen leven. Voor de groep van kleine steden, waaronder Lier, kunnen we ongeveer dezelfde uitspraken doen: één op zes huishoudens besteedt meer dan 30% van het besteedbaar inkomen aan woonuitgaven en één op acht heeft een besteedbaar inkomen onder de norm om menswaardig van te kunnen leven na aftrekken van de woonuitgaven. Sinds 2013 zijn er geen significante wijzigingen in deze cijfers merkbaar in de centrumsteden, maar er is wel een stijging merkbaar in de kleine steden waar in 2018 bijna één op vijf huishoudens meer dan 30% van het besteedbaar inkomen spendeert aan wonen. Alleszins spendeerde één op vijf inwoners in Lier in 2017 meer dan 30% aan wonen. Zowel in

Mechelen als in Lier, net zoals in de rest van Vlaanderen, heeft een groter aandeel huurders dan eigenaars, betaalbaarheidsproblemen.

Figuur 1-10 Percentage huishoudens met melding van betalingsproblemen, naar centrumstad, 2013



Bron: GWO 2013

1.2.3. Subjectieve beleving van de woning en woonomgeving

In wat volgt, bespreken we enkele aspecten van de subjectieve beleving van de woning en woonomgeving, zoals de tevredenheid met woning en buurt. Daarna bekijken we enkele specifieke aspecten rond de woning (de redenen van verhuis naar de huidige woning en de opvatting over de huidige woning) en enkele specifieke aspecten van de buurt (het ervaren van buurtproblemen en buurtstabiliteit, de aard van de sociale contacten in de buurt).

Tevredenheid met woning en buurt algemeen

In Tabel 1-6 vinden we dat 91% van de Vlaamse huishoudens tevreden of zeer tevreden is met zijn woning. In Pannecoucke & De Decker (2015) vinden we dat ongeveer de helft hiervan zeer tevreden is (45% van de Vlaamse huishoudens). In centrumsteden is de woningtevredenheid iets lager dan in gebieden buiten de centrumsteden: 88% van de huishoudens in centrumsteden is (zeer) tevreden met zijn woning terwijl dit 92% is daarbuiten. Ook in Mechelen is 88% (zeer) tevreden. In kleine steden lijkt het aandeel (zeer) tevreden huishoudens aan te sluiten bij het gemiddelde voor de centrumsteden.

Ook uit de stadsmonitor blijkt dat er weinig verschillen zijn tussen de centrumsteden: gemiddeld geeft in 2017 83% van de inwoners aan tevreden (eerder tevreden of zeer tevreden) te zijn met de woning. In heel Vlaanderen is dit 88%, dus we vinden ook in 2017 een lagere tevredenheid in centrumsteden dan daarbuiten. In de gemeentemonitor vinden we voor Lier dat 86% van de inwoners tevreden is met de woning, ongeveer gelijk aan het gemiddelde voor Vlaanderen.

Tabel 1-6 *Tevredenheid met woning en buurt, % woningen (zeer) tevreden, Vlaanderen, 2013*

% (zeer) tevreden met	woning	N woning	buurt	N buurt
Mechelen	87,9	378	88,4	378
Centrumsteden	88,1	5191	87,7	5190
Kleine steden (incl. Lier)	89,3	1330	90,6	1331
Vlaanderen	90,6	9923	91,4	9923

Bron: GWO 2013

Ook de tevredenheid met de buurt in het algemeen is groot: in Vlaanderen is 41% zeer tevreden en 50% is tevreden (Pannecoucke & De Decker, 2015). Ook de buurttevredenheid is iets lager in centrumsteden (88%) dan in niet-centrumstedelijk gebied, (93%). Uit de gegevens in de stadsmonitor (2017) blijkt dat de tevredenheid met de buurt in Mechelen (78%) niet afwijkt van het gemiddelde voor de 13 centrumsteden (77%) of voor Vlaanderen (79%). In Mechelen was er een verbetering van de tevredenheid met de buurt vergeleken met tien jaar eerder (73% in de stadsmonitor 2008). In Lier vinden we dat 75% van de inwoners tevreden is met de buurt in 2017, wat iets lager is dan het gemiddelde voor Vlaanderen.

Redenen waarom men verhuisd is naar de huidige woning

In Tabel 1-7 en Tabel 1-8 tonen we de redenen die van doorslaggevend belang waren om naar de woning waarin men woont, te verhuizen (uit GWO 2013). Het percentage huishoudens dat een reden aangeeft als “van doorslaggevend belang” wordt getoond voor Mechelen, de 13 centrumsteden samen, de kleine steden en Vlaanderen. De eerste tien redenen opgenomen in de vragenlijst zijn redenen die te maken hebben met de woning (Tabel 1-7) en de volgende 14 redenen zijn redenen die eerder met de woonomgeving/buurt te maken hebben (Tabel 1-8). In het lichtblauw worden de cellen met vijf meest vernoemde redenen van doorslaggevend belang aangeduid

Uit Tabel 1-7 en Tabel 1-8 blijkt dat de vijf meest vermelde redenen van doorslaggevend belang zich allemaal op vlak van de woning situeren. Het zijn voor alle groepen gemeenten (Mechelen, centrumsteden, kleine steden en Vlaanderen) steeds dezelfde vijf redenen: comfort of goede toestand van de woning, ruime woning, aanwezigheid van een tuin, prijs van de woning en de mogelijkheid om er definitief te blijven wonen. Wat dit laatste betreft zien we wel een verschil in belang tussen Vlaanderen en de kleine steden (40-42%) en de centrumsteden inclusief Mechelen (30-33%).

De redenen die te maken hebben met de buurt zijn meestal van minder doorslaggevend belang maar de ligging in een rustige buurt lijkt toch een belang te hebben in de keuze voor de woning, meer in Vlaanderen en de kleine steden gemiddeld, maar ook in Mechelen en de centrumsteden. In Mechelen vinden we wel ook het belang van de afstand tot het werk en de afstand tot voorzieningen in de redenen om te kiezen voor de woning.

Opvatting over de huidige woning

In het GWO 2013 werd de vraag gesteld hoe men de woning waarin men woonde, beschouwde: werd deze eerder als een tijdelijke of definitieve woonoplossing gezien? We zien dat ongeveer de helft van de huishoudens de woning ziet als een definitieve woning en bijna een derde vindt de woning het best passen bij de huidige levensfase maar denkt niet daar altijd te blijven wonen.

Tabel 1-7 Redenen die van doorslaggevend belang waren om te verhuizen naar de huidige woning, omwille van de woning, 2013

	Mechelen	Centrumsteden	Kleine steden	Vlaanderen
Comfort of goede toestand van de woning	31,1	35,9	35,3	36,4
Ruime woning	28,3	34,4	34,1	35,4
Aanwezigheid van een tuin	24,7	23,4	29,5	31,0
Aanwezigheid van een garage	11,9	14,8	20,9	19,7
Prijs van de woning	42,2	42,8	40,7	40,5
Afwezigheid van drempels en trappen	8,8	8,3	7,7	8,3
Kleine woning	5,5	4,6	5,0	4,5
Afwezigheid van een tuin	1,3	3,1	1,9	2,7
Mogelijkheid om er definitief te blijven wonen	30,4	33,4	41,5	40,0
Energiezuinigheid van de woning	2,1	8,8	9,1	10,4
N	373 - 375	5 118 - 5 144	1 321 - 1 328	9 779 - 9 836

Bron: GWO 2013

Tabel 1-8 Redenen die doorslaggevend waren om te verhuizen naar de huidige woning, omwille van de buurt, 2013

	Mechelen	Centrum-steden	Kleine steden	Vlaanderen
Netheid van de buurt	8,5	16,6	14,4	16,1
Verkeersveiligheid van de buurt	7,2	11,2	12,0	12,3
Veiligheid van de buurt	9,6	13,1	12,3	13,5
Weinig migranten in de buurt	2,2	5,4	4,6	5,8
Veel mensen met dezelfde etnisch-culturele achtergrond	2,8	5,2	3,7	4,5
Buurt met standing	4,7	5,1	3,2	4,2
Rustige buurt	19,6	23,0	26,6	28,7
Aanwezigheid van groen en/of speelruimte voor kinderen	11,8	13,7	14,7	16,4
Parkeermogelijkheden in de buurt	6,7	9,9	7,7	9,3
Afstand tot werk	22,4	19,6	17,3	18,4
Afstand tot voorzieningen	20,3	21,2	14,5	16,5
Veel familie en vrienden in de buurt	15,1	14,9	17,7	18,6
Vlotte bereikbaarheid met de auto	9,7	13,5	11,4	12,8
Vlotte bereikbaarheid met openbaar vervoer	14,6	18,1	7,9	11,9
N	373 - 374	5 132 - 5 144	1 327 - 1 329	9 779 - 9 836

Bron: GWO 2013

Deze cijfers sluiten ook wel aan met de verhuisgeneigdheid uit de woning (zie lager): ongeveer de helft van de huishoudens in centrumsteden heeft een geneigdheid tot verhuizen uit de woning in de centrumsteden, en iets lager in Vlaanderen gemiddeld.

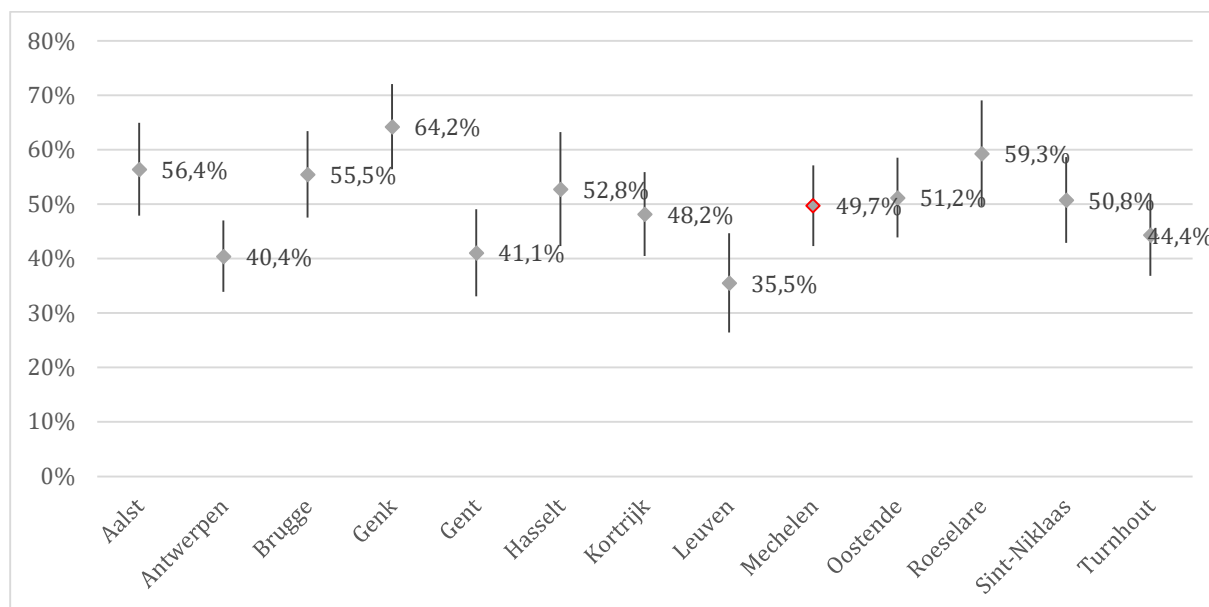
Tabel 1-9 Opvatting over de huidige woning, Vlaanderen, 2013

	Mechelen	Centrum- steden	Kleine steden	Vlaanderen
Een definitieve woning waarin ik oud wil worden	49,7	46,0	53,6	54,3
Een woning die het best past bij mijn huidige levensfase, maar waarin ik niet denk altijd te blijven wonen	29,0	31,3	31,2	28,9
Niet mijn ideale woning maar wel de woning waarin ik hoop nog een hele tijd te kunnen blijven wonen	9,4	10,0	6,8	8,1
Een tijdelijke oplossing, ik ben op zoek naar een betere woning	8,3	9,8	6,5	6,7
Een noodoplossing	2,4	2,3	1,3	1,4
Andere	1,3	0,7	0,6	0,7
N	377	5 182	1 329	9 908

Bron: GWO 2013

In de onderstaande figuur (Figuur 1-11) tonen we het percentage huishoudens in de 13 centrumsteden dat de woning als een definitieve woning beschouwt. Voor Mechelen is dit niet significant verschillend van andere centrumsteden.

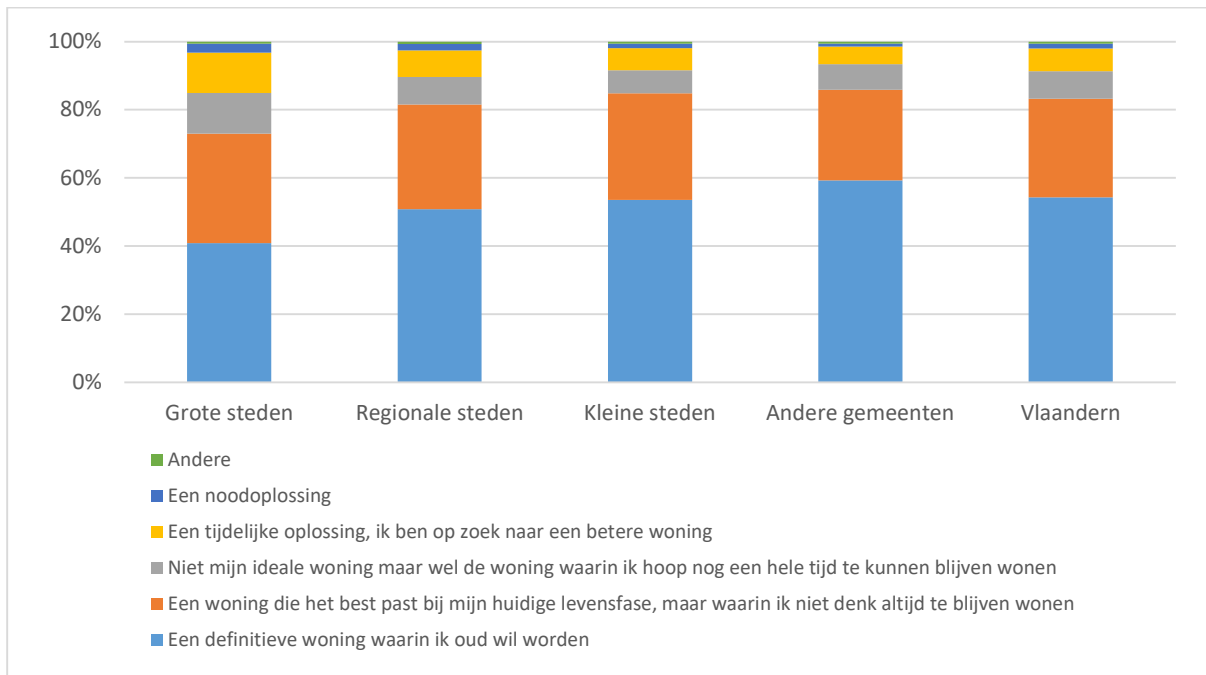
Figuur 1-11 Percentage huishoudens dat woning ziet als definitieve woning, naar centrumsteden, 2013



Bron: GWO 2013

Figuur 1-12 toont aan dat er wel een verschil is tussen regionale steden (waaronder Mechelen) en kleine steden (waaronder Lier) (verschil tussen beide is significant). Hoe lager de graad van verstedelijking, hoe hoger de kans dat de woning wordt aanzien als een definitieve woning.

Figuur 1-12 Percentage huishoudens dat woning ziet als definitieve woning, naar graad van verstedelijking, 2013



Bron: GWO 2013

Volgens de figuur hieronder is er zowel in Mechelen als in kleine steden een verschil tussen het percentage eigenaars en huurders dat zijn woning als een definitieve woning ziet. Dit percentage ligt hoger bij eigenaars dan bij huurders zowel in Mechelen als in kleine steden. Evenwel moet opgemerkt worden dat het hier om relatief kleine aantallen respondenten gaat.

Figuur 1-13 Percentage huishoudens dat woning ziet als definitieve woning, huurders en eigenaars, in Mechelen en kleine steden, 2013



Bron: GWO 2013; N eigenaar Mechelen 287, N huurder Mechelen 92; N eigenaar kleine steden 1 038, N huurder kleine steden 252

Ervaren van buurtproblemen

In het GWO 2013 werd over een aantal mogelijke buurtproblemen gevraagd of ze in de eigen buurt een probleem, een ernstig of een zeer ernstig probleem vormden. Tabel 1-10 geeft weer in welke mate bepaalde

zaken een probleem (tot zeer ernstig probleem) vormen (in 2013) in Mechelen, de 13 centrumsteden, kleine steden en Vlaanderen.

Tabel 1-10 Percentage huishoudens die buurtproblemen ervaren als een (zeer ernstig) probleem, Vlaanderen, 2013

	Mechelen	Centrum- steden	Kleine steden	Vlaanderen
Burengerucht	19,4	19,3	12,3	13,8
Verkeerslawaaï	23,3	27,9	21,7	24,3
Ander lawaaï van buiten	14,0	21,9	12,1	15,3
Reuk- of geurhinder	10,1	15,2	11,0	12,2
Hondenpoep of rommel op straat	20,9	31,2	17,0	20,8
Vandalisme	15,4	22,0	9,8	12,8
Verkrotting van de buurt	8,2	11,1	6,1	6,5
Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten	26,9	26,0	20,2	21,2
Het marginale gedrag van bepaalde bewoners	12,7	20,7	10,9	12,2
De concentratie van vreemdelingen	9,3	16,0	7,0	8,2
N	376 - 378	5 180 - 5 188	1 329 - 1 330	9 912 - 9 920

Bron: GWO 2013

We duiden problemen die door minstens één op vijf huishoudens worden aangegeven (vetgedrukt). We zien dat gemiddeld in Vlaanderen drie van de voorgelegde buurtproblemen relatief meer worden aangegeven als zijnde een probleem in de eigen buurt: verkeerslawaaï⁵ (24% in Vlaanderen), slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten (21%) en hondenpoep of rommel op straat (21%). In centrumsteden zien we iets meer problemen die relatief vaak (door meer dan één op vijf huishoudens) worden vermeld als zijnde een probleem in de eigen buurt, namelijk ook: ander lawaaï van buiten, vandalisme en het marginale gedrag van bepaalde bewoners. Alle voorgelegde problemen komen in hogere mate voor in centrumsteden dan gemiddeld in Vlaanderen. In Mechelen komen deze “typische” centrumstedelijke problemen echter minder voor dan gemiddeld in de centrumsteden. Behalve voor “slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten” leunde het gemiddelde meer aan bij het gemiddelde voor Vlaanderen. De resultaten voor de groep kleine steden leunen aan bij het Vlaams gemiddelde.

Voor meer recentere gegevens gebruiken we de stads- en gemeentemonitor. In de stadsmonitor werd de netheid van de straten en voetpaden in de buurt ook bevraagd. Dit kenmerk leunt aan bij de kenmerken “Hondenpoep of rommel op straat” of “Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten”. In de cijfers wordt het aandeel (%) van de inwoners getoond dat vindt dat de straten en voetpaden in hun buurt over het algemeen netjes zijn. Gemiddeld vindt 64% van de inwoners in de centrumsteden dat straten en voetpaden in de buurt netjes zijn (in 2017) en in Vlaanderen is dit 68%. Het aandeel inwoners in Mechelen dat vindt dat straten en voetpaden over het algemeen netjes zijn, ligt relatief hoog (70%) in 2017. Dit aandeel is gestaag toegenomen over de jaren dus hier is duidelijk een verbetering merkbaar (gaande van 58% (2008), naar 63% (2011), naar 65% (2014) en 70% (2017)). In Lier ligt dit aandeel in 2017 eerder laag (56%).

Voor de stadsmonitor werd ook een samengestelde indicator over buurthinder opgesteld gebaseerd op (zie ABB, 2018, p. 372): lastiggevallen worden op straat, lawaaïhinder, milieuhinder, vandalisme en verkeershinder (lawaaïhinder, milieuhinder, vandalisme en verkeershinder betreffen alle een aantal

⁵ Dit is niet enkel een probleem voor de kwaliteit van de woonbeleving: Damen et al. (2017) tonen aan dat de geluidsoverlast van treinverkeer en van autowegen een negatief effect van 3% tot 4% hebben op de woningwaarde.

verschillende onderdelen bijvoorbeeld sluiptverkeer). Per respondent werd een gemiddelde score op 16 items berekend. De uiteindelijke indicator geeft weer of iemand geen of weinig hinder had ondervonden in zijn buurt, hinder ondervonden of veel hinder ondervonden. Gemiddeld voor de centrumsteden was dit in 2017: 16% inwoners met geen of weinig hinder, 60% met hinder, 24% met veel hinder. Voor Mechelen: 17% geen tot weinig hinder, 62% met hinder en 22% met veel hinder. In Mechelen lijkt dit dus niet af te wijken van het gemiddelde voor centrumsteden (of voor Vlaanderen waar respectievelijk 17%, 61%, 22% geen, beperkte of ernstige hinder ondervond). In Lier lijken de inwoners in 2017 iets meer last te hebben van ernstige hinder (28%) t.o.v. het Vlaams Gewest (22%). Dit verschil lijkt voornamelijk gedreven te zijn door hinder van zwervuil en sluiptverkeer of verkeerslawaaai.

Perceptie van buurtstabiliteit

We bekijken hier ook de buurtstabiliteit. We hebben hiervoor enkel gegevens uit 2013 (GWO 2013). Hier werd gevraagd hoe het met de stabiliteit van de buurt was gesteld, met vijf mogelijke antwoordopties gaande van “zeer stabiele samenstelling” tot “heel veel verhuisbeweging”.

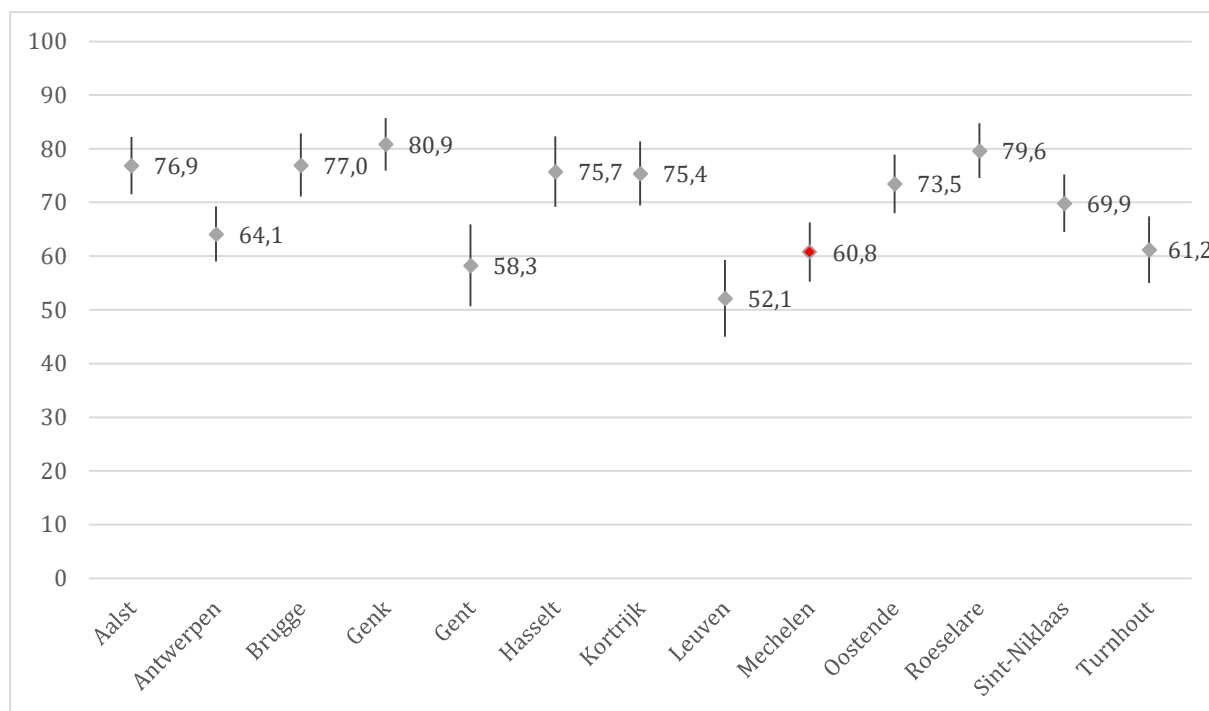
Uit Tabel 1-11 kunnen we afleiden dat in de centrumsteden de buurt doorgaans als minder stabiel wordt gepercipieerd. De percentages “Redelijk veel verhuisbeweging” en “Heel veel verhuisbeweging” vallen hoger uit dan voor Vlaanderen. In de centrumsteden vinden één op vijf huishoudens dat er in de buurt redelijk veel of heel veel verhuisbewegingen zien; dit wordt gemiddeld in Vlaanderen door slechts één op acht huishoudens ervaren. In Mechelen vinden een lager percentage huishoudens dat de buurt een (zeer) stabiele samenstelling kent (61%) dan gemiddeld in de centrumsteden (67%). Het lijkt dus een centrumstad met een minder dan gemiddelde buurtstabiliteit. Dit strookt wel met de opvatting over de eigen woning als zijnde minder definitief. Later toetsen we deze bevindingen met de daadwerkelijke verhuisbewegingen. In Figuur 1-14 zien we ook dat Mechelen qua stabiliteit eerder aanleunt bij de grootsteden. In vele van de regionale steden wordt een hogere stabiliteit dan in Mechelen gepercipieerd (in Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Oostende en Roeselare). In kleine steden zien we een veel stabielere samenstelling: 79% van de huishoudens geeft er aan dat de buurt een (zeer) stabiele samenstelling kent.

Tabel 1-11 Perceptie buurtstabiliteit, Vlaanderen, 2013

	Mechelen	Centrum- steden	Kleine steden	Vlaanderen
Zeet stabiele samenstelling	16,1	19,3	33,6	32,0
Stabiele samenstelling	44,7	47,3	45,6	45,5
Noch stabiel/noch veel verhuisbeweging	12,9	12,3	10,2	10,3
Redelijk veel verhuisbeweging	22,1	16,9	8,5	10,4
Heel veel verhuisbeweging	4,3	4,3	2,1	1,8
N	368	5 090	1 321	9 748

Bron: GWO 2013

Figuur 1-14 Percentage huishoudens dat de buurt als (zeer) stabiel percipieert, naar centrumsteden, 2013



Bron: GWO 2013

Aard van de sociale contacten in de buurt

Een laatste buurtkenmerk dat we hier bekijken is de aard van de sociale contacten in de buurt. In Pannecoucke & De Decker (2015) werd vermeld dat sociale contacten minder intens zijn in de centrumsteden dan daarbuiten. Dat lijkt echter niet het in Mechelen (zie Tabel 1-12). De verdeling over de intensiteit van de sociale contacten is in Mechelen niet anders dan voor Vlaanderen gemiddeld. Tussen kleine steden en centrumsteden lijkt gemiddeld geen verschil. Er is wel een verschil met andere gemeenten waar significant meer intensief contact lijkt te zijn. In “andere gemeenten” geven 30% huishoudens aan dat ze intensief contact hebben (=“bezoeken elkaar regelmatig” of “lopen soms bij elkaar binnen. Dit is significant hoger dan in de grote steden (23%), regionale steden (22%) en kleine steden (22%).

Tabel 1-12 Aard van de sociale contacten in de buurt, Vlaanderen, 2013

	Mechelen	Centrum- steden	Kleine steden	Vlaanderen
Bezoeken elkaar regelmatig	6,7	7,5	7,1	7,4
Lopen soms bij elkaar binnen	19,2	15,2	15,3	18,9
Maken een praatje	55,2	52,1	54,9	54,1
Zeggen elkaar goedendag maar kennen elkaar nauwelijks	18,3	24,4	22,0	18,9
Komen niet overeen	0,6	0,8	0,8	0,6
N	377	5 171	1 327	9 897

Bron: GWO 2013

Recentere helemaal vergelijkbare gegevens zijn er niet. Voor een recent gegeven over de tevredenheid van de sociale contacten in de buurt, kunnen we de stelling ‘Het is aangenaam om in mijn buurt met de mensen te praten’ uit de stads-en gemeentemonitor 2017 bekijken. Het aandeel inwoners dat tevreden is met de sociale contacten in de buurt, (zijnde het aandeel dat het met deze stelling ‘eerder eens’ tot ‘helemaal eens’ is) is in Mechelen 72% van de inwoners tevreden met het contact in de buurt, dat is gemiddeld voor

centrumsteden (73%) en wat onder het gemiddelde voor Vlaanderen (81%). In Lier is dat 79%. Hier zien we toch een verschil tussen Lier, een kleine stad, en Mechelen, een regionale stad.

Conclusie subjectieve beleving woning en buurt

De tevredenheid met de woning en de buurt is hoog, maar wel lager in centrumsteden zoals Mechelen dan wat gemiddeld is voor Vlaanderen. Kleine steden, zoals Lier, sluiten dan iets dichterbij het gemiddelde voor Vlaanderen.

Redenen om voor de woning te kiezen lijken in Mechelen minder op een definitief karakter te wijzen dan in kleine steden zoals Lier. Afstand tot het werk en voorzieningen spelen dan weer een grotere rol in de woningkeuze van huishoudens in Mechelen dan in de kleine steden. De woning wordt in meer stedelijke omgevingen als minder definitief beschouwd, maar dit kan zowel aan een gevoel voor de woning als de buurt, of andere context, toe te schrijven zijn. Voor een hoger aandeel huurders is de woning minder definitief dan voor eigenaars.

Wat specifieke buurtkenmerken betreft lijkt in 2013 in Mechelen, net zoals in Vlaanderen, het verkeerslawaaï en de hondenpoep en rommel op straat door één op vijf huishoudens als een probleem te worden ervaren in de eigen buurt. Echter, het is vooral het probleem van slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten dat relatief meer in Mechelen wordt vermeld dan in Vlaanderen (of in Lier), door meer dan één op vier huishoudens. Bij de bevraging van de inwoners zien we wel een duidelijke verbetering wat dit aspect betreft, en we nemen aan dan ook aan dat dit op huishoudniveau ook mag verwacht worden. In Lier vinden we wat dat betreft een situatie zoals in 2008 voor Mechelen het geval was. Ook wat betreft het ondervinden van buurthinder lijkt de situatie in Lier iets minder goed te zijn.

Er wordt in Mechelen een iets lagere buurtstabiliteit gepercipieerd door de huishoudens dan in de meeste andere regionale steden. In kleine steden percipiëren de huishoudens een grotere buurtstabiliteit. Ook wat betreft het aangenaam vinden om met de mensen in de buurt een praatje te maken, zien we een verschil tussen Lier als kleine stad en Mechelen als regionale stad. Er is in Lier een groter aandeel van de inwoners dat het eens is met die stelling.

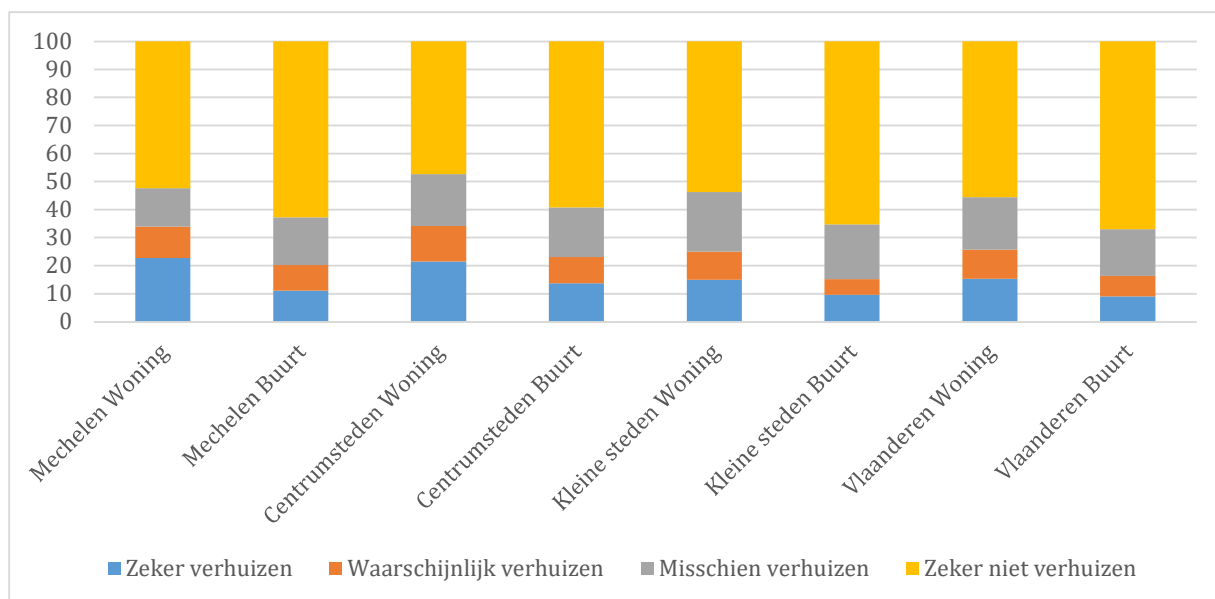
1.2.4. Verhuiscapaciteit

We bekijken ook de verhuiscapaciteit die de wens reflecteert om te verhuizen en aldus ook een deel van de vraag naar woningen vormt. De verhuiscapaciteit kan onder andere te maken hebben met ontevredenheid over de woning of de woonomgeving. Pannecoucke & De Decker (2015), die de verhuiscapaciteit in Vlaanderen analyseerden op basis van de gegevens uit het GWO 2013, vonden een verband tussen de verhuiscapaciteit en ontevredenheid met de woning alsook een verband tussen de verhuiscapaciteit en de ingeschatte kwaliteit van de woning. Behalve het verband met de woning, vinden de auteurs ook een verband tussen de tevredenheid over de buurt en de verhuiscapaciteit. Ze tonen bijvoorbeeld het verband tussen de verhuiscapaciteit uit de buurt en het aangeven van problemen in de buurt zoals verkeerslawaaï, slecht onderhouden fiets- en voetpaden, hondenpoep of rommel in de straat, enz.

De vragen naar verhuiscapaciteit (uit de woning en uit de buurt) werden in het GWO 2013 als volgt gesteld: "Als u over de mogelijkheden zou beschikken, zou u dan uit deze woning/uit deze buurt ...": 1) zeker verhuizen, 2) waarschijnlijk verhuizen, 3) misschien verhuizen, 4) zeker niet verhuizen. We schakelen dus door deze manier van vragen de financiële redenen uit omwille van het toevoegen in de vraag van "Als u over de mogelijkheden zou beschikken, ...".

In Figuur 1-15 vinden we een weergave van de verhuiscapaciteit uit de woning en uit de buurt. Ten eerste zien we dat de verhuiscapaciteit uit de woning groter is dan die uit de buurt. Het deel van de balk dat "zeker niet verhuizen" weergeeft is steeds groter voor "buurt" dan voor "woning", in elk gebied. Ten tweede zien we dat de verhuiscapaciteit groter is in de centrumsteden dan in kleine steden of in Vlaanderen, zowel voor de woning als voor de buurt. In Mechelen lijkt dat niet anders te zijn dan het gemiddelde voor centrumsteden.

Figuur 1-15 Verhuisceneidheid uit de woning en uit de buurt, 2013



Bron: GWO 2013

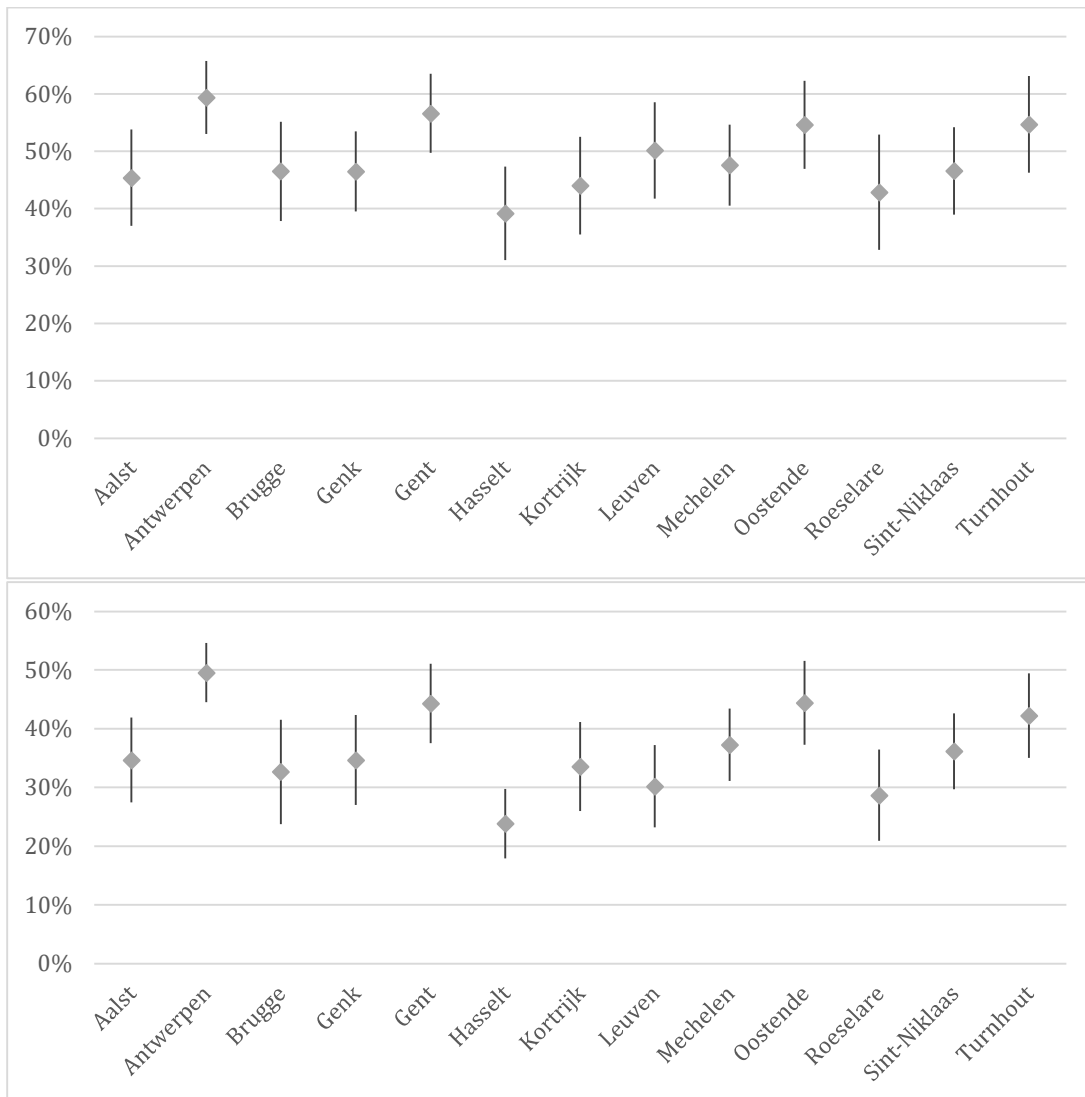
Vervolgens combineren we de categorieën “zeker verhuizen”, “waarschijnlijk verhuizen” en “misschien verhuizen” in een variabele die weergeeft of het huishouden al dan niet een verhuisceneidheid heeft (zie Tabel 1-13). We zien dat de verhuisceneidheid uit de woning in Mechelen onder het gemiddelde voor centrumsteden ligt maar is niet significant lager dan in andere centrumsteden (zie Figuur 1-16). Bij kleine steden vinden we een gelijkaardige verhuisceneidheid.

Tabel 1-13 Percentage huishoudens met verhuisceneidheid, uit de woning en uit de buurt, 2013

% huishoudens met verhuisceneidheid	Uit de woning	Uit de buurt	N (woning/buurt)
Mechelen	47,6	37,2	377/374
Centrumsteden	52,7	40,8	5172/5164
Kleine steden	46,3	34,7	1324/1323
Vlaanderen	44,4	33,0	9886/9878

Bron: GWO 2013

Figuur 1-16 Verhuisgeneigdheid uit de woning (bovenaam) en uit de buurt (onderaan), naar centrumsteden, 2013



Bron: GWO 2013

Uit de Stads- en gemeentemonitor 2017 blijkt hetzelfde. De vraag naar de verhuisintentie werd daar op een andere manier gesteld, namelijk of men de komende vijf jaar een verhuis plande. Daarop kon geantwoord worden met “Ja, binnen dezelfde buurt”, “Ja, naar een andere buurt in dezelfde stad”, “Ja, naar een andere stad/gemeente” of “Nee, geen verhuisplannen”. Daar antwoordde in Mechelen 24% dat hij/zij verhuisplannen had. Behalve voor Antwerpen, Gent en Leuven met hogere verhuisintenties (+/-35%) ligt dit in de lijn van wat er wordt geantwoord in de andere centrumsteden (gemiddeld 29% voor de 13 centrumsteden) en in Vlaanderen algemeen (21%). In Lier antwoordde 23% dat hij/zij verhuisplannen had.

Zoals eerder beschreven kan in de stads- en gemeentemonitor het onderscheid gemaakt worden tussen plannen om te verhuizen binnen dezelfde stad/gemeente of naar een andere stad of gemeente. We vinden dat het percentage inwoners in Mechelen dat van plan is om binnen de vijf jaar naar een andere stad of gemeente te verhuizen slechts 8% bedraagt in 2018. Samen met de cijfers voor Brugge, Genk, Hasselt en Oostende is dit bij de laagste percentages inwoners van centrumsteden die plannen naar een andere stad of gemeente te verhuizen. In Lier wenst 10% van de inwoners naar een andere stad/gemeente te verhuizen (gemiddeld voor het Vlaams Gewest is dit ook 10%).

Als belangrijkste verhuismotieven in Mechelen vinden we het financiële motief (geantwoord door 48% van de inwoners met verhuisplannen) en het ontevredenheidsmotief (met woning en/of buurt, geantwoord

door 44%). Enkel in Leuven is het percentage met een financieel motief hoger (56%). Het motief “ontevredenheid” wordt relatief vaak aangehaald in Mechelen bij de inwoners met verhuisplannen in vergelijking met de inwoners met verhuisplannen in andere centrumsteden.

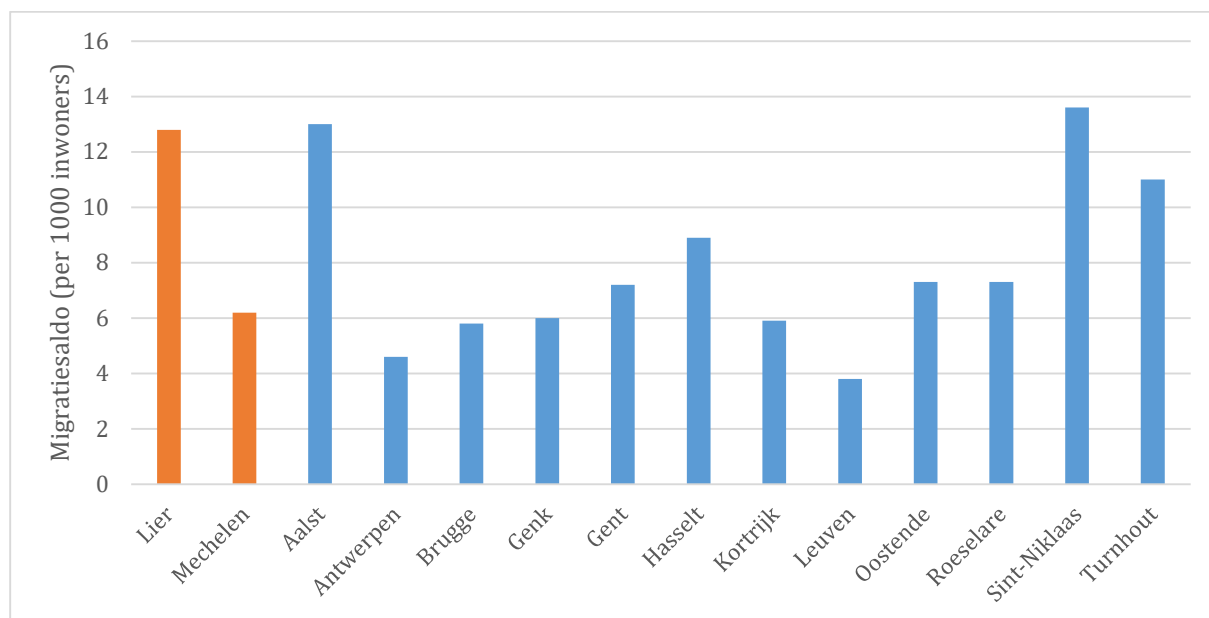
Algemeen kunnen we dus stellen dat er voor Mechelen geen hoge verhuisgeneigdheid bestaat in vergelijking met andere centrumsteden, maar eerder een gemiddelde verhuisgeneigdheid. De inwoners met verhuisplannen om naar ergens buiten Mechelen te verhuizen zijn wel aan de lagere kant. Het financiële motief alsook het ontevredenheidsmotief lijken dan weer wel relatief belangrijker te zijn dan in andere centrumsteden. Ook in Lier vinden we geen grotere dan gemiddelde verhuisgeneigdheid.

In het ouderenbehoefteonderzoek in Mechelen (Verté, De Witte & Verté, 2018) (zie ook Deel 1.3.1) wil 60,7% van de Mechelse ouderen hun woning niet aanpassen, en 30% wil de woning aanpassen aan de behoeften. Ouderen in Mechelen zijn iets meer geneigd (12,5%) om te verhuizen naar een aangepaste woning i.t.t. leeftijdsgenoten in andere centrumsteden. 15,5% wil wel verhuizen naar een serviceflat of assistentiewoning. Wat betreft de verhuisredenen geeft meer dan 1/4^{de} van de respondenten aan te zijn verhuisd wegens huisvestingsproblemen en iets minder dan 1/3^{de} voor een aantrekkelijke omgeving.

1.2.5. Verhuisbewegingen

Figuur 1-17 toont het migratiesaldo van Lier en alle centrumsteden per 1000 inwoners in 2019. Lier had in 2019 een relatief hoog migratiesaldo van 12,9 personen per 1000 inwoners (i.e. meer inwoners kwamen er wonen dan dat er vertrokken); ongeveer gelijk aan die van Aalst en Sint-Niklaas. Het migratiesaldo van Mechelen is eerder aan de lage kant, maar net zoals alle andere centrumsteden positief. De centrumsteden met het laagste migratiesaldo zijn Leuven, Antwerpen, Brugge en Kortrijk, gevolgd door Mechelen. Alle centrumsteden blijven dus groeien, maar het valt op dat de grootste steden, met uitzondering van Gent, een eerder laag migratiesaldo kennen. In Bijlage 1, in het wijk en buurtoverzicht van Mechelen en Lier, tonen we ook de migratiesaldi per statistische sector.

Figuur 1-17 Migratiesaldo (per 1000 inwoners), Lier en centrumsteden, 2019



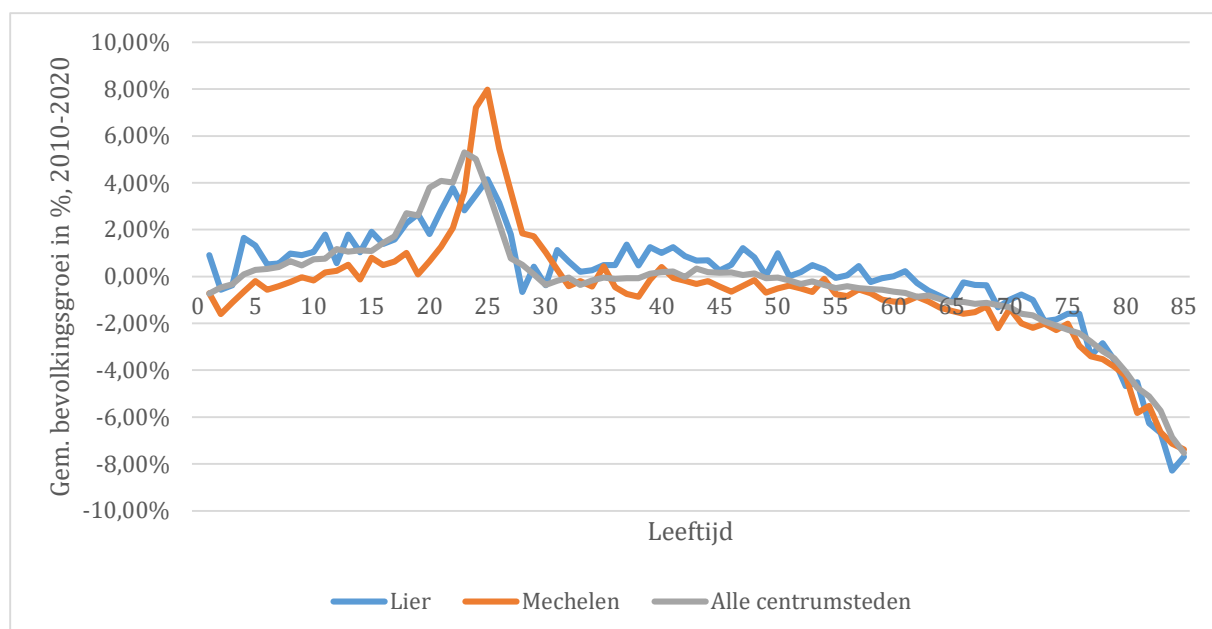
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Vervolgens zijn we geïnteresseerd in de instroom en uitstroom van bevolkingsgroepen naar leeftijd. We maken daarom gebruik van de (veranderingen in) de bevolkingspiramide per jaar en leeftijd in elke gemeente. We berekenen de jaarlijkse procentuele verandering van de bevolking per leeftijd (vergeleken met dezelfde leeftijd – 1 een jaar eerder). In Figuur 1-18 visualiseren we die gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 2010-2020, per leeftijdsgroep. We vergelijken Mechelen en Lier met de groei over alle centrumsteden heen.

Wat opvalt in onderstaande figuur is de sterke gemiddelde groei van inwoners van de groep 25 tot 30-jarigen in Mechelen. De groep 25-jarigen is zo met gemiddeld 8% gegroeid, terwijl dit in de centrumsteden onder 4% lag. We zien deze verhoogde groei terug t.e.m. de leeftijd van 30 jaar, waarna de groei afneemt tot rond de 0% en na de leeftijd van 35 zelfs negatief wordt. Deze cijfers kunnen een indicatie zijn dat Mechelen relatief veel inwoners aantrekt met een diploma hoger onderwijs, maar er mogelijk niet in slaagt om deze groep in de gemeente te behouden (gezien de cijfers van 35-plussers). De groei valt onder die van alle centrumsteden voor alle leeftijdsgroepen boven 35 jaar oud. De negatieve groei van 35-plussers valt bovendien samen met een lage of zelfs negatieve groei bij de jongste leeftijden (i.e. de kinderen). Dat is een indicatie dat deze gezinnen met hun kinderen uit Mechelen wegtrekken. De groei van die leeftijdsgroepen ligt bovendien onder het gemiddelde voor de Vlaamse centrumsteden.

In Lier observeren we een andere evolutie, met een hoger dan gemiddelde positieve groei van de jongste leeftijdsgroepen en een lager dan gemiddelde (ook positieve) groei van de leeftijdsgroep 20-25-jarigen. We zien geen piek van inwoners na het afronden van de hogere opleiding, maar zien wel dat Lier tussen 2010 en 2020 wel een positieve bovengemiddelde groei kende van 30-plussers, m.a.w. blijven gezinnen met kinderen er wel meer wonen.

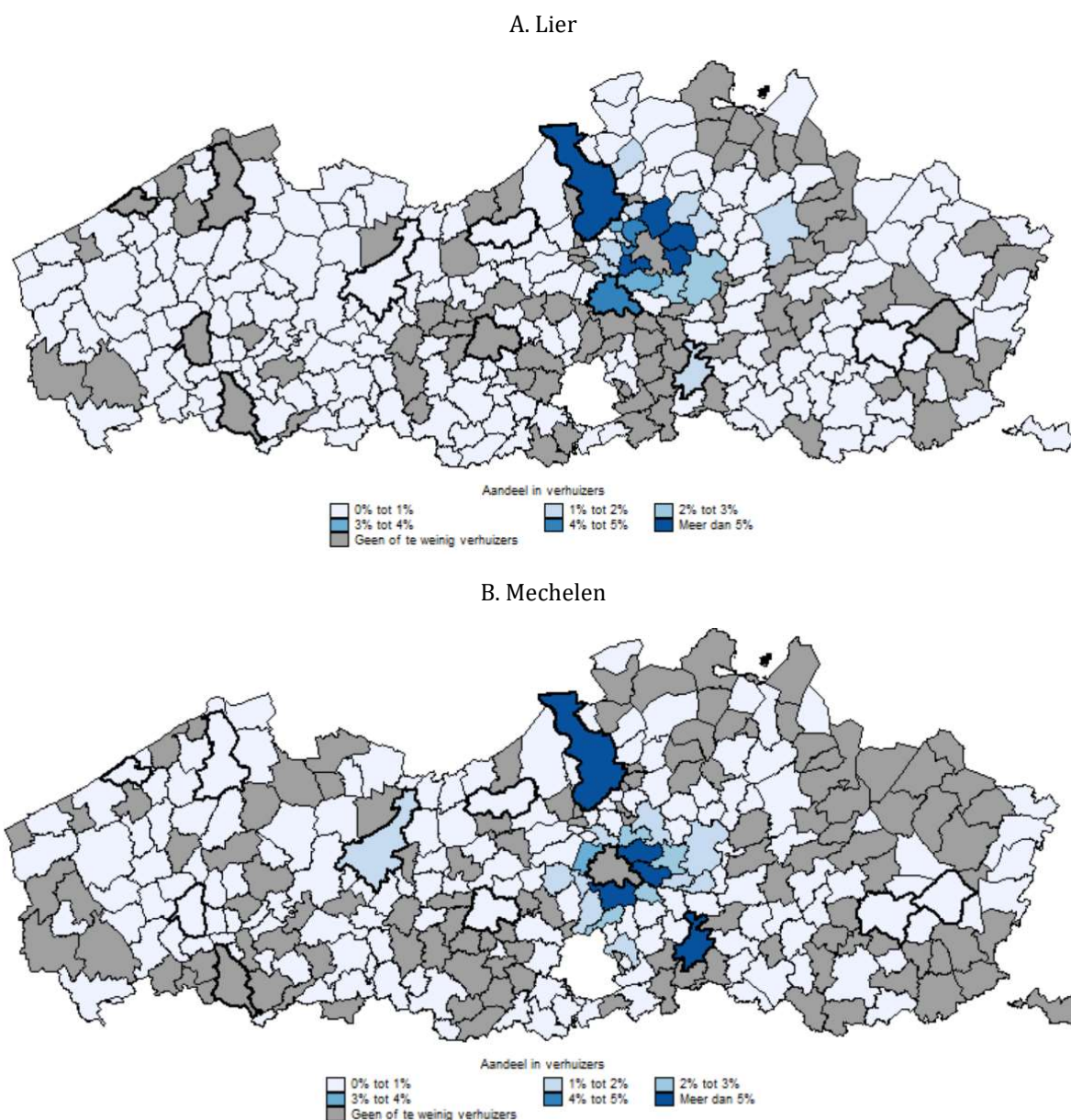
Figuur 1-18 Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei per leeftijd in %, 2010-2020



Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

We zijn ook geïnteresseerd in van waar de verhuizers instromen naar Mechelen en Lier. Kaarten A en B in Figuur 1-19 tonen het aandeel in alle instromende inwoners in Lier (kaart A) en Mechelen (kaart B) in 2019 per gemeente. We kunnen voor beide gemeenten stellen dat een groot aandeel verhuizers uit de aangrenzende buurgemeenten komen. Een hoog aandeel komt ook uit Antwerpen, en voor Mechelen ook uit Leuven en mindere mate Gent. Zoals verdere analyse bevestigt, kan dit een instroom van hoogopgeleide afgestudeerde studenten zijn.

Figuur 1-19 Aandeel instromers naar Lier (A) en Mechelen (B) per gemeente, 2019



Bron: *provincies.incijfers.be*, eigen bewerkingen

Zoals hierboven gesteld, kunnen we met de data van de verhuisbewegingen op basis van het Rijksregister via *provincies.incijfers.be* geen opsplitsing maken naar opleidingsniveau. Met de Censusdata is dit wel mogelijk, met het nadeel dat dit niet de meest recente cijfers zijn (zie Deel 1.1.4 voor een korte bespreking van de inhoud van deze dataset). Zoals eerder besproken, beschikken we in de Censusdata ook over verhuisgegevens o.b.v. het Rijksregister, maar ook over een koppeling met de Census 2011 zodat we ook het opleidingsniveau en de leeftijd weten van de inwoners.

Omdat de Censusdata longitudinale data (de verhuisbewegingen) combineert met cross-sections (de SEE 2001 en de Census 2011, is het aangewezen om te werken met een cohort: eenzelfde leeftijdsgroep, waarvan de karakteristieken gekend zijn in 2001 en 2011 en hun verhuisbewegingen tussen 2001 en 2011. In Tabel 1-14 analyseren we een groep jongvolwassenen geboren in 1981. Deze groep is 20 jaar oud in 2001, 30 jaar oud in 2011 en 34 jaar oud in 2015. We weten vervolgens welk aandeel van deze groep een diploma hoger onderwijs heeft, op basis van de Census 2011. We berekenen dit aandeel in 2001 (m.a.w. deze jongvolwassenen halen later een diploma hoger onderwijs), 2011 en 2015 voor Lier, Mechelen en de andere

centrumsteden. Zo krijgen we een beeld van welk aandeel hoogopgeleiden steden doorheen de jaren aantrekken.

De eerste kolom geeft het verschil (in procentpunten) in het aandeel hoogopgeleiden in het cohort 1981 aan wanneer ze 20-jaar zijn (het diploma moet nog gehaald worden) in 2001 en wanneer ze 30 jaar zijn in 2011 (en een diploma hoger onderwijs hebben gehaald). In Lier is dat aandeel tussen 2011 en 2001 gestegen van 44,4% naar 46%, een verschil van 1,6 procentpunten.

Vergeleken met de centrumsteden is dit een eerder gemiddelde evolutie, want er zijn ook centrumsteden die een daling kenden tussen 2001 en 2011 (Genk, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout). Mechelen kent echter een sterke stijging van het aandeel hoogopgeleiden tussen 2001 en 2011 met meer dan 12 procentpunten. Daardoor zit Mechelen in de groep andere sterke stijgers: de studentensteden Antwerpen (+10,7 procentpunten), Gent (+22,2 procentpunten) en Leuven (+17,7 procentpunten). Deze gemeenten trokken dus tussen 2001 en 2011 een groot aandeel hoogopgeleiden van het cohort 1981 aan. Voor Mechelen strookt dit beeld met de eerdere bevindingen in Figuur 1-18 (een sterke groei van de bevolking tussen 25 en 30 jaar oud), met de nuance dat het hier een eerder decennium betreft.

De tweede kolom duidt het verschil tussen 2011 en 2015 aan, m.a.w. beantwoordt de vraag hoeveel van de ingestroomde hoogopgeleiden in de gemeente blijven wonen (of hoeveel er nog instromen) na de leeftijd van 30. De derde kolom vergelijkt de 20-jarigen in 2001 met de 34-jarigen in 2015 en geeft dus het totaalbeeld weer. Het aandeel hoogopgeleiden van het cohort 1981 in Lier slonk met 2,8 procentpunten tussen 2011 en 2015, met als resultaat dat er van het cohort minder hoogopgeleiden in Lier woonden in 2015 vergeleken met 2001. Het valt op, zeker in vergelijking met de centrumsteden, dat Lier er wel in slaagde hoogopgeleiden aan te trekken (tussen 2001 en 2011), maar ze niet te behouden op latere leeftijd (tussen 2011 en 2015). In Mechelen zien we daarentegen dat de stijging van het aandeel hoogopgeleiden zich voortzet tussen 2011 en 2015 met 1,3 procentpunten. Tussen 2001 en 2015 is het aandeel hoogopgeleiden in cohort 1981 dus met 13,5 procentpunten gestegen. Vergeleken met de andere centrumsteden is dat een sterk behoud van hoogopgeleide inwoners, want Antwerpen, Leuven en Gent kenden een daling van het aandeel hoogopgeleiden tussen 2011 en 2015. Het lijkt er evenwel wel op, op basis van Figuur 1-18, dat 35-plussers de gemeente wel meer verlaten.

Tabel 1-14 Evolutie aandeel hoogopgeleiden in cohort 1981, Lier, Mechelen en andere centrumsteden

Evolutie aandeel hoogopgeleiden in cohort 1981			
Gemeente	Vershil 2011 t.o.v. 2001	Vershil 2015 t.o.v. 2011	Vershil 2015 t.o.v. 2001
Lier	+1,6	-2,8	-1,1
Mechelen	+12,1	+1,3	+13,5
Aalst	-2,0	+0,1	-1,9
Antwerpen	+10,7	-0,6	+10,1
Brugge	-1,2	+0,0	-1,1
Genk	-3,8	-0,4	-4,2
Gent	+22,2	-0,8	+21,4
Hasselt	+1,6	+0,4	+2,0
Kortrijk	+0,6	+1,5	+2,1
Leuven	+17,7	-2,4	+15,3
Oostende	-2,8	-1,8	-4,7
Roeselare	-2,8	-0,4	-3,2
Sint-Niklaas	-3,4	+0,8	-2,6

Turnhout	-3,0	-0,7	-3,7
----------	------	------	------

Bron: censusdata, eigen bewerkingen

Gerelateerd aan het behoud van (jonge) huishoudens is de vraag of jongvolwassenen uit Mechelen en Lier zelf (m.a.w. hun ouderlijk huis bevindt zich in die gemeenten) in de gemeente blijven wonen zodra ze het ouderlijk huis verlaten. Het Steunpunt Wonen heeft die kwestie in een eerder onderzoek belicht (Dreesen & Vastmans, 2020), aan de hand van een cohorte-analyse. Dreesen & Vastmans onderzochten de eerste locatie van een cohort nestverlaters, geboren tussen 1981 en 1985, een jaar na het verlaten van de ouderlijke woning tussen 2001 en 2015 (m.a.w. tussen 17 en 34 jaar oud wanneer ze uit huis gaan).

Tabel 1-15 toont de resultaten van die analyse op gemeenteniveau voor Lier, Mechelen en de andere centrumsteden. Het weergeeft voor zowel nestverlaters die eerst huren als nestverlaters die rechtstreeks eigenaar worden de eerste gemeente waar ze gaan wonen t.o.v. de gemeente van de ouders: een andere gemeente, een buurgemeente, dezelfde gemeente en dezelfde buurt of dezelfde gemeente en een andere buurt.

Ongeveer 1/3de van de Mechelse en Lierse nestverlaters verhuisde tussen 2001 en 2015 naar een andere gemeente om daar te huren. Ten opzichte van de andere centrumsteden is dat aandeel relatief hoog: enkel Roeselare en Turnhout hebben hogere aandelen die naar een andere gemeente verhuisden. Lier kent daarenboven een hoog aandeel nestverlaters dat verhuist naar een buurgemeente om daar te huren (bijna 16% van alle nestverlaters die gaan huren). In Mechelen is dat aandeel eerder laag. In Lier zijn de nestverlaters die blijven echter wel bijzonder honkvast; een relatief hoog aantal blijft in dezelfde buurt als die van de ouders wonen. Lier heeft echter wel het hoogste aandeel nestverlaters dat andere gemeente of buurgemeente eigenaar wordt. Nestverlaters uit Mechelen worden vaker eigenaar in Mechelen zelf.

Tabel 1-15 Eerste locatie nestverlaters (vergeleken met gemeente ouders) na verlaten ouderlijke woning, cohort 1981-1985, 2001-2015

Gemeente ouderlijke woning	% rechtstreekse nestverlater-huurders in				% rechtstreekse nestverlaters-eigenaars in			
	andere gemeente	buurgemeente	dezelfde gemeente, andere buurt	dezelfde gemeente en buurt	andere gemeente	buurgemeente	dezelfde gemeente, andere buurt	dezelfde gemeente en buurt
Lier	33,2	15,8	42,1	8,9	35,5	25,5	31,7	7,4
Mechelen	34,5	10,9	47,8	6,8	26,1	18,1	46,7	9,1
Aalst	25,8	14,4	54,2	5,6	19,0	21,8	52,2	7,0
Antwerpen	11,7	9,4	70,0	8,9	16,9	16,2	58,5	8,5
Brugge	26,0	12,5	56,8	4,7	28,7	18,4	47,1	5,8
Genk	24,4	27,9	39,9	7,9	21,1	29,4	37,7	11,8
Gent	16,6	13,0	61,8	8,6	24,8	19,8	45,8	9,7
Hasselt	28,4	14,4	51,9	5,3	25,5	25,0	41,2	8,3
Kortrijk	31,9	19,6	44,2	4,3	25,3	29,6	40,3	4,9
Leuven	23,7	9,3	61,6	5,4	33,8	21,5	40,2	4,5
Oostende	29,7	8,9	55,0	6,4	28,4	20,7	43,5	7,5
Roeselare	36,1	13,2	45,5	5,2	27,0	18,7	49,3	5,0
Sint-Niklaas	30,5	14,7	49,2	5,6	26,6	22,6	43,2	7,6
Turnhout	44,8	12,6	37,1	5,4	32,8	21,6	38,7	6,9

Bron: censusdata, eigen bewerkingen

1.2.6. Conclusies over de vraag

In dit deel gingen we op basis van beschikbare gegevens na hoe de vraagzijde er uit ziet op de woningmarkten in Mechelen en Lier. We beschreven eerst de Mechelse en Lierse huishoudens. Ze zijn in totaal met respectievelijk 87.650 en 36.720 in 2019. Gemiddeld gezien liggen de inkomens van de Mechelse huishoudens hoger dan in andere Vlaamse centrumsteden, met uitzondering van Aalst, Brugge, Hasselt en Leuven. De inkomens in Lier zijn dan weer eerder gemiddeld, maar het gemiddeld inkomen is wel hoger dan het mediaan inkomen. Wat betreft het aandeel inwoners met een leefloon en financiële hulp zijn Mechelen en Lier sterk gelijkaardig aan de andere centrumsteden. Mechelen heeft ook een relatief lage werkloosheidsgraad op 5%. In Lier ligt die op 4,9% in 2020.

De meest opvallende karakteristieken bij de beschrijving van de bevolking is het relatief hoge aandeel 2-persoonshuishoudens in Lier en de hoge gemiddelde huishoudgrootte in Mechelen. Mechelen heeft in het algemeen een relatief lage verhuisintensiteit: een hoog aandeel van de bevolking in 2020 (90%) woonde het jaar ervoor nog op hetzelfde adres. Wat betreft de bevolkingsprognoses voorspellen de prognoses van Statistiek Vlaanderen dat Mechelen vooral een stijging gaat kennen in grote gezinnen van 4 tot 5 personen en een daling in kleinere gezinnen. In de prognose van Lier groeit vooral het aandeel 1-persoonshuishoudens sterk. . In absolute termen blijven huishoudens van 1 en 2 personen echter de grootste groepen, zowel in Mechelen als Lier. Volgens de huishoudprognoses groeit het aantal eenpersoonshuishoudens in Lier met 244 huishoudens of 4% tussen 2020 en 2030 en het aantal tweepersoonshuishoudens met 269 huishoudens of 5%. In Mechelen liggen die groeipercentages respectievelijk op 7% (895 huishoudens) en 9% (1041). In absolute aantal blijven deze groepen de grootste, dus het is belangrijk om ook voor deze huishoudens in woningen te voorzien. Deze cijfers kunnen indicatief zijn om in te schatten hoeveel woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen, maar hierbij zijn er 3 belangrijke vaststellingen te maken: 1. De prognoses voor Mechelen en Lier, en doorgaans andere centrumsteden, onderschatten het aantal verwachte huishoudens, 2. Het aanbod van woningen zelf, of het gebrek daar aan, is ook bepalend voor de mate van huishoudvorming. Een te beperkt aanbod in de toekomst kan er voor zorgen dat er geen huishoudens gevormd gaan worden. 3. Mechelen en Lier zijn goed gelegen steden; als het aanbod van woningen de vraag naar woningen matcht zal er altijd een vraagbehoefte zijn naar wonen in deze gemeenten. De verwachte aantallen huishoudens zijn dus eerder een minimum voor het aantal woningen dat voorzien moet worden.

We onderzochten ook de betaalbaarheid in Mechelen en Lier. In Mechelen heeft 1 op de 6 huishoudens (17,1%) een risico op betaalbaarheidsproblemen gezien hun woonuitgaven meer dan 30% bedragen van het besteedbaar inkomen. In Lier, die onder de groep kleine steden valt, ligt dit aandeel ook op ongeveer 17%. Echter kunnen we op basis van het GWO 2013 geen uitspraken doen over Lier zelf. In 2017 spendeerde 1/5 inwoners in Lier meer dan 30% van het besteedbaar inkomen aan wonen. Betaalbaarheid blijft dus een probleem in beide steden. Betaalbaarheidsproblemen zijn bovendien groter bij huurders dan bij eigenaars. De koopprijs of huur van woningen in woningmarkten komt tot stand door het evenwicht van vraag en aanbod.

De kenmerken van de woningen worden besproken in het hoofdstuk over het aanbod, maar in dit hoofdstuk over de vraag kon al worden vastgesteld dat de tevredenheid van de Mechelse en Lierse huishoudens over hun woning en over de buurt relatief groot is, maar wel lager in centrumsteden zoals Mechelen dan wat gemiddeld is voor Vlaanderen. Kleine steden, zoals Lier, sluiten dan iets dichterbij het gemiddelde voor Vlaanderen. We analyseerden ook een representatieve bevraging van de motieven om te verhuizen naar de huidige woning in 2013. Redenen om voor de woning te kiezen lijken in Mechelen minder op een definitief karakter te wijzen dan in kleine steden zoals Lier. De belangrijkste redenen in Mechelen zijn afstand tot het werk en voorzieningen. De woning in Mechelen wordt wel echter als minder definitief beschouwd (dit kan liggen aan de woning, maar ook aan de buurt of een andere context). We vinden op basis van gegevens over de verhuigeneigtheid dat het percentage inwoners in Mechelen dat van plan is om binnen de vijf jaar naar een andere stad of gemeente te verhuizen slechts 8% bedraagt in 2018. Samen met de cijfers voor Brugge, Genk, Hasselt en Oostende is dit bij de laagste percentages inwoners van centrumsteden die plannen naar een andere stad of gemeente te verhuizen. In Lier wenst 10% van de inwoners naar een andere stad/gemeente te verhuizen (gemiddeld voor het Vlaams Gewest is dit ook 10%).

Tot slot werden in dit hoofdstuk ook de effectieve verhuisbewegingen in beeld gebracht. De voornaamste vaststelling hier is dat er een sterke groei heeft plaats gevonden van de 25-30 jarigen in Mechelen tussen 2010 en 2020. Na de leeftijd van 35 wordt deze groei negatief, ook bij de jongste leeftijden (kinderen): een indicatie dat Mechelen relatief veel inwoners aantrekt met een diploma hoger onderwijs, maar er mogelijk niet in slaagt om deze groep in de gemeente te behouden wanneer ze kinderen krijgen. In Lier zien we een andere evolutie: de stad trekt minder inwoners aan met een diploma hoger onderwijs, maar we zien wel dat Lier tussen 2010 en 2020 een positieve en bovengemiddelde groei kende van 30-plussers. Het zijn voornamelijk de stadscentra en de jongeren die de grootste dynamiek kennen. Op basis van een analyse van Censusedata zien we dat ongeveer 1/3de van de Mechelse en Lierse nestverlaters de gemeente verlaat om elders te huren (tussen 2001 en 2015); een relatief hoog aandeel t.o.v. andere centrumsteden. In Lier zijn nestverlaters die blijven wel bijzonder honkvast: als ze in de gemeente blijven, is dat in dezelfde buurt als de ouders. Lier heeft echter wel het hoogste aandeel nestverlaters dat in een andere gemeente of buurgemeente eigenaar wordt. Nestverlaters uit Mechelen worden dan weer vaker eigenaar in Mechelen zelf.

1.3. Het aanbod van woningen

1.3.1. De woningvoorraad

Compositie van de woningvoorraad

In dit deel onderzoeken we de karakteristieken van de Mechelse en Lierse woningvoorraad op basis van administratieve databronnen. Gezien de verhuisdynamiek tussen centrumsteden en hun buurgemeenten (zie Deel 1.2.5) vergelijken we deze karakteristieken telkens met de andere centrumsteden en de buurgemeenten. We geven de belangrijkste karakteristieken weer in Tabel 1-16. Paneel A vergelijkt Lier en Mechelen met de andere centrumsteden, paneel B vergelijkt Lier met haar buurgemeenten en paneel C vergelijkt Mechelen met haar buurgemeenten. Zoals eerder geeft de intensiteit van de gemarkeerde kleur weer of de gemeente een relatief hoge waarde heeft voor de desbetreffende statistiek t.o.v. de andere gemeenten in de groep.

Het aandeel appartementen in de totale voorraad aan woongelegenheden bedraagt 32,4% voor Lier en 32,9% voor Mechelen. Vergeleken met de andere centrumsteden zijn deze aandelen eerder gemiddeld. Het aandeel appartementen is het wel het hoogst onder alle buurgemeenten, maar het valt in het geval van Lier op dat andere buurgemeenten, o.a. Boechout, ook een hoog aandeel optekenen. Wat betreft het type bebouwing (gesloten, halfopen of open) zijn er geen opmerkelijke bevindingen, behalve dat Mechelen een relatief hoog aandeel woonhuizen met gesloten bebouwing heeft t.o.v. eengezinswoningen (66,6%). Enkel Antwerpen, Gent en Oostende hebben een hoger aandeel.

Wat opvalt is het relatief grote aandeel aan eerder kleine eengezinswoningen (kleiner dan 104 m² bebouwde grondoppervlakte) in Mechelen (65%). Ook uit de Dexiastudie (Socio-Demografisch Profiel Mechelen) bleek dat het aandeel kleinere woningen (in die studie gedefinieerd als minder dan 65 m² woonoppervlakte) in Mechelen significant hoger lag dan gemeenten in dezelfde cluster en provincie. Net zoals bij het aandeel gesloten bebouwing, hebben enkel Antwerpen, Oostende en Gent een hoger aandeel. De woonhuizen in Mechelen zijn dus vaker van het type gesloten bebouwing en eerder klein. Het kan een mogelijke verklaring vormen waarom 35-plussers en hun kinderen er niet blijven wonen (zie Deel 1.2.5). In Lier zien we dit opvallend verschil niet. We zien dat het aandeel bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte (de bebouwingsgraad)⁶ in Lier aan de lage kant is, maar dit is niet verbazend wanneer men vergelijkt met de centrumsteden. Er zijn echter nog centrumsteden met een gelijkaardig aandeel (o.a. Brugge en Turnhout). Zowel Mechelen als Lier hebben in vergelijking met hun buurgemeenten een eerder lage bebouwingsgraad.

Volgens cijfers van het kadaster in het Rijksregister is Volgens de gegevens van de AAPD worden eigenaars gedefinieerd als *“huishouden dat gedomicilieerd is in een woongelegenheden die het in eigendom heeft”* en huurders als *“huishouden dat gedomicilieerd is in een woongelegenheden waarvan het niet de eigenaar is”*.

⁶ Cijfers voor 2020.

Merk op dat het dus niet zeker is dat de bewoners van die woning de woning daadwerkelijk huren. Volgens deze benadering is volgens cijfers van het kadaster in het Rijksregister 36,8% van de huishoudens in zowel Mechelen als Lier huurder in 2020. Het aandeel huurders in 2020 is het hoogste onder alle buurgemeenten van beide steden, maar eerder gemiddeld t.o.v. andere centrumsteden. Wat betreft de eerdere vergelijking van Mechelen met Leuven, Antwerpen en Gent, is het aandeel huurders er wel eerder laag. Volgens het GWO 2013 was 29,6% van de huishoudens huurder in Mechelen (30,4% met inclusie van gratis bewoners), en 27,6% in kleine steden (waaronder Lier). In de Census 2011 zijn er twee benaderingen mogelijk. Als we kijken naar de bewoonde woningen in Census 2011 en vervolgens kijken naar eigendom, was 36% van de woningen in Lier een huurwoning en 36% in Mechelen (t.o.v. alle woongelegenheden). Census 2011 bevat ook de bevolking naar type eigendom van de hun woning, m.a.w. op individueel niveau. Volgens die gegevens was zowel in Mechelen als in Lier 30% van de bevolking huurder in 2011 (t.o.v. de gehele bevolking), 31% t.o.v. bevolking waarvan de eigendomstitel gekend is. Vermoedelijk ligt dit percentage op individueel niveau lager dan op huishoudensniveau omdat er doorgaans meer alleenstaanden huurder zijn; waardoor er meer kleinere huishoudens zijn. De gegevens van de Census 2011 o.b.v. woningen en die van het kadaster o.b.v. eigendomstitel van huishoudens lijken in lijn te liggen. Het aandeel o.b.v. het GWO ligt echter niet in lijn. Dit is niet enkel het geval voor Mechelen; voor welbepaalde steden ligt het aandeel huurders volgens het GWO significant onder of boven de aandelen volgens Census 2011 en het kadaster. De oorzaak hiervan is onzeker, maar het GWO is in ieder geval een steekproef, waardoor er aan dergelijke puntschatting ook een betrouwbaarheidsinterval is gekoppeld.

We splitsen de woningvoorraad ook op naar bouwperiode (toestand in 2019) in Tabel 1-17. Zowel Lier als Mechelen hebben een relatief oude woningvoorraad, met een hoog aandeel woningen gebouwd voor 1946 (respectievelijk 40% en 45%); enkel Antwerpen en Gent (en Leuven voor Lier) hebben een hoger aandeel. Lier heeft relatief weinig woningen gebouwd tussen 1946 en 1970, maar daarna is er een inhaalbeweging zichtbaar. Voor nieuwbouw na 2011 bevindt Mechelen zich, vergeleken met de centrumsteden, eerder aan de lage kant. Enkel Antwerpen en Leuven hebben een lager aandeel woningen gebouwd na 2011.

Tabel 1-16 Karakteristieken woningvoorraad in 2019

	% appartementen (t.o.v. alle woongelegenheden)	% woonhuizen (t.o.v. alle woongelegenheden)	% gesloten woonhuizen (t.o.v. alle woonhuizen)	% halfopen woonhuizen (t.o.v. alle woonhuizen)	% open woonhuizen (t.o.v. alle woonhuizen)	% min. 1 garage	% min. 1 badkamer	% kleiner dan 104m ²	% groter dan 104m ²	% bebouwde oppervlakte	% huurders
A. Centrumsteden en Lier											
Lier	32,4	63,5	55,4	22,9	21,7	48,2	84,7	56,4	43,6	7,8	37,4
Mechelen	32,9	63,2	66,6	19	14,3	41,2	82,8	65	35	9,5	37,4
Aalst	25,4	67,8	54	27,8	18,1	57,2	81,6	48,6	51,4	9,4	32,6
Antwerpen	56,1	38,8	87,7	9	3,3	37,7	78,7	79,4	20,6	13,5	50,9
Brugge	25,5	69,4	54,4	25,5	20,1	55,3	89,3	55,8	44,2	8,1	36,3
Genk	30,4	66	15,8	43,1	41,1	78,7	95,3	31,7	68,3	8,4	33,6
Gent	39,4	56,6	69,8	15,1	15,1	40,1	77,6	66,1	33,9	13,1	50,2
Hasselt	38,3	58,6	28,3	32,1	39,6	69,1	90,5	33,4	66,6	6,9	34,5
Kortrijk	22,1	73,5	56	21,5	22,5	62	84,9	54,1	45,9	9,8	33,4
Leuven	50,6	45,8	58	24	18	49,7	86,7	62,3	37,7	11,1	53,9
Oostende	58,1	38,3	74,4	13,3	12,3	49,3	82,4	70,9	29,1	11,9	46,5
Roeselare	21,7	74,4	45,6	25,4	29	70,9	85,7	47,1	52,9	11,9	32,9
Sint-Niklaas	30	66,3	46,4	28,5	25,1	56,6	84,9	49,2	50,8	8,5	38,5
Turnhout	38,5	56,9	61,1	22	16,9	53,1	84	58,1	41,9	7,4	39,9
B. Buurgemeenten Lier											
Lier	32,4	63,5	55,4	22,9	21,7	48,2	84,7	56,4	43,6	7,8	37,4
Berlaar	15,6	78,4	15,6	39,8	44,5	73,7	87,9	26,1	73,9	5,3	25,6
Boechout	30,6	67,1	31	32,6	36,4	69,5	87,7	37,7	62,3	8,2	26,9
Duffel	23,7	72,4	35,7	29,6	34,7	64,4	91,2	40,7	59,3	11,6	33,9
Lint	27,2	71	21,9	45,6	32,5	78,8	88,9	36,9	63,1	11,1	24,7
Nijlen	13,3	83,4	9	44,8	46,1	77,2	88,4	22,1	77,9	5,5	19,4
Putte	15,2	81,1	6,8	28,3	64,9	79,2	87,8	17,8	82,2	6,4	26,4
Ranst	17,4	79	9,7	35,1	55,2	77,8	89,3	20,7	79,3	5,6	22,4

Sint-Katelijne-Waver	12,5	83,1	16	32,8	51,2	74,6	89,1	27,8	72,2	11	24,2
----------------------	------	------	----	------	------	------	------	------	------	----	------

C. Buurgemeenten Mechelen

Mechelen	32,9	63,2	66,6	19	14,3	41,2	82,8	65	35	9,5	37,4
Bonheiden	9,5	86,3	12,2	18,2	69,6	79,5	88,9	17	83	4,9	19,6
Boortmeerbeek	7,4	84,9	3,6	24,2	72,2	80,4	90,4	18,3	81,7	7	18,7
Kapelle-op-den-Bos	18,7	79,3	30,4	33,1	36,4	75,8	91,9	28,7	71,3	6,4	28,3
Rumst	15,6	82,1	43,4	28	28,6	64,9	88,3	44,8	55,2	9,1	20,8
Sint-Katelijne-Waver	12,5	83,1	16	32,8	51,2	74,6	89,1	27,8	72,2	11	24,2
Willebroek	22,8	73,9	51,6	29,2	19,2	56,8	85,9	56,2	43,8	10,2	30,8
Zemst	6,9	88,6	12,6	35,3	52,1	77,2	91,6	27,2	72,8	4,3	16,9

Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Tabel 1-17 Woningvoorraad naar bouwperiode, 2019

	voor 1946	1946-1961	1962-1970	1971-1981	1982-1991	1992-2001	2002-2011	na 2011
Lier	39,7%	13,9%	9,4%	12,3%	7,0%	8,6%	5,6%	3,4%
Mechelen	44,7%	18,2%	10,3%	8,5%	5,8%	5,8%	3,7%	2,9%
Aalst	36,3%	19,0%	11,7%	10,3%	7,0%	7,3%	5,0%	3,5%
Antwerpen	49,9%	19,5%	11,9%	8,1%	3,9%	3,7%	1,8%	1,1%
Brugge	36,1%	15,5%	12,4%	11,7%	7,5%	8,4%	5,5%	2,9%
Genk	21,4%	21,6%	12,2%	12,8%	10,8%	9,8%	6,6%	4,5%
Gent	52,8%	12,4%	8,4%	8,3%	4,9%	5,7%	4,2%	3,2%
Hasselt	18,0%	19,3%	13,1%	17,4%	9,6%	9,6%	8,4%	4,4%
Kortrijk	35,0%	17,0%	11,6%	12,7%	7,8%	6,6%	4,8%	4,4%
Leuven	41,7%	20,0%	10,0%	9,2%	6,0%	6,2%	4,4%	2,3%
Oostende	32,7%	16,6%	13,4%	13,0%	6,5%	7,1%	5,8%	4,6%

Roeselare	27,2%	12,3%	10,5%	11,6%	9,1%	11,5%	10,4%	7,2%
Sint-Niklaas	31,7%	15,3%	12,0%	13,7%	8,0%	8,1%	6,4%	4,7%
Turnhout	29,9%	17,1%	14,3%	13,7%	8,1%	7,2%	5,0%	4,6%

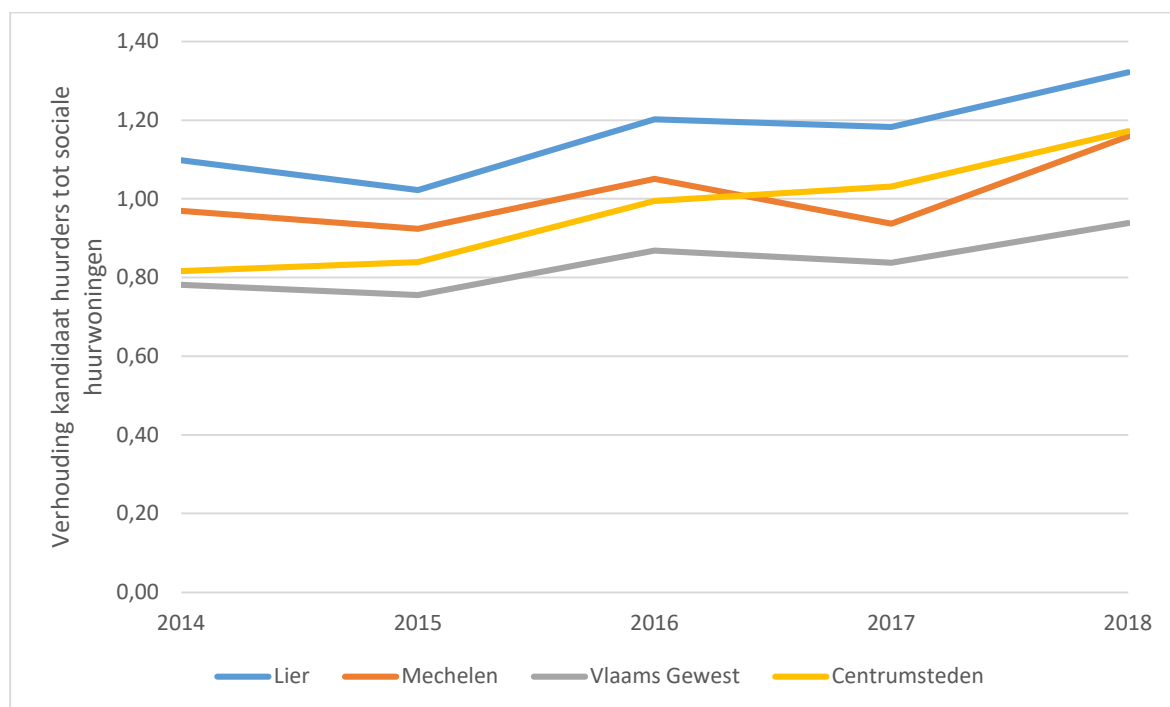
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Sociale huisvesting

Betreffende het realiseren van voldoende sociale woningen in het kader van het Bindend Sociaal Objectief tegen 2025, kreeg Mechelen een BSO⁷ van nul sociale huurwoningen opgelegd (zoals iedere gemeente met minstens 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied bij de nulmeting op 31/12/2007). Lier kreeg een BSO van 242 sociale huurwoningen opgelegd. Mechelen had bij de nulmeting (31/12/2007) 3 236 sociale huurwoningen; op 31/12/2019 waren er volgens de meting van Wonen-Vlaanderen 3374 sociale huurwoningen (t.o.v. het aantal huishoudens op 1 januari 2020, 36.580, bedraagt het aandeel 9,22%). In Lier was het BSO 242 sociale huurwoningen, en de toestand bij de nulmeting 846 sociale huurwoningen. Op 31/12/2019 werden er 1226 geteld (een aandeel van 7,48% t.o.v. 16397 huishoudens). Beide steden hebben hun BSO gehaald en vallen in voortgangscategorie 1 (=de gemeente volgt het groeipad). In de wijk- en buurtanalyse in Bijlage 1 concluderen we ook dat het aandeel sociale huurwoningen sterk verschilt van wijk tot wijk. Zo zijn er in de wijk Tervuursesteenweg meer dan 20 sociale huurwoningen per 100 huishoudens, en in de wijk Leest slechts 0,6. In Lier heeft de wijk Mechelpoort meer dan 14 sociale huurwoningen per 100 huishoudens, in Koningshooikt is dat slechts 1,3.

De wachtlijsten voor sociale huisvesting in Mechelen en Lier zijn echter lang. Op 31/12/2019 waren er 1677 kandidaat-huurders met als voorkeursgemeente Lier, en 3767 kandidaat-huurders met als voorkeursgemeente Mechelen. Met andere woorden zou het sociale huuraanbod bijna moeten verdubbelen om al deze kandidaten een woning te geven. De verhouding tussen kandidaat-huurders tot sociale huurwoningen is de laatste jaren aan het stijgen (zie Figuur 1-20). In Lier is die verhouding bijzonder hoog, in Mechelen fluctueert het rond de verhouding voor alle centrumsteden. De knik neerwaarts in 2017 is moeilijk te verklaren; strengere inschrijvingsvoorwaarden m.b.t. eigendom kunnen hiervan de oorzaak zijn⁸.

Figuur 1-20 Verhouding kandidaat huurders (naar voorkeursgemeente) tot sociale huurwoningen, 2014-2018



Bron: VMSW, eigen bewerkingen

⁷ <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>

⁸ <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren/Heeft-u-geen-eigendom>

Dat de doelstellingen voor het BSO zijn behaald, betekent dus niet dat het sociale huuraanbod niet uitgebreid mag worden. Zoals blijkt uit de analyses van betaalbaarheid (Deel 1.2.2) en de private huurmarkt (Deel 1.3.4), alsook de wachtlijsten van kandidaat-huurders, is de nood aan sociale huisvesting bijgevolg nog hoog. Heylen (2019) rekende op basis van de Woonsurvey 2018 uit hoe groot de wettelijke en theoretische doelgroep voor sociale huur is. Gezien de beperkte steekproef van deze survey kan deze oefening niet op gemeentelijke niveau gedaan worden, maar wel voor de groep van regionale steden (waaronder Mechelen) en kleine steden (waaronder Lier) als geheel. De wettelijke doelgroep zijn huishoudens die volgens de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in aanmerking komen voor een SHM-woning in Vlaanderen, maar nog geen sociale huurder zijn. Anno 2018 bevat de wettelijke doelgroep van de sociale huur 248900 private huurders (huishoudens) in Vlaanderen, m.a.w. komen al deze huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning op basis van de eigendoms- en inkomensvoorwaarde. De theoretische doelgroep bestaat uit huishoudens die behoefte zouden hebben aan een sociale huurwoning door een betaalbaarheidsrisico (o.b.v. de woonquote of het resterend inkomen) of een te lage woningkwaliteit (o.b.v. de index fysieke staat). Volgens de studie van Heylen (2019) bestaat deze in Vlaanderen uit 254300 private huurders (huishoudens). Inschattingen voor de grootte van doelgroepen op gemeentelijk niveau zijn niet mogelijk; daarvoor is micro-data nodig met inzichten in het inkomen, het eigendom en de kwaliteit van de woning. In de groep regionale steden, waaronder Mechelen, wordt geschat dat circa 35% van de private huurders in 2018 tot de theoretische doelgroep behoort (circa 3749 private huurder huishoudens in 2018); in kleine steden, waaronder Lier, ligt die schatting op 50% (circa 2410 private huurder huishoudens in 2018) (beide schattingen zijn gebaseerd op veronderstellingen en houden geen rekening met de heterogeniteit in beide groepen). Op basis van deze cijfers overtreft de doelgroep van sociale huisvesting ruimschoots het aanbod in beide gemeenten.

Aanwezigheid van groen

Tot slot kijken we nog naar de aanwezigheid van groen in de gemeenten. Specifiek zijn de aandelen van de gemeente-oppervlakte ingenomen door woongroen (elk type groen), buurtgroen (minimum 1 hectare) en wijkgroen (minimum 10 hectare) beschikbaar via de stadsmonitor (cijfers voor 2016). Wat opvalt is dat Mechelen een relatief hoog percentage buurtgroen (28%) en wijkgroen (24%) heeft vergeleken met de centrumsteden, met uitzondering van uitschieters Genk (47%), Hasselt (37%) en Turnhout (40%), maar niet wat betreft het aandeel woongroen in de totale oppervlakte (36%). Lier heeft eerder een gemiddeld aandeel buurtgroen (22,5%), wijkgroen (17,6%) en woongroen (29%). Samengevat lijkt er dus meer dan gemiddeld groen aanwezig in Mechelen t.o.v. de andere centrumsteden.

Kwaliteit van de woningvoorraad

We beschouwen de woningkwaliteit op basis van drie indicatoren op basis van het GWO 2013 en de Woonsurvey 2018: de objectieve of technische woningkwaliteit, de subjectieve woningkwaliteit en de aanwezigheid van vocht in de woning. Daarna bespreken we nog enkele resultaten uit het Ouderenbehoefteonderzoek in Mechelen (Verté, De Witte & Verté, 2018). We evalueren ook de energetische kwaliteit van de woonvoorraad aan de hand van EPC-data, het E-peil van nieuwbouw en de stads- en gemeentemonitor. Tot slot bespreken we de renovatiekosten die gepaard gaan met het verbeteren van energetische kwaliteit.

Objectieve woningkwaliteit

In het GWO 2013 werd voor een 5 000 woningen een woningscreening ondernomen door daarvoor getrainde enquêteurs. Op basis van de antwoorden op een vragenlijst kon een indicator berekend worden die aangaf of de woning van toereikende kwaliteit was of niet (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Indien de woning van toereikende kwaliteit is, beantwoordt de woning aan de normen van de Vlaams Codex Wonen. In Vlaanderen voldeed in 2013 37% van de woningen daar niet aan.

Omdat de woningscreening slechts bij de helft van de totale steekproef werd uitgevoerd, was het aantal observaties per centrumstad te laag om de objectieve kwaliteitsindicator representatief voor de centrumsteden of andere steden apart weer te geven. Echter, wat wel blijkt is dat de kwaliteit van de woningen in centrumsteden doorgaans slechter is dan in gemeenten daarbuiten: in centrumsteden werden in 2013 42% woningen van ontoereikende kwaliteit geobserveerd terwijl dit buiten de centrumsteden 35% is (een significant verschillend percentage, zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). In de groep regionale

steden is 43% van de woningen van ontoereikende kwaliteit en in kleine steden is dit 35%. Dit is een significant verschil tussen de twee groepen. De objectieve screening zoals in 2013 werd niet herhaald in 2018 dus er kunnen geen evoluties worden bekeken.

Tabel 1-18 Percentage woningen dat niet van toereikende kwaliteit is, 2013

	% van ontoereikende kwaliteit	N
Centrumsteden (incl. Mechelen)	42,2	2 285
Regionale steden (incl. Mechelen)	43,2	1 736
Kleine steden (incl. Lier)	34,6	688
Vlaanderen	37,2	4 712

Bron: provincies.incijfers.be, zie ook Vanderstraeten en Ryckewaert (2015)

Subjectieve woningkwaliteit

De indicator voor de subjectieve woningkwaliteit is een synthese-index die de fysische staat van de woning weergeeft op basis van 6 mogelijke problemen onderkend door de bewoner. Deze vragen werden aan de grote groep respondenten (10 000) gesteld. Er werd gevraagd wat de staat van volgende woningelementen was (met antwoordmogelijkheden: in goede staat; er zijn kleine herstellingen nodig of er zijn grote herstellingen nodig):

- De elektrische installatie
- De binnenmuren
- De buitenmuren
- De ramen
- De dakgoot
- Het dak

De subjectieve indicator werd berekend naar de methode van Vanneste, Thomas & Laureysen (2004) en het resultaat geeft aan of de woning van goede, matige, slechte of zeer slechte kwaliteit is. Voor heel Vlaanderen wordt gevonden dat 70% van de woningen van goede kwaliteit is en 10% van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Voor deze indicator zien we ook dat de kwaliteit slechter is in de centrumsteden dan daarbuiten (zie Van den Broeck, 2015, p.22): in de centrumsteden is maar 61% van de woningen van goede kwaliteit en 12% van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Er bestond wel een groot verschil tussen grootstedelijke en regionaalstedelijke centrumsteden waar de cijfers voor de regionaalstedelijke gebieden niet zozeer afwijken van het gemiddelde voor Vlaanderen met 68% woningen van goede kwaliteit en 11% van slechte tot zeer slechte.

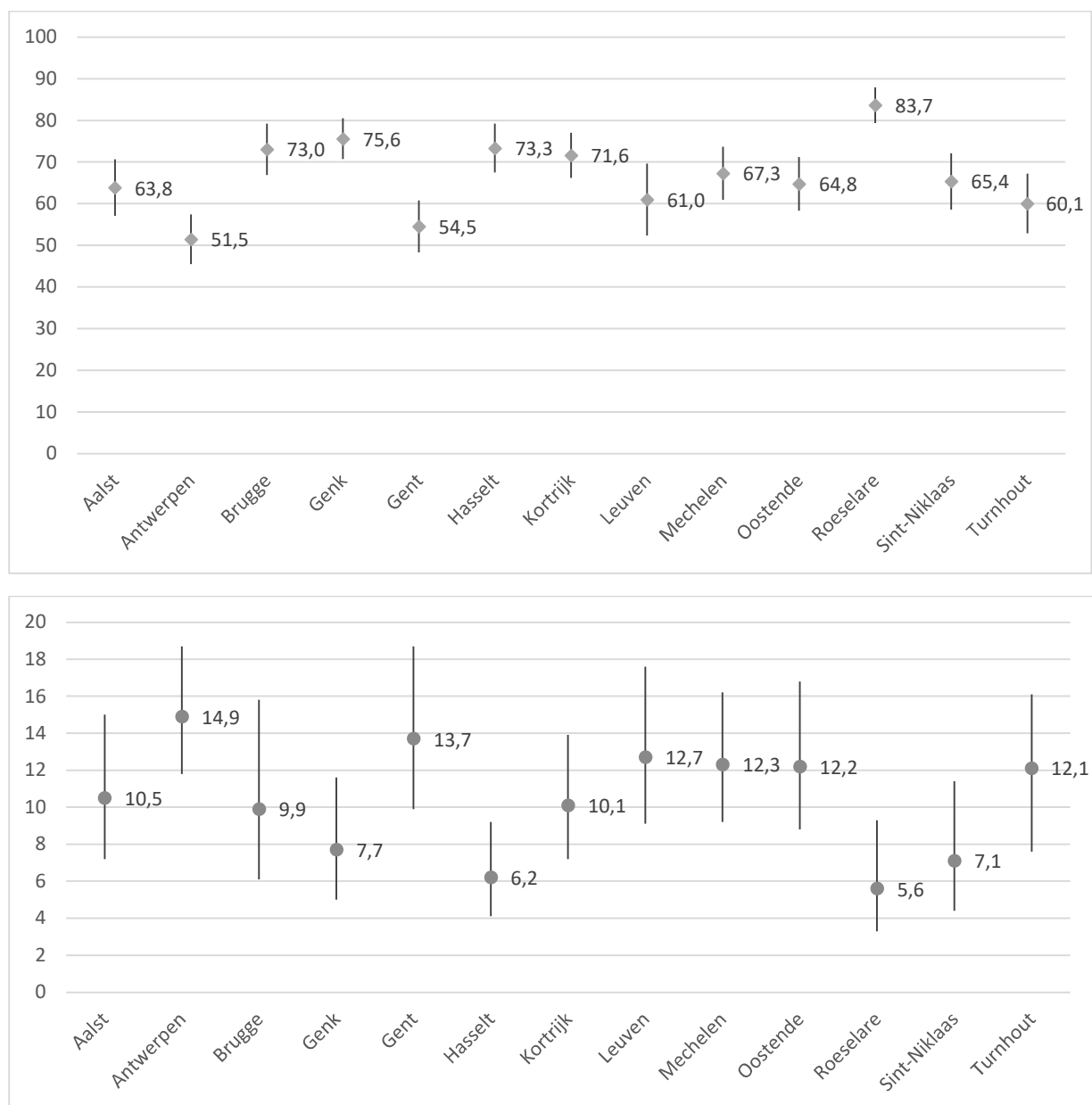
Tabel 1-19 Index fysische staat, % woningen, 2013

	% goede kwaliteit	% matige kwaliteit	% slechte tot zeer slechte kwaliteit	N
Mechelen	67,3	20,4	12,3	378
Centrumsteden	60,8	27,1	12,1	5195
Kleine steden (incl. Lier)	71,7	18,9	9,3	1331
Vlaanderen	69,6	20,6	9,8	9929

Bron: GWO 2013, zie ook Van Den Broeck (2015)

De subjectieve indicator voor fysische staat kan wel voor de centrumsteden apart berekend worden. Hier zien we dat Mechelen zich niet zozeer onderscheidt van andere centrumsteden behalve van de grootsteden Antwerpen en Gent, die een significant lager percentage woningen van goede kwaliteit hebben.

Figuur 1-21 Percentage woningen van goede (bovenaan) en slechte tot zeer slechte staat (onderaan), naar centrumsteden, met 95% betrouwbaarheidsinterval, Vlaanderen, 2013



Bron: GWO 2013

Ondertussen werd de index over de fysische staat aangepast (zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019) en toegepast op de gegevens uit de Woonsurvey 2018 en ook vergeleken met de gegevens uit het GWO 2013. Op basis van deze nieuwe index werd er tussen 2013 en 2018 een kwaliteitsstijging genoteerd voor Vlaanderen waar het percentage woningen in goede staat is gestegen van 70 naar 77% (Heylen & Vanderstraeten, 2019). We zien dat deze kwaliteitsverbetering zich voordoet zowel in grote steden als regionale steden maar niet in kleine steden. Er is geen significant verschil meer te detecteren volgens verstedelijkingsgraad. Het woningkwaliteitsverschil tussen de steden en de rest van Vlaanderen is zo goed als verdwenen in 2018.

Aangezien Mechelen zich bevindt in de groep van regionale steden vermoeden we dus ook in Mechelen een kwaliteitsverbetering. Voor de regionale steden als groep waren er in 2013 68% woningen in goede staat en in 2018 was dat 76%. Aangezien Lier zich in de groep van kleine steden situeert, vermoeden we voor Lier geen kwaliteitsverbetering tussen 2013 en 2018. In de groep kleine steden was 73% van de woningen in goede staat in 2013 en in 2018 was dit 75% (geen significant verschil).

We kijken ook naar de resultaten voor individuen die uit de Stadsmonitor kunnen worden gehaald. De vraag naar de kwaliteit van de woning werd als volgt gesteld: 'Wat vind je van de staat van je woning (of het gebouw waarin je woning gelegen is)?', waarbij de volgende elementen bevroegd werden:

- De centrale verwarming (ketel en leidingen)
- De elektrische installatie
- Het buitenschrijnwerk (deuren, raamwerk)
- De ramen
- De dakgoot
- Het dak

De respondenten konden antwoorden met 'in goede staat', 'kleine herstellingen nodig', 'aan vervanging toe' of 'weet niet/niet van toepassing'. De antwoorden werden niet, zoals in het GWO 2013 en de WS 2018 vertaald naar een subjectieve index voor het weergeven van de fysieke staat van de woning maar respondenten die op een of meerdere stellingen met 'aan vervanging toe' antwoordden, werden aangeduid als wonende in een woning met structurele problemen.

Van de bewoners van de 13 centrumsteden geeft 16% aan dat de woning structurele problemen heeft in 2018. Dit cijfer varieert nauwelijks over de jaren (18% in 2011 en 16% in 2014). Er zijn weinig verschillen tussen de centrumsteden onderling (met percentages tussen 11% in Roeselare en 18% in Antwerpen). In Mechelen gaf 13% van de bewoners aan dat er structurele problemen aan de woning waren en in 2017 was dat 15%.

Vocht

Een specifiek aspect van de kwaliteit van de woning is de aanwezigheid van vochtproblemen. In 2013 had één op vijf woningen in Vlaanderen te maken met vochtproblemen (aan dak, vloer of muur, of raamwerk) (zie Tabel 1-20). Dit probleem trof bijna één op vier woningen in centrumsteden.

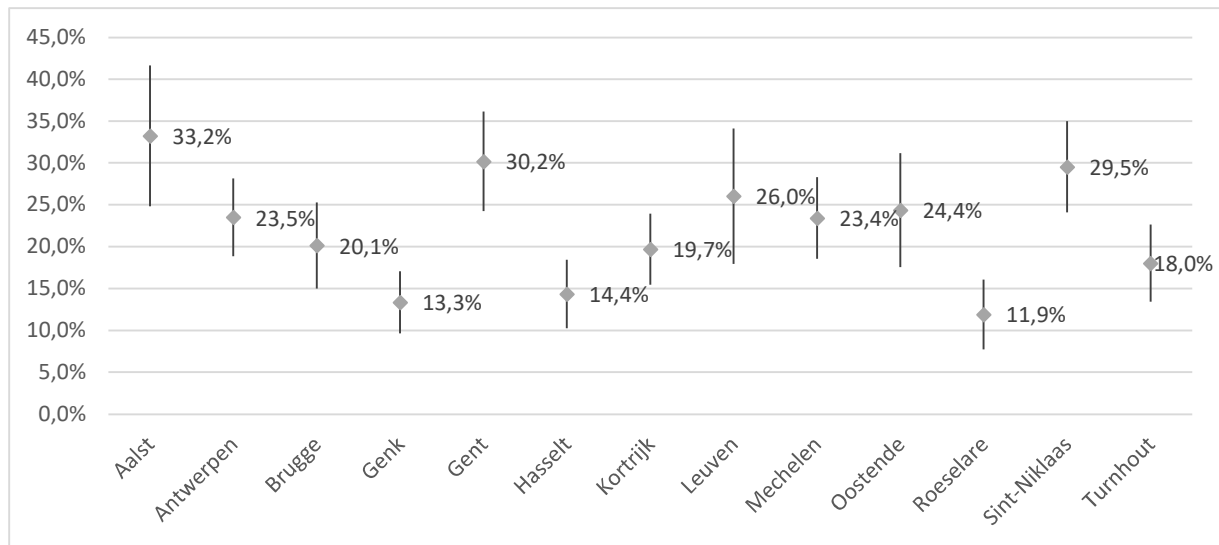
Tabel 1-20 Percentage woningen met vochtproblemen, Vlaanderen, 2013

	% met vochtproblemen	
	2013	2018
Mechelen	23,4	-
Regionale steden (incl. Mechelen)	22,3	14,9**
Kleine steden (incl. Lier)	16,3	17,6
Vlaanderen	19,7	15,4**

Bron: Heylen & Vanderstraeten (2019); cijfer voor Mechelen 2013 uit GWO 2013

We zien dat het aandeel woningen met vochtprobleem in Mechelen in 2013 (23%) ongeveer gelijk is aan het gemiddelde voor de regionale steden (22%). De verschillen tussen Mechelen en andere centrumsteden zijn ook niet significant (zie Figuur 1-22).

Figuur 1-22 Aandeel woningen met een vochtprobleem, naar centrumsteden, 2013



Bron: GWO 2013

Heylen & Vanderstraeten (2019) vinden dat het aandeel woningen met een vochtprobleem in Vlaanderen significant is afgenomen tussen 2013 en 2018 van 20% naar 15%. Deze afname is vooral merkbaar in de regionale steden waar het aandeel woningen met vochtproblemen gedaald is van 22% naar 15% en in “andere gemeenten” met een aandeel getroffen woningen dat gedaald is van 19 naar 14%. Indien de evolutie in de regionale steden indicatief is voor Mechelen kunnen we aannemen dat het aandeel woningen met vochtproblemen daar is afgenomen. Aangezien er in de kleine steden geen significante daling heeft plaatsgevonden, vermoeden we ook voor Lier dat de situatie inzake vocht ongeveer hetzelfde is gebleven.

We concluderen dat de woningkwaliteit gemiddeld slechter was in centrumsteden dan daarbuiten in 2013. In kleine steden was de kwaliteit gemiddeld. We vermoeden wel een kwaliteitsverbetering tussen 2013 en 2018 voor Mechelen en een status quo voor Lier waardoor er in 2018 geen verschil meer zou zijn in kwaliteit tussen deze steden. Het percentage woningen met vochtproblemen is in regionale steden, en dus vermoedelijk ook in Mechelen, significant afgenomen tussen 2013 en 2018, wat ook op een kwaliteitsverbetering duidt. Het percentage inwoners in Mechelen dat in een woning woont met structurele gebreken lijkt op basis van de stadsmonitor dan weer niet afgenomen.

Aanwezigheid buitenruimte

We concludeerden eerder dat ongeveer één op vier huishoudens in Mechelen aangeven dat de aanwezigheid van een tuin een reden was om naar de huidige woning te verhuizen. Dit percentage ligt hoger in kleine steden dan in centrumsteden. De aanwezigheid van een tuin of buitenruimte vormt dus een belangrijk aspect van de subjectieve kwaliteit van de woning. Van alle inwoners in Mechelen heeft 69% een tuin in 2017 (o.b.v stads-en gemeentemonitor) en 81% een terras, balkon, koer of patio. In Lier heeft 72% een tuin en 86% een terras, balkon, koer of patio. Vergeleken met het Vlaamse gewest (81% heeft tuin; 89 % heeft terras, balkon, koer of patio) liggen deze percentages dus iets lager in deze meer stedelijke contexten.

Aangepastheid woningen

In het ouderenbehoefteonderzoek (Verté, De Witte & Verté, 2018) werden ouderen in Mechelen bevroegd naar onder andere de aangepastheid van hun woning. Aan de hand van 16 items (o.a. betreffende de grootte van de woning, maar ook de aanwezigheid van trappen en drempels en afstand tot voorzieningen) werd een score toegekend die de mate van aangepastheid van de woning van de respondent weerspiegelt. Volgens het onderzoek is slechts 13,1% van de woningen van de Mechelse ouderen aangepast aan mogelijke gezondheids- en mobiliteitsproblemen. 40% van de woningen van ouderen zijn helemaal niet aangepast om ouderen thuis te laten wonen. Dit aandeel neemt af naarmate men veroudert.

In Mechelen is 7,6% van de ouderen afhankelijk van persoonlijke zorg. Dat is lager dan in de centrumsteden (10,7%) en Vlaanderen (10,8%). Die zorgafhankelijkheid is groter des te kleiner het inkomen, alsook bij vrouwen en oudere 65-plussers.

Energetische kwaliteit

De EPC-score is een getal op het energieprestatiecertificaat dat aangeeft hoeveel het primaire energieverbruik van een woning bedraagt per vierkante meter vloeroppervlak. Met andere woorden: hoe lager de EPC-score, hoe minder energie nodig is om de woning te verwarmen. Het is een soort proxy voor de energetische kwaliteit van een woning. De EPC-score hangt van een veelheid van factoren, onder meer het type woning, de bebouwing en de leeftijd van de woning, maar ook de gebruikte materialen, verwarminginstallaties, enz. Aan de EPC-score hangt ook een energielabel vast: A+ (minder dan 0 kWh/m²/jaar), A (0-100 kWh/m²/jaar), B (100-200 kWh/m²/jaar), C (200-300 kWh/m²/jaar), D (300-400 kWh/m²/jaar), E (400-500 kWh/m²/jaar), F (500+ kWh/m²/jaar)

Onderstaande tabel toont aan dat de gemiddelde EPC-score van eengezinswoningen hoger ligt (de energetische kwaliteit is dus lager) dan die van appartementen, en dat oudere woningen doorgaans een hogere EPC-score hebben dan recent gebouwde woningen.

Tabel 1-21 Gemiddelde EPC-score eengezinswoning en appartement

Bouwperiode	Eengezinswoningen	Appartementen
1960 – 1970	564	372
1971 – 1985	443	286
1986 – 1995	345	252
1996 – 2005	244	199
2006 – heden	190	160

Bron: Vlaams Energieagentschap

Een energieprestatiecertificaat, waarop de EPC-vermeld staat, is verplicht telkens als een woning, appartement, studio, enz. *publiekelijk* te koop of te huur wordt aangeboden. Belangrijk hierbij is om te vermelden dat een EPC dus niet representatief is voor de gehele woningvoorraad maar enkel voor het verkochte of verhuurde deel van de woningvoorraad. Daarnaast moet het interpreteren van gemiddelde EPC-scores genuanceerd gebeuren: ze reflecteren immers impliciet de gemiddelde karakteristieken, kwaliteit en ouderdom van een lokale woningvoorraad. Van woningen die (een lange tijd) niet verkocht of verder verhuurd worden, is de EPC-score niet gekend. Het is wel zo dat de EPC voor verhuurde woningen representatiever is omdat de verhuismobiliteit in de huurmarkt veel groter is dan in de eigenaarsmarkt; anno 2019 wordt geschat dat circa 21% van de private huurwoningen nog geen EPC heeft (Vastmans, 2020). De verhuismobiliteit op de eigenaarsmarkt is lager; ongeveer 2/3^{de} heeft hier nog geen EPC. Daarnaast zou men, om de evolutie goed op te volgen, ook rekening moeten houden met verschillen in de compositie van de woningvoorraad van gemeenten wat betreft grootte, ligging, bouwjaar en type. Dat is echter een complexe oefening die buiten het bestek van deze omgevingsanalyse valt.

Tabel 1-22 Gemiddelde EPC bij verkoop en bij verhuur, 2010-2014 en 2015-2019

	Gem. EPC bij verkoop					
	Appartementen			Eengezinswoningen		
	2010-2014	2015-2019	% verschil	2010-2014	2015-2019	% verschil
Lier	309	328*	6%	477	451***	-5%
Mechelen	315	304*	-3%	463	446***	-4%

Andere centrumsteden	338	313	-7%	462	433	-6%
Vlaams Gewest	305	300	-2%	522	495	-5%
Gem. EPC bij verhuur						
Lier	308	270 ^{n.s.}	-12%	428	359 ^{n.s.}	-16%
Mechelen	285	278 ^{n.s.}	-2%	404	344 ^{n.s.}	-15%
Andere centrumsteden	311	279	-10%	413	343	-17%
Vlaams Gewest	282	266	-6%	451	387	-14%

In superscript: p-waarde van *two sample t-test* van het verschil tussen gemiddelde EPC-scores tussen Mechelen en Lier enerzijds en de andere centrumsteden anderzijds: * p<0,10; ** p<0,05; *** p<0,01, n.s. = niet significant.

Bron: Vlaams Energieagentschap

In Tabel 1-22 tonen we de gemiddelde EPC-scores van verkochte en verhuurde woningen in Mechelen en Lier in twee periodes (om voldoende observaties te behouden): 2010-2014 en 2015-2019. We maken daarbij een onderscheid tussen appartementen en eengezinswoningen. We berekenden ook het procentueel verschil (evolutie doorheen de tijd) van de EPC-scores, om te meten of de energetische kwaliteit verbeterd of verslechterd is. We zien in Lier een verslechtering van de EPC-scores van verkochte appartementen (van 309 naar 328) en een verbetering van de energetische kwaliteit van verkochte eengezinswoningen (van 477 naar 451). In Mechelen zien we een verbetering bij zowel verkochte appartementen als eengezinswoningen. Bij de verhuurde appartementen zien we een verbetering in zowel Lier als Mechelen, alhoewel de verbetering in Lier groter is. Ook bij verhuurde eengezinswoningen merken we een sterke daling op. We hebben ook berekend of de energetische kwaliteit van beide woningtypes significant beter of slechter is vergeleken met de energetische kwaliteit van verkochte of verhuurde woningen in andere centrumsteden. De superscripts bij de getallen duiden aan of het verschil in EPC-scores tussen Mechelen en Lier enerzijds en de centrumsteden groot genoeg is om significant te zijn. We concluderen dat we enkel met zekerheid kunnen stellen dat de verkochte eengezinswoningen in Mechelen en Lier van slechtere energetische kwaliteit zijn t.o.v. verkochte eengezinswoningen in de andere centrumsteden. De resterende verschillen zijn niet significant; m.a.w. volgen Mechelen en Lier de rest van de centrumsteden wat betreft de energetische kwaliteit van haar verkochte appartementen en verhuurde eengezinswoningen en appartementen. We kunnen daarnaast ook concluderen dat de energetische kwaliteit er op vooruit is gegaan; met uitzondering van verkochte appartementen in Lier.

Tabel 1-23 Gemiddeld E-peil voor residentiële nieuwbouw, 2010-2019

	Lier	Mechelen	Centrumsteden	Max E-peil
2010	81	78	83	E80
2011	79	75	78	E80
2012	78	77	76	E70
2013	82	68	72	E70
2014	72	65	70	E60
2015	64	60	64	E60
2016	59	51	59	E50
2017	55	55	56	E50
2018	53	49	49	E40
2019	47	41	45	E40

Bron: provincies.incijfers.be; Vlaams Energieagentschap

Naast EPC bestaat ook het E-peil. Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw. Het behalen van een E-peil is een vereiste van de energieprestatieregelgeving (EPB). Nieuwbouwwoningen moeten sinds 2006 verplicht een bepaald E-peil halen. Welk E-peil geldt, hangt af van de datum van de

bouwaanvraag. Woningen met een bouwaanvraag tussen 2006 en 2009 moeten een E-peil onder 100 behalen; in 2020 is dat al 35. Net zoals bij EPC geldt dat hoe lager het E-peil ligt, hoe energiezuiniger het gebouw. De exacte berekening is afhankelijk van het type gebouw (residentieel (EPW-methode), maar het kan ook over scholen en kantoren gaan (EPU-methode). De EPC-score en het E-peil zijn in se niet te vergelijken: EPC wordt uitgedrukt in kWh/m², terwijl het E-peil voor nieuwbouw een dimensieloos getal is. Bovenstaande tabel geeft weer hoe het E-peil van residentiële nieuwbouw is geëvolueerd in Mechelen en Lier t.o.v. alle centrumsteden tesamen (in 2019 was 3,4% van de woningvoorraad in Lier gebouwd na 2011; in Mechelen 2,9%). Dat het gemiddelde E-peil zakt, is een logisch resultaat omdat er boetes verbonden zijn aan het niet-behalen van de steeds strenger wordende normen voor energiezuinigheid. De grafiek toont aan dat Mechelen, Lier en de centrumsteden ruwweg dezelfde evolutie volgen de laatste 3 jaar wat betreft het E-peil. In de periode 2013-2016 waren de aangevraagde residentiële nieuwbouwwoningen in Mechelen wel significant energiezuiniger.

Tot slot bekijken we ook nog energiezuinigheid door de lens van de stads- en gemeentemonitor. Daarin wordt gepeild naar de aanwezigheid van energiebesparende of energierecupererende voorzieningen. In de centrumsteden werd dit sinds 2011 mee opgenomen in de bevraging. In de gemeentemonitor kwam dit in 2017 aan bod. De gegevens die hieronder besproken worden, zijn publiek beschikbaar op de website van de stads- en gemeentemonitor.

De indicatoren voor energiebesparende maatregelen betreffen o.a. de aanwezigheid van dubbel glas, dakisolatie en een energiezuinige verwarmingsketel. De “aanwezigheid van dubbel glas” betreft dubbel of driedubbel glas aanwezig in minstens de helft van de ramen; de indicator “isolatie” betreft isolatie van dak of zoldervloer; de indicator “energiezuinige ketel” betreft de aanwezigheid van een condensatie- of hoogrendementsketel. De indicatoren voor energierecupererende maatregelen betreffen de aanwezigheid van zonnepanelen, een zonneboiler en een groendak (dak met beplanting). De getoonde indicatoren zijn deze waar zowel voor Mechelen als Lier cijfers beschikbaar zijn voor 2017.

Tabel 1-24 Energiebesparende en energierecupererende voorzieningen, % aanwezigheid in woningen, 2017

% inwoners in woning met ...	Energiezuinigheid			Energieresuperatie		
	Dubbel glas	Isolatie dak	Energiezuinige ketel	Zonneboiler	Zonnepanelen	Groendak
Mechelen	93	80	71	3	12	3
Lier	90	78	58	2	11	2
Vlaanderen	niet beschikbaar	niet beschikbaar	61	6	17	niet beschikbaar

Bron: Stads- en gemeentemonitor

We zien dat een hoog percentage inwoners zowel in Mechelen als Lier in woningen met een meerderheid aan ramen met dubbel of drievoudig glas woont (93 en 90% respectievelijk in Mechelen en Lier). In Lier waren in 2017 toch nog één op tien inwoners die niet in een woning met een meerderheid van de ramen met dubbel glas woont. Voor de andere energiebesparende voorzieningen liggen de percentages lager in zowel Mechelen als Lier. Ongeveer één op vijf inwoners woont nog in een woning zonder dakisolatie in 2017. De aanwezigheid van een energiezuinige ketel is nog lager met slechts 71% inwoners in Mechelen en 58% inwoners in Lier waarbij deze voorziening aanwezig was in 2017. Het percentage in Mechelen ligt wel hoger dan gemiddeld voor heel Vlaanderen (61% inwoners in woning met energiezuinige ketel), terwijl het percentage in Lier vlak onder dit Vlaams gemiddelde ligt.

Energieresuperatievoorzieningen waren in 2017 slechts beperkt aanwezig. Zonnepanelen kwamen het vaakst voor met zowel in Mechelen als Lier ongeveer één op tien inwoners die ze heeft, waarmee beide steden onder het Vlaams gemiddelde vallen. Wat de evolutie van de aanwezigheid van energiebesparende voorzieningen betreft, zien we een positieve evolutie in Mechelen van 2011 tot 2017. Investerings in energierecupererende maatregelen lijken eerder stil te liggen op het vlak van zonneboilers en groendaken. De aanwezigheid van zonnepanelen stijgt wel (van 7% in 2011 naar 12% in 2017).

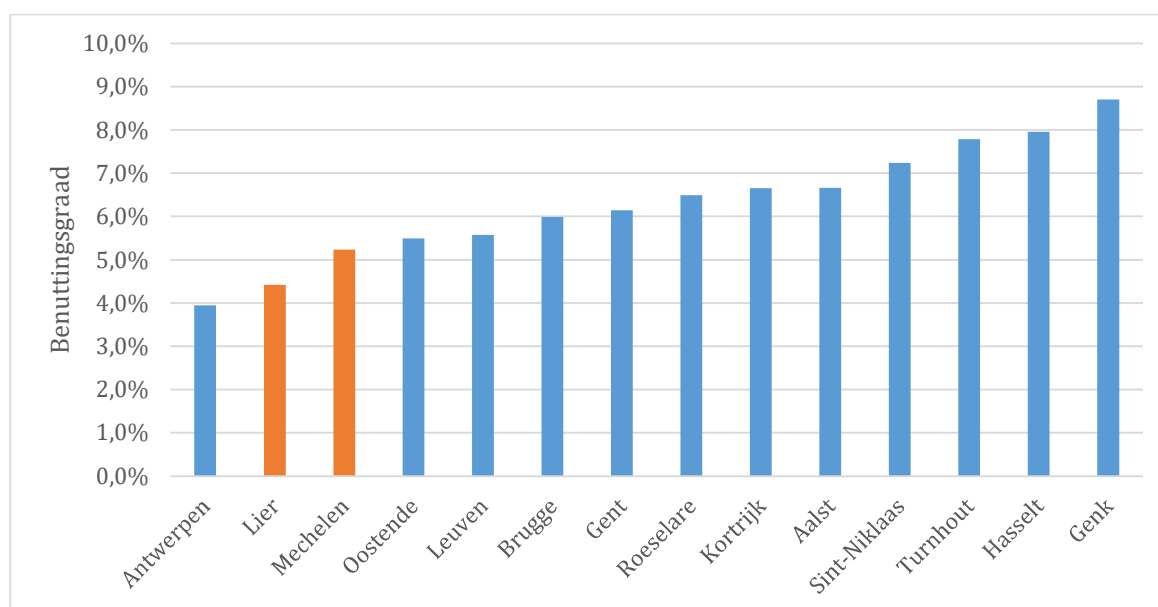
Tabel 1-25 Evolutie energiebesparende en energierecupererende voorzieningen, % aanwezigheid in woningen, Mechelen

% inwoners in Mechelen in woning met ...	Energiezuinigheid			Energie recuperatie		
	Dubbel glas	Isolatie dak	Energiezuinige ketel	Zonneboiler	Zonnepanelen	Groendak
2011	85	69	54	2	7	3
2014	88	77	69	3	7	3
2017	93	80	71	3	12	3

Bron: Stads- en gemeentemonitor

In onderstaande figuur tonen we de benuttingsgraad van zonnepanelen op daken in de Vlaamse centrumsteden en Lier. De benuttingsgraad is het vermogen van de installaties geregistreerd door de netwerkbeheerders (gecorrigeerd voor installaties met een vermogen gelijk aan of groter dan 750 kW), gedeeld door het potentieel vermogen. De figuur toont aan dat Mechelen een ondergemiddelde benuttingsgraad heeft t.o.v. de andere centrumsteden (5,2%). Voor Lier is dat ook het geval met 4,4%, niet enkel t.o.v. centrumsteden, maar ook vergeleken met de kleine steden.

Figuur 1-23 Benuttingsgraad zonnepanelen, centrumsteden en Lier, t.e.m. februari 2021



Bron: Energiesparen.

Renovatiekosten

Ryckewaert et al. (2019) becijferden op basis van een representatief staal van 5000 Vlaamse woningen in het Groot Woononderzoek 2013 welke investeringen nodig zijn om het Vlaams woningpatrimonium aan te passen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten volgens de Vlaamse Codex Wonen en de energetische vereisten volgens de lange-termijndoelstellingen 2050 van het renovatiepact. Volgens de resultaten van deze studie heeft 57% van de woningen in het Vlaams woningpatrimonium nood aan herstellingen en/of renovatie om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. De gemiddelde geschatte renovatiekost bedraagt daarvoor 22.000 EUR/woning. De totale investeringskost bedraagt 34 miljard EUR. Bovendien zijn er circa 65.000 woningen met een grote renovatiekost (een totaalrenovatie) van gemiddeld 200 000 EUR. Wat betreft het behalen van de energiedoelstellingen van het renovatiepact 2050, heeft bijna 95% van de Vlaamse woningen werkzaamheden nodig om deze doelstellingen te behalen, voor een gemiddelde kostprijs tussen de 40.000 en 43.000 EUR per woning. De totale investeringskost zou dus neerkomen op 137 tot 145 miljard EUR. Het zijn vooral de zwakste groepen in de woningmarkt (i.e. huurders, eenoudergezinnen, alleenstaanden, ...) die de hoogste renovatiekosten laten optekenen.

Gezien de grootte van de steekproef die geanalyseerd werd in deze studie, is het niet mogelijk om deze kosten afzonderlijk te berekenen voor woningen in Mechelen en Lier. We weten wel dat de totale renovatiekost in regionale steden (incl. Mechelen) gemiddeld 51.000 tot 54.000 EUR/woning bedraagt en in kleine steden (incl. Lier) gemiddeld 49.000 tot 53.000 EUR/woning. Bovendien hangt de gemiddelde renovatiekost ook af van de oppervlakte: voor een woning met een gemiddelde oppervlakte van 81 m² bedraagt de gemiddelde totale renovatiekost 35.000 EUR, maar voor een woning met een gemiddelde oppervlakte van 336 m² 81.000 EUR. Een vijfde tot een derde van de Vlaamse huishoudens kan daarenboven de benodigde investeringen niet zelf financieren. Prioritaire doelgroepen, zowel wat betreft renovatienood als kosten, zijn volgens Van den Broeck (2019) huurders, huishoudens met lage inkomens, 65-plussers en alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daardoor is het nodig om te kijken naar alternatieve financieringsbronnen (renovatieleningen, REG-premies, uitbreiden noodkoopfonds, ...). De hierboven besproken gemiddelde renovatiekost bedraagt overigens 23%-24% van de kost voor de woning volledig te vervangen door nieuwbouw. Vanuit dit perspectief lijkt het niet aangewezen om in de plaats van renovatie te investeren in vervangende nieuwbouw. Evenwel zijn schattingen van de renovatiekosten hoogstwaarschijnlijk een onderschatting: in reële renovatieprojecten zijn er extra kosten m.b.t. architecturale kwaliteit, extra comforteisen, enz. Daarnaast is het behalen van bepaalde energetische prestaties eenvoudiger via nieuwbouw: sommige ingrepen zijn immers moeilijk realiseerbaar en brengen bouwfysische problemen met zich mee. Er dienen dus verschillende afwegingen te worden gemaakt bij de beslissing tussen renovatie en vervangende nieuwbouw. Ruimtelijke ordening is hierin ook een belangrijk aspect: Ryckewaert et al. (2019) stellen dat vanuit verdichtingsoogpunt vervangende nieuwbouw wenselijk is op goedgelegen locaties (bv. met een hoge voorzieningenniveau of knooppuntwaarde), terwijl op slechtgelegen locaties renovaties niet meer wenselijk zijn.

Naast differentiatie naar locatie is het ook relevant om te kijken naar welke soort investeringen het meeste energieverbruik bespaard wordt (per EUR investeringskost). Goeyvaerts & Ovaere (2017) berekenden dat de netto-besparing qua energiekosten het hoogste is voor warmtepompen, gevolgd door een condensatieketel en een zonneboiler. Wat betreft maatregelen bespaart isolatie meer dan drie keer zoveel aan energiekosten i.v.m. beglazing.

1.3.2. Verkopen op de secundaire markt

In Tabel 1-26 geven we een beeld van de verkoop van woonhuizen en appartementen op de secundaire markt (de verkoop van bestaande woningen). De tabel toont het aandeel van woonhuizen (ook opgesplitst naar type woonhuis) en appartementen in het totaal aantal transacties in 2018. Daarnaast geven we ook de mediane verkoopprijzen in EUR van deze woningen. Verkoopprijzen zijn enkel beschikbaar zodra er minimum 16 transacties hebben plaatsgevonden, waardoor sommige velden in de tabel blanco zijn. We vergelijken opnieuw Mechelen en Lier met de centrumsteden en hun respectievelijke buurgemeenten.

In Mechelen werd het kleinste aandeel woonhuizen verkocht t.o.v. haar buurgemeenten, maar dit geldt niet voor Lier waar relatief minder woonhuizen werden verkocht in Lint. Wat opvalt is dat het merendeel van die verkochte woonhuizen 2 tot 3 gevels hadden (gesloten of halfopen), het hoogste aandeel in zowel Mechelen als Lier vergeleken met hun buurgemeenten. Het hoogste aandeel appartementen werd verkocht in Mechelen, maar in de buurgemeenten van Lier werden relatief meer appartementen verkocht in Lint. 67% van de transacties in Mechelen waren woonhuizen, waarvan 91% 2 tot 3 gevels hadden. Dat is een hoog aandeel t.o.v. de andere centrumsteden; enkel in Antwerpen werden er relatief meer verkocht. In Lier bestond 73% van de transacties uit woonhuizen, waarvan 87% 2 tot 3 gevels had. Het aandeel van appartementen in de totale transacties lag in Mechelen op 33% en in Lier op 27%. De transactiedata stroken met het eerder beeld geschetst van de woonvoorraad: in Mechelen gaat het vooral over kleine woningen met gesloten bebouwing.

Tabel 1-26 Verkopen op de secundaire markt, 2018

	Aandeel in transacties				Mediaanprijs (in EUR)			
	Woonhuizen	Woonhuizen, 2 of 3 gevels	Woonhuizen, 4 gevels	Appartementen	Woonhuizen	Woonhuizen, 2 of 3 gevels	Woonhuizen, 4 gevels	Appartementen
A. Centrumsteden en Lier								
Lier	73	87	13	27	232.000	220.000	330.000	200.000
Mechelen	67	91	9	33	245.000	239.500	357.000	184.000
Aalst	80	88	12	20	217.500	209.000	350.000	176.750
Antwerpen	37	96	4	63	245.000	243.000	413.750	164.450
Brugge	78	84	16	22	269.000	254.500	385.000	210.000
Genk	64	56	44	36	215.000	186.500	260.000	175.500
Gent	70	90	10	30	270.000	262.000	415.000	225.000
Hasselt	57	69	31	43	249.000	234.000	293.250	195.000
Kortrijk	82	82	18	18	215.450	195.000	359.000	165.000
Leuven	56	85	15	44	325.000	315.000	385.000	204.000
Oostende	32	90	10	68	215.000	200.000	320.000	160.000
Roeselare	81	81	19	19	214.000	195.000	330.000	152.750
Sint-Niklaas	76	84	16	24	219.000	204.500	330.000	155.000
Turnhout	63	86	14	37	217.000	207.000	335.000	165.000

B. Buurgemeenten Lier

Lier	73	87	13	27	232.000	220.000	330.000	200.000
Berlaar	83	66	34	17	247.250	245.000	250.000	225.000
Boechout	73	63	37	27	370.000	331.000	472.500	219.000
Duffel	78	74	26	22	250.000	230.000	350.000	215.000
Lint	60	77	23	40	320.000	295.000		210.000
Nijlen	84	63	37	16	252.000	234.500	307.500	193.750
Putte	87	39	61	13	270.000	250.000	279.000	240.750
Ranst	89	56	44	11	319.000	278.000	355.065	198.500
Sint-Katelijne-Waver	93	59	41	7	297.000	260.750	335.000	

C. Buurgemeenten Mechelen

Mechelen	67	91	9	33	245.000	239.500	357.000	184.000
Bonheiden	91	33	67	9	315.000	250.000	362.000	
Boortmeerbeek	98	31	69	2	325.000	275.000	349.000	
Kapelle-op-den-Bos	91	76	24	9	275.000	255.000	301.000	
Rumst	89	82	18	11	275.000	250.000	410.000	244.500
Sint-Katelijne-Waver	93	59	41	7	297.000	260.750	335.000	
Willebroek	79	87	13	21	217.500	205.000	346.000	189.500
Zemst	97	53	47	3	300.000	268.000	352.500	

Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Als we vervolgens naar de mediane verkoopprijzen kijken zien we dat de mediane verkoopprijs van een woonhuis in Lier 232.000 EUR bedraagt en 245.000 euro voor woonhuizen in Mechelen. Vergeleken met de buurgemeenten is de verkoopprijs in Lier de laagste, terwijl bij Mechelen enkel Willebroek iets goedkoper is (mediane verkoopprijs 217.000 EUR). Het is echter waarschijnlijk dat de woonhuizen in buurgemeenten duurder zijn omdat de woningen daar ook groter zijn. Lier en Mechelen zijn immers niet de goedkoopste vergeleken met hun respectievelijke buurgemeenten wat betreft de mediane verkoopprijzen van woonhuizen met open bebouwing. In Lier zijn de appartementen het derde goedkoopst t.o.v. haar buurgemeenten; in Mechelen zijn er in principe weinig transacties van appartementen in de buurgemeenten om de mediane verkoopprijzen goed te kunnen vergelijken.

Wat opvalt is dat Lier t.o.v. de andere gemeenten een relatief hoge mediaanprijs voor woonhuizen heeft; de prijzen liggen er bv. hoger dan in Aalst. Hetzelfde geldt voor de mediaanprijzen van appartementen, waar Lier zelfs hogere prijzen dan Mechelen heeft. Echter moeten we opletten om mediaanprijzen op een dergelijke manier te vergelijken: mediane verkoopprijzen corrigeren immers niet voor de verschillen in kwaliteit en grootte van de verkochte woningen. Het kan bv. zijn dat appartementen in Lier relatief groter zijn, en dus voor een hogere prijs verkopen (en de eerder bespreking van de woningvoorraad in Deel 0 leek daar een indicatie toe te geven).

Eerder onderzoek heeft echter wel het locatie-effect op woningprijzen van woonhuizen geïsoleerd van het effect van grootte en kwaliteit, waardoor we een beter inzicht krijgen in het verschil in woonkost van een gelijkaardige woning tussen Mechelen, Lier en andere centrumsteden. Het locatie-effect geeft aan in welke mate de huurwaarde van eenzelfde identieke woning verschilt naargelang de locatie (Vastmans, 2019). Een liggingscoëfficiënt van 5% wil zeggen dat de huurprijs van een woning in die regio 5% duurder is dan de huurprijs van dezelfde identieke woning in de referentie. Met andere woorden duidt het op het effect van de locatie zelf op de woningprijs. Onder andere bereikbaarheid en voorzieningen dragen bij aan hoe hoog dat effect is. Die locatie-effecten werden berekend op basis van drie databronnen: het GWO, data van AAPD en een dataset van ERA Belgium (zie Vastmans (2017) en Damen et al. (2019)). Deze databanken hebben elk hun eigen voor- en nadelen. Het GWO is representatief voor heel Vlaanderen en de centrumsteden op zich (maar dus niet voor Lier, waardoor geen locatie-effect berekend kon worden), maar om voldoende observaties te behouden moet gebruik worden gemaakt van een geschatte woningwaarde in plaats van de werkelijke verkoopprijs. Onderzoek toont echter aan dat personen die reeds langer in de woning wonen meer moeilijkheden ondervinden met het schatten van de woningwaarde (Dreesen & Damen, 2020). De analyse op basis van het GWO bevat ook enkel de woningen die door de eigenaar worden bewoond. De databank van het AAPD beschikt wel over de werkelijke verkoopprijzen en alle transacties in Vlaanderen, maar bevat echter zeer weinig kwaliteitskenmerken om te corrigeren voor eventuele verschillen in kwaliteit tussen de centrumsteden. Een alternatieve databron kan gevonden worden in analyses die in het verleden reeds werden uitgevoerd in samenwerking met makelaarsnetwerk ERA. De databank werd in het verleden reeds gebruikt om het prijsverloop van identieke woningen in kaart te brengen (Helgers, Buyst en Verboven, 2013) en werd in een recentere update ook gebruikt om de prijs van een identiek woonhuis in verschillende centrumsteden te vergelijken. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de transacties van 2005 tot en met 2019 in een hedonische prijsanalyse. Vastmans (2017) toont in een vergelijking met andere databronnen aan dat de ERA-databank kwalitatief goed scoort om de prijs van een locatie te vergelijken.

Tabel 1-27 Liggingseffect van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden en Lier (referentie: Mechelen)

	AAPD	GWO	ERA
Leuven	28%	9%	15%
Antwerpen	1%	8%	5%
Brugge	8%	-1%	3%
Mechelen	0%	0%	0%
Lier	/	/	-1%
Gent	15%	9%	0%
Oostende	-16%	-5%	-9%
Turnhout	-7%	-12%	-14%
Sint-Niklaas	-11%	-14%	-16%
Hasselt	-24%	-21%	-19%
Aalst	-21%	-10%	-21%
Kortrijk	-27%	-25%	-22%
Roeselare	-23%	-18%	-24%
Genk	-33%	-39%	-28%

Bron: ERA Belgium, AAPD, GWO, Vastmans (2017), eigen bewerkingen

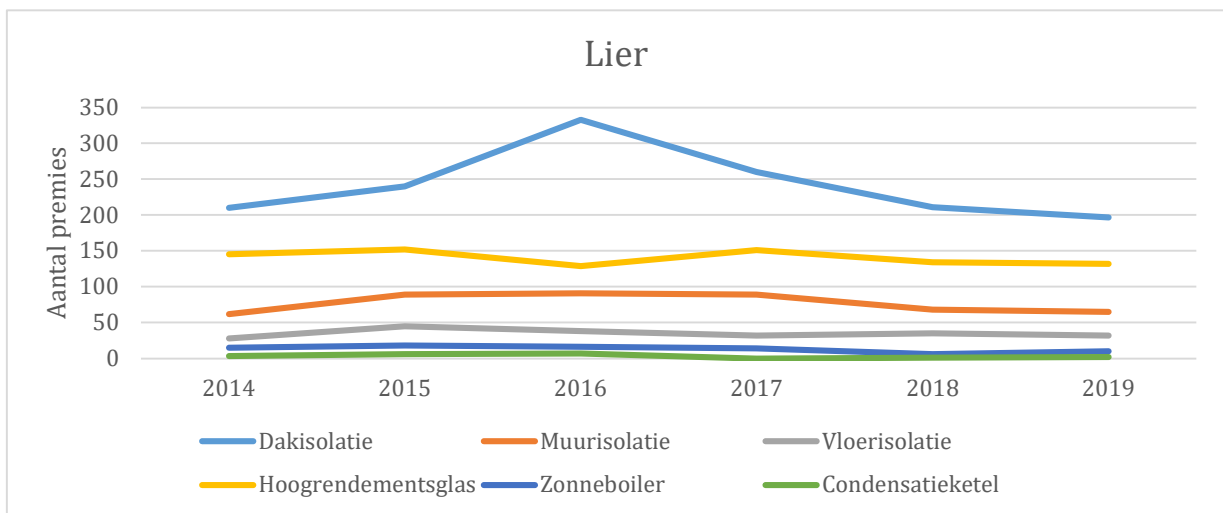
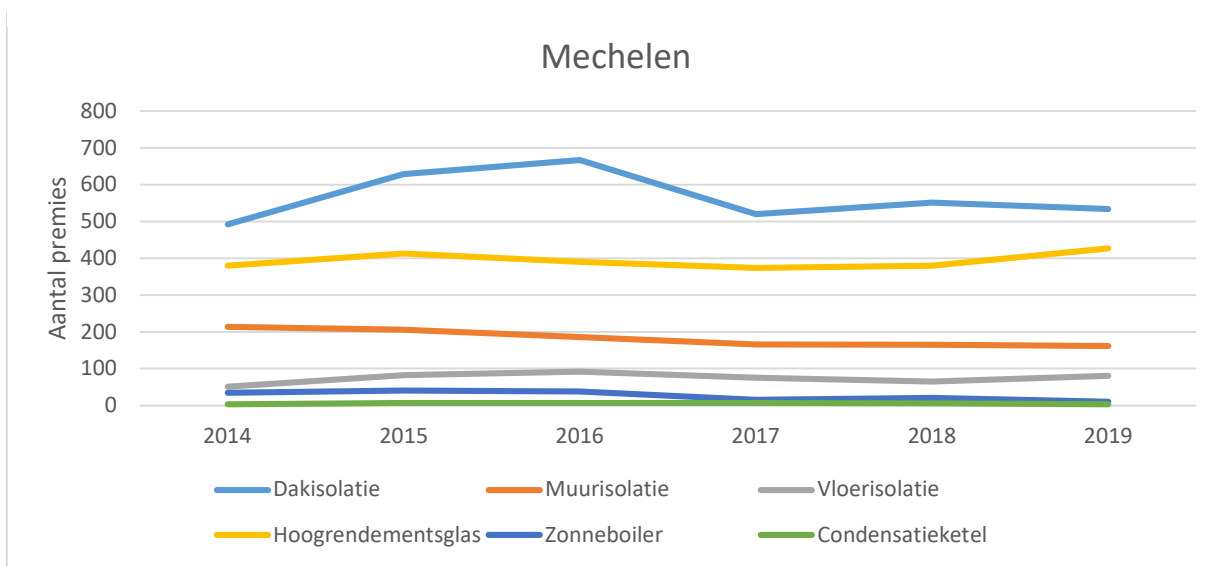
Tabel 1-27 toont de liggingseffecten van verkoopprijzen van woonhuizen in Mechelen en Lier t.o.v. de andere centrumsteden, met als referentiepunt de prijzen in Mechelen. De referentie is altijd 0%, maar een dergelijke tabel moet men altijd relatief interpreteren: de prijzen van gelijkaardige woningen in Leuven zijn bv. volgens de ERA-data 15% hoger dan in Mechelen. Volgens de analyses op de ERA databank is Mechelen de 4^{de} duurste centrumstad na Leuven, Antwerpen en Brugge (en Gent kent erg gelijkaardige prijzen). Voor Lier zijn enkel liggingseffecten beschikbaar op basis van de ERA-databank (voor transacties in de periode 2005-2019). Wat vervolgens opvalt is dat gelijkaardige woonhuizen in Lier volgens de ERA-databank slechts 1% goedkoper zijn en m.a.w. dus duurder dan een groot aantal van de centrumsteden. Op basis van analyses op de AAPD-databank, waarin minder woningkarakteristieken beschikbaar zijn, is Mechelen de 5^{de} duurste centrumstad, en op basis van analyses op GWO-data de 4^{de} duurste centrumstad. Het hierbij echter belangrijk te vermelden dat de liggingseffecten uit het GWO berekend zijn op basis van schattingen van de woningwaarde. Onderzoek toont aan dat personen die reeds langer in de woning wonen meer moeilijkheden ondervinden met het schatten van de woningwaarde (Dreesen & Damen, 2021).

1.3.3. Nieuwbouw- en renovatievergunningen

Vanzelfsprekend is er niet enkel activiteit op de secundaire markt voor bestaande woningen, maar er is ook een markt voor nieuwbouw en renovatie, waardoor ook nieuwe woongelegenheden op de markt in Lier en Mechelen worden gebracht. In Tabel 1-28 geven we een overzicht van het aantal (en aandeel t.o.v. alle vergunningen) nieuwbouw- en renovatievergunningen voor Mechelen, Lier, hun respectievelijke buurgemeenten en de centrumsteden in 2019 (in Bijlage 1 zijn gegevens beschikbaar per statistische sector). We splitsen de nieuwbouwvergunningen ook op in die voor woonhuizen en appartementen. Het aandeel vergunningen voor de bouw van een appartement ligt in Lier hoog op 87% (enkel Antwerpen en Oostende hebben een hoger percentage appartementsvergunningen), en in Mechelen op 69%, wat eerder een gemiddeld cijfer is. Lier heeft in 2019 het laagste aandeel vergunningen voor woonhuizen t.o.v. de buurgemeenten, en het hoogste aandeel vergunningen voor appartementen. Voor Mechelen heeft Willebroek het laagste aandeel vergunningen voor woonhuizen, en het hoogste voor appartementen. Lier vergunde in 2019 436 woongelegenheden, 2,5% van het totaal woonaanbod. Dat is hoog vergeleken met de centrumsteden, maar in verstedelijkte context is het niet verbazend dat het aantal vergunningen relatief laag ligt in de centrumsteden, gezien de reeds hogere dichtheid. Het cijfer van Mechelen ten opzichte van het totale woonaanbod ligt immers in lijn met die van de andere centrumsteden, vooral vergeleken met de grootste steden Antwerpen, Leuven, Brugge en Gent. Het betreft hier een momentopname van 2019; stadsvernieuwingsprojecten kunnen een impact hebben op de cijfers van een bepaald jaar. Figuur 1-25 toont daarom de evolutie doorheen de tijd van het aantal woongelegenheden (jaar op jaar) voor woonhuizen en appartementen, van 2002 tot 2019. Het feit dat het aandeel appartementsvergunningen relatief hoog lag in Lier in 2019 zien we hier in de algemene trend tussen 2002 en 2019 terug: we zien een sterke groei in het begin van de jaren 2000 alsook een hoge jaarlijkse groei van meer dan 4% van 2017 tot 2019. In Mechelen zien we vooral pieken in de jaren 2000, waarna de groei de laatste jaren zich stabiliseert rond de 2%. Zoals verwacht op basis van de vergunningendata, ligt de groei van woonhuizen voor zowel Mechelen als Lier sterk onder die van appartementen.

De laatste twee kolommen van Tabel 1-28 tonen het renovatie-ratio (aantal renovatievergunningen t.o.v. het aantal gebouwen) en de renovatie-intensiteit (aantal-renovatievergunningen t.o.v. het aantal huishoudens). Wat betreft deze indicatoren van het renovatiegehalte van gemeenten zijn Mechelen en Lier niet bijzonder hoog of laag ten opzichte van de andere centrumsteden of hun buurgemeenten. We merken nog op dat eerder onderzoek (Damen et al., 2019) heeft aangetoond dat renovatie kan zorgen voor de opsplitsing van wooneenheden, wat het woningaanbod in steden kan vergroten. Renovatie kan ook bekeken worden in de context van energiezuinigheid, ten aanzien van het Vlaams renovatiepact 2050. In de omgevingsanalyse van energiezuinige woningrenovaties (Van De Vyver & Van Asbroeck, 2019) wordt opgemerkt dat het renovatiegehalte van de Mechelse (en bij uitbreiding ook de Lierse) woonvoorraad te laag ligt om het renovatiepact 2050 te behalen. Voor Mechelen is een renovatiegraad van 2,4% per jaar nodig, vier keer hoger dan het huidige ritme. Het aantal aangevraagde energieleningen in Mechelen ligt echter wel in stijgende lijn. Het rapport concludeert dat er niet enkel meer renovaties nodig zijn; maar ook betere met een hogere CO₂-reductie. Wat betreft de Vlaamse renovatiepremie zagen we in Lier een piek van het aantal goedkeuringen in 2017 met 115 goedkeuringen, waarna het aantal goedkeuringen afnam in 2018 en 2019 terwijl het aantal aanvragen net steeg. In Mechelen is hetzelfde patroon zichtbaar: een toename van het aantal aanvragen, een afname van het aantal goedkeuringen. Een andere informatiebron zijn de Fluvius-premies die worden uitbetaald voor energetische renovaties. Van De Vyver & Van Asbroeck (2019) stellen echter vast dat de voorwaarden voor deze premies strenger zijn geworden. Onderstaande figuren geven het aantal uitgereikte Fluvius-premies (per investeringscategorie) weer van 2014 to 2019. Uit de gegevens blijkt dat voor beide steden nagenoeg alle premies in dalende lijn evolueren; een mogelijk gevolg van de verlaagde fiscale aftrek en lagere bedragen.

Figuur 1-24 Fluviuspremies in Mechelen en Lier, 2014-2019



Bron: Fluvius

Tabel 1-28 Nieuwbouw- en renovatievergunningen, 2019

	Nieuwbouw van woonegelegenheden						Renovatie gebouwen	
	Woonhuizen		Appartementen		Totaal		Ratio (%)	Intensiteit (%)
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	% van totaal woonaanbod		
A. Centrumsteden en Lier								
Lier	55	13	381	87	436	2,5	0,6	0,54
Mechelen	153	31	347	69	500	1,2	0,7	0,65
Aalst	215	34	422	66	637	1,5	0,6	0,61
Antwerpen	179	7	2381	93	2560	1	0,8	0,41
Brugge	225	29	545	71	770	1,2	0,8	0,84
Genk	237	47	262	53	499	1,8	0,6	0,47
Gent	463	27	1264	73	1727	1,2	1,2	0,97
Hasselt	149	25	450	75	599	1,5	0,6	0,49
Kortrijk	235	35	438	65	673	1,8	0,5	0,53
Leuven	141	19	590	81	731	1,2	1,3	0,89
Oostende	44	3	1546	97	1590	3,2	0,8	0,48
Roeselare	281	44	351	56	632	2,1	0,6	0,58
Sint-Niklaas	111	34	217	66	328	0,9	0,6	0,56
Turnhout	80	31	178	69	258	1,2	1	0,81

B. Buurgemeenten Lier

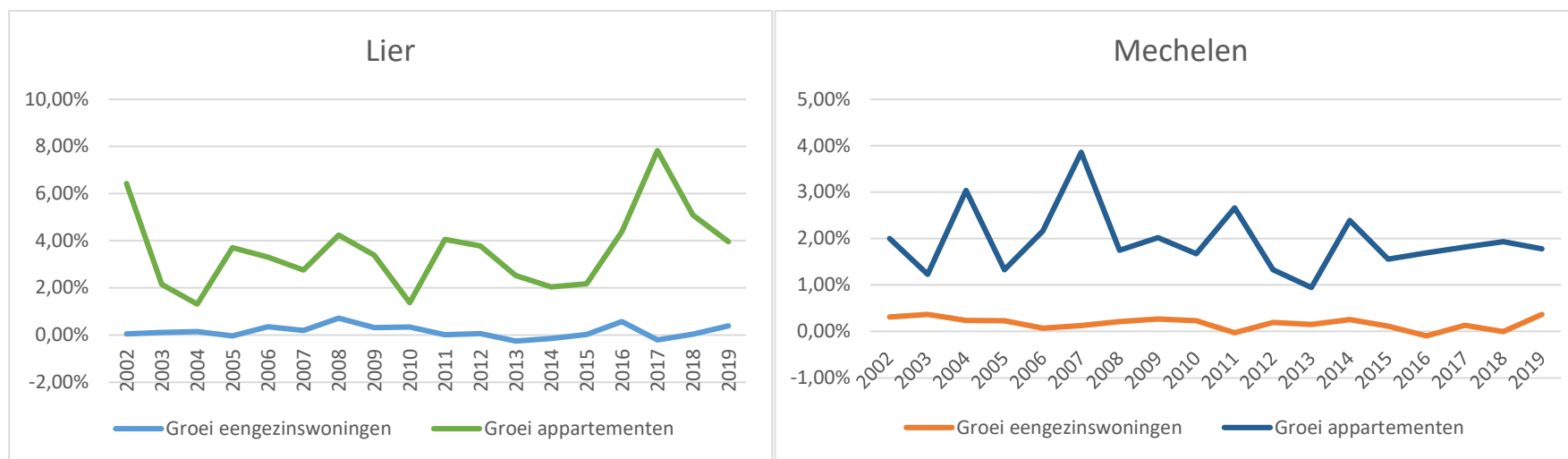
Lier	55	13	381	87	436	2,5	0,6	0,54
Berlaar	59	52	54	48	113	2,2	0,4	0,46
Boechout	44	27	118	73	162	2,9	0,7	0,64
Duffel	28	36	49	64	77	1	0,6	0,54
Lint	4	31	9	69	13	0,4	0,5	0,43
Nijlen	99	65	54	35	153	1,5	0,5	0,55
Putte	57	33	114	67	171	2,2	0,3	0,35
Ranst	76	51	73	49	149	1,8	0,6	0,64
Sint-Katelijne-Waver	69	66	36	34	105	1,2	0,8	0,93

C. Buurgemeenten Mechelen

Mechelen	153	31	347	69	500	1,2	0,7	0,65
Bonheiden	56	64	32	36	88	1,4	0,6	0,68
Boortmeerbeek	23	47	26	53	49	0,9	0,7	0,77
Kapelle-op-den-Bos	19	45	23	55	42	1	0,7	0,7
Rumst	53	69	24	31	77	1,2	0,9	0,91
Sint-Katelijne-Waver	69	66	36	34	105	1,2	0,8	0,93
Willebroek	38	15	214	85	252	2,2	0,4	0,42
Zemst	60	42	84	58	144	1,5	0,7	0,75

Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Figuur 1-25 Groei eengezinswoningen en appartementen in Mechelen en Lier, 2002-2019



Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

1.3.4. De private huurmarkt

In stedelijke context is er consistent een hoog aandeel huurders vergeleken met de andere gemeente. Bovendien is het de huursector die met de voornaamste problemen kampt op het vlak van woningkwaliteit en betaalbaarheid (zie Heylen & Vanderstraeten, 2019). Tabel 1-29 toont een aantal karakteristieken van private huurders in Mechelen en Lier, vergeleken met eigenaars, op basis van de gegevens in Census 2011. Hieruit blijkt dat zowel in Lier als in Mechelen een groter aandeel van huurders alleenstaand of alleenstaande ouder is. Daarnaast zijn er doorgaans significant minder hoger-opgeleiden onder huurders. In Mechelen was in 2011 in 46% van de huishoudens die eigenaar waren het hoger onderwijs het hoogste opleidingsniveau. Bij huurders was dat slechts 26%. In Lier lagen die aandelen op respectievelijk 43 en 26%. Bij huurders komt het ook vaker voor dat minstens 1 lid van het huishouden werkloos is: in Mechelen was dat het geval bij één op tien huurders, maar slechts bij 4% van huishoudens die eigenaar zijn. In Lier bestaat dit verschil ook: 8% bij huurders, 4% bij eigenaars. Tot slot zien we dat bij huishoudens die huren relatief meer personen inwonen zonder Belgische nationaliteit. Huurders hebben doorgaans een zwakkere sociaaleconomische positie t.o.v. eigenaars. We zagen dit ook gereflecteerd in de gegevens rond betaalbaarheid in Deel 1.2.2: huurders kampen relatief meer met betaalbaarheidsproblemen dan eigenaars. Huurders zien hun woning bovendien ook als minder definitief dan eigenaars (zie Deel 1.2.3). Voor huurders is huren dan ook vaak een tussenstap naar eigenaarschap.

Tabel 1-29 Karakteristieken van private huurders en eigenaars in Mechelen en Lier, Census 2011

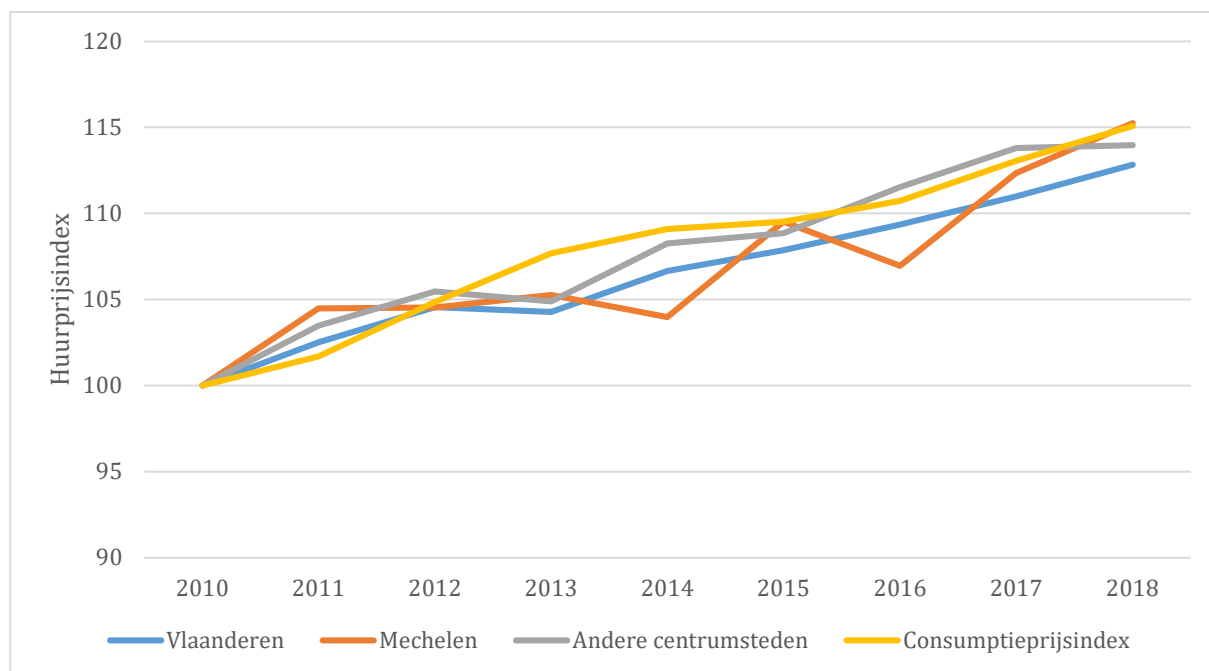
	Mechelen		Lier	
	Eigenaar	Private huurder	Eigenaar	Private huurder
Type huishouden (%)	100	100	100	100
Alleenstaande ouder	5	9	4	9
Alleenwonend	16	37	14	35
Koppel met kind	42	23	40	21
Koppel zonder kind	36	28	40	32
Ander	2	4	1	3
Hoogste opleidingsniveau (%)	100	100	100	100
Geen	2	3	1	2
Lager onderwijs	7	15	10	15
Middelbaar onderwijs	42	50	43	52
Postsecundair niet-..	3	6	3	6
Hoger onderwijs	46	26	43	26
Minstens 1 werkloos (%)	4	10	3	8
Minstens 1 niet-Belg. nationaliteit (%)	5	13	3	6

Bron: Censusdata, eigen bewerkingen

Vervolgens gaan we dieper in op de huurprijzen van de private huurmarkten van Mechelen en Lier. Daarvoor maken we gebruik van data van de Huurschatter en voeren hierop een hedonische prijsanalyse uit om een beeld te krijgen van de huurprijzevolutie van een gelijkaardige woning over de tijd en de prijs van een gelijkaardige woning in vergelijking met andere centrumsteden en tussen verschillende buurten in Mechelen en Lier. Een hedonische prijsanalyse is een econometrische analyse die een decompositie tracht te maken van de huurprijs in zijn verschillende componenten zoals grootte, kwaliteit, locatie en tijds-effecten. Op die manier kunnen we bijvoorbeeld enkel naar de tijdsvariatie of de locatiecomponent kijken terwijl alle andere factoren constant worden gehouden. Zo meten we prijsverschillen van een gelijkaardige woning over de tijd of de ruimte. Een meer gedetailleerde en technische uitleg over hedonische prijsanalyse is terug te vinden in Helgers & Vastmans (2016).

We tonen eerst de evolutie van huurprijzen van appartementen in Mechelen op basis van een hedonische huurprijsindex. M.a.w. houdt deze index rekening met verschillen in de compositie van huurappartementen over tijd en plaats; de index toont de evolutie van de huurprijs van Mechelen ten opzichte van Vlaamse huurappartementen, appartementen in andere centrumsteden en de evolutie van de consumptieprijsindex. We zien dat huurprijzen in Mechelen gestegen zijn met 15,2% tussen 2010 en 2018, t.o.v. 12% voor heel Vlaanderen en 14% voor de andere centrumsteden. In diezelfde periode steeg het prijspeil (gemeten via de consumptieprijsindex) met 15,1%. Met andere woorden ligt de groei van huurprijzen in Mechelen dicht bij de inflatie. De knikken in de grafiek van Mechelen (o.a. in 2014 en 2016) worden veroorzaakt door een laag aantal observaties in de data; de trend die relatief dicht bij de inflatie aanleunt, is de voornaamste conclusie die getrokken dient te worden.

Figuur 1-26 Hedonische huurprijsindex voor appartementen, 2010-2018



Bron: Huurschatter, OECD, eigen bewerkingen.

Vervolgens gaan we dieper in op hoe huurprijzen verschillen tussen Mechelen, Lier en andere centrumsteden. Daarvoor maken we gebruik van de locatie-effecten van deze gemeenten resulterende uit de hierboven beschreven hedonische prijsanalyse (de analyse is sterk gelijkaardig aan de berekening van locatie-effecten voor verkoopprijzen in Deel 1.3.2). We analyseren de huurprijzen van woningen in de Huurschatter over de periode 2005-2019. Het locatie-effect wordt geïnterpreteerd als het procentuele verschil in de huurprijs van een gelijkaardige woning (woonhuis of appartement) ten opzichte van Mechelen en Lier. Tabel 1-30 geeft de locatie-effecten van Mechelen en alle andere centrumsteden. Voor Lier waren er niet genoeg observaties om een betrouwbare schatting van het locatie-effect te geven. Volgens de resultaten uit de huurschatter is een gelijkaardig woonhuis in Mechelen 16% duurder in Antwerpen, 16% in Leuven, 4,4% in Gent ten opzichte van Mechelen om te huren. De locatie-effecten van Hasselt, Brugge en Turnhout zijn gelijkaardig. Wat betreft de huurprijs van appartementen is Mechelen de 4^{de} duurste centrumstad, na Antwerpen, Gent en Leuven. Om een idee te krijgen van hoe huurprijzen in Lier zich verhouden t.o.v. andere gemeenten geven we in de laatste kolom de gemiddelde huurprijzen in 2018 volgens de CIB-huurbarometer. Het is belangrijk om hierbij op te merken dat deze prijzen gebaseerd zijn op huurcontracten die bemiddeld worden door een vastgoedkantoor. De prijzen weerspiegelen dus niet noodzakelijk de hele markt en houden geen rekening met verschillen in compositie en kwaliteit van de huurmarkt tussen gemeenten. Volgens de huurbarometer is Mechelen ook de 4^{de} duurste centrumstad om een appartement te huren (789 EUR). De gemiddelde huurprijs van een appartement in Lier ligt daar niet ver onder (778 EUR), maar het is aannemelijk dat dit komt door verschillen in grootte en kwaliteit.

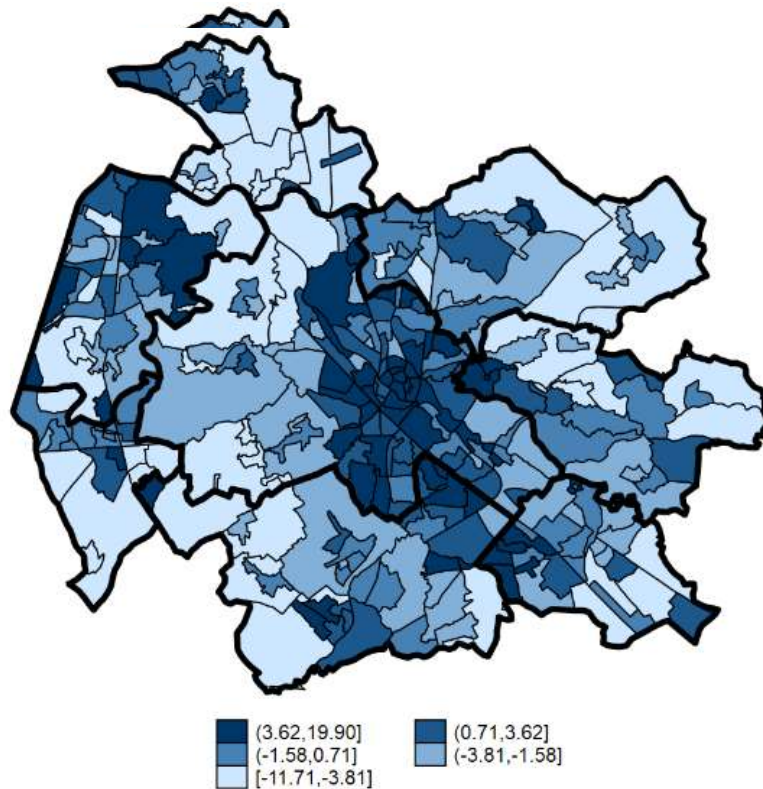
Tabel 1-30 Locatie-effecten ten opzichte van Mechelen (2005-2019, in %) en gemiddelde huurprijzen (2018, CIB)

	Locatie-effect (huurschatter)		Gem. huurprijs appartementen (CIB)
	Woonhuizen	Appartementen	
Aalst	-3,5%	-4,3%	664
Antwerpen	15,9%	4,2%	916
Brugge	-0,7%	-2,6%	712
Genk	-5,9%	-4,1%	695
Gent	4,4%	2,0%	776
Hasselt	0,9%	-1,3%	726
Kortrijk	-11,4%	-8,1%	649
Leuven	16,5%	8,9%	847
Lier	/	/	778
Mechelen	Referentie	Referentie	789
Oostende	-1,2%	-5,1%	653
Roeselare	-12,1%	-13,7%	591
Sint-Niklaas	-1,7%	-6,1%	700
Turnhout	0,4%	-5,3%	666

Bron: Huurschatter, CIB, eigen bewerkingen.

Tot slot tonen we nog de locatie-effecten per buurt voor woonhuizen in Mechelen en haar buurgemeenten. Hoe donkerder de kleur van een buurt, hoe hoger de relatieve huurprijs ten opzichte van het gemiddelde van alle statistische sectoren (en dus hoeveel huurders bereid zijn om te betalen voor een locatie). De duurste buurten zijn voor woonhuizen in het stadscentrum het duurst, maar ook in Bonheiden. We zien ook duidelijk dat buurten kortbij de inritten van de autostrade (E19) relatief duurder zijn, vooral voor woonhuizen. Een betere bereikbaarheid zorgt voor een hogere locatiewaarde.

Figuur 1-27 Procentueel verschil in locatie-effect t.o.v. gemiddelde statistische sector in Mechelen en haar buurgemeenten, woonhuizen



Bron: Huurschatter, eigen bewerkingen

1.3.5. Studentenhuisvesting

In Mechelen zijn er twee instellingen van het hoger onderwijs: Thomas More (6607 studenten in academiejaar 2020/2021) en AP Hogeschool (voorheen CVO). In Lier is er één (Thomas More). Volgens de huisvestingsdatabank van Thomas More zijn er momenteel 500 studentenkamers en 92 studio's in Mechelen. De bezettingsgraad hiervan is 97%, wat hoog is. Er lijkt dus een tekort aan privé-kamers in Mechelen. De gemiddelde huurprijs voor een kamer bedraagt 336 EUR/maand, en de gemiddelde huurprijs voor een studio 448 EUR/maand. Dat is goedkoper dan in Antwerpen en Leuven (365 EUR/maand voor een kamer) en Gent (371 EUR/maand), maar is vanwege de grote vraag wel gestegen in de afgelopen jaren. In Mechelen wordt er een uitbatingsvergunning vereist om een kamer te mogen verhuren, waarvoor men moet beschikken over een conformiteitsattest, een omgevingsvergunning en een positief brandadvies.

Voor Lier zijn geen gegevens bekend over het aantal studenten dat een privé-kamer huurt. In de databank van de huisvesting van Thomas More staan slechts 15 panden, met een lage bezettingsgraad. Er lijkt dus geen tekort aan privé-kamers, mede omdat er aan de Campus zelf een residentie ligt met 160 beschikbare kamers⁹. Afhankelijk van het aanbod van opleidingen in de toekomst kan dit natuurlijk altijd veranderen. Vanuit de ervaring van het werkveld lijkt er evenwel wel een nood aan verblijven van korte duur voor bv. stageplaatsen. In Lier is er geen kamerdecreet om de kwaliteit van de studentenhuisvesting te garanderen.

⁹ Zie <https://www.sal.be/wonen/residentie/>

1.3.6. Leegstand

In Vlaanderen worden woningen, volgens artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet, als structureel leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende een termijn van minstens 12 opeenvolgende maanden niet aangewend zijn voor een woonfunctie of andere door de Regering aanvaarde functie. Het Grond- en Pandendecreet verplicht bovendien elke gemeente vanaf 1 januari 2010 een leegstandsregister bij te houden (zie ook Deel 3.4.1). Gemeenten gebruiken dit register om een zicht te hebben op de activeringsmogelijkheden in de gemeente en ter bestrijding van verloedering, verwaarlozing en leegstand. Met andere woorden zijn aan een leegstandsregister maatregelen gekoppeld, zowel stimulerend als sanctionerend, en is een leegstandsregister in se ook geen statistische informatiebron, maar een instrument. Naast deze bemerking is het ook het geval dat de volledigheid van het leegstandsregister afhankelijk is van zowel de bereidwilligheid als ICT-capaciteit van gemeenten om een dergelijk register bij te houden (Winters, Van den Broeck, & Vanormelingen, 2015; Vanderstraeten, Vastmans & Ryckewaert, 2016). Met andere woorden: hoge cijfers voor leegstand kunnen duiden op een actief beleid, eerder dan een hoog aandeel leegstand in de gemeente. Bovendien kan een actief beleid dan weer betekenen dat een gemeente net veel inspanningen levert om woningen uit het leegstandsregister te houden. Met andere woorden is het onzeker wat een welbepaald cijfer voor leegstand exact weerspiegelt.

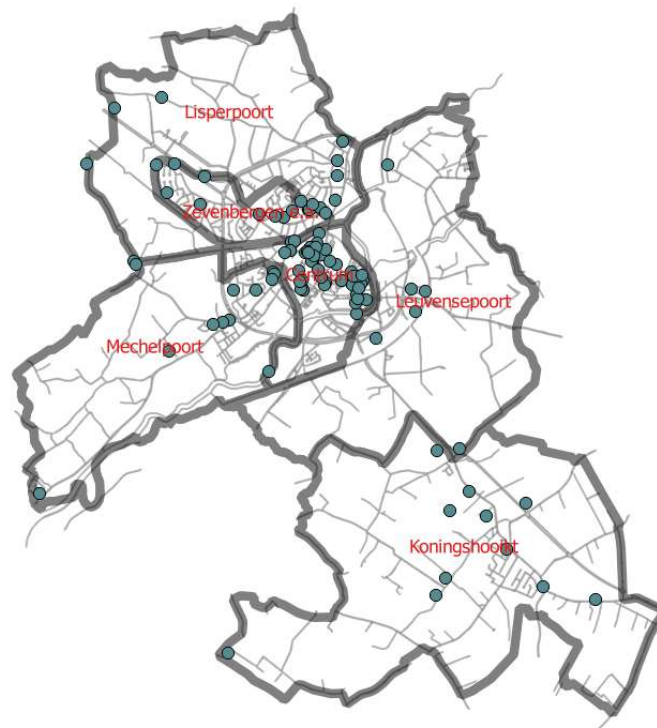
Eenzijds is het dus een complexe aangelegenheid om leegstand te meten, anderzijds zijn er ook diverse mogelijke verklaringen waardoor leegstand tot stand komt (Winters et al., 2015):

- Er wordt verwacht dat leegstand meer voorkomt voor in buurten met lage inkomens, omdat deze aantrekkelijker zijn voor investeerders. Die laten de woning ongerenoveerd om later terug te verkopen.
- Overaanbod en veel nieuwbouwactiviteit, waardoor er veel leegstand is in de oudere woningvoorraad
- Hogere leegstand in de oudere woningvoorraad in armere steden

Uit verdere analyse in deze studie blijkt dat het inderdaad de oudere woningvoorraad is waar veel leegstand voorkomt, en net lager in regio's waar het fiscaal inkomen doorgaans hoog is.

Op 1 februari 2021 stonden er in Lier 104 woningen in het leegstandsregister. Deze woningen, per adres (zonder rekening te houden met het busnummer) staan gevisualiseerd op onderstaande kaart. Clusters van leegstand lijken het meeste voor te komen in Lier centrum, alsook het meer dichtbebouwde gebied in Leuvensepoort, in de wijk Zevenbergen e.a., in Koningshooikt, Mechelsesteenweg-Oost. De hoogste concentratie van leegstand komt dus voor in de wijk waar de woningen het oudst zijn: Lier centrum. Bij deze cijfers is het belangrijk te onthouden dat: 1. Dit een momentopname is, 2. De cijfers zelf ook bepaald worden door hoe actief een gemeente leegstand probeert op te sporen, maar ook om woningen uit het register te houden.

Figuur 1-28 Leegstand in Lier, februari 2021



Bron: Stad Lier, eigen bewerkingen

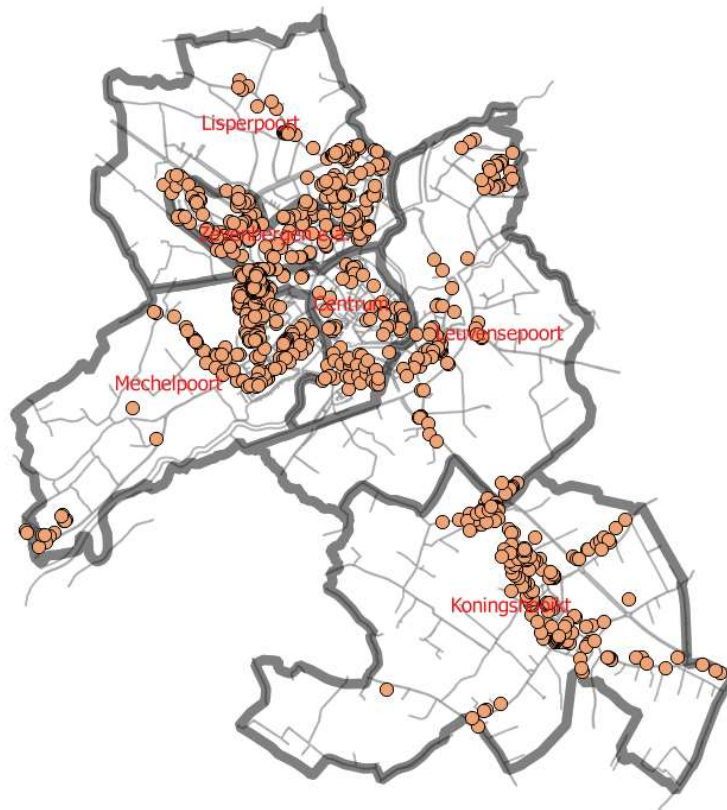
1.3.7. Onbebouwde percelen

De verplichting van de gemeenten een register van onbebouwde percelen bij te houden, ligt vast in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening alsook het decreet grond- en pandenbeleid. Gemeenten zijn dus om een register bij te houden van de onbebouwde percelen (afgekort ROP) gelegen in het woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg (gewestplan, BPA's en RUP's) of binnen een niet vervallen goedgekeurde verkaveling. Een ROP dient gemeenten te stimuleren een eigen woonbeleid te voeren. Deze moet om het half jaar geactualiseerd worden. Volgens Omgeving Vlaanderen waren er in 2019 282.285 onbebouwde percelen, een totale oppervlakte van 43.369 ha¹⁰.

In februari 2021 waren er in Lier 869 onbebouwde percelen. 506 daarvan liggen in woongebieden, 135 in woonuitbreidingsgebieden. Deze zijn gevisualiseerd in Figuur 1-29. Wat opvalt is dat er relatief weinig onbebouwde percelen zijn in Lier centrum. Daar zijn onbebouwde percelen vooral geconcentreerd in bepaalde buurten: Binnenrand-Oost en Binnenrand-West, Boomlaar en Waversesteenweg. Verder is er ook een hoge concentratie percelen in Zevenbergen e.a., in het zuiden van Lisperpoort en Mechelsesteenweg-Oost (78 percelen).

¹⁰ <https://omgeving.vlaanderen.be/rop>

Figuur 1-29 Onbebouwde percelen in Lier, februari 2021



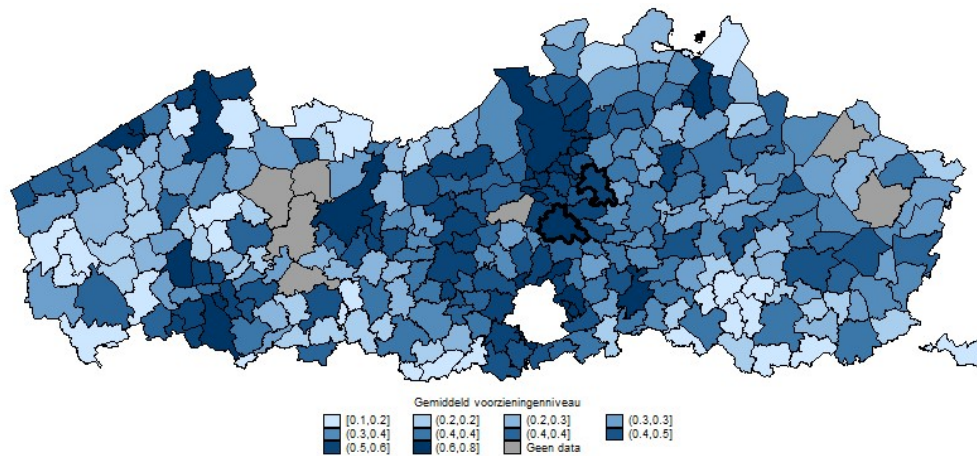
Bron: Stad Lier, eigen bewerkingen

1.3.8. Voorzieningen en mobiliteit

Voorzieningen

Figuur 1-30 toont het gemiddelde voorzieningenniveau in de Vlaamse gemeenten, met de gemeentegrenzen van Mechelen en Lier vetgedrukt. Het voorzieningenniveau is gebaseerd op een studie door VITO (Verachttert et al., 2016). Het is een cijfer tussen 0 en 1 dat aangeeft wat het voorzieningenniveau is met betrekking tot de nabijheid van verschillende types voorzieningen (basis, regionaal en metropolitaan). Het gaat dan concreet om bijvoorbeeld voorzieningen van onderwijs, cultuur en sport, zorg en verdere woonondersteunende voorzieningen (bij basisvoorzieningen) en om bijvoorbeeld secundair onderwijs en ziekenhuizen (bij regionale voorzieningen). Hoe donkerder de kleur van een gemeente, hoe hoger het voorzieningenniveau relatief ten opzichte van de andere Vlaamse gemeenten. We zien duidelijk dat Mechelen en Lier relatief veel voorzieningen hebben, ongeveer op het niveau van de andere centrumsteden.

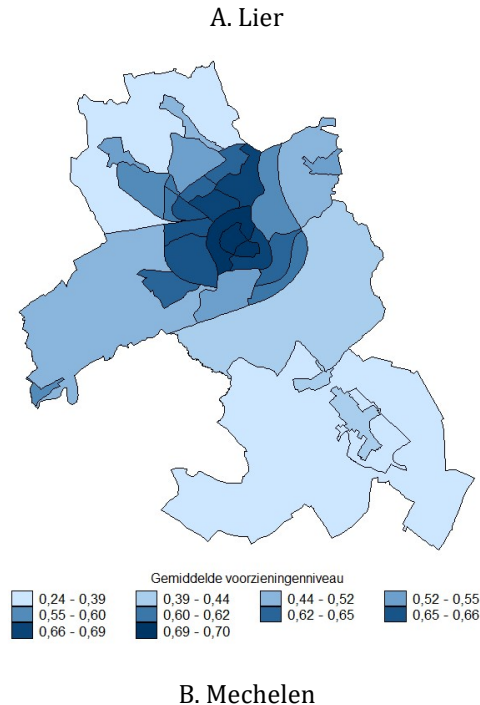
Figuur 1-30 Gemiddeld voorzieningenniveau per gemeente, 2015

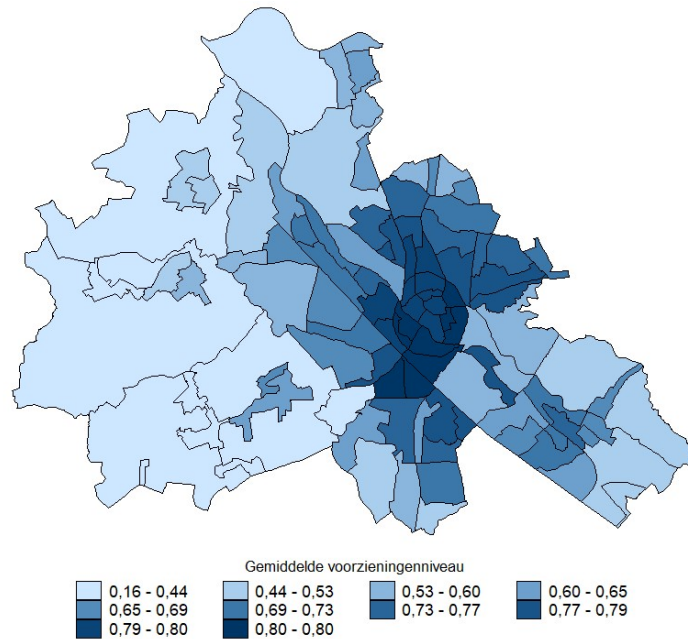


Bron: Verachtert et al. (2016), eigen bewerkingen

Figuur 1-31 geeft voor elke statistische sector in Lier en Mechelen het gemiddelde voorzieningenniveau in 2015. Een donkerdere kleur voor een buurt duidt aan dat het voorzieningenniveau er hoger is en dat er relatief veel voorzieningen in die buurt aanwezig zijn ten opzichte van andere buurten in de gemeente. We zien duidelijk een hoger voorzieningenniveau in buurten in de stadscentra van zowel Mechelen als Lier. In Lier zijn de voorzieningen hoog binnen de ring en de buurt rondom de N14. In Mechelen zien we ook veel voorzieningen in het stadscentrum en nabij de inritten tot de E19.

Figuur 1-31 Gemiddeld voorzieningenniveau per statistische sector in Mechelen en Lier, 2015



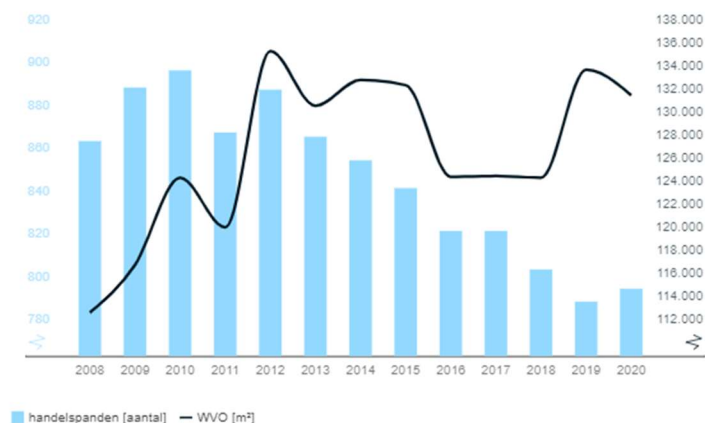


Bron: Verachtert et al. (2016), eigen bewerkingen

Vervolgens willen we een beeld krijgen van het winkelaanbod in Mechelen en Lier. We maken hiervoor gebruik van geaggregeerde gegevens van de Locatus-databank via *provincies.incijfers.be*. We analyseren in die gegevens de aanwezige handelspanden (i.e. winkels, horeca, cultuur, ontspanning, diensten, ...) in de gemeenten. Figuur 1-32 toont de evolutie van het aantal handelspanden in Lier (figuur A) en Mechelen (figuur B). Sinds 2012 zien we een duidelijke trend in beide gemeenten waar het aantal handelspanden sterk daalt¹¹. Dat betekent niet noodzakelijk dat er minder winkelmogelijkheden zijn, want we zien een gedeeltelijke compensatie in de aanwezige winkelvloeroppervlakte. Daarnaast is het kernwinkelgebied van Mechelen bovendien door het stadsbestuur ingekrimpt. Dit zorgt mede voor de scherpe daling. In Lier ligt de winkelvloeroppervlakte de laatste jaren hoog t.o.v. het aantal handelspanden, terwijl in Mechelen die oppervlakte de laatste jaren nog meer is gezakt.

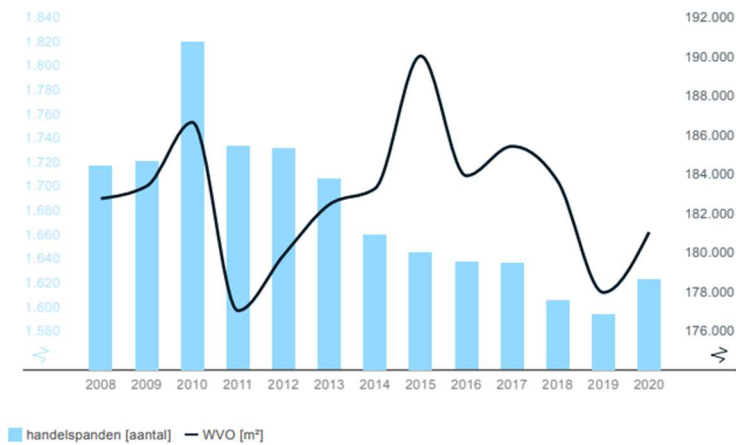
Figuur 1-32 Evolutie aantal handelspanden en winkelvloeroppervlakte, 2008-2020

A. Lier



¹¹ De sterke daling in 2018 is echter een ten gevolge van een andere meting: daar werd de meting in januari gedaan i.p.v. december, waardoor net wat meer tijdelijke concepten, pop-ups; enz. wegvielen die er in december wel waren.

B. Mechelen



Bron: provincies.incijfers.be

Vervolgens analyseren we de leegstandsstatistieken van handelspanden in Lier en Mechelen, vergeleken met andere centrumsteden. In Lier stond in 2020 13,7% van de handelspanden leeg, in Mechelen was dat 9,6%. Vergeleken met de andere centrumsteden is de leegstand in Mechelen eerder aan de lage kant: enkel Brugge heeft minder leegstand. Leegstand kan ook opgedeeld worden naargelang het gebied waarin de handelspanden zich bevinden (zie de kaarten van Figuur 1-33 voor hoe deze gebieden gelegen zijn). De leegstand in Mechelen manifesteert zich echter vooral in haar overig gebied. Bij Lier is dat in haar centraal gebied (komt ruwweg overeen met het stadscentrum), waar bijna 19% van de handelspanden leegstaat.

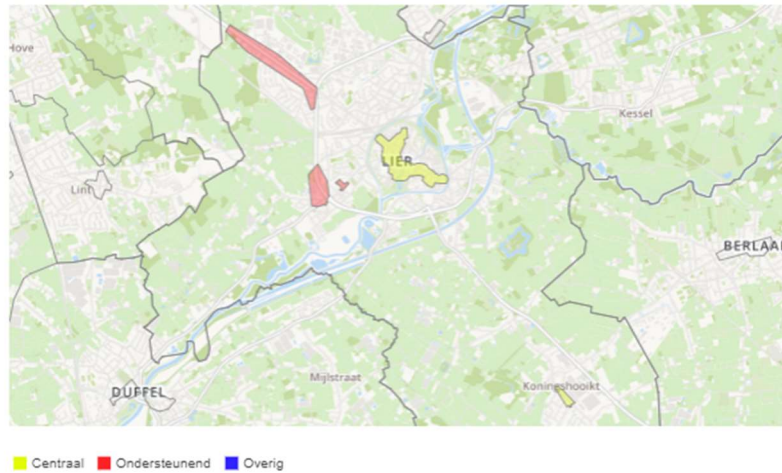
Tabel 1-31 Leegstand van handelspanden in Lier, Mechelen en andere centrumsteden, 2020

	Handelspanden	Leegstaande handelspanden	% leegstaand	% leegstaand in centraal gebied	% leegstaand in ondersteunend gebied	% leegstaand in overig gebied	% leegstaand in verspreide bewinkeling
Lier	798	109	13,7	18,8	3,5	/	7,7
Mechelen	1630	157	9,6	9,5	12,3	9,0	8,5
Aalst	1933	251	13	16,0	15,5	6,7	9,3
Antwerpen	11064	1424	12,9	15,6	10,8	9,3	11,5
Brugge	3142	221	7	6,6	8,1	9,8	6,3
Genk	1454	209	14,4	21,9	13,9	5,8	6,8
Gent	5590	624	11,2	10,7	12,7	/	10,2
Hasselt	2008	261	13	15,9	15,2	8,3	7,9
Kortrijk	2152	282	13,1	17,3	13,8	/	6,9
Leuven	2065	208	10,1	11,8	9,4	/	6,2
Oostende	2014	201	10	10,2	10,4	/	8,7
Roeselare	1624	160	9,9	14,2	7,6	3,0	7,0
Sint-Niklaas	1576	182	11,5	17,9	8,0	1,4	7,3
Turnhout	1039	174	16,7	21,6	11,3	3,4	11,2

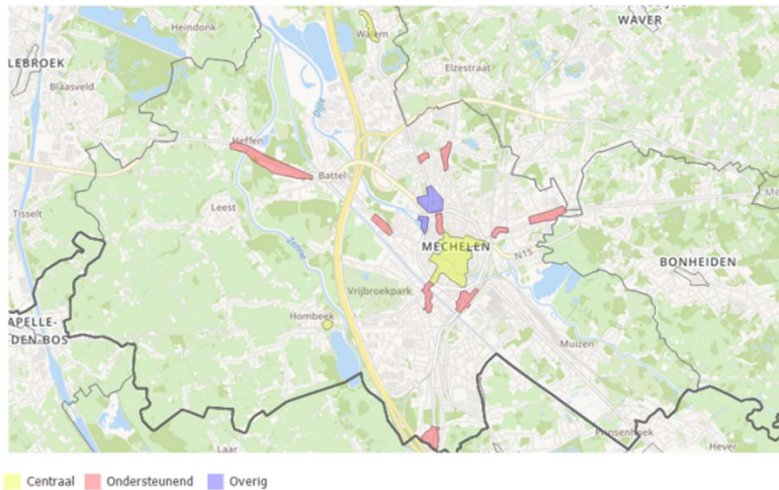
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Figuur 1-33 Winkelgebieden in Lier en Mechelen volgens Locatus

Lier



Mechelen

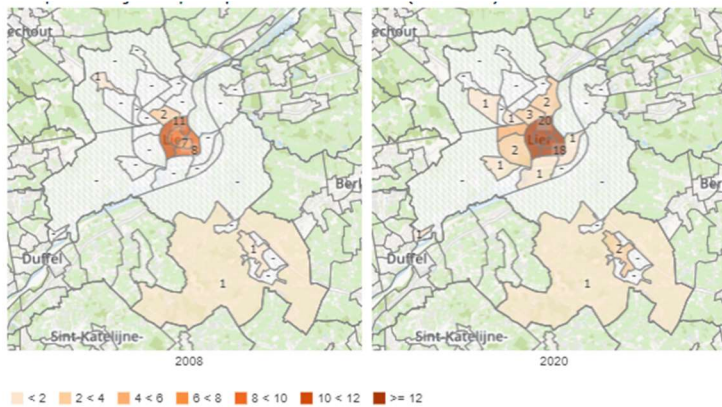


Bron: Locatus

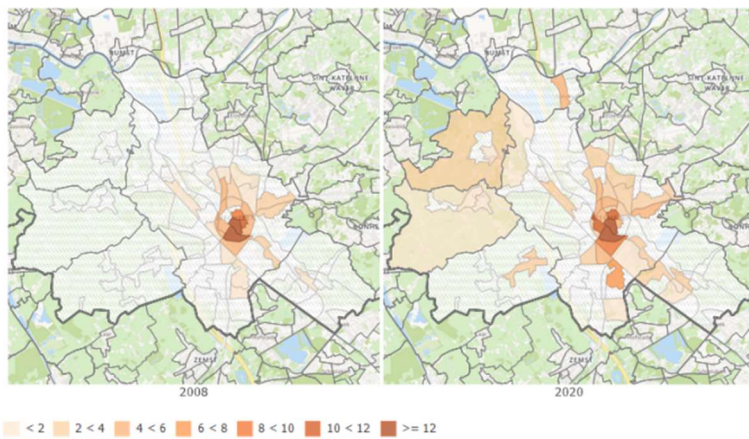
Tot slot vergelijken we de evolutie van leegstand van handelspanden tussen 2008 en 2020 op het niveau van de statistische sector in Figuur 1-34. We zien een duidelijke stijging van de leegstand van handelspanden in het stadscentrum van Lier tussen 2008 en 2020. Zoals verwacht zien we die evolutie niet in Mechelen, met uitzondering van een stijging van leegstand in buurten in overig gebied.

Figuur 1-34 Leegstand per statistische sector in Mechelen en Lier, 2008 en 2020

A. Lier



B. Mechelen

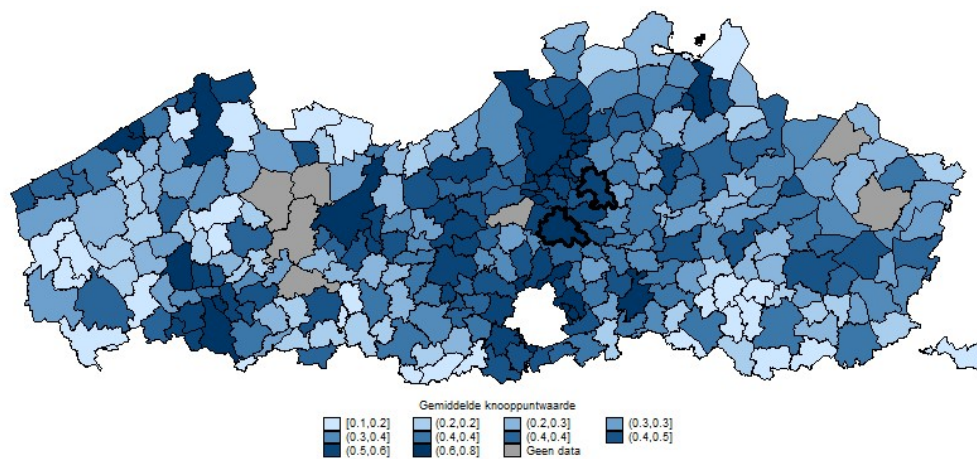


Bron: Locatus

Mobiliteit

In Figuur 1-35 tonen we de gemiddelde knooppuntwaarde per Vlaamse gemeente (in 2015). De knooppuntwaarde is gebaseerd op dezelfde studie van VITO (Verachtert et al., 2016) als voor het voorzieningenniveau (zie Deel 0). Het is een cijfer van 0 tot 10 en weerspiegelt hoe goed een locatie is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer (trein, metro, tram, bus, ...), en wordt onder meer bepaald door de modus van transport, frequentie van het aanbod van openbaar vervoer (OV) en aansluiting met fiets- en wandelnetwerken. Hoe hoger het cijfer, hoe hoger de knooppuntwaarde. We zien dat zowel Mechelen als Lier een relatief hoge knooppuntwaarde hebben ten opzichte van de andere gemeenten. De nabijheid van grote steden (Antwerpen, Brussel, Leuven, ...) en de snelle verbinding daar naartoe met het openbaar vervoer dragen bij tot de hoge gemiddelde knooppuntwaarde van Mechelen en Lier.

Figuur 1-35 Gemiddelde knooppuntwaarde per gemeente, 2015

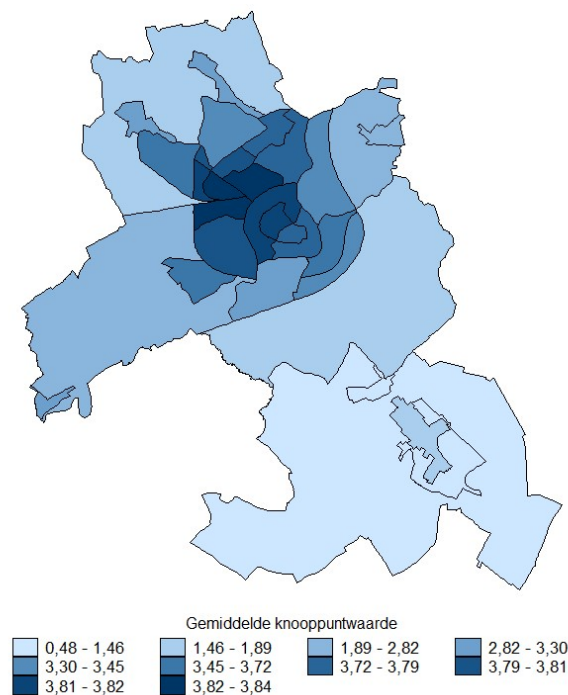


Bron: Verachtert et al. (2016), eigen bewerkingen

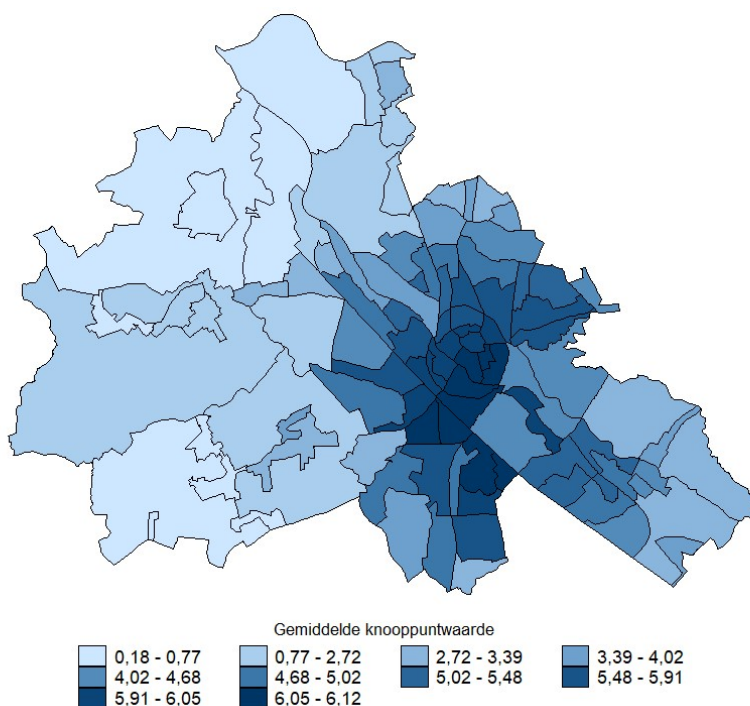
In Figuur 1-36 visualiseren we de gemiddelde knooppuntwaarde per statistische sector. We zien opnieuw het klassieke patroon terug, waarbij buurten in het stadscentrum een hogere knooppuntwaarde hebben. Opvallend bij zowel Mechelen en Lier is de lagere knooppuntwaarde in buurten in het stadscentrum t.o.v. buurten nabij zowel het station van Mechelen (zuiden) als het station van Lier (in het noorden).

Figuur 1-36 Gemiddeld knooppuntwaarde per statistische sector in Mechelen en Lier, 2015

A. Lier



B. Mechelen



Bron: Verachtert et al. (2016), eigen bewerkingen

Het is relatief eenvoudig om vanuit Mechelen en Lier belangrijke locaties (plaatsen van tewerkstelling, zoals andere centrumsteden) te bereiken. Dat zien we gereflecteerd in de statistieken van pendelaars op basis van de Censusedata. Tabel 1-32 toont het aandeel tewerkgestelden per gemeente dat werkt in dezelfde gemeente, een andere gemeente of een centrumstad in 2011. Het valt op dat een groot aandeel van de Mechelse en Lierse tewerkgestelden relatief meer gaan werken in een andere gemeente (40% in Lier, 47,4% in Mechelen) of in een (andere) centrumstad (23% in Lier, 13,7% in Mechelen). Ten opzichte van de andere centrumsteden zijn deze aandelen relatief hoog. Relatief weinig werknemers werken immers in Lier of Mechelen zelf.

Tabel 1-32 Plaats van tewerkstelling t.o.v. woonplaats, 2011

	% in dezelfde gemeente	% in andere gemeente	% in (andere) centrumstad
Lier	37,0	40,0	23,0
Mechelen	38,8	47,4	13,7
Aalst	40,8	50,1	9,0
Antwerpen	62,4	32,7	4,9
Brugge	62,7	27,0	10,3
Genk	52,6	33,5	13,9
Gent	59,7	32,0	8,3
Hasselt	50,7	37,3	12,0
Kortrijk	50,9	39,9	9,2
Leuven	49,6	43,9	6,5
Oostende	55,3	27,7	17,0

Roeselare	53,8	34,9	11,3
Sint-Niklaas	46,9	36,4	16,7
Turnhout	48,8	41,5	9,7

Bron: Censusdata, eigen bewerkingen

1.3.9. Innovatieve woonvormen

Definitie en context

De termen ‘innovatieve’, ‘vernieuwende woonvormen’ of ‘alternatieve’ woonvormen’ dekken een breed spectrum van wooninitiatieven, waarin wordt afgeweken van het klassieke model van de vrijstaande eengezinswoning die bewoond wordt door de eigenaar. Brusselmans et al. (2019, p.11) definiëren nieuwe wooninitiatieven als volgt:

“Onder nieuwe wooninitiatieven verstaan we initiatieven die:

(a) afwijken van de klassieke een- of meergezinswoningen in eigendom of verhuring en van de klassieke kamerbewoning (al dan niet voor studenten); **en**

(b) een meerwaarde voor het Vlaams woonbeleid nastreven (bijvoorbeeld op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid, woningkwaliteit, ruimtegebruik, energie-efficiëntie, zorgverlening, maatschappelijke integratie of een efficiënte benutting van het woningpatrimonium).”

Diverse woonvormen vallen onder deze definitie, zoals co-housing, kangoeroewonen en zorgwonen, CLT's, enz. De Vlaamse overheid definieert **cohousing** als een wooneenheid waarbij meer dan enkel een inkomhal, trap en parkeerplaats wordt gedeeld: twee of meer gezinnen delen “op zijn minst de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten”¹². In sommige gevallen worden gemeenschappelijke ruimtes ook voor niet-bewoners opengesteld. Cohousing mag niet verward worden met woongroepen of leefgemeenschappen: waar bij cohousing de gezinnen nog beschikken over een eigen leefruimte, delen woongroepen of leefgemeenschappen alle leefruimtes.

Brusselmans et al. (2019, p.19) gaat dieper in op de motivatie achter cohousing:

“Bij cohousing kiezen mensen vrijwillig en bewust om samen te wonen met anderen. De bewoners staan zelf in voor het beheer van het woonproject. Aan de meeste cohousingprojecten is er een deeleconomie verbonden, gaande van het delen van gemeenschappelijke ruimtes (zoals een bibliotheek of muziekrimte), tot het delen van een auto of het onderhouden van de moestuin. Het is echter wel zo dat nieuwe wooninitiatieven het economische en ecologische vaak aan elkaar moeten afwegen. Veel ecologische cohousingprojecten proberen open te zijn voor meer dan enkel de happy few, maar dit betekent nog vaak dat ze moeten besparen op hun ecologische doelstellingen omwille van financiële redenen.”

Kangoeroewonen wordt door de Vlaamse overheid als volgt gedefinieerd: “2 gezinnen wonen onder één dak over een lange periode, met een minimum aan privacy, en dragen zorg voor elkaar (bv. gezin woont in bij grootouders of omgekeerd)”. **Zorgwonen** is een specifiekere vorm van kangoeroewonen, waarbij er een kleinere wooneenheid bestaat binnen een bestaande woning (ten hoogste 1/3^{de} van het bouwvolume van de gehele woning), waarbij een gezin samenwoont met maximaal twee 65-plussers of hulpbehoevende personen. Bij zorgwonen kan men de bedenking maken of de ouderen of hulpbehoevenden wel op de juiste locatie wonen (wat betreft bereikbaarheid en voorzieningen), of de (kleinere) woning voldoende aangepast en is en voldoet een kwaliteitsvereisten. Op 25/11 keurde de Vlaamse regering het decreet rond zorgwonen goed, waardoor het eenvoudiger wordt om een mobiele mantelzorgwoning te plaatsen. Voorheen moest de

¹² <https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen>

ondergeschikte wooneenheid altijd één fysiek geheel vormen met de hoofdwoning. Nu is dat niet meer nodig, en de regelgeving legt dat vast. Voor zorgwonen geldt nu enkel een meldingsplicht bij het omgevingsloket. Het zorgwonen is in Vlaanderen nog niet echt ontwikkeld: in 2018 waren er 288 meldingen van zorgwoningen en in 2019 368 (in 2020 waren er 298, maar het is aannemelijk dat dit een onderschatting is). In Mechelen waren er in 6 meldingen in 2018 en 3 in 2019. In Lier waren dat respectievelijk 3 en 1 meldingen.

Kangoeroewonen en zorgwonen verschillen van **homesharing**, waarbij een eigenaar-bewoner een kamer in de woning verhuurt aan een alleenstaande of een student, waarbij er niet voor het andere huishouden wordt gezorgd. Deze woonvorm bestaat bv. al in Gent¹³. In se zijn er drie knelpunten voor een dergelijke woonvorm:

1. De stedenbouwkundige verordening, gezien men dan als samenwonend wordt beschouwd en in andere categorieën valt
2. Het wegvallen van een uitkering of premie omdat men niet langer alleenstaande is
3. Hogere belastingen omdat men huurinkomsten int

Gepensioneerde ouderen kunnen bv. een student in huis nemen als de lokale reglementen dit niet zien als samenwonen, maar als een alleenstaande. De stad Gent heeft als reactie op de vermelde knelpunten beleidssuggesties voorgesteld i.v.m. homesharing, o.a. de verankering in een decreet, het fiscaal vrijstellen van huurinkomsten (dit gebeurt alreeds in Nederland tot een bepaald bedrag), het beschouwen van de bewoners als aparte huishoudens, enz.

Een **community land trust** (CLT) is een alternatieve woonvorm die individuele eigendomsrechten van haar bewoners combineert met collectief landeigendom. In principe blijft de trust eigenaar van de grond terwijl de bewoners, via erfpacht, eigenaar worden van de woning. Het zijn dus enkel de woningen op de grond die, met beperkte meerwaarde, verkocht kunnen worden. Door grond en woning van elkaar te scheiden, zijn de woningen van een CLT betaalbaarder: de grondkost wordt immers van de woningkost gescheiden. Bij de vormen van CLT die al in België bestaan (of ontwikkeld worden), wordt de grond verworven met overheids subsidies via een koop- of erfpacht. CLT zoals dat bestaat in de V.S. steunt dan weer niet op gesubsidieerde grondaankoop, maar op inbreng van schenkers en investeerders. De grondverwerving moet dus ook gefinancierd worden. Als dit door de stad gebeurt en die de grond gratis ter beschikking stelt of aan een prijs onder de marktwaarde, komt dit neer op een subsidie aan de kopers. Vooraleer dergelijke subsidie toe te kennen, is het bijgevolg goed om af te wegen bij wie die subsidie terecht komt, of deze groep effectief nood heeft aan dergelijke subsidie en wat het effect daarvan is. Naast subsidiëren kan de stad een CLT immers ook ondersteunen of mogelijk maken via o.a. een grond- en pandenbeleid en het reglementair kader te verbeteren. CLT's zijn nog relatief nieuwe woonmodellen en een evaluatie ervan uitvoeren is voornamelijk een moeilijke oefening. In Brussel bestaan CLT's sinds 2013. In Vlaanderen zijn er plannen voor CLT's op te richten in Leuven en Gent. Het Brugse woonbeleidsplan maakt ook werk van de ontwikkeling van een CLT.

Wat betreft wonen met een beperking wordt het Vlaams beleid gekenmerkt binnen een algemene tendens in de zorgsector: de vermaatschappelijking van de zorg. De Vlaamse overheid definieert dit fenomeen als volgt: *“de verschuiving binnen de zorg waarbij ernaar gestreefd wordt om mensen met een zorgbehoefte een eigen plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig te ondersteunen en de zorg zo veel mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen”*¹⁴. Met andere woorden ligt de focus op te kunnen (blijven) wonen in een zo gewoon mogelijke woonomgeving (inclusiviteit) (Schepers, Van den Broeck & Winters, 2020). Op het federale niveau manifesteert de vermaatschappelijking van de zorg zich bv. in psychiatrische ondersteuning aan huis, op het Vlaams niveau in ouderenzorg, jeugdzorg, enz. In 2017 werd de persoonsvolgende financiering (PVF) ingevoerd. Deze bestaat uit twee delen: een basisondersteuningsbudget met gekoppelde rechtstreeks toegankelijke hulp (voor lichte

¹³ <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/homesharing>

¹⁴ <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-regering/visie-2050/samen-leven-2050/vermaatschappelijking#:~:text=Onder%20vermaatschappelijking%20verstaan%20we%20%E2%80%9Cde,hen%20daarbij%20waar%20nodig%20te>

ondersteuningsnood) en het persoonsvolgend budget voor personen met een handicap, gekoppeld aan niet-rechtstreeks toegankelijke hulp (voor intensievere ondersteuningsnood). Het uitgangspunt is dat de persoon met een handicap kan kiezen waar hij of zij wil wonen en waar men ondersteuning wil inkopen. Woon- en zorginfrastructuur wordt gefinancierd door een infrastructuurforfait, die pas wordt uitbetaald zodra de infrastructuur gebruikt wordt. Dit in tegenstelling tot de investeringssubsidie, die wordt uitbetaald op het moment van de investering. Volgens Schepers, Van Den Broeck & Winters (2020) heeft een dergelijke wijziging in de financiering mogelijke gevolgen voor de woonwensen, -keuzes en kosten van personen met een handicap. Nadere analyse heeft echter uitgewezen dat de PVF niet heeft geleid tot een groot verhuis weg van collectieve woonvormen. Integendeel, slechts 5% van de geanalyseerde steekproef in deze studie is verhuisd van een collectief naar individueel wonen. Een verhuis ging echter wel gepaard met een verbeterde woonsituatie. Wat betreft betaalbaarheid concludeert de studie dat het huren van een sociale woning gunstiger is dan huren op de private huurmarkt, maar ook dan collectief wonen bij een vergunde zorgaanbieder. Desalniettemin blijft het aanbod van aangepaste woningen bij sociale verhuurders relatief beperkt. Schepers, Van Den Broeck & Winters (2020) geven ook een overzicht van nieuwe wooninitiatieven die inpassen in de tendens van vermaatschappelijking van de zorg: deze nieuwe initiatieven focussen meer op inclusiviteit en kleinschaligheid.

Innovatieve woonvormen in Mechelen en Lier

In Lier is het co-housingproject *De Kluis*¹⁵ opgestart: de restauratie van een voormalig klooster waarbij 12 energiezuinige appartementen worden gebouwd, van diverse grootte. Het project wordt afgewerkt tegen 2022. Afgaande op bovenstaande definitie dat alternatieve woonvormen tegemoet komen aan doelstellingen van het Vlaams of lokaal woonbeleid, stelt het werkveld¹⁶ echter vast dat een dergelijk co-housingproject de betaalbaarheid niet verbetert. Aan de oorsprong hiervan liggen de hoge kosten geassocieerd met het project; o.a. kosten i.v.m. consultancy om om te gaan met de relevante wetgeving. Daarnaast en gerelateerd aan deze vaststelling is dat het project kampt met niet-ingeloste verwachtingen. De verwachting is dat de co-housers als ontwikkelaars delen in de winst en de schaalvoordelen; maar voorgenoemde projectkosten verminderen dat voordeel. De richtprijzen van het project variëren van 299.721 EUR tot 420.373 EUR, afhankelijk van de karakteristieken van het appartement.

In Mechelen bestaat het co-housingproject Gummarushof (afgewerkt in 2021), met in totaal 25 wooneenheden en een gemeenschappelijk huis met een gedeelde binnentuin. De gemiddelde vraagprijs, incl. alle kosten en het aandeel in de gemeenschappelijke delen, is ongeveer 250.000 EUR, maar varieert tussen +-150.000 EUR (voor +- 40 m²) en 389.000 EUR (voor +-171m²). Het werkveld stelde echter enkele struikelblokken vast bij de realisatie van het project¹⁷. Eén van de voornaamste is het vinden van een geschikte locatie tegen een betaalbare prijs. Een andere is het zoeken van mensen die financieel de aankoop- en verbouwingskosten aan kunnen. Daarnaast is het project van lange duur en relatief complex. Het werkveld geeft aan dat het een pluspunt zou zijn als een deel van het werk, zoals de bouw zelf, wordt overgelaten aan een professionele partner. Dit zou ook een SHM kunnen zijn. Dit zou de werklust verlagen. Daarnaast is het een optie, om de zoektocht naar een geschikte locatie te vergemakkelijken, voorrang te verlenen aan co-housinggroepen bij de verkoop van stedelijk patrimonium. Er wordt in de toekomst ook co-housing voorzien ook specifiek voor mensen met een beperking in het project KOMET, een herwaarderingsproject van een oude industriële site (de Cometsite).

In hoeverre is het de taak van een lokale overheid om innovatieve woonvormen te begeleiden en te stimuleren? Innovatieve woonvormen verschijnen vaak vanuit de nood aan alternatieven voor koop en huur op de woningmarkt, en spelen doorgaans in op verschillende doelstellingen, thans op het niveau van het Vlaams woonbeleid. Betaalbaarheid is een vaak aangehaald argument (Schepers, Van Den Broeck & Winters (2020)), maar tot op heden zijn er geen grondige studies gedaan naar de betaalbaarheid van nieuwe woonvormen ten opzichte van private huur of koop. Het is dus onzeker of deze woonvormen daadwerkelijk de betaalbaarheid van wonen verbeteren. Het is, thans bij koop-huurformules, immers maar een deel van de woonuitgaven dat verminderd wordt, en gezinnen moeten een balans treffen tussen interesse in het

¹⁵ <https://www.cohousingprojects.com/project/de-kluis/>

¹⁶ G. Geudens, persoonlijke communicatie, november 2020.

¹⁷ T. Lagast, persoonlijke communicatie, november 2020

delen van ruimte en hun eigen private ruimte. Zoals eerder besproken in Deel 1.3.4 dient een overheid enkel in te grijpen in een markt indien er een vorm is van marktfalen of als de markttuitkomsten niet wenselijk zijn op basis van maatschappelijke voorkeuren. Gezien de woningmarkt geen perfecte markt is, is een overheidsop treden voor het herverdelen van de welvaart relevant. Daarnaast kan men ook optreden om de marktwerking zelf te verbeteren, bv. voor het verbeteren van imperfecte informatie, het verbeteren van gelijke toegang en het bestrijden van negatieve externaliteiten. In de context van innovatieve woonvormen is het vooral aangewezen om de onzekerheid onder potentiële bewoners en ontwikkelaars te verminderen, door in te zetten op een duidelijk regelgevend kader (ook inzake ruimtelijke ordening) en het invullen van lacunes in de informatie van zowel vragers als aanbieders van innovatieve woonvormen. Brusselmans et al. (2019) geven enkele veelvoorkomende oorzaken van knelpunten in het realiseren van nieuwe woonvormen, vanuit het standpunt van de initiatiefnemers:

- Woningkwaliteitsnormen en minimale vereisten, zoals oppervlakte normen, omdat men soms valt onder kamerverhuur en dus onderworpen wordt aan strenge oppervlakenormen
- Geen duidelijk wetgevend kader voor specifieke woonvormen¹⁸
- Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten
- Regels omtrent opsplitsen van de woning
- Parkeernormen (bv. te hoog, omdat initiatieven vaak aan autodelen doen)
- Verplichte bestemming (bv. enkel eengezinswoningen toegelaten)

Stedenbouwkundige voorwaarden waren de belangrijkste oorzaak van knelpunten. Ruimtelijke beleidsplannen kunnen daarom een algemeen beleid omtrent innovatieve woonvormen uitwerken. Regelgeving omtrent opsplitsen van woningen is een tweede knelpunt; ook hier hebben steden de mogelijkheid om via de stedenbouwkundige verordeningen het wijzigen van woongelegen heden te regelen.

Er wordt best voorzichtig omgegaan met het al dan niet toekennen van subsidies, zij het expliciet of impliciet, aan innovatieve woonvormen. Zoals hierboven gesteld moet een overheid enkel tussenkomen bij marktfalingen, en die lijken zich in het geval van nieuwe woonvormen vooral bij informatie (bij zowel vragers als aanbieders) te situeren. Tot slot moet er ook aandacht uitgaan naar het feit dat verschillende woonvormen aantrekkelijk zijn voor groepen met een verschillende sociaaleconomische positie. Collectieve woonvormen kunnen immers een hulpmiddel zijn om jonge gezinnen in de stad te houden, terwijl kleinschaligere woonvormen zoals kangoeroe- of zorgwonen eerder geschikt zijn voor ouderen.

1.3.10. Conclusie over het aanbod

In dit hoofdstuk werd op basis van beschikbare bronnen het aanbod aan woningen in Mechelen en Lier beschreven. We vatten hier kort de voornaamste bevindingen samen.

Wat betreft woningtypologie verschilt het Mechelse en Lierse woonaanbod niet sterk van dat van de centrumsteden, behalve dat Mechelen een relatief hoog aandeel woonhuizen heeft met gesloten bebouwing (ten opzichte van eengezinswoningen). Enkel Antwerpen, Gent en Oostende hebben een hoger aandeel. Wat echter wel sterk opvalt is het relatief grote aandeel aan eerder kleine gesloten woonhuizen (minder dan 104m² grondoppervlakte) in Mechelen. Dat kan een mogelijke verklaring zijn waarom 35-plussers niet in de gemeente blijven wonen. In Lier zien we dit verschil echter niet. Binnen Mechelen en Lier vertonen de wijken een typisch stadspatroon, met in het centrum een hogere bebouwingsgraad, een kleinere gemiddelde oppervlakte per gebouw, een hoger aandeel appartementen en een hoger aandeel huurders dan verder weg van het centrum. Zowel Lier als Mechelen hebben een relatief oude woningvoorraad, met een hoog aandeel woningen gebouwd voor 1946. Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Lier op 7,7% en in Mechelen op 8,3% (in 2019). Dat is niet uitgesproken hoog of laag ten opzichte van de andere centrumsteden. Beide steden hebben ook hun BSO gehaald, maar de wachtlijsten voor de SHM's in Mechelen

¹⁸ Voor zorgwonen werd recent een ontwerpdecreet ingediend voor de wetgeving hieromtrent te wijzigen: http://www.limburg.be/webfiles/limburg/leven/wonen/woonacademie_woonunits_nota-voorontwerpdcreet-goedkeuring_toelichting.pdf

en Lier zijn echter wel lang: om een sociale woning te voorzien voor elke kandidaat-huurder, moet het aantal sociale woningen nagenoeg verdubbelen.

Op basis van indicatoren in het GWO 2013 en de Woonsurvey 2018 vermoeden we een kwaliteitsverbetering van de woonvoorraad tussen 2013 en 2018 voor Mechelen, en een status quo voor Lier. Op basis van het ouderenbehoefteonderzoek (Verté, De Witte & Verté, 2018) blijkt 13,1% van de woningen van Mechelse ouderen onaangepast aan gezondheids- en mobiliteitsproblemen. 40% van de woningen van ouderen zijn helemaal niet aangepast. Wat betreft buitenruimte duiden analyses o.b.v. het GWO aan dat de aanwezigheid van een tuin een reden was om naar de huidige woning te verhuizen voor één op vier huishoudens in Mechelen. Op basis van gegevens van de stads- en gemeentemonitor heeft 69% van de inwoners een tuin in 2017 en 81% een balkon. In Lier lagen die aandelen op respectievelijk 72% en 86%. We keken ook naar de energetische kwaliteit van de verkochte en verhuurde woningen op basis van de EPC-scores. We zien in Lier een verslechtering van de energetische kwaliteit van verkochte appartementen en een verbetering van verkochte eengezinswoningen (de periode 2015-2019 vergeleken met 2010-2014). In Mechelen is er verbetering op beide fronten. Bij de verhuurde appartementen zien we een sterke verbetering in Lier en een minieme verbetering in Mechelen. We kunnen enkel met zekerheid stellen dat de verkochte eengezinswoningen in Mechelen en Lier van slechtere energetische kwaliteit zijn t.o.v. verkochte eengezinswoningen in andere centrumsteden. We kunnen dus stellen dat de energetische kwaliteit van de verkochte en verhuurde woningen er op vooruit is gegaan, met uitzondering van de verkochte appartementen in Lier. Desalniettemin zijn de energetische vereisten in het kader van het Renovatiepact 2050 nog lang niet behaald. Wat betreft het renovatiegehalte liggen Mechelen en Lier niet bijzonder hoog of laag ten opzichte van de andere centrumsteden en hun buurgemeenten. Renovatie kan ook bekeken worden in de context van energiezuinigheid. Uit de omgevingsanalyse van energiezuinige woningrenovaties (Van De Vyver & Van Asbroeck, 2019) wordt opgemerkt het renovatiegehalte van de Mechelse woonvoorraad te laag ligt om het Renovatiepact 2050 te behalen. Bovendien zijn er significante renovatiekosten om woningen te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten alsook de doelstellingen van het Renovatiepact 2050.

In Mechelen werd in 2018 het kleinste aandeel woonhuizen verkocht t.o.v. haar buurgemeenten, maar dit geldt niet voor Lier waar relatief minder woonhuizen werden verkocht in Lint. Wat opvalt is dat het merendeel van die verkochte woonhuizen 2 tot 3 gevels hadden (gesloten of halfopen), het hoogste aandeel in zowel Mechelen als Lier vergeleken met hun buurgemeenten. 67% van de transacties in Mechelen waren woonhuizen, waarvan 91% 2 tot 3 gevels hadden. In Lier waren 73% van de transacties voor woonhuizen, met 87% voor woonhuizen met 2 tot 3 gevels. Dat is een hoog aandeel t.o.v. de andere centrumsteden. De transactiedata stroken met het eerder beeld geschetst van de woonvoorraad: in Mechelen gaat het vooral over kleine woningen met gesloten bebouwing. Mechelen is de 4de duurste centrumstad na Leuven, Antwerpen en Brugge (en Gent kent erg gelijkaardige prijzen) indien we prijzen van gelijkaardige woningen vergelijken. Wat vervolgens opvalt is dat woonhuizen in Lier slechts 1% goedkoper zijn en m.a.w. dus duurder dan een groot aantal van de centrumsteden. Op basis van analyses op de AAPD-databank, waarin minder woningkarakteristieken beschikbaar zijn, is Mechelen de 5de duurste centrumstad, en op basis van analyses op GWO-data de 4de duurste centrumstad. Het aandeel vergunningen voor de bouw van een appartement in 2019 ligt in Lier hoog op 87% (enkel Antwerpen en Oostende hebben een hoger percentage appartementsvergunningen), en in Mechelen op 69%, wat eerder een gemiddeld cijfer is. Lier heeft in 2019 het laagste aandeel vergunningen voor woonhuizen t.o.v. de buurgemeenten, en het hoogste aandeel vergunningen voor appartementen. Voor Mechelen heeft Willebroek het laagste aandeel vergunningen voor woonhuizen, en het hoogste voor appartementen. Lier vergunde in 2019 436 woongelegenheden, 2,5% van het totaal woonaanbod. Dat is hoog vergeleken met de centrumsteden, maar in verstedelijkte context is het niet verbazend dat het aantal vergunningen relatief laag ligt in de centrumsteden, gezien de reeds hogere dichtheid. Het cijfer van Mechelen ten opzichte van het totale woonaanbod ligt immers in lijn met die van de andere centrumsteden, vooral vergeleken met de grootste steden Antwerpen, Leuven, Brugge en Gent.

We analyseerden ook de private huurmarkten van Mechelen en Lier. Huurders hebben doorgaans een zwakkere sociaaleconomische positie (m.b.t. opleidingsniveau, werkloosheid, ...) t.o.v. eigenaars en kampen bovendien met meer betaalbaarheidsproblemen dan eigenaars. Huurders zien hun woning bovendien ook als minder definitief t.o.v. eigenaars. Volgens de resultaten uit de huurschatter is een gelijkaardig woonhuis in Mechelen 16% duurder in Antwerpen, 16% in Leuven, 4,4% in Gent ten opzichte van Mechelen om te

huren. Wat betreft de huurprijs van appartementen is Mechelen de 4de duurste centrumstad, na Antwerpen, Gent en Leuven. Volgens de huurbarometer van vastgoedmakelaars is Mechelen ook de 4de duurste centrumstad voor een appartement te huren (789 EUR). De gemiddelde huurprijs van een appartement in Lier ligt daar niet ver onder (778 EUR). Een stad die streeft naar een efficiënte, betaalbare huurmarkt wilt enerzijds inwerken op de inefficiëntie van die markt alsook bijdragen aan sociale rechtvaardigheid. Succesfactoren hier zijn dus het wegwerken van het gebrek aan informatie bij kandidaat-huurders (bv. het organiseren van infosessies, kwaliteitslabels zoals EPC of een kotlabel, duidelijke regelgeving, ...), gelijke toegang garanderen (bv. het bestrijden van discriminatie via praktijktesten). Het bestrijden van negatieve externaliteiten gebeurt door een degelijke handhaving van leegstand, verwaarlozing, enz. maar ook door het uitreiken van conformiteitsattesten zodat de woningen voldoen aan minimale vereisten van gezondheid en veiligheid. Daarnaast kunnen betaalbaarheidsproblemen aangepakt worden. Naast het verstrekken van gebonden inkomenstransfers (die nu vooral op Vlaams niveau verzorgd worden, nl. huursubsidies en huurpremies), kunnen lokale overheden ook bijdragen tot verbeterde betaalbaarheid door in te zetten op het vergroten van het woonaanbod in hun gemeente, zowel privaat als sociaal.

Op basis van cijfermateriaal van VITO zien we dat Mechelen en Lier relatief veel voorzieningen hebben, ongeveer op het niveau van andere centrumsteden. De laatste jaren is het aantal handelspanden in Mechelen en Lier aan het dalen, maar we zien wel een gedeeltelijke compensatie in de aanwezige winkelvloeroppervlakte. In Lier stond in 2020 bijna 17% van de handelspanden leeg, in Mechelen was dat 9,6%. Vergeleken met de andere centrumsteden is de leegstand in Mechelen eerder laag. De leegstand in Mechelen situeert zich vooral in haar overig gebied, in Lier is dat in het stadscentrum (nagenoeg 20%).

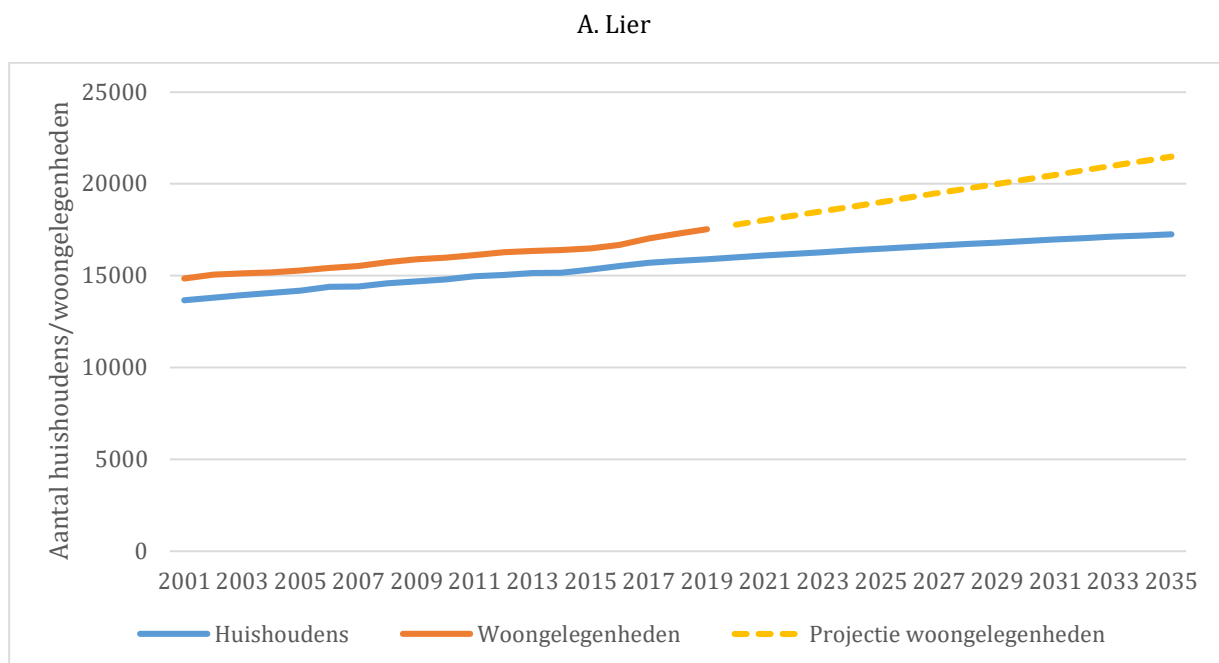
Tot slot hebben we ook innovatieve en alternatieve woonvormen besproken. Zowel in Lier en Mechelen zijn er co-housingprojecten (De Kluis in Lier; Gummarushof in Mechelen). Ervaring van het werkveld leert dat consultancykosten en expertise een belangrijke rol spelen in de betaalbaarheid van dergelijke projecten. Daarnaast zijn er nog drempels voor andere innovatieve woonvormen, zoals homesharing en zorgwonen, die een goede ontwikkeling ervan in de weg staan. Bij innovatieve woonvormen is het vooral aangewezen om de onzekerheid onder potentiële bewoners en ontwikkelaars te verminderen, door in te zetten op een duidelijk regelgevend kader (ook inzake ruimtelijke ordening) en het invullen van lacunes in de informatie van zowel vragers als aanbieders van innovatieve woonvormen. Er wordt best voorzichtig omgegaan met het al dan niet toekennen van subsidies, zij het expliciet of impliciet, aan innovatieve woonvormen.

1.4. Confrontatie van vraag en aanbod

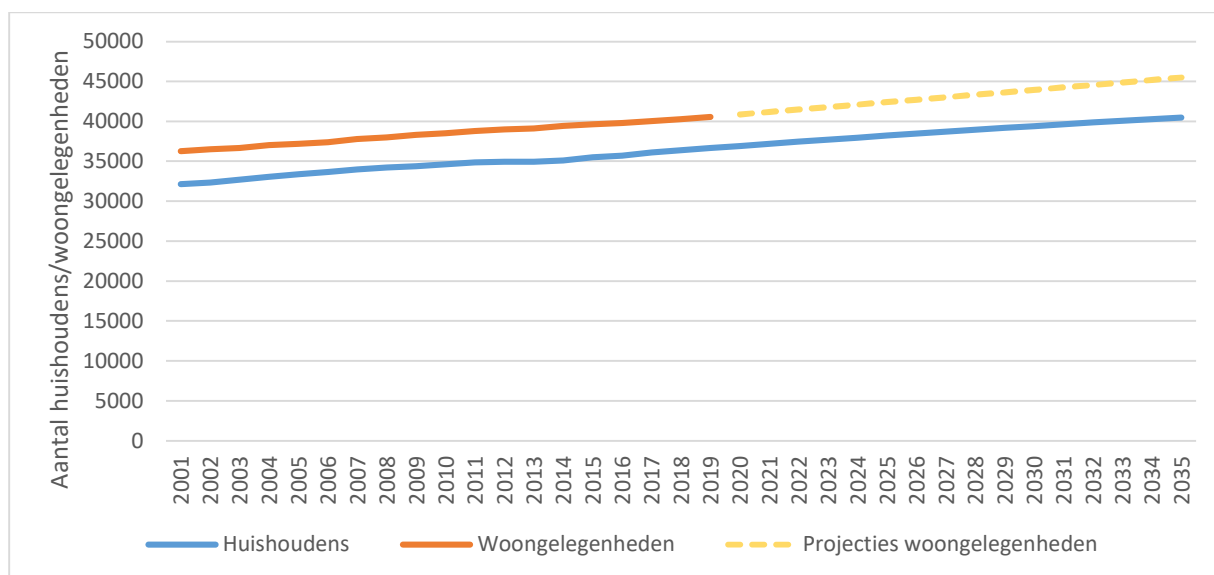
In Figuur 1-37 vergelijken we het aantal huishoudens met het aantal woongelegenheden van 2001 t.e.m. 2035. Vanaf 2021 wordt het aantal huishoudens weergegeven aan de hand van projecties door Statistiek Vlaanderen. Vanaf 2020 berekenden we zelf geprojecteerde cijfers voor het aantal woongelegenheden op basis van de evolutie van de jaren ervoor. Deze twee variabelen vergelijken geeft een eenvoudige manier om vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Het is echter ook nodig om zo een indicator te nuanceren: het aantal huishoudens en het aantal woongelegenheden zijn immers sterk van elkaar afhankelijk. We kunnen immers verwachten dat als het aantal woongelegenheden sterker toeneemt dan de prognose van het aantal huishoudens, dat niet noodzakelijk betekent dat er te veel wordt gebouwd in Mechelen en Lier. Bij een aantrekkelijke stad kan verwacht worden dat als het aanbod van woongelegenheden toeneemt, het aantal huishoudens ook zal toenemen via verhuisbewegingen en de gerealiseerde huishoudtoename hoger kan liggen dan wat de huidige prognose verwacht. In die zin zijn beide variabelen dus sterk van elkaar afhankelijk.

Voor het jaar 2019 bedroeg de verhouding woongelegenheden ten opzichte van het aantal private huishoudens 110% in Lier (17.532 woongelegenheden ten opzichte van 15.890 huishoudens) en 111% in Mechelen (40.567 woongelegenheden, 36.645 huishoudens). In het gehele Vlaams Gewest was die verhouding 114% (3.215.454 woongelegenheden en 2.809.352 huishoudens), en voor de centrumsteden als geheel 116%. Ten opzichte van het Vlaams Gewest en de centrumsteden is die verhouding eerder laag. Maar de ratio's zijn daarnaast niet noodzakelijk een indicatie voor een krapte op de woningmarkt, voor zowel Mechelen als Lier. Bij Lier zien we duidelijk een verdere stijging van de verhouding in de toekomst, wat betekent dat er op basis van deze cijfergegevens geen onevenwicht (i.e. een aanbodtekort) wordt verwacht indien de huidige trends blijven aanhouden. De cijfers voor Lier stroken met de eerdere bevinding dat Lier relatief veel nieuwbouwvergunningen toekent ten opzichte van haar woonaanbod in termen van woongelegenheden (zie Deel 1.3.3). In Mechelen zien we dat de verhouding min of meer gelijk blijft op basis van de projecties tot 2035. Het spreekt voor zich dat de toekomstige trend in de evolutie van het aantal woongelegenheden ook afhangt van de bouw mogelijkheden in de toekomst.

Figuur 1-37 Projectie huishoudens en aantal woongelegenheden, 2001-2035



B. Mechelen



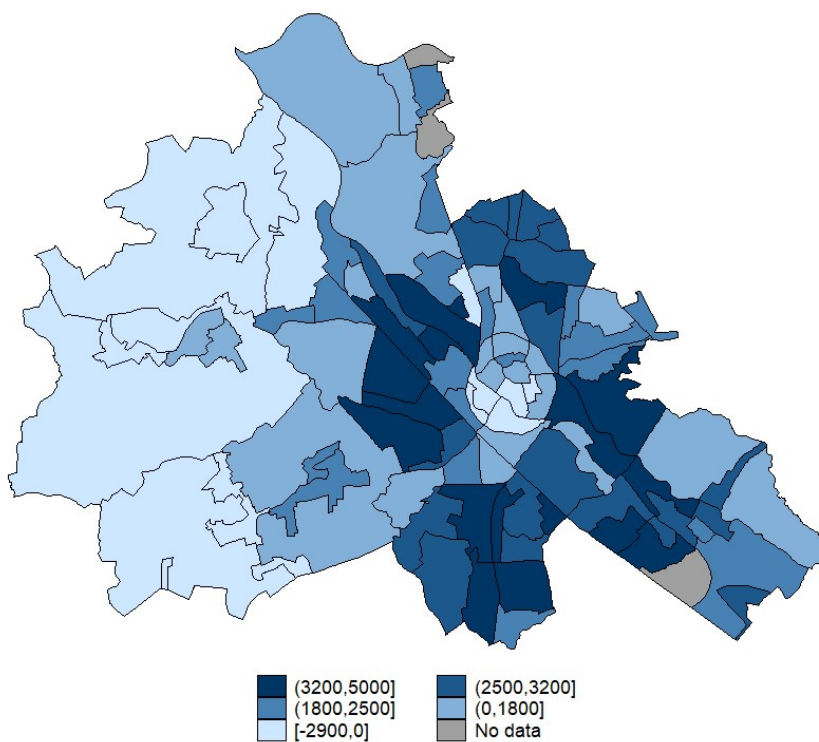
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Waar in Mechelen en Lier wordt best gebouwd, rekening houdend met waar veel voorzieningen zijn en waar de knooppuntwaarde hoog ligt? Om hiervan een inschatting te maken, hebben we voor beide gemeente een regressie-analyse uitgevoerd. Een regressie-analyse toont het statistisch verband aan tussen twee of meer variabelen. In deze oefening voeren we een dergelijke regressie-analyse met drie variabelen. De afhankelijke variabele is de verhouding tussen het aantal woningen in een statistische sector ten opzichte van het aandeel in de oppervlakte dat bestemd is voor wonen; met andere woorden houdt deze verhouding rekening met het feit of een groot aandeel van de ruimte van de statistische sector een andere bestemming dan wonen heeft. De onafhankelijke variabelen zijn de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de statistische sector. Om rekening te houden met de ruimtelijke structuur van steden, vergelijken we in de analyse van Mechelen al haar statistische sectoren met die van alle andere centrumsteden, en in die van Lier met alle statistische sectoren van alle andere kleine steden. De regressieresultaten tonen aan dat de statistische sectoren met een hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau ook een hoge verhouding woningen t.o.v. de oppervlakte bestemd voor wonen hebben. Op zich is dit geen verbazend resultaat, maar interessanter is om te kijken naar de *residual* van de regressie te kijken: de residual is het verschil tussen de waargenomen waarde van een variabele en de geschatte waarde o.b.v. de regressie-analyse. Met andere woorden vergelijken we de werkelijke verhouding woningen t.o.v. oppervlakte bestemd voor wonen in een statistische sector met de schatting van die verhouding die de regressie-analyse maakt, rekening houdende met het verband tussen de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau in de statistische sectoren. Een hoge residual voor een bepaalde statistische sector betekent dus dat het model voorspelde dat er meer bebouwing zou zijn t.o.v. de oppervlakte bestemd voor wonen, gegeven de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau in die buurt.

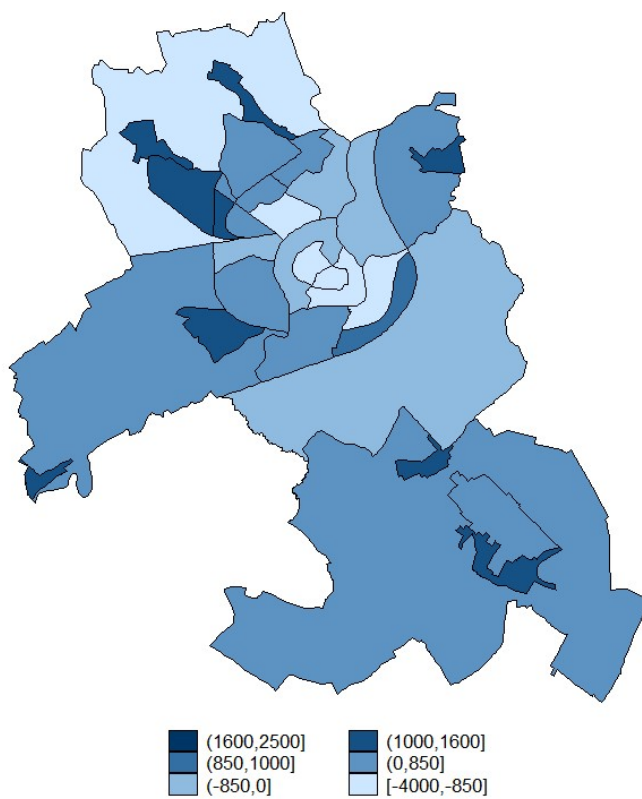
In Figuur 1-38 visualiseren we dit verschil voor statistische sectoren in Mechelen en Lier. Hoe donkerder de kleur, des te groter het verschil tussen het geschatte aantal woningen t.o.v. oppervlakte bestemd voor wonen en de werkelijke verhouding. Op deze manier wordt aangetoond in welke statistische sectoren nog relatief weinig gebouwd is t.o.v. de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau in die buurt, rekening houdend met de oppervlakte bestemd voor wonen en in vergelijking met andere buurten in de centrumsteden (voor Mechelen) en kleine steden (voor Lier). In Mechelen zijn er een aantal buurten waarvoor het model meer bebouwing voorspeld had op basis van hun knooppuntwaardes en voorzieningen. Deze zijn vooral gelegen buiten Mechelen Centrum: in buurten in de wijken Mechelen-Zuid, Tervuursesteenweg, in het zuiden van Nekkerspoel en het noorden van Muizen. In Lier zijn het vooral buurten in de wijken Zevenbergen e.a., dorpskernen in Koningshooikt (bv. Koningshooikt-kern) en Mechelpoort (Beunt; Mechelsesteenweg-West). Met het oog op verdere verdichting, daar waar het het meest aangewezen is (dichtbij voorzieningen en bereikbaar), zijn dit de meest interessante locaties.

Figuur 1-38 Verskil geschatte en werkelijke verhouding woningen t.o.v. oppervlakte bestemd voor wonen

Mechelen



Lier



Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Vervolgens focussen we op overbezetting. Een analyse uitvoeren op basis van het GWO 2013 waarbij rekening gehouden wordt met het aantal personen en de oppervlakte van de woning is geen mogelijkheid, omdat de steekproef voor de woningen waarvan karakteristieken gekend zijn te klein is. Er werd echter wel de vraag gesteld of de woning te groot of te klein werd bevonden. Die gegevens zijn terug te vinden in Tabel 1-33. 12% van de Mechelse huishoudens vindt hun woning te klein. Dat is het hoogste aandeel van alle centrumsteden, tesamen met Leuven en gevolgd door Antwerpen en Kortrijk. Het aandeel huishoudens dat de woning aangepast vindt, is ook vrij laag op 75%.

Tabel 1-33 'Ervaart u uw woning als te groot of te klein?', naar centrumstad

Centrumstad	Te klein	Aangepast	Te groot
Mechelen	12%	75%	13%
Aalst	9%	77%	14%
Antwerpen	11%	76%	13%
Brugge	6%	81%	11%
Genk	7%	78%	15%
Gent	10%	75%	15%
Hasselt	5%	75%	20%
Kortrijk	11%	76%	14%
Leuven	12%	77%	10%
Oostende	9%	78%	13%
Roeselare	4%	85%	11%
Sint-Niklaas	7%	78%	15%
Turnhout	6%	81%	13%

Bron: GWO 2013

Er zijn dus indicaties dat er, althans in 2013, een mismatch is tussen de beperkte grootte van de woningen in Mechelen en de grootte van haar huishoudens. Daarnaast zijn er ook indicaties dat ouderen in te grote woningen wonen. We zien dit terug in data o.b.v. Census 2011. In Tabel 1-34 tonen we het aandeel 18-64 jarigen en 65-plussers in Mechelen dat in een bepaalde categorie van nuttige woonoppervlakte zit, opgesplitst naar het type huishouden. Vanzelfsprekend zien we dat de groep 65-plussers vooral bestaat uit koppels zonder kinderen en alleenwonenden, en de groep 18-64 jarigen voornamelijk uit koppels met kinderen, gevolgd door alleenwonenden en koppels zonder kinderen. Desondanks dat het merendeel van de 65-plussers alleen woont of geen inwonende kinderen heeft, zien we dat een groot aandeel toch in een grote woning (met een hoge nuttige woonoppervlakte) woont. De woningen van 65-plussers zijn groter dan gelijkaardige huishoudens (wat betreft type) in de groep 18-64 jarigen. Ook bij alleenwonende ouderen zien we dat hun woningen veelal groter zijn; merk het kleiner aandeel alleenwonenden op in woningen met minder dan 99m² nuttige woonoppervlakte. In Lier (Tabel 1-35) zien we eenzelfde trend terug: ook hier wonen ouderen veelal in grote woningen die mogelijk beter geschikt zijn voor gezinnen met kinderen (zie ook de relevante discussie in 1.3.9.)

Tabel 1-34 Aandeel in categorie nuttige woonoppervlakte in Mechelen, naar type huishouden, in %, 2011

18-64 jarigen

Nuttige woonoppervlakte	Alleenstaande ouder (9,25%)	Alleenwonende (30,07%)	Koppel met kinderen (35,80%)	Koppel zonder kinderen (21,09%)	Rest (3%)
Kleiner dan 76m ²	12,69	29,04	5,44	10,28	12,73
76-98m ²	19,56	24,02	11,89	17,59	17,14
99-118m ²	18	16,2	13,73	16,84	17,66
119-135m ²	12,35	8,99	12,67	12,04	11,04
136-151m ²	10,96	5,53	10,35	9,82	9,22
152-169m ²	7,17	4,6	10,33	8,68	8,96
170-189m ²	6,32	3,17	9,86	7,86	6,1
190-214m ²	4,89	3,13	8,77	7,08	5,71
215-257m ²	4,01	2,2	8,89	5,34	6,49
Groter dan 258m ²	4,05	3,12	8,07	4,46	4,94
Totaal	100	100	100	100	100

65-plussers

Nuttige woonoppervlakte	Alleenstaande ouder (5,03%)	Alleenwonende (49,78%)	Koppel met kinderen (4,58%)	Koppel zonder kinderen (37,80%)	Rest (2,81%)
Kleiner dan 76m ²	7,51	21,78	3,88	7,8	9,35
76-98m ²	15,67	20,86	7,77	15,01	17,89
99-118m ²	13,02	17,01	13,83	15,78	15,45
119-135m ²	15,67	11,22	13,35	12,36	17,48
136-151m ²	8,39	7,99	15,29	10,89	6,91
152-169m ²	12,36	6,2	11,89	10,21	7,32
170-189m ²	9,27	5,15	8,25	8,68	6,91
190-214m ²	6,62	3,92	9,71	7,77	5,69
215-257m ²	4,86	3,4	8,98	5,98	7,32
Groter dan 258m ²	6,62	2,46	7,04	5,5	5,69
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Census 2011

Tabel 1-35 Aandeel in categorie nuttige woonoppervlakte in Lier, naar type huishouden, in %, 2011

18-64 jarigen					
Nuttige woonoppervlakte	Alleenstaande ouder (9,49%)	Alleenwonende (27,86%)	Koppel met kinderen (35,52%)	Koppel zonder kinderen (24,51%)	Rest (2,62%)
Kleiner dan 76m ²	10,73	24,88	4,23	8,45	10,22

76-98m ²	17.42	25.08	8.83	16.18	20.44
99-118m ²	17.32	16.25	10.33	14.32	15.33
119-135m ²	10.43	8.66	9.91	11.35	12.41
136-151m ²	9.45	7.01	10.07	9.63	9.85
152-169m ²	7.97	4.75	10.70	9.82	6.93
170-189m ²	7.78	4.15	10.46	9.75	5.47
190-214m ²	6.99	3.20	12.09	8.11	5.84
215-257m ²	5.71	2.97	11.75	6.05	7.66
Groter dan 258m ²	6.20	3.03	11.62	6.32	5.84
Totaal	100	100	100	100	100

65-plussers

Nuttige woonoppervlakte	Alleenstaande ouder (4,55%)	Alleenwonende (45,71%)	Koppel met kinderen (3,88%)	Koppel zonder kinderen (43,52%)	Rest (2,33%)
Kleiner dan 76m ²	5.76	18.31	3.68	5.16	7.45
76-98m ²	11.52	20.99	8.59	15.88	23.40
99-118m ²	18.32	17.41	11.04	13.02	8.51
119-135m ²	13.09	10.05	9.82	11.92	12.77
136-151m ²	14.14	8.68	14.72	12.14	8.51
152-169m ²	8.38	6.89	10.43	11.54	7.45
170-189m ²	8.38	5.63	10.43	9.51	6.38
190-214m ²	8.38	4.94	11.66	7.47	3.19
215-257m ²	6.81	3.58	7.98	6.48	7.45
Groter dan 258m ²	5.24	3.52	11.66	6.87	14.89
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Census 2011

In de context van ouderen is het belangrijk om huishoudens te sensibiliseren en te stimuleren om na te denken of hun huidige woning aangepast en niet te groot is voor hun (zorg)behoeftes op oudere leeftijd. Daarbij contrasteert men de woning tijdig aan te passen (*ageing in place*) ten opzichte van tijdig te verhuizen naar een woning die wel geschikt is (*moving in time*). Wat betreft *moving in time* kan de nadruk gelegd worden op het feit dat ouderen sneller verhuizen als ze vertrouwd zijn met de omgeving. Belangrijk is dus dat kleine en toegankelijke wooneenheden beschikbaar zijn om naartoe te verhuizen.

Tot slot berekenen we nog het behoud van koppels in Mechelen en Lier in de stad wanneer ze kinderen krijgen. In Tabel 1-36 berekenen we welk aandeel van koppels zonder kinderen, die kinderen krijgen in de periode 2012-2015, in de gemeente blijft wonen in die periode. Net zoals eerder aangegeven o.b.v. de verschillen in bevolkingspiramide, zien we ook hier dat Mechelen een laag aandeel koppels heeft dat in de stad blijft wonen na 4 jaar tijd. Lier heeft daarentegen een hoger behoud van deze gezinnen. Enkel Leuven, Oostende en Turnhout hebben een lager aandeel dan Mechelen. Dit zijn verdere indicaties dat Mechelse

huishoudens een mismatch ervaren met hun woning die ze niet kunnen oplossen door in de stad te blijven wonen.

Tabel 1-36 Aandeel van toekomstige koppels met kinderen dat in de stad blijft wonen, 2011-2015

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015
Lier	100%	93,7%	87,6%	83,8%	78,6%
Mechelen	100%	90,9%	83,0%	76,8%	72,4%
Aalst	100%	92,4%	85,7%	79,7%	74,0%
Antwerpen	100%	94,6%	90,1%	85,0%	80,6%
Brugge	100%	94,2%	88,9%	85,1%	81,0%
Genk	100%	93,2%	88,6%	85,3%	82,8%
Gent	100%	88,8%	80,2%	73,8%	68,2%
Hasselt	100%	92,6%	85,8%	80,9%	76,5%
Kortrijk	100%	93,0%	86,4%	81,4%	76,9%
Leuven	100%	84,6%	72,5%	63,2%	57,0%
Oostende	100%	89,5%	81,9%	77,1%	72,0%
Roeselare	100%	93,2%	86,4%	80,9%	77,6%
Sint-Niklaas	100%	93,0%	86,7%	82,7%	78,6%
Turnhout	100%	89,1%	81,1%	74,2%	69,5%

Bron: Census 2011 en verhuishbewegingen o.b.v. Rijksregister

In Lier weten we hoeveel appartementen, eengezinswoningen en woongelegenheden verwacht mogen worden in wooninbreidingsgebieden. Die worden getoond in Tabel 1-37 voor de periode 2018-2022. Voor een deel projecten is de verdeling tussen appartementen en eengezinswoningen nog niet gekend, omdat het soms RUP's in opmaak betreft of het Masterplan Stationsomgeving. We zien in het stedelijk gebied een relatief klein aandeel aan verwachte eengezinswoningen ten opzichte van het buitengebied. In stedelijk gebied worden er in deze periode nog 1545 woongelegenheden verwacht; in het buitengebied is dat 146. Van de vergunde projecten in stedelijk gebied sinds 2012 bestaat 93% van de gerealiseerde woongelegenheden uit appartementen. In buitengebied is het aandeel gerealiseerde appartementen sinds 2012 ook hoog op bijna 79%. Ook in Lier worden er binnen het stedelijk gebied voornamelijk appartementen gerealiseerd.

Tabel 1-37 Gekende en verwachte woongelegenheden in voor inbreidingsgebieden, 2018-2022

	Eengezinswoningen	Appartementen	(nog) niet gekend	Totaal	Aandeel eengezinswoningen
Stedelijk gebied	46	687	812	1545	6%
Buitengebied	55	18	73	146	75%

We weten van Lier dat de stad er vrij goed in slaagt om gezinnen met kinderen in de gemeente te behouden (zie Deel 1.2.5). Bovendien stellen de bevolkingsprognoses vast dat er vooral kleinere huishoudens, bestaande uit 1 à 2 personen, bijkomen in de toekomst (met dezelfde bemerking over de voorzichtigheid waarmee men moet omgaan met dergelijke prognoses). Op basis van deze gegevens lijkt het er niet op dat er in Lier een tekort zou zijn aan (grote) woningen in de toekomst. Desalniettemin is, in het licht van verdere verappartementisering, het ook belangrijk om in Lier in een aanbod van ruimere woningen te voorzien.

Bovenstaande analyses betekenen natuurlijk niet dat er geen specifieke kraptes kunnen voorkomen in segmenten van de woningmarkt. Representatieve data om deze kraptes in kaart te brengen, is moeilijk te ontsluiten. We kunnen echter wel kijken naar het gebruik van bepaalde instrumenten die door huishoudens gebruikt kunnen worden in het geval van betaalbaarheidsproblemen. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit geen adequate weerspiegelingen zijn van kraptes in bepaalde segmenten; want hoe hoog of laag het gebruik van een bepaald instrument is hangt ook af van haar voorwaarden en bekendheid bij huishoudens.

Huishoudens met een begrensd inkomen kunnen gebruik maken van het Vlaams Woningfonds¹⁹, dat woonkredieten verstrekt aan gezinnen voor:

- “de aankoop van een woning of appartement eventueel gecombineerd met werken;
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning eventueel gecombineerd met werken;
- werken aan een woning of appartement.”

Tabel 1-38 toont het aantal verstrekte woonkredieten voor de aankoop (evt. gecombineerd met werken) van een woning of appartement door het Vlaams Woningfonds van 2016 t.e.m. 2019, per 1.000 inwoners. We zien een stijging in Lier van 2016 tot 2019 van 0,43 personen/1.000 inwoners naar 0,58 personen/inwoners. In Mechelen is dat aantal gestegen van 0,45 tot 0,61. Daarmee staan Mechelen en Lier op de respectievelijke 3de en 4de plaats ten opzichte van de andere centrumsteden. Het geeft indicaties dat er nog wel relatief veel beroep wordt gedaan op het Vlaams Woningfonds. Wat betreft betalingsachterstand (van meer dan 3) maanden onder de verstrekte kredieten van het Woningfonds (Tabel 1-39) scoren Mechelen en Lier echter gemiddeld ten opzichte van de centrumsteden.

Tabel 1-38 Verstrekte kredieten voor de aankoop van een woning of appartement, per 1.000 inwoners, 2016-2019

Gemeente	2016	2017	2018	2019
Lier	0,43	0,45	0,53	0,58
Mechelen	0,45	0,65	0,44	0,61
Aalst	0,86	0,95	1,07	1,11
Antwerpen	0,98	0,92	0,87	0,89
Brugge	0,25	0,30	0,22	0,15
Genk	0,52	0,48	0,38	0,41
Gent	0,31	0,31	0,28	0,30
Hasselt	0,38	0,32	0,39	0,32
Kortrijk	0,32	0,29	0,35	0,47
Leuven	0,16	0,05	0,13	0,17
Oostende	0,41	0,49	0,45	0,29
Roeselare	0,49	0,44	0,40	0,46
Sint-Niklaas	0,39	0,42	0,57	0,52
Turnhout	0,23	0,34	0,25	0,22

Bron: Vlaams Woningfonds

¹⁹ <https://vlaamswoningfonds.be/woonkrediet>

Tabel 1-39 Aantal verstrekte kredieten met betalingsachterstand van meer dan 3 maanden, per 1.000 inwoners, 2019

Gemeente	Woonkredieten met betalingsachterstand > 3 maanden/1000 inwoners (2019)
Mechelen	0,06
Lier	0,03
Aalst	0,20
Antwerpen	0,12
Brugge	0,01
Genk	0,12
Gent	0,02
Hasselt	0,04
Kortrijk	0,07
Leuven	0,00
Oostende	0,01
Roeselare	0,05
Sint-Niklaas	0,11
Turnhout	0,04

Bron: Vlaams Woningfonds

Volgens Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) zijn er in Vlaanderen 119.000 noodkoopwoningen; +-4% van de woningvoorraad. Noodkopers zijn eigenaar-bewoners die betaalbaarheidsproblemen hebben en gehuisvest zijn in een woning van ontoereikende kwaliteit. Zij beschikken dan niet over de financiële slagkracht om hun woning op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Dit gebeurt bij gebrek aan alternatieven op de huurmarkt. Noodeigenaars, daarnaast, zijn *“eigenaar-bewoners die hun woning (van voldoende kwaliteit) wel zonder noemenswaardige problemen hebben kunnen verwerven, maar die door gewijzigde omstandigheden (echtscheiding, ziekte, werkverlies, werkloosheid, etc.) moeite hebben om hun woning te onderhouden waardoor de woning van ontoereikende kwaliteit wordt.”* (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019). De onderzoekers konden op basis van het GWO 2013 uitspraken doen over de omvang van de groep noodkopers/noodeigenaars. Dat is echter niet mogelijk op gemeentelijk niveau: daarvoor is de steekproef te klein.

Een grote omvang van de groep noodkopers geeft een mogelijke indicatie van de krapte van de private huurmarkt. Ook voor deze krapte is het bijzonder moeilijk om representatieve gegevens weer te geven. Een oefening om de grootte van deze problematiek in te schatten werd uitgevoerd door Verhaeghe et al. (2020) voor de Mechelse private huurmarkt, ter voorbereiding van een studie over praktijktesten en discriminatie (zie ook de bespreking van het instrument in Deel 3.4.1). Zij onderzochten aan de hand van huuradvertenties op Immoweb en Zimmo en aan de hand van inkomenssimulaties hoeveel woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag beschikbaar inkomen. Er bleek gemiddeld maar een laag aantal woningen beschikbaar te zijn voor huishoudens met een laag inkomen; een mogelijke indicatie van krapte op de private huurmarkt voor het onderste segment. Zo worden er voor huishoudens met een beschikbaar gezinsinkomen van 3800 EUR gemiddeld 80,4 huurwoningen per maand aangeboden; voor huishoudens met een gezinsinkomen van 1400 EUR is dat slechts 2,1 woningen per maand. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het aanbod van dergelijke website niet de gehele lokale private huurwoningmarkt weerspiegelt. Woningen kunnen immers ook verhuurd worden via informele kanalen of affichering aan het

raam, enz. Het goedkope segment van de private huurwoningmarkt wordt waarschijnlijk niet via dergelijke websites verhuurd.

Op basis van de Censusedata kunnen we berekenen hoe hoog het verloop is van Mechelse en Lierse huurwoningen. Tabel 1-40 geeft aan welk aandeel van alle huurders in een stad in 2011 1, 2, 3 en 4 jaar later nog steeds op hetzelfde adres wonen. Het is een manier om het verloop van huurwoningen na te gaan. Onderstaande tabel toont o.b.v. de Censusedata aan of huurders in Mechelen en Lier al dan niet snel verhuizen. In Mechelen is 31% nog huurder op hetzelfde adres na 4 jaar, in Lier is dat 36%. Daarmee heeft Mechelen zelfs het derde hoogste verloop onder de centrumsteden. Het lijkt er dus niet op dat huurders in beide steden lang in hun woning verblijven. Het verloop op de huurmarkt is dus waarschijnlijk geen factor in de krapte ervan.

Tabel 1-40 Aandeel huurders op hetzelfde adres in de periode 2012-2015

	Aandeel in 2011	Aandeel huurder op hetzelfde adres in			
		2012	2013	2014	2015
Lier	100%	61%	51%	42%	36%
Mechelen	100%	59%	47%	38%	31%
Aalst	100%	73%	58%	48%	40%
Antwerpen	100%	50%	39%	31%	26%
Brugge	100%	74%	60%	50%	43%
Genk	100%	78%	64%	55%	49%
Gent	100%	74%	58%	47%	40%
Hasselt	100%	73%	57%	47%	39%
Kortrijk	100%	76%	62%	51%	43%
Leuven	100%	63%	45%	34%	27%
Oostende	100%	74%	60%	50%	43%
Roeselare	100%	75%	60%	47%	41%
Sint-Niklaas	100%	76%	62%	52%	44%
Turnhout	100%	64%	52%	43%	36%

Bron: Census 2011 en verhuisbewegingen o.b.v. Rijksregister

Betaalbaarheidsproblemen zijn ook een mogelijke indicatie van krapte op de woningmarkt. Op basis van de gegevens uit de stads- en gemeentemonitor 2017 heeft 15% van de Mechelse eigenaars een woonquote die minstens 30% bedraagt in 2017 en bij inwoners die huurders zijn, is dit 43%. In Lier kampt volgens diezelfde gegevens 20% van de inwoners met betaalbaarheidsproblemen. Maar als betaalbaarheidsproblemen zich voornamelijk bij de armste huishoudens situeren, zijn dit mogelijke indicaties dat er te weinig goedkope huurwoningen beschikbaar zijn. In onderstaande tabel geven we per inkomenskwintiel (i.e. de huishoudens in het GWO 2013 verdeeld in 5 kwintielen naargelang hun inkomen) weer welk aandeel huishoudens betaalbaarheidsproblemen heeft (als de woonquote meer dan 30% bedraagt), voor Mechelen en de andere groepen steden. Net zoals eerder valt Lier onder de groep kleine steden. De grote steden bestaan uit Gent en Antwerpen, de regionale uit de andere centrumsteden. We zien duidelijk dat de huishoudens in de laagste inkomenskwintielen de meeste betaalbaarheidsproblemen ervaren. Van huishoudens in het 1^{ste} inkomenskwintiel in Mechelen kampt 40% met betaalbaarheidsproblemen t.o.v. minder dan 1/5^{de} in het 3^{de} kwintiel. Dat verschil is significant. Het verschil tussen de lagere kwintielen en de hogere is minder groot dan in de grote steden. Mechelen doet het iets

beter dan de regionale steden met minder betaalbaarheidsproblemen in de eerste twee kwintielen. In de groep kleine steden (inclusief Lier) kampt 31% van de huishoudens in het eerste inkomenskwintiel met betaalbaarheidsproblemen. In het 5^{de} kwintiel is dat slechts 5%. De cijfers zijn voor de gehele lokale woningmarkt representatief, dus niet voor huurders of eigenaars afzonderlijk. Ze geven een indicatie dat de meest kwetsbare huishoudens moeilijkheden hebben met het vinden van een betaalbare woning op de private woningmarkt; een indicatie van krapte.

Tabel 1-41 Aandeel met risico op betaalbaarheidsproblemen volgens woonquote>30%, naar inkomenskwintiel

Inkomenskwintiel	Mechelen**	Grote steden**	Regionale steden**	Kleine steden (incl, Lier)**
1	40%	50%	43%	31%
2	16%	38%	32%	20%
3	19%	28%	26%	22%
4	9%	20%	13%	9%
5	8%	11%	6%	5%

** verschil tussen inkomenskwintielen significant, $p < 0,05$

Bron: GWO 2013

2.SWOT-analyse

Een SWOT-analyse is een instrument dat veelvuldig wordt gebruikt om een strategie voor te bereiden. Het is een middel om uit een grote hoeveelheid gegevens de voornaamste elementen te halen om er een strategie op te baseren. De afkorting verwijst naar Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats. Ook voor steden en gemeenten kunnen SWOT-analyses bijdragen tot visievorming over het gewenste beleid. Ter voorbereiding van de Mechelse woonbeleidsplan voerden we een dergelijke SWOT-analyse uit. Daarbij vertrokken we van de omgevingsanalyse en de bespreking daarvan met de expertengroep. Deze aanzet tot SWOT-analyse werd aan dezelfde groep voorgelegd en in overleg verder aangevuld en bijgestuurd. De SWOT-analyse die hierna gepresenteerd wordt, overschrijdt bijgevolg de louter cijfermatige bevindingen uit de omgevingsanalyse. Ze is er in belangrijke mate op gebaseerd, maar de ervaring van de expertengroep is er mede in verwerkt.

De sterktes en zwaktes betreffen de interne analyse: hoe is het om vandaag in Mechelen? Waarin blinkt de steden uit? Op welke vlakken doen ze het minder goed? Dergelijke positionering is niet alleen absoluut (bv. hoe staat het met de woningkwaliteit), maar ook relatief (bv hoe is de woningkwaliteit in Mechelen in vergelijking met anderen steden). Als intern worden dus beschouwd die elementen die eigen zijn aan de stad. Bijvoorbeeld de geografische ligging is eigen aan de stad, het patrimonium en de inrichting van de omgeving of de voorziene infrastructuur. Het aantal huishoudens alsook het aantal inwoners behoren tot het specifiek karakter van de stad. Eventuele beleidsmaatregelen op lokaal vlak zijn ook interne gegevens waarop de lokale overheid (quasi) rechtstreeks effect heeft.

Kansen en bedreigingen verwijzen naar de externe omgeving. Het gaat over ontwikkelingen, gebeurtenissen en invloeden waaraan wonen in Mechelen onderhevig is en waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitwerken van een strategie voor de toekomst. Kansen of bedreigingen kunnen ook afkomstig zijn van de regelgeving op een hoger beleidsniveau (bv. het 6% BTW-tarief voor sloop en heropbouw). Vooraf kan al worden opgemerkt dat sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen vaak sterk met elkaar verbonden zijn. Wat een zwakte is, kan tegelijkertijd kansen inhouden voor de toekomst, net zoals sterktes een potentiële bedreiging kunnen betekenen. Bovendien is de scheidingslijn tussen een intern element en een extern element niet altijd duidelijk zichtbaar. Sommige elementen kunnen tegelijkertijd een externe factor zijn waar het lokaal beleid ook een invloed op heeft.

2.1. SWOT-analyse Mechelen

Figuur 2-1 SWOT-analyse Mechelen

Intern	Sterktes Beduidend minder (ervaren) buurtproblemen (Deel 1.2.3) Aantrekkelijk hogeropgeleiden (Deel 1.2.5) Trend van kwaliteitsverbetering (Deel 1.3.1) Relatief hoog percentage buurt- en wijkgroen (Deel 1.3.1) Hoge bereikbaarheid en voorzieningen (Deel 1.3.8) Klimaatambities (Deel 3.1.1) Groei sociale woningen (BSO) (Deel 1.3.1)	Zwaktes Relatief hoge kansarmoede in het onderwijs (Deel 1.2.1) Kwaliteitsproblemen woningvoorraad (Deel 1.3.1) Weinig toegang tot kwalitatieve buitenruimte in woningen (Deel 1.3.1) Betaalbaarheidsproblemen (Deel 1.2.2) Eerder kleinere woningen (Deel 1.3.1) Ouderdom patrimonium (Deel 1.3.1) 40% ouderen in onaangepaste woning (Deel 1.3.1) Krapte onderste segment (Deel 1.4) Wachtlijsten sociale huisvesting (Deel 1.3.1)
	Kansen Ondersteuning op Vlaams, provinciaal en Europees niveau 6% BTW voor sloop en heropbouw Woonbeleidsconvenanten (Deel 3.4.1) Fusie SHM's en SVK's (Deel 3.4.2) SVK-pro (Deel 3.3)	Bedreigingen Discriminatie op de woningmarkt (Deel 3.4.1) Vermaatschappelijking van de zorg (Deel 1.3.9) Hittestress en overstromingsrisico Fusie SHM's en SVK's (Deel 3.4.2) Impact COVID-19 crisis
Extern		

Bron: Eigen bewerkingen

2.1.1. Sterktes

We bespreken eerst de interne sterktes van Mechelen. Op basis van gegevens uit het GWO 2013 is 87,9% van de Mechelse inwoners tevreden met de woning, 88,4% met de buurt. Deze aantallen liggen in lijn met die van andere centrumsteden. Uit een vergelijking van de stadsmonitor 2017 met die van 2008 kunnen we spreken met een toename van de tevredenheid met de buurt. In Mechelen komen de “typische” centrumstedelijke problemen, zoals buitenlawaaai, reuk- en geurhinder, hondenpoep of rommel op straat, en vandalisme, minder voor dan gemiddeld in de centrumsteden. Mechelen scoort dus bijgevolg bijzonder goed op deze indicatoren. De belangrijkste redenen om naar een woning in Mechelen te verhuizen zijn het comfort of de toestand van de woning, de ruimte, de aanwezigheid van een tuin, de prijs en de mogelijkheid om er definitief te kunnen blijven wonen. In Mechelen zijn echter ook de afstand tot voorzieningen en werk doorslaggevend vestigingsfactoren; in lijn met de hieronder besproken sterkte (bereikbaarheid en goede voorzieningen).

Mechelen is aantrekkelijk voor hogeropgeleiden. Dat concludeerden we uit de analyse van de verhuisc bewegingen van hogeropgeleiden in Deel 1.2.5. Het aantrekken van hogeropgeleiden is een sterkte voor de stad: arbeidsactieve en hogeropgeleide gezinnen zijn voordelig voor de sociale en financiële draagkracht van de stad en dragen via belastingbijdragen bij tot een beter beleid.

Op basis van de gegevens uit het GWO 2013 en de Woonsurvey 2018 vermoeden we in Mechelen een kwaliteitsverbetering van haar woonvoorraad, alsook een afname van het percentage woningen met vochtproblemen tussen 2013 en 2018. De aanwezigheid van een tuin of buitenruimte is een belangrijke factor voor Mechelse inwoners: één op vier huishoudens geeft aan dat de aanwezigheid van een tuin een reden was om naar de huidige woning te verhuizen. Mechelen heeft een hoog aandeel aan zowel buurtgroen als wijkgroen, wat ook bijdraagt tot de kwaliteit van het wonen. Wat betreft de energetische kwaliteit stellen we vast dat de energetische kwaliteit van appartementen en eengezinswoningen verbeterd is, wanneer we de EPC-waarde van verkochte en verhuurde woningen in de periode 2010-2014 en 2015-2019 vergelijken. Een hoog percentage (93%) van de inwoners van Mechelen heeft ramen met dubbel of drievoudig glas. Het aandeel met een energiezuinige ketel (71%) ligt hoger dan gemiddeld voor heel Vlaanderen. Tussen 2011 en 2017 was er een stijging van het aandeel woningen met zonnepanelen van 7% tot 12%.

Mechelen is een goed gelegen en bereikbare stad met relatief veel voorzieningen. Dit blijkt uit verschillende gegevens: Mechelen heeft een bijzonder hoge knooppuntwaarde (integratie met het openbaar vervoer). We zien dat ook gereflecteerd in de pendelcijfers. Daarnaast heeft Mechelen ook een relatief hoog voorzieningenniveau (bv. onderwijs, cultuur en sport, zorg, ...), en is er weinig leegstand van handelszaken. De meerwaarde van Mechelen haar locatie wordt bovendien gereflecteerd in de verkoopwaarde van woningen.

Het Mechelse stadsbestuur heeft hoge klimaatambities. Dat blijkt bijvoorbeeld uit Mechelen Klimaatneutraal (<https://klimaatneutraal.mechelen.be/>), waar Mechelse inwoners terecht kunnen met allerlei vragen over energiezuinig bouwen en verbouwen alsook informatie over de maatregelen die de stad neemt om van Mechelen een duurzame stad te maken. Mechelen heeft diverse stappen gezet richting een klimaatneutrale stad: o.a. de ondertekening van het lokaal Kyoto-protocol, het Europese Burgemeestersconvenant, het meten van emissies en het opstellen van een risico- en kwetsbaarheidsanalyse.

De doelstellingen van het BSO zijn inmiddels behaald. In het kader van het Bindend Sociaal Objectief tegen 2025, kreeg Mechelen een BSO²⁰ van nul sociale huurwoningen opgelegd. Mechelen had bij de nulmeting (31/12/2007) 3 236 sociale huurwoningen; op 31/12/2019 waren er volgens de meting van Wonen-Vlaanderen 3374 sociale huurwoningen (t.o.v. het aantal huishoudens op 1 januari 2020, 36.580, bedraagt het aandeel 9,22%).

2.1.2. Zwaktes

²⁰ <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>

Net zoals in andere steden is armoede ook in Mechelen een probleem. Ten opzichte van andere steden ligt armoede in Mechelen in lijn met andere centrumsteden op basis van verschillende indicatoren (ontvangers van een leefloon of financiële hulp, het aandeel 18-24 jarige leefloners en het aandeel inwoners met een verhoogde tegemoetkoming, enz). Vooral de kansarmoede in het onderwijs ligt in Mechelen relatief hoog t.o.v. de provincie en het Vlaams Gewest.

Een aanzienlijk deel van de Mechelse woningvoorraad is van slechte tot zeer slechte kwaliteit (12,3% in 2013) of matige kwaliteit (20,4% in 2013). Volgens het ouderenbehoeftenonderzoek is slechts 13,1% van de Mechelse woningen aangepast aan de gezondheids- en mobiliteitsproblemen van ouderen. 40% van de woningen van ouderen zijn helemaal niet aangepast. Daarnaast is de energetische kwaliteit van verkochte eengezinswoningen slechter in Mechelen t.o.v. andere centrumsteden. Het renovatiegehalte in Mechelen ligt nog te laag. De renovatiekosten om de Mechelse woningvoorraad te laten voldoen aan de minimale Vlaamse kwaliteitsvereisten en de doelstellingen van het renovatiepact 2050 liggen bovendien erg hoog: voor woningen in regionale steden (incl. Mechelen) worden de kosten geschat op 51.000-54.000 EUR per woning. Huishoudens hebben vaak de middelen niet om deze investeringen zelf te financieren en er bestaan tal van andere drempels om de renovaties op het gewenste peil te krijgen.

Zoals in zovele andere steden en gemeenten is de betaalbaarheid van wonen voor huishoudens ook een zwakte in Mechelen. Volgens gegevens van het GWO 2013 heeft 17% van de Mechelse huishoudens een woonquote van meer dan 30%. Uit de stadsmonitor 2017 blijkt dat 21% van de inwoners deel uitmaakt van een huishouden met een woonquote die meer dan 30% bedraagt. Bovendien is er een verschil tussen eigenaars en huurders: bij private huurders bedraagt dat aandeel 43% volgens de stads- en gemeentemonitor van 2017, bij eigenaars slechts 15%.

Uit de analyse van de gemeente- en stadsmonitor 2017 blijkt dat de woningen in Mechelen relatief minder vaak een tuin of een terras, balkon, koer of patio hebben. Nochtans is de aanwezigheid van een tuin belangrijk voor Mechelse inwoners en is dit een belangrijk aspect van de subjectieve kwaliteit van de woning. Wat betreft de karakteristieken van de woningvoorraad zijn de Mechelse woningen bovendien eerder klein. 65% van de woongelegenheden is kleiner dan 104 m². De woningen zijn ook relatief oud.

Tot slot hebben we in het deel waarbij we vraag met aanbod met elkaar geconfronteerd hebben (Deel 1.4) gezien er indicaties zijn voor krapte op de Mechelse woningmarkt: Onder meer de relatief hoge woning- en huurprijzen, de betaalbaarheidsproblemen bij de armste huishoudens, en de relatief lage beschikbaarheid van woningen betaalbaar voor minder kapitaalkrachtige huishoudens. Uit onderzoek is herhaaldelijk gebleken dat de huishoudens in lagere inkomenskwintielen relatief meer betaalbaarheidsproblemen hebben, op basis waarvan men kan stellen dat er nood is aan een bijkomend aanbod aan woningen met een lagere prijs.

2.1.3. Kansen

Er zijn ook externe kansen voor het Mechelse stadsbestuur. Lokale overheden kunnen rekenen op ondersteuning op het Europees, federaal, Vlaams en provinciaal niveau.

De Europese Unie ondersteunt verschillende projecten, onder meer op het vlak van renovatie (SHINE, See2Do, RHEDCOOP, ...), innovatie (project cVPP, Solarise, ...), circulariteit (CHARM, PROCIRC, ...), doorgaans vanuit het European Regional Development Fund. Naast de opstart van nieuwe dergelijke projecten, vormen deze initiatieven ook een belangrijke bron van kennis voor lokale overheden. Mechelen maakt deel uit van verschillende van dergelijke projecten.

Ook op het federale niveau zijn er belangrijke hefboomen. Zo is het verlaagd btw-tarief van 6% voor de sloop en heropbouw van woningen uitgebreid tot het hele Belgische grondgebied. Dat kan een impuls vormen voor een verdere vernieuwing van de woningvoorraad, zodat een groter aandeel kan voldoen aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten en de doelstellingen van het Renovatiepact 2050. Volgens het onderzoek van Goeyvaerts & Buyst (2019) heeft de verlaging van de btw op sloop en heropbouw naar 6% gezorgd voor een sterke toename van sloop en heropbouw.

Wat betreft Vlaamse ondersteuning zijn er verschillende voorbeelden. Het Vlaams woonbeleid zet in op 5 pijlers in haar woonbeleid (kwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid, het evenwicht van vraag en aanbod

en toegang tot de woningmarkt) waarvoor momenteel en in de toekomst ondersteuning wordt gegeven, onder meer in de vorm van de Vlaamse woonpremies. Een aangekondigd initiatief van het Vlaamse woonbeleid is een oproep naar gemeenten om noodwoningen op te richten, waarvoor een Vlaamse subsidie beschikbaar zal worden gesteld. Het Vlaams Gewest subsidieert 50% van de kosten voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. Daarnaast zijn er ook subsidies voor stadsvernieuwingsprojecten (zie bespreking in Deel 3.4.2).

Wat betreft het provinciaal woonbeleid zet het provinciebestuur Antwerpen in haar beleidsnota een visie uiteen voor het provinciaal woonbeleid (zie Deel 3.1.2). Het provinciaal bestuur neemt daarbij een ondersteunende en stimulerende rol op ten opzichte van de lokale overheden, en faciliteert daarbij afstemming en samenwerking tussen lokale besturen en andere actoren.

Gemeenten met minder dan 15% sociale huurwoningen op hun grondgebied kunnen met de Vlaamse overheid een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten. Mechelen is op de meest recente oproep (voor 2020-2023 niet ingegaan, maar een nieuwe oproep is in voorbereiding).

Een van de voornaamste wijzigingen die worden aangekondigd in de Beleidsnota Vlaams woonbeleid 2019-2024 is de fusie-operatie tussen SHM's en SVK's, die uiterlijk in 2023 moet leiden tot de aanwezigheid van nog slechts één woonmaatschappij in de stad. Die fusie tussen het Woonpunt en SVK Mechelen is in Mechelen echter in 2019 al gestart. Deze zal in de toekomst nog tijd en energie vragen, maar biedt tegelijkertijd kansen voor een vernieuwd en slagkrachtig sociaal woonbeleid. Daarnaast vormt de uniforme aanpak ook mogelijk een bedreiging (zie verder). Ook het SVK-pro model biedt financiële mogelijkheden om het SVK-patrimonium te verhogen.

2.1.4. Bedreigingen

Tot slot zijn er ook een aantal **bedreigingen** voor wonen in Mechelen. Uit het discriminatieonderzoek in Mechelen (zie Deel 3.4.3) blijkt dat discriminatie een structureel probleem is op de private huurmarkt in Mechelen. Allereerst wordt er gediscrimineerd op basis van etnische afkomst: kandidaten met een Marokkaans klinkende naam worden significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaat-huurders met een Belgisch klinkende naam. Er zijn ook indicaties dat er wordt gediscrimineerd op basis van de inkomensbron (bv. als men een werkloosheidsuitkering heeft). Tot slot wordt er ook gediscrimineerd op basis van gezinssamenstelling: alleenstaande moeders met twee kinderen worden bv. significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek.

De vermaatschappelijking van de zorg (zie Deel 1.3.9), waarbij men er naar streeft *“om mensen met beperkingen, chronisch zieken, kwetsbare ouderen, jongeren met gedrags- en emotionele problemen, mensen die in armoede leven, ..., een eigen zinvolle plek in de samenleving te laten innemen”*²¹, vraagt verder nadenken hoe de organisatie van de (informele) zorg daarop moet worden afgestemd.

Een evidente bedreiging is de klimaatwijziging, die gepaard gaat met stedelijke hittestress en overstromingsrisico. Uit de risico- en kwetsbaarheidsanalyse voor Mechelen (Stad Mechelen, 2019) blijkt dat de gemiddelde jaarlijkse temperatuur met meer dan 6 graden zal stijgen in Mechelen tegen 2100. Dat gaat gepaard met een hoger aantal hittegolven: meer dan 50 in 2100. Extreme hitte zorgt in niet-aangepaste gebouwen voor een verlaagde productiviteit en een aantal gezondheidsrisico's. De droogte bedreigt bovendien mogelijks de stabiliteit van de gebouwen. Onder het huidige klimaat komt stedelijke wateroverlast reeds verspreid over het stedelijke gebied voor. Klimaatverandering betekent bovendien dat in de toekomst Mechelse gebieden geconfronteerd kunnen worden met stedelijke wateroverlast en dat stedelijke wateroverlast ook vaker kan voorkomen. Het stedelijke gebied is bijzonder kwetsbaar als hitte-eiland, in het bijzonder in wijken met hoge bevolkingsdichtheid, een hoge concentratie aan kwetsbare instellingen en de sociale woonwijken.

Waar hoger de fusie-operatie tussen SHM's en SVK's, werd vermeld als kans, verschijnt dit ook bij de bedreigingen, gezien er op dit ogenblik nog geen duidelijkheid is of in dezelfde mate woningen aan

²¹ Geraadpleegd via <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-regering/visie-2050/samen-leven-2050/vermaatschappelijking> op 21/03/2021.

kwetsbare groepen kunnen worden toegewezen zoals de SVK's dat deden, en het Vlaams regeerakkoord beoogt 'bij toewijzing een groter gewicht toe te kennen aan chronologie van inschrijving en lokale binding'.

Tot slot kan de COVID-19 crisis voor een shift zorgen in de woning- en locatievoorkeuren van huishoudens. Hier is in Vlaanderen en België nog geen wetenschappelijke evidentie voor. Het is echter nog te vroeg om concrete uitspraken hierover te doen, want er is tot dusver onvoldoende onderzoek gebeurd naar hoe COVID-19 de vraag naar wonen in, rond en buiten de stad beïnvloedt. Op basis van de Grote Coronastudie voerden Dreesen & Heylen (2021) wel een studie uit naar de impact van COVID-19 op de woonsituatie van Vlamingen. Naast betaalbaarheidsproblemen ten gevolge van de pandemie, ervaren zowel huurders als eigenaars problemen met de beperkte grootte van de woning. Dit effect was vooral zichtbaar bij bewoners van appartementen, maar des te meer voor inwoners in appartementen en gesloten eengezinswoningen in centrumsteden. In een pandemie is de kwaliteit van wonen in al haar aspecten (de woning zelf, maar ook de publieke ruimte en de aanwezigheid van groen in de omgeving) des te belangrijker.

2.2. Woonuitdagingen voor Mechelen

Op basis van de SWOT-analyse weten we wat de sterktes en zwaktes zijn van wonen in Mechelen, maar ook van welke kansen ze gebruik kunnen maken en voor welke bedreigingen opgelet moet worden. De inputgegevens voor deze analyse zijn terug te vinden in de analyse van de vraag (Deel 1.2), het aanbod (Deel 1.3) en de confrontatie van deze twee (Deel 1.4). Daarnaast moeten we erkennen dat niet alles meetbaar is met cijfermateriaal, zoals bv. de preciaire woonsituatie van kwetsbare doelgroepen. Voor die informatie moet men voorbij gaan aan wat objectief meetbaar is en inzetten op de ervaringen en kennis van het werkveld. De output van de SWOT-analyse bestaat uiteindelijk uit diverse beleidsuitdagingen rond wonen waarop het toekomstig woonbeleidsplan van Mechelen kan inspelen. In dit deel gaan we dieper op deze beleidsuitdagingen in.

Een eerste belangrijke uitdaging is die van de **betaalbaarheid**. Uit de SWOT-analyse bleek dat Mechelen kampt met significante betaalbaarheidsproblemen in hun woningmarkten. Daarenboven bleek uit verdere analyse dat deze betaalbaarheidsproblemen in het bijzonder vaak voorkomen bij 1. private huurders en/of 2. minder kapitaalkrachtige huishoudens. Een belangrijk antwoord op deze problematiek vindt plaats op het bovenlokaal beleidsniveau, met name tewerkstelling, inkomensverhogende maatregelen waaronder gebonden inkomenstransfers zoals huursubsidies en huurpremies. Er zijn echter verscheidene manieren waarop lokale overheden hierin een rol kunnen spelen. Enerzijds door de voorwaarden op te leggen aan de marktwerking waardoor meer (privaat) aanbod gerealiseerd wordt. Uit de analyse van de private huurmarkt (Deel 1.3.4) bleek dat huurders met relatief meer betaalbaarheidsproblemen kampen en in de evenwichtsanalyse (Deel 1.4) constateerden we dat er indicaties zijn dat er krapte is in onderste segmenten van de woningmarkt van Mechelen. De vraag op de woningmarkt is in belangrijke mate afhankelijk van het aanbod dat niet noodzakelijk alle noden invult. Het uitbreiden van het woonaanbod leidt tot prijsdalingen, of op zijn minst minder sterke prijsstijgingen ten opzichte van de situatie waarin niet voldoende gebouwd wordt (de counterfactual) (Asquith, Mast & Reed, 2019; Pennington, 2021). Het is niet aannemelijk dat hierdoor betaalbaarheidsproblemen worden opgelost; de nieuwe woningen kunnen immers nog steeds bezet worden door kapitaalkrachtige huishoudens. Maar in de afwezigheid van nieuwe woningen zouden deze huishoudens trekken naar woningen die net betaalbaar zouden zijn voor minder kapitaalkrachtigere huishoudens (Dreesen & Vastmans, 2019). Maar het effect van het verruimen van aanbod op betaalbaarheid betekent ook dat verappartementisering en verdichting kunnen bijdragen aan die neerwaartse druk, want kleine huishoudens blijven in absolute termen immers een grote groep in de woonbehoefte van Mechelen, en ook voor hen moet een gepast aanbod voorzien worden. Het stadsbestuur kan daarnaast verder inzetten op het aanbieden van sociale huisvesting; er gaat altijd een minder kapitaalkrachtig deel van de bevolking zijn waarvoor geen privaat aanbod voor voorzien kan worden. Zij zijn dus afhankelijk van sociale huisvesting (SHM's/SVK's), of gebonden inkomenstransfers (huursubsidies of huurpremies via de Vlaamse overheid). Men kan, via bv. een stadsbedrijf, woningen onder marktwaarde aanbieden. Maar ook hier is het een beperkt aanbod dat op een dergelijke manier georganiseerd kan worden.

Een volgende en gerelateerde uitdaging is die van de **mismatch** tussen kleine woningen in de stad en de grootte van gezinnen. Specifiek in Mechelen concludeerden we in de SWOT-analyse dat de stad weliswaar

veel hoogopgeleiden aantrekt (onder meer omdat Mechelen goed gelegen is en een hoog niveau van voorzieningen heeft), maar moeite heeft met het behouden van gezinnen met kinderen in de stad. Met andere woorden lijkt het woonaanbod van Mechelen vooral afgesteld op startende huishoudens, maar minder op huishoudens met kinderen. De problematiek wordt uitvergroet door de tendens van projectontwikkelaars om vooral kleine woningen en appartementen te voorzien. Bijkomend aanbod wordt dus vooral in de vorm van kleine wooneenheden gerealiseerd. Dit aanbod beantwoordt dus wel aan een woningvraag van grote groepen kleine huishoudens die ook in aantal gaan toenemen, maar het beschikbaar stellen van gezinswoningen, in het bijzonder voor grotere huishoudens blijft daarmee wel een belangrijke beleidsuitdaging. Het gaat uiteindelijk over het verzorgen van een gezonde mix en variatie van diverse woningtypes. Wat nu gerealiseerd wordt, moet immers ook in de toekomst een gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zijn.

Om deze gewenste mix te realiseren kan een divers beleidsinstrumentarium worden ingezet. Zo is er vooreerst de ruimtelijke planning, waarbinnen o.a. gebruik kan worden gemaakt van stedenbouwkundige verordeningen en een woningtypetoets kan bepalen waar eengezinswoningen enerzijds en meergezinswoningen anderzijds zijn toegelaten. Lokale overheden moeten ook voorzichtig omgaan met sloop en opsplitsing, i.e. het vrijwaren van woonruimte na opdeling. Meer specifiek binnen het lokale woonbeleid blijft de sociale huisvesting een heel belangrijk instrument, waarbij het aanbod mee gestuurd kan worden via nieuwbouw, maar ook het in huur nemen van private huurwoningen een middel blijft om huurwoningen in de huurmarkt te houden. Ook relevant om hier te vermelden zijn parkeernormen. Parking voor auto's nemen niet enkel ruimte in, maar zijn ook duur en worden gereflecteerd in de prijs voor een woning. De parkeernormen kunnen in deze context geëvalueerd worden. Tot slot vermelden we nog de complementariteit die innovatieve woonvormen kunnen bieden: ouderen wonen in te grote woningen. Innovatieve woonvormen kunnen toestaan dat (een deel van) deze woonruimte vrijkomt voor woonbehoefte in te vullen (bv. *homesharing of zorgwonen*). De nadruk ligt hier op complementariteit: ook een aanbod aan goed gelegen appartementen (met aandacht voor toegankelijkheid) kan tot gevolg hebben dat ouderen willen verhuizen.

Mechelen kampt, zoals vele Vlaamse steden en gemeenten, met een ondermaatse **kwaliteit** van de woningvoorraad, zowel op het vlak van de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten als energetische vereisten (ook in het kader van het Renovatiepact 2050). Daarnaast is er ook een link met betaalbaarheid (zie hierboven): betaalbare woningen zijn doorgaans van minder kwaliteit. Het garanderen en verbeteren van woningkwaliteit is een belangrijke taak voor lokaal woonbeleid. Lokale overheden beschikken over verschillende reglementerende en handhavende instrumenten om aan woningkwaliteit te werken (zie ook Deel 3.4): onder meer conformiteitsattesten, kwaliteitslabels, bestrijding van leegstand, enz. Daarnaast is ook sensibilisering een aandachtspunt.

Maar ook de energetische kwaliteit van woningen in Mechelen is ontoereikend. In Deel 1.3.1 gingen we dieper in op de significante investeringen die nodig zijn om de woningvoorraad van Mechelen op peil te brengen met de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten alsook energetische vereisten. Ter herinnering: de totale renovatiekost per woning in regionale steden zoals Mechelen bedraagt gemiddeld 51.000 tot 54.000 EUR, afhankelijk van de grootte en ouderdom van de woning. Een aanzienlijk aandeel van de huishoudens kan deze investeringen niet zelf financieren, terwijl de hoogste renovatiekosten net prevalent zijn bij de meest kwetsbare huishoudens. Gerelateerd is het fenomeen van noodkoop, waarbij huishoudens na aankoop van een woning niet langer de middelen hebben om de woning te renoveren en bewoonbaar te maken. Prioritaire groepen met hoge drempels voor renovatie zijn vooral de huurders, huishoudens met lage inkomens, alleenstaanden, eenoudergezinnen en 65-plussers. De vraag is bovendien hoe men renovatie moet afwegen t.o.v. vervangende nieuwbouw. De renovatiekost bedraagt immers 23%-24% van de kost om de woning volledig te vervangen door nieuwbouw. Vanuit dit perspectief lijkt het niet aangewezen om in de plaats van renovatie te investeren in vervangende nieuwbouw. Evenwel zijn schattingen van de renovatiekosten hoogstwaarschijnlijk een onderschatting: in reële renovatieprojecten zijn er extra kosten m.b.t. architecturale kwaliteit, extra comforteisen, enz. Daarnaast is het behalen van bepaalde energetische prestaties eenvoudiger via nieuwbouw: sommige ingrepen zijn immers moeilijk realiseerbaar en brengen bouwfysische problemen met zich mee. Er dienen dus verschillende afwegingen te worden gemaakt bij de beslissing voor renovatie of vervangende nieuwbouw. Het verlaagde BTW-tarief voor sloop en heropbouw naar 6% heeft althans in de centrumsteden geleid tot een sterke toename in sloop

en heropbouw. Voor woningen van erg slechte kwaliteit waarvan de kosten voor renovatie te hoog liggen, kan de stad sloop en heropbouw promoten. Renoveren gebeurt doorgaans versnipperd en in die context is er ook de mogelijkheid om te werken met groepsrenovaties, waarbij groepen bewoners (bv. op het niveau van de straat of buurt) de kans krijgen om gezamenlijk in te tekenen voor renovaties op grotere schaal (zie bv. het voorbeeld van Dampoort Knap Op in Gent). Bedrijven kunnen ook bij dit proces betrokken worden; bv. via energieservice contracting of ESCo's. Een ESCo is een bedrijf dat energiezuinige investeringen financiert en uitvoert en de investering vervolgens terugverdient aan de hand van het verschil tussen de huidige en de nieuwe energiefactuur van de eigenaar of huurder. Dit model wordt echter nog niet vaak toegepast in de particuliere markt. Nochtans houden huurders en verhuurders zo hun respectievelijke energiekosten en investeringskosten laag. De lokale besturen kunnen hier als mediërende partij optreden. SVK's spelen ook een belangrijke rol om het lage incentief van verhuurders om te investeren in woningkwaliteit te verbeteren. Zij nemen immers het beheer over en renoveren zelf de woningen.

Kwaliteit is ook gerelateerd aan de **kwaliteit van de woonbeleving** zelf. Mechelen is een aantrekkelijke stad op het vlak van locatie en voorzieningen. Doorslaggevende redenen om te verhuizen naar Mechelen zijn wat betreft de buurt vooral de rust. Mechelen heeft ook een hoog aandeel aan buurtgroen en wijkgroen. Een groene woonomgeving is belangrijk, want het heeft een impact op het welzijn en de gezondheid van haar bewoners. Desalniettemin zijn er ook buurtproblemen, waarvan de meest voorkomende slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten zijn, verkeerslawaai, hondenpoep en rommel op straat. Deze cijfers liggen niet bijzonder hoog t.o.v. andere centrumsteden, maar vormen in absolute termen wel een probleem voor de kwaliteit van het wonen²². Er is dus zeker marge voor het verbeteren van de kwaliteit van de woonbeleving²³. Dat maakt dat er voor de steden een rol is weggelegd, zowel wat betreft woonbeleid als ruimtelijk beleid, om het wonen in de stad aantrekkelijk te maken en houden via investeringen in publieke ruimte en infrastructuur.

Sociale huisvesting is en blijft een belangrijk instrument om het wonen op vele vlakken te verbeteren. Niet alleen zijn er de lage en inkomensgerelateerde huurprijzen, die een belangrijk verschil maken inzake betaalbaarheid. Sociale woonprojecten zijn ook een manier om de woningkwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld door bij te dragen tot vernieuwbouw van het slechte segment op de markt, maar ook via afbraak en wederopbouw of een rol in stadvernieuwingsprojecten. Verder kan de sociale huisvesting mee een rol opnemen in een goede inrichting van publieke ruimte en huisvesting van groepen met bijzondere noden, zoals ouderen en personen met een beperking. Mechelen heeft de doelstellingen van het BSO gehaald, maar uit de analyses blijkt dat beide steden, net zoals de andere centrumsteden, lange wachtlijsten hebben met kandidaat-huurders voor sociale woningen. Gegeven dat betaalbaarheid al een uitdaging is in Mechelen, in het bijzonder bij kwetsbare huurders, en gegeven dat ook uitbreiding van het privaat woonaanbod hier geen adequaat antwoord op is, lijkt een verdere uitbreiding van het aanbod aan sociale huisvesting noodzakelijk. De fusie tussen de SHM en het SVK is daarbij een kans om in te zetten op een slagkrachtig sociaal beleid. De geplande hervorming van het toewijzingssysteem vormt momenteel nog wel wat een onzekerheid w.b. de mate waarin woonnood mee de prioriteit in toewijzing kan bepalen. Bij de sociale huisvesting ligt gedeeltelijk ook de opdracht om ook te voorzien in grotere woningen, gegeven het grote aandeel aan huurappartementen in de private huurmarkt, terwijl huurwoningen minder en minder in de huurmarkt te vinden zijn.

Innovatieve woonvormen zijn in opgang en zouden verder ondersteuning vanuit de lokale overheid kunnen gebruiken. . In Deel 1.3.9 werden deze woonvormen besproken. Of woonvormen met gedeelde ruimtes de betaalbaarheid van wonen in grote mate verbeteren, is onzeker en afhankelijk van de manier waarop het project is opgezet. Theoretisch gezien, thans bij huurkoopformules, zouden de woonuitgaven bij dergelijke woonvormen zich tussen die van huur en koop bevinden. Daarnaast is het ook de vraag welke groepen aangetrokken worden tot innovatieve woonvormen (en hoe groot deze groepen zijn), en of diegenen die werkelijk nood hebben aan betaalbaarder wonen op de hoogte zijn van deze initiatieven. Voor bepaalde groepen, zoals bv. jongeren (homesharing) of ouderen (zorgwonen) kunnen deze innovatieve woonvormen bijzonder geschikt zijn. Naast betaalbaarheid kunnen innovatieve woonvormen ook inspelen

²² Daarnaast verwezen we in de analyse ook nog naar het negatieve effect op de woningwaarde.

²³ MIRA Themabeschrijving omgevingsgeluid geeft alvast suggesties over hoe steden om moeten gaan met verkeerslawaai, o.m. het nut van geluidsschermen en geluidsisolatie in de woning zelf.

op de hierboven besproken uitdaging van een tekort aan ruimere woningen, in het bijzonder in Mechelen. De steden kunnen deze nieuwe woonvormen stimuleren en ondersteunen, zonder het toekennen van een expliciete of impliciete subsidie. Het is vooral aangewezen om de onzekerheid onder potentiële bewoners en ontwikkelaars te verminderen, door een duidelijk regelgevend kader (ook inzake ruimtelijke ordening) te scheppen en lacunes in de informatie van zowel vragers als aanbieders van innovatieve woonvormen in te vullen. Volgens de initiatiefnemers van innovatieve woonvormen (Brusselmans et al., 2019) bevinden de voornaamste drempels voor het realiseren van innovatieve woonvormen zich in de stedenbouwkundige voorwaarden, regels rond het opsplitsen van woningen, minimale vereisten, maar ook bv. in te hoge parkeernormen.

Tot slot gaan we nader in op de rol van het stadsbestuur van Mechelen in het garanderen van de **efficiënte werking van de woningmarkt**. Dit is een bewust ruim geformuleerde uitdaging, die overigens overlapt met de bovenstaande uitdagingen. Een stad die streeft naar een efficiënte woningmarkt pooft:

1. Assymetrische informatie tussen vragers en aanbieders recht te trekken, d.m.v. het organiseren van infosessies, het aanbieden van info (door bv. woonloketten en een online aanwezigheid), kwaliteitslabels. Dit gaat niet enkel op voor het zoeken naar een woning, maar ook bijvoorbeeld over al dan niet te renoveren en de kosten die daaraan verbonden zijn.

2. Een tegengewicht te bieden aan imperfecte competitie in de woningmarkt. Deze manifesteert zich bijvoorbeeld in de hoge zoekkosten naar een woning (qua tijd en kosten). Anderzijds is ongelijke toegang van bepaalde groepen zoals etnische minderheden en alleenstaande ouders als gevolg van discriminatie ook een vorm van imperfecte competitie. Ook hier hebben de steden een rol om op deze problematiek in te grijpen (bv. via praktijktesten of het voorzien van een publiek aanbod voor deze groepen).

3. Negatieve externaliteiten te beperken of te compenseren. Zo bedreigen woningen van slechte kwaliteit de veiligheid en gezondheid van niet enkel de inwoners, maar ook van de omwonenden. Verwaarlozing en leegstand hebben ook een negatieve impact op de buurtomgeving. Steden hebben instrumenten (leegstandsregister, OO-verklaringen, enz.) om deze negatieve externaliteiten te bestrijden.

Welke lessen met betrekking tot **ruimtelijke differentiatie** kunnen we trekken uit de data-analyse? Een woonbeleid is immers best ruimtelijk gedifferentieerd; een globale aanpak houdt geen rekening met de verschillen op het vlak van kwaliteit, woningtypologie, demografie, enz. Wat betreft de uitdaging van de kwaliteit van de woonvoorraad (in al haar aspecten, m.a.w. de woningkwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonbeleving) is het een obstakel dat gegevens uit het GWO, de Woonsurvey en Stads- en Gemeentemonitor weliswaar nuttig zijn voor conclusies te trekken op het niveau van de gemeente, maar wegens de lage steekproefgroottes niet geschikt zijn voor een beeld te krijgen van de woningkwaliteit op een fijnmaziger geografisch niveau, bv. op het niveau van de statistische sector of wijk. Data die ontstaan door het gebruik van instrumenten, zoals OO-verklaringen (zie het kaartmateriaal in Deel 3.4.1), leegstandsregister (Deel 1.3.6), register verwaarloosde woningen, enz. moeten voorzichtig benaderd worden want ze gaan eerder over het gebruik van de beleidsinstrumenten dan over kwaliteit zelf, en verschaffen geen totaalbeeld van de kwaliteit van woningen in Mechelen. Dat maakt dat een zicht krijgen van de woningkwaliteit op buurt- of wijkniveau met de huidige beschikbare gegevens niet mogelijk is. Hier voor is het stadsbestuur dus in grote mate afhankelijk van haar eigen interne kennis van de kwaliteit van de woningvoorraad in haar buurten afwijken. Daarnaast is een ruwe benadering mogelijk via de ouderdom van de woningstock naar buurt of wijk. In Bijlage 1 geven we een overzicht van deze variabele naar wijk en statistische sector. Daaruit blijkt dat de wijken met de oudste woningen in Mechelen Mechelen Centrum, Nekkerspoel en Arsenaal zijn. Analyse op het niveau van de statistische sector geeft dan nog een fijnmaziger beeld: ook in wijken met geaggregeerd relatief weinig oude woningen, zijn er buurten met relatief veel oude woningen. M.b.t. het benaderen van kwaliteitsuitdagingen met instrumenten, bv. afleveren conformiteitsattesten, (energetische) renovaties, groepsrenovaties, Esco's, enz., kan er men dan voor opteren voor een gefaseerde ruimtelijke benadering (bv. eerst daar waar de oudste woningen gelegen zijn en vervolgens op woningen met een iets recenter bouwjaar focussen, enzovoort.). De interne kennis van de administratie speelt een belangrijke begeleidende rol bij een dergelijke benadering. Wat betreft sociale huisvesting zijn er een aantal aandachtspunten. Doorgaans is het aangewezen om bijkomende sociale huisvesting vooral te realiseren daar waar de bereikbaarheid (knooppuntwaarde) en de voorzieningen (voorzieningsniveau; i.e. onderwijs, zorgaanbod, vrije tijd, diensten, enz.) hoog liggen. Het belang van deze

criteria hangt sterk samen met enerzijds doelgroepen van sociale huisvesting (vooral de beschikbaarheid van openbaar vervoer is daarbij een belangrijk element) maar ook met de kwaliteit van de woonbeleving in het algemeen. Om die reden moet men voorzichtig omspringen met het streven naar een gelijke verdeling van sociale huurwoningen in wijken of buurten (t.o.v. het aantal huishoudens): niet alle wijken of buurten zijn immers even geschikt om de doelgroepen van sociale huurwoningen te huisvesten²⁴. Deel 1.3.8 toont aan waar de buurten met de hoogste knooppuntwaarde en voorzieningen zijn gelegen. Deel 1.4 toont o.b.v. een analyse aan in welke buurten best gebouwd wordt voor de aanwezige knooppuntwaarde en voorzieningen in de gemeente optimaal te benutten. Deze zijn in Mechelen vooral gelegen buiten Mechelen Centrum: in buurten in de wijken Mechelen-Zuid, Tervuursesteenweg, in het zuiden van Nekkerspoel en het noorden van Muizen. Tot slot is er nog de ruimtelijke differentiatie in het voorzien van aanbod (met een duidelijke link naar de uitdagingen van betaalbaarheid en het voldoen aan de woonbehoefte). Ook hier kunnen we verwijzen naar de oefening in welke buurten best bijkomend aanbod gerealiseerd zou kunnen worden o.b.v. de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. Prioritair verdichten is wenselijk op basis van de ligging, volgens knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Een grote dichtheid in de stad heeft zo zijn voordelen: hierdoor kunnen veel huishoudens in de stad wonen en toegang hebben tot de aanwezige voorzieningen. Tegelijkertijd is het belangrijk af te wegen of verdichten geen negatieve effecten heeft op de omgeving en groen en hoe verdichting in relatie staat tot de vraag en het aanbod op de woningmarkt en de tendens van de markt om vooral kleinere woongelegenheden te realiseren, ten koste van aanbod voor gezinnen. Daarnaast mag verdichting ook niet gerealiseerd worden op minder bereikbare locaties, ver weg van voorzieningen. De boodschap is dus verdichten aanmoedigen op goed uitgeruste en bereikbare locaties, waar nog relatief weinig is gebouwd (zie oefening). Belangrijk is dat de meerwaarde van dat proces wordt ingezet om de andere woonuitdagingen aan te gaan. Uiteindelijk is in de keuze waar wat te bouwen, het belangrijk dat eerst de strategische keuzes daartoe worden gemaakt in het beleidsplan ruimte en welke instrumenten hiertoe ingezet worden (zie verder).

3. Beleid en instrumentarium

3.1. Doelstellingen en beleidsvisie

3.1.1. In Mechelen

De beleidsvisie van Mechelen voor de periode 2019-2024 wordt uiteengezet in haar bestuursakkoord, resulterende uit de gemeenteraadsverkiezingen van 2019. Het bestuursakkoord werd gebaseerd op het verkiezingsprogramma, niet alleen van de eigen partijen maar ook die van andere. Daarnaast zijn een aantal van de werkpunten gebaseerd op het Memorandum van de stadsadministratie, opgesteld in 2018²⁵.

In het bestuursakkoord lijst het stadsbestuur 3 toekomstprojecten op: inzetten op mobiliteit in de vorm van een mobiliteitsplan, een halvering van kinderarmoede tegen 2024, en inzetten op beter ondernemerschap in Mechelen. In 9 hoofdstukken werkt het stadsbestuur inhoudelijk punten uit voor de beleidsvisie van de periode 2019-2024. In het eerste hoofdstuk (*“Mechelen is onze thuis”*) wordt wonen in Mechelen breder gekaderd, niet enkel in de vorm van betaalbaar wonen, maar ook in de context van ruimtelijke ordening, stadsvernieuwing, monumenten en groen in de stad:

“Mechelen is een stad op mensenmaat. Dat willen we zo houden. Daarom moeten we zorgen voor betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor iedereen. Onze stad groeit en dat vraagt een beleid dat waakt over de open ruimte. Onze buurten moeten groener worden, zodat mensen meer adem- en speelruimte krijgen en we bijdragen aan de strijd tegen de klimaatverandering.” (Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 9)

Het eerste deel bevat 36 punten met betrekking tot betaalbaar wonen. Betaalbaarheid is dus een expliciete doelstelling van het Mechels woonbeleid. Een aanzienlijk aandeel van de werkpunten rond betaalbaarheid focust op de inzet van sociale huisvesting: ze streven naar 10% huurwoningen (8,3% in 2019), onder meer

²⁴ Zo stelt het bestuursakkoord van Mechelen dat men de sociale mix (een streefcijfer van 10% sociale huurwoningen) wilt nastreven in alle wijken van de stad.

²⁵ <https://www.mechelen.be/memorandum-2019-2025>

verwezenlijkt door het sociaal verhuurkantoor dat 400 extra woningen voorziet tegen 2025 en andere kleinere projecten, met de nadruk op het garanderen van de sociale mix in de Mechelse wijken. Bovendien focussen ze op de renovatie van het patrimonium van sociale huurwoningen. In de private woningmarkt wordt gestreefd naar een mix van grote en kleine woningen, en het aantrekken van “*arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners*” (Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 11), een doelstelling die ook terugkomt in de beleidsvisie van andere steden, onder meer in Antwerpen en Brugge²⁶. Mechelen streeft naar een gezonde generationele en sociale mix, want ook andere groepen worden rechtstreeks vermeld, zoals senioren (bv. het opstellen van een specifiek woonplan), jongeren (een kwaliteitslabel voor koten) en de meest kwetsbare groepen (een lokaal opvangnet). Alhoewel de woningkwaliteit wel als doelstelling wordt vooropgezet (zie hierboven), zijn hiervoor geen expliciete punten opgenomen. Er wordt wel vermelding gemaakt van “*aanpak van (langdurige) leegstand en van verkrotting*” (Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 12), en meerdere punten van het bestuursakkoord hebben uiteraard een rechtstreekse impact op de kwaliteit; o.m. door de renovatie van sociale huurwoningen. Tot slot wordt ook expliciet ingezet op alternatieve woonvormen (“*Ze werken een beleidskader uit dat cohousing en friendswonen stimuleert en faciliteert, evenals voor intergenerationeel wonen, kangoeroewoningen en huizen voor nieuw samengestelde gezinnen*”, Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 11).

Zoals eerder vermeld zit wonen ook verweven in andere beleidsdomeinen. Zo is Mechelen zich bewust dat ook de ruimtelijke ordening zich moet aanpassen aan toenemende druk op de stad (zie Deel 1.2.1), waardoor het ruimtelijk structuurplan herzien moet worden. Daar hoort bij dat Mechelen aandacht geeft aan verdichting en hoogbouw (Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 13) en op brownfieldontwikkeling: het herwaarderen van verwaarloosde en leegstaande bedrijfssites. Daarnaast is er een deel werkpunten rond stadsvernieuwing, met specifieke doelstellingen voor bepaalde stadsdelen te vernieuwen (tot op het niveau van de straat). Tot slot zet Mechelen in op de vergroening van haar openbare ruimte. Daarbij is er de expliciete doelstelling om geen nieuwe woonuitbreidingszones meer aan te snijden. Ook in de andere hoofdstukken worden initiatieven vermeld die (on)rechtstreeks een impact hebben op het wonen:

- Initiatieven om straten en buurten veilig en levendig te houden, o.m. door te focussen op het gebruik van de weg door fietsers en voetgangers (p. 22), betere integratie in het netwerk van openbaar vervoer (p. 25), verbetering van de luchtkwaliteit (p. 28), ...
- Verlaging van de parkeernormen bij nieuwbouw en renovatie²⁷ (p. 27)
- Verdere woonontwikkeling in de buurt van het winkelcentrum (p. 40)
- Woonvormen geschikt voor mensen met een beperking, die geïntegreerd worden in grotere projecten (p. 62)
- Praktijktesten op de private huurmarkt (p. 69)
- Aandacht voor de woonknoten van ouderen en het woonbehoud van ouderen (p. 72)
- Investerings in pilootprojecten van co-housing en kangoeroewoningen (p. 74)

Ook doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en klimaat hebben een impact op wonen: onder meer wat betreft het warmtebeleid (bv. collectieve stookplaatsen bij meergezinswoningen), dakisolatie, ondersteuning van collectieve renovatie van woningen en de energetische renovatie van sociale huurwoningen (zie hierboven).

Parallel voert Mechelen ook een klimaatbeleid, waarvan de eerste stappen zijn gezet in 2012. Onder de noemer Klimaatneutraal Mechelen lijst de stad een aantal concrete stappen op om te ijveren naar klimaatneutraliteit. Daartoe vond er een emissiemeting plaats in 2017, om de uitstoot van broeikasgassen op te meten en te vergelijken met de ambities tegen 2020 en 2030. De huishoudelijke emissies (m.a.w. verwarming, warm water en elektriciteit) zijn van 2011 tot 2017 gedaald met 17%. De gemiddelde voetafdruk van de Mechelaar (4,5 Ton CO²-eq/inwoner) ligt echter wel boven het Vlaams gemiddelde (4,2

²⁶ Het meerjarenplan 2014-2019 van Antwerpen maakt vermelding van ‘het binden van middeninkomens aan de stad’. Het beleidsprogramma 2019-2024 van Brugge stelt dat ze focussen op het aantrekken van ‘arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners’.

²⁷ Zo is in Mechelen men verplicht om bij meergezinswoningen 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheden te voorzien (in de binnenstad en stationsomgeving).

Ton CO²-eq/inwoner), en boven die van Antwerpen (3,1), Brugge (4,4) en Gent (4,0), maar onder die van Leuven (5,0). Huishoudens zijn bovendien de grootste emissiepost, en het rapport raadt aan om vooral in bestaande bebouwing het energieverbruik terug te dringen (Futureproofed, 2019). Daarnaast werd er een risico- en kwetsbaarheidsanalyse uitgevoerd (Stad Mechelen, 2019). Daarin wordt gesteld dat gezien de ouderdom van het patrimonium in Mechelen (zie Deel 1.3.1), slechts 2,5% van het patrimonium voorzien is op extreme hitte. Tegen 2030 zal de hittestress in de stad echter significant stijgen. Er is dus een bijkomende vraag naar actieve en passieve koeling van de gebouwen. Klimaatverandering zal daarnaast de frequentie en intensiteit van overstromingen doen toenemen. Er is echter geen informatie beschikbaar over de overstromingsbestendigheid van de Mechelse gebouwen. De Stedenbouwkundige verordening geeft enkele bepalingen (strenger dan die van het gewest). Tegen 2100 zouden 10% van de gebouwen bedreigd worden door overstroming, vooral in het historisch centrum en stedelijk gebied.

Het bestuursakkoord bevat tot slot ook een aantal instrumenten om de doelstellingen rond wonen te verwezenlijken; onder meer een aantal nieuwe initiatieven. Zo wilt men de meerwaarde onderzoeken van een huurwaarborgfonds, dat zou moeten voorkomen dat mensen uit huis worden gezet door bv. jobverlies. Om via stadsontwikkeling bij te dragen tot het aanmoedigen van winkels en horeca, wordt er een korting op de onroerende voorheffing verleend aan personen die boven een winkel gaan wonen.

Tot slot blijkt uit de IGS-overeenkomst ook de beleidsvisie van het stadsbestuur, tesamen met een aantal concrete actiepunten (zie bespreking in Deel 3.2).

3.1.2. Provinciaal woonbeleid

In de beleidsnota wonen van juni 2020 zet het provinciebestuur Antwerpen haar woonvisie uit. De principes achter deze woonvisie zijn:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid en circulariteit
3. Mobiliteit en diversiteit
4. Veerkracht en gezondheid

De rol van provinciaal woonbeleid is verankerd in de middenweg tussen het Vlaams woonbeleid en de lokale autonomie. Daarbij neemt ze een ondersteunende en stimulerende rol op ten opzichte van de lokale overheden, en faciliteert daarbij afstemming en samenwerking tussen lokale besturen en andere actoren. Het provinciaal beleid is dus aanvullend aan het Vlaams en lokaal woonbeleid.

In de beleidsnota formuleert het provinciebestuur ook twee beleidsdoelen:

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

In dit beleidsdoel zitten verschillende acties vervat, waaronder:

- Het ontwikkelen voor een leidraad voor een kwaliteitsvolle woning en woonomgeving, ter inspiratie voor lokale overheden en woonactoren.
- Het stimuleren en ondersteunen van lokale overheden (en intergemeentelijke samenwerkingen) om in te zetten op de kwaliteit van wonen, met aandacht voor de hierboven vermelde vier principes.
- Ter beschikking stellen van relevante data
- Het stimuleren en ondersteunen van innovatieve woonprojecten.
- Het opzetten van samenwerkingen
- Het uitreiken van een kwaliteitsprijs
- Het versterken van de private huurmarkt, o.m. voor het in kaart brengen van huurwoningen van slechte kwaliteit en daarrond gerichte acties ondernemen; nieuwe koop- en huurmodellen ondersteunen
- Gebiedsgericht inspelen op woonproblemen of woonnoden die het lokale niveau overstijgen.

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

Ook hieronder vallen specifieke acties:

- Actoren in kaart brengen die een invloed hebben op het verduurzamen van het woonpatrimonium
- Eerstelijnsadviseurs m.b.t. energie en duurzaamheid opleiden
- Lokale besturen, actoren en maatschappelijke instellingen stimuleren om hun patrimonium te verduurzamen en te renoveren
- Het aanbieden van een Duurzaam Bouwloket
- Coördinatie van het netwerk aan lokale vrijwilligers
- Adviseren van duurzame en circulaire (ver)bouwprojecten
- Het aanbieden van een leidraad voor het circulair aanbesteden van woon- en bouwprojecten
- De creatie van een portfolio van duurzaamheidsmaatregelen
- Het begeleiden van gemeenschappen rond hernieuwbare energie
- Het ondersteunen van organisaties voor het verbeteren van de woonsituatie van maatschappelijk kwetsbare doelgroepen

3.2. De Vlaamse overheid en lokaal woonbeleid

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid worden de belangrijkste prioriteiten wat betreft woonbeleid voor de beleidscyclus 2020-2025 vastgelegd (Artikel 5):

- de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden;
- de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- de gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

De 3 volgende artikels (Artikels 6 t.e.m. 8) bepalen vervolgens welke acties de gemeenten moeten ondernemen binnen deze drie beleidsprioriteiten. Deze staan opgelijst in Tabel 3-1. Buiten deze activiteiten kan het zijn dat van gemeenten nog bijkomende activiteiten worden verwacht, als deze gemeenten deel uitmaken van een samenwerkingsverband waarvoor ze subsidies ontvangen. Mechelen en Lier zitten in een dergelijk intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS), nu ook samen met Willebroek. Deze bijkomende activiteiten worden opgesomd, per beleidsprioriteit, in Artikels 13 t.e.m. 15 van het Besluit.

Tabel 3-1 Uit te voeren activiteiten per beleidsprioriteit

<p>"De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden"</p> <ul style="list-style-type: none"> • de lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde; • kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken; • het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg; • voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien; • een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat: <ul style="list-style-type: none"> - een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen; - een partnerschap waarmaken met de sociale huisvestingsmaatschappijen die en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente; - een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen; - de opdrachten, vermeld in het Monitoringbesluit van 10 november 2011 uitvoeren; - de opdrachten, vermeld in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 5 van het voormelde besluit; - de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken.
<p>"De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving"</p> <ul style="list-style-type: none"> • kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken; • een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat: <ul style="list-style-type: none"> - de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren; - voldoende woningcontroleurs aanwijzen.
<p>"De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen"</p> <ul style="list-style-type: none"> • kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken; • gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner over: <ul style="list-style-type: none"> - de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen; - sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen; - de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving; • inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning; • een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente..

Bron: Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018, artikels 6, 7 en 8

Buiten deze activiteiten kan het zijn dat van gemeenten nog bijkomende activiteiten worden verwacht, als deze gemeenten deel uitmaken van een samenwerkingsverband waarvoor ze subsidies ontvangen. Mechelen en Lier zitten in een dergelijk intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS), nu ook samen met Willebroek. Deze bijkomende activiteiten worden opgesomd, per beleidsprioriteit, in Artikels 13 t.e.m. 15 van het Besluit.

De missie van de "IGS versterkt wonen in Lier en Mechelen" is als volgt (en draagt bijgevolg ook bij tot de beleidsvisie van het stadsbestuur):

- *Het recht op menswaardig wonen, voor iedere inwoner van Lier en Mechelen, helpen realiseren.*
- *Streven naar een gezinsvriendelijke woon-en leefstad voor een zo breed mogelijke waaier aan doelgroepen.*
- *Werken [...] aan een gedifferentieerd betaalbaar woonaanbod met o.a. nieuwe woonvormen, aandacht voor specifieke doelgroepen, ... waarbij de woningkwaliteit centraal staat*
- *de kwalitatieve woonzekerheid te verhogen voor elke inwoner*

Bij de werking van het IGS horen vier basisopdrachten:

1. *Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod*
 - *Een gecoördineerd beleid voeren rond sociaal wonen*
 - *Instrumenten inzetten in het kader van het sociaal woonbeleid*
 - *Doordacht aanbodbeleid voeren*
2. *Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving*
 - *Een gecoördineerd beleid voeren naar bewaking van de kwaliteit van het woning patrimonium en de woonomgeving*
 - *Instrumenten inzetten in het kader van het bewaken van de woningkwaliteit en de woonomgeving*
 - *Inventariseren van leegstaande woningen en gebouwen*
3. *Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen*
 - *Voorzien in een laagdrempelig woonloket*
 - *Voorzien in gestructureerde basisinformatie*
 - *Voorzien in actieve ondersteuning*
4. *Ondersteunen van de lokale private huurmarkt*
 - *De lokale huurmarkt in kaart brengen*
 - *Actoren uit de private huurmarkt informeren en indien nodig correct doorverwijzen*

- Promoten van het sociaal verhuurkantoor

Daarnaast zijn er dus ook aanvullende activiteiten, die extra middelen genereren op de basissubsidie. Op basis van deze aanvullende activiteiten worden concrete acties ondernomen.

- Het faciliteren van nood- en doorgangswoningen andere tijdelijke woonvormen
- Onderzoek naar woonwagendbewoners
- Achterstand bouwvergunningen wegwerken
- Verplichten van conformiteitsattesten
- Werken rond leegstand van gebouwen en woningen
- Stimuleren uitoefenen recht op voorkoop
- Bijkomende ondersteuning bij aanvraag Vlaamse huurpremie
- Begeleiden van huurders en samenwerken met vredegerecht i.f.v. gerechtelijke uithuiszetting
- Specifieke acties rond energetische aspecten van wonen

3.3. Het Vlaams woonbeleid

In dit deel kijken we naar het Vlaams woonbeleid: hoe het evolueert en welke nieuwe mogelijkheden zich in de toekomst zouden kunnen aandienen. De lange termijndoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid vinden we in het Woonbeleidsplan Vlaanderen, goedgekeurd op 23 maart 2018 door de Vlaamse regering. Het toekomstbeeld van het Vlaams Woonbeleid is als volgt:

“In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod.” (Woonbeleidsplan Vlaanderen, p. 15)

Met dit toekomstbeeld als achtergrond formuleert men vervolgens vijf strategische doelstellingen (SD) voor de lange termijn (tegen 2050):

- SD1: In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol
- SD2: In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar
- SD3: In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning
- SD4: In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd
- SD5: In 2050 heeft iedereen toegang tot een betaalbare woning

Daarnaast bevatten het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 en de Beleidsnota 2019-2024 van de nieuwe Minister van Wonen een aantal initiatieven die relevant zijn voor het lokale woonbeleid:

- het woonkwaliteitsinstrumentarium meer proactief en resultaatgericht inzetten;
- het uitbesteden van de woningcontroles aan gecertificeerde private woningcontroleurs;
- het zoveel mogelijk wegnemen van hindernissen voor nieuwe woonvormen;
- het toekennen van investeringsubsidies aan gemeenten voor cofinanciering van noodwoningen;
- het verder investeren in sociale woningen; gemeenten die het BSO hebben bereikt, kunnen via een woonbeleidsconvenant financiering van de Vlaamse overheid krijgen tot een maximum van 15% sociale woningen;
- een aanpassing van het toewijzingssysteem voor sociale woningen;
- bijkomende initiatieven m.b.t. energiezuiniger maken van sociale woningen;
- verdere uitrol van het SVK-pro model;
- het samenvoegen van SHM's en SVK's tot één woonactor met maar één speler per gemeente.

3.4. Huidig en toekomstig instrumentarium

Om de bovenstaande beleidsdoelstellingen te realiseren hanteert Mechelen een aantal beleidsinstrumenten. We bespreken hieronder de voornaamste instrumenten vanuit een gekende indeling: reglementering, financiële instrumenten en communicatieve instrumenten.

Daarbij beperken we ons niet enkel tot het instrumentarium met betrekking tot het woonbeleid, maar gaan we ook kort in op (instrumenten van) gerelateerde beleidsdomeinen die een impact kunnen hebben op wonen; voornamelijk van het ruimtelijk beleid. De scheidingslijn tussen instrumenten van het woonbeleid en die van het ruimtelijk beleid is ook niet altijd even duidelijk. We vertrekken van de huidige instrumenten en kijken ook naar mogelijke nieuwe instrumenten die opgenomen zijn in de nieuwe beleidsprogramma's (zie hierboven).

3.4.1. Reglementering en handhaving

Instrumenten van het woonbeleid

Woningkwaliteitsbewaking

Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 stelt dat de gemeente een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid moet voeren door: 1. de decretaal toegekende opdrachten op dat vlak correct uit te voeren en 2. voldoende woningcontroleurs aan te wijzen (zie Deel 3.4.1 voor een gedetailleerde bespreking).

Op het vlak van kwaliteitsbewaking voorziet de Vlaamse overheid in twee procedures: de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure. De administratieve procedure is de meest gangbare procedure en houdt in dat na onderzoek of advies (van het Vlaams Gewest) de burgemeester een woning ongeschikt en onbewoonbaar (OO-procedure) kan laten verklaren. Dit gebeurt op basis van een technisch verslag. Wonen-Vlaanderen heeft hierbij een adviserende rol, tenzij de gemeente vrijgesteld wordt van de adviesverplichting. Dat is voor Mechelen niet het geval. Bij de strafrechtelijke procedure wordt opgetreden tegen woningen die verder verhuurd worden alhoewel ze met ernstige kwaliteitsproblemen kampen. De Vlaamse wooninspectie kan in dit geval optreden om de wantoestanden te bestrijden.

De OO-procedure verloopt als volgt²⁸. Bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woningen kunnen de gemeente vragen de woningkwaliteit van de desbetreffende woning te onderzoeken en de ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring op te starten. De gemeente kan hiertoe ook zelf het initiatief nemen, net zoals andere overheden en sociale woonorganisaties. Elke klacht over woningkwaliteit of overbewoning wordt beschouwd als een verzoek tot opstart van de OO-procedure. Vervolgens onderzoekt de gemeente of de klachten terecht zijn (soms via een woningonderzoek). Vervolgens wordt aan Wonen-Vlaanderen gevraagd om een conformiteitsonderzoek uit te voeren en de woning te controleren. Daarna geeft Wonen-Vlaanderen een advies aan de burgemeester, tesamen met het technisch verslag van de woningcontroleur. Daarna neemt de burgemeester een beslissing en kan overgegaan worden tot OO-verklaring van de woning. Een OO-woning wordt altijd opgenomen in de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid.

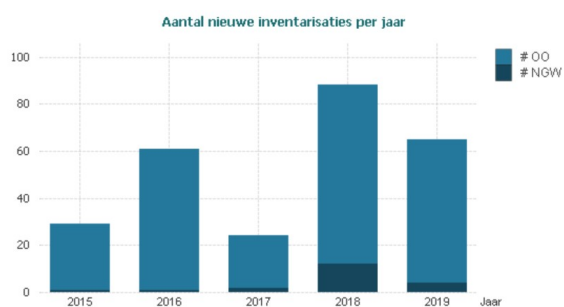
Het conformiteitsonderzoek door Wonen-Vlaanderen verloopt op basis van een checklist, het 'technisch verslag'. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders. Conformiteitsonderzoeken worden ook uitgevoerd binnen andere administratieve procedures, zoals het bekomen van een conformiteitsattest voor verhuring, bij het aanvragen van een huursubsidie of huurpremie en voor woningen die SVK's in huur willen nemen, en in het kader van de gerechtelijke procedure. Mechelen heeft woningcontroleurs in dienst met het oog op het afleveren van conformiteitsattesten. Met het besluit verklaart de burgemeester de woning dus uiteindelijk ongeschikt of onbewoonbaar. Vanaf januari 2021 werkt men o.b.v. een indeling van de gebreken in categorieën:

- categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid;
- categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar;
- categorie III: ernstige gebreken met mensenwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.

²⁸ <https://www.vlaanderen.be/ongeschikt-of-onbewoonbaar-verklaren-van-een-woning>

Behalve op basis van Vlaamse regelgeving hebben gemeenten ook een rol in de kwaliteitsbewaking op basis van federale regelgeving. Deze laatste vraagt dat gemeenten optreden bij acuut gevaar. In noodsituaties gaat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Wooncode niet snel genoeg. In desbetreffend geval kunnen gemeenten dus gebruik maken van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet (NGW). De burgemeester kan dan maatregelen nemen die noodzakelijk worden geacht, bv. een ontruiming, een bevel om muren te stutten, enz. De keuze voor een welbepaalde procedure (OO of toepassing van de Nieuwe Gemeentewet) hangt doorgaans af van hoe acuut de situatie is. Figuur 3-1 geeft weer hoeveel woningen aan de inventarissen van Mechelen werden toegevoegd van 2015 tot 2019.

Figuur 3-1 Aantal woningen nieuw toegevoegd aan de inventaris ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen in Mechelen, 2015-2019

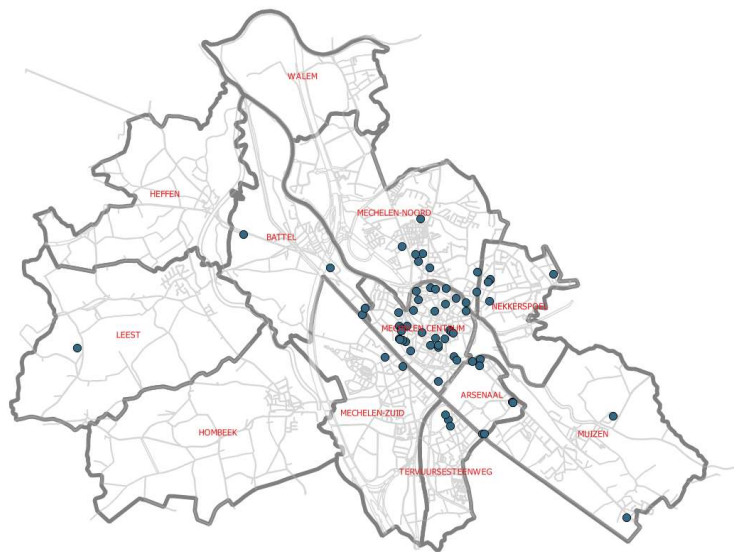


Bron: Statistiek Vlaanderen

Bij de dienst wonen van stad Mechelen vindt wekelijks een intern overleg over de lopende dossiers plaats betreffende de woonkwaliteitsbewaking tussen het diensthoofd, de controleur en administratieve medewerkers die de dossiers opvolgen.

In onderstaande figuur visualiseren we waar de panden liggen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard voor Mechelen (april 2021). In Mechelen zijn deze vooral terug te vinden in het centrum, Arsenaal en Mechelen-Noord.

Figuur 3-2 OO-verklaringen in Mechelen (april 2021)



Bron: Stad Mechelen

Herhuisvesting

Nadat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, moeten de burgemeester beoordelen of de bewoning moet worden stopgezet. Bij een onbewoonbaarheid zal dat, gezien de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, in principe het geval zijn, tenzij de gebreken snel te verhelpen zijn. De Vlaamse Wooncode van 1997 verplicht de burgemeester te voorzien in herhuisvesting. Deze verplichting geldt enkel tegenover de bewoners die voldoen aan de inkomens- en onroerende bezitsvoorwaarde die geldt in de sociale huursector, maar het kan uiteraard ook voor andere bewoners op vrij initiatief. De herhuisvestingsplicht vormt een inspanningsverplichting voor de burgemeester. Dat houdt in dat hij al het mogelijke moet doen om de bewoners te herhuisvesten. De Vlaamse Codex Wonen voorziet daarvoor een aantal mogelijkheden:

- voorrang bij toewijzing van een sociale huurwoning onder voorwaarden
- tegemoetkoming in de huurprijs van de private huurwoning
- recupereren van de herhuisvestingskosten bij de eigenaar

Mogelijke bijkomende initiatieven van de gemeente zijn het oprichten van noodwoningen, afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met sociale woonactoren en OCMW en aanstellen van woonbegeleiders.

Tijdens de COVID-19 crisis werd het herhuisvestingsproces bemoeilijkt voor de lokale besturen. Ter compensatie konden gemeenten een tijdelijke coronasubsidie aanvragen voor 2.500 EUR per herhuisvesting. Deze subsidie dekt, al dan niet gedeeltelijk, de kosten gemaakt tijdens herhuisvesting (bv. personeels- en installatiekosten).

Mechelen werd door de Vlaamse overheid geselecteerd voor het proefproject '*recuperatie herhuisvestingskosten*', met als doel om de kosten verbonden aan herhuisvesting beter te kunnen recupereren van de eigenaar-verhuurder die ondanks een OO-verklaring de woning verder verhuurt. Die mogelijkheid wordt verschaft door Artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen. De kosten konden eerst teruggevorderd worden van de Vlaamse overheid, die ook de juridische procedure in gang zette om de kosten te verhalen op de eigenaar.

Conformiteitsattest

Het conformiteitsonderzoek is een technische inspectie van de woning waarbij wordt nagegaan of de woning voldoet aan de minimale vereisten op vlak van veiligheid en gezondheid. Zoals hoger beschreven wordt dergelijk onderzoek uitgevoerd in het kader van de administratieve en gerechtelijke procedures voor handhaving van de woningkwaliteit, maar is het toepassingsgebied ruimer en past dit ook in een stimuleringsbeleid. Eigenaar-verhuurders kunnen bij de gemeente een document (conformiteitsattest) aanvragen waaruit blijkt dat de huurwoning aan de woningnormen voldoet. Met het conformiteitsattest kan de verhuurder aan potentiële huurders aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, en voldoet aan de kwaliteitsnormen. Op het attest wordt ook het maximum aantal toegelaten bewoners vermeld (niet afdwingbaar). Het attest is tien jaar geldig, tenzij de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt, er renovatiewerken worden uitgevoerd, een proces-verbaal is opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie of indien het attest een kortere geldigheidstermijn vermeld. Het attest is geen verhuurvergunning en is dus niet verplicht bij het verhuren van een woning. Gemeenten kunnen via een gemeentelijk reglement het conformiteitsattest echter wel verplicht maken of de geldigheidsduur ervan inkorten. De laatste jaren maken meer en meer gemeenten gebruik van deze mogelijkheid. Vaak geldt de verplichting alleen voor nieuwe verhuringen. In andere gevallen wordt de verplichting gefaseerd ingevoerd, bijvoorbeeld op basis van het bouwjaar.

In Mechelen is het conformiteitsattest niet verplicht voor eengezinswoningen, maar wel voor studentenhuisvesting en domiciliekamers. Voor eengezinswoningen stelt de stad Mechelen dat *“Ook zonder attest kan de woning perfect beantwoorden aan de normen van de Vlaamse Wooncode en kan de verhuurder de woning verhuren.”*²⁹

Bij het overwegen of dit verplicht kan worden in een gemeente zijn er verschillende aandachtspunten. Zo is er soms de bezorgdheid dat deze verplichting tot gevolg zou kunnen hebben dat woningen verdwijnen uit de huurmarkt en kwetsbare groepen uitgesloten worden door gebrek aan onderdak. In dit geval zal naar alternatieve huisvesting moeten worden gezocht.

Figuur 3-3 toont het aantal uitgereikte conformiteitsattesten in Mechelen in de periode 2015-2019. In Mechelen is dit aantal stabiel.

Figuur 3-3 Aantal uitgereikte conformiteitsattesten in Mechelen, 2015-2019



Bron: Statistiek Vlaanderen

Kamerreglement

De minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten voor woningen worden op Vlaams niveau vastgelegd (zie hierboven), maar gemeenten kunnen daarnaast nog bijkomende vereisten opleggen voor kamers. In Mechelen is sinds 2017 de uitbatingvergunning voor studentenhuisvesting en domiciliekamers verplicht gemaakt (zie ook Deel 1.3.5). Aan die vergunning is ook een label, Topkot, gekoppeld. Een uitbatingvergunning kan verkregen worden indien men beschikt over:

- “een geldig conformiteitsattest
- een correcte omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
- een recent positief brandweeradvis” (Mechelen.be, 2020)

²⁹ <https://www.mechelen.be/prod-conformiteitsattest>

De procedure is gebonden aan de *Geïntegreerde regelgeving studentenhuysvesting en domiciliekamers stad Mechelen*³⁰, goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 april 2017. Deze regelgeving moet samen beschouwd worden met de stedenbouwkundige verordening van Mechelen. Een studentenkamer wordt gedefinieerd als:

“Een wooneenheid, bestemd voor bewoning door een student, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.”

De stedenbouwkundige vergunning legt vervolgens vast dat de minimumoppervlakte van een studentenkamer in Mechelen 12 m² bedraagt (dit is ook de Vlaamse vereiste). De stedenbouwkundige vereisten lijken op dat vlak op die van Leuven, Gent en Antwerpen.

Een domiciliekamer wordt vervolgens gedefinieerd als:

“Een wooneenheid, bestemd voor bewoning met domiciliëring, waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad/douche of kookruimte; én waarvan de bewoners voor deze voorziening afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.”

Volgens de Mechelse stedenbouwkundige verordening kunnen gebouwen niet worden opgedeeld in domiciliekamers, ook niet in combinatie met andere woonvormen. Er worden dus geen domiciliekamers meer vergund. Het bestuursakkoord vermeldt verder geen aanpassingen aan het kamerreglement van Mechelen. Op 24 juni 2019 werd beslist een belasting van 2400 EUR/jaar in te voeren op domiciliekamers, om de omvorming tot studentenkamers te stimuleren. Er geldt een vrijstelling van deze belasting indien de domiciliekamers daadwerkelijk omgevormd worden.

Leegstandsreglement

De Vlaamse regelgeving verplicht gemeenten een register op te maken van leegstaande woningen. De basis voor een gemeentelijk leegstandsbeleid is dus een leegstandsregister. Gemeenten die een dergelijk leegstandsregister opmaken, gebruiken daarbij de definitie uit artikel Art. 2.10. §1 van de Vlaamse Codex Wonen:

“Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.”

Gemeenten kiezen zelf hoe ze leegstand opsporen. Van belang is enkel dat het om objectieve en controleerbare vaststellingen gaat en dat aan eigenaars of zakelijk gerechtigden de mogelijkheid geboden wordt om beroep in te stellen of bezwaar te maken.

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop (voorrang bij aankoop van onroerende goederen) en het sociaal beheersrecht (tijdelijke overname van het beheer van een woning, voor herstel en sociale verhuring). Het voorkooprecht wordt door Mechelen zelf niet toegepast, wel door de SHM's. Mechelen heeft van het gebruik van het sociaal beheersrecht wel een expliciete doelstelling gemaakt in het bestuursakkoord:

“Bij panden die verkrotten passen we het sociaal beheersrecht toe door ze voor negen jaar in stadsbeheer te nemen, waarbij we ze eerst renoveren en dan verhuren via het sociaal verhuurkantoor.” (Bestuursakkoord Mechelen 2019-2024, p. 12).

Verwaarlozing

³⁰<https://www.mechelen.be/uitbatingsvergunning-studentenhuysvesting-geintegreerderegelgevingmechelenpdf>

Het bestrijden van verwaarlozing is sinds 2017 een bevoegdheid van de gemeenten; het Vlaams Gewest bepaalt enkel nog de hoofdlijnen en de gemeenten hebben verder volledige beleidsvrijheid hoe verwaarloosde panden geregistreerd en belast worden. Er bestaat dus slechts een zeer beperkt wettelijk kader, vastgelegd in Art. 2.15-2.20 van de Vlaamse Codex Wonen. Een woning is verwaarloosd “*wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.*” Het staat de gemeenten dus vrij deze definitie aan te vullen in een gemeentelijk reglement. Op verwaarloosde woningen opgenomen in het verwaarlozingsregister, geldt in ieder geval ook het voorkooprecht en sociaal beheersrecht, onder bepaalde voorwaarden. In functie van de overdracht van het Vlaams Gewest naar de gemeenten kreeg elke gemeente eind 2016 een laatste overzicht van de panden die in de Vlaamse inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen waren opgenomen. In Mechelen waren er dat 100.

Lokaal toewijzingsreglement sociale woningen

De toewijzing van sociale woningen is gedetailleerd geregeld in Vlaamse wetgeving, specifiek de Vlaamse Codex Wonen en het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze wetgeving laat echter toe dat gemeenten accenten leggen in de toewijzing van sociale woningen. Er kan dus worden afgeweken van de standaardregels in twee gevallen. Enerzijds als men rekening wilt houden met de lokale binding van kandidaten en anderzijds met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Mechelen heeft een dergelijk doelgroepenplan, waarbij voorrang voorzien wordt voor:

- mensen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek; psychische kwetsbaarheid
- 65-plussers
- mensen met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte (in kader van lokale bindingsfactoren)
- Personen met een structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden
- Kwetsbare ouders
- Jongeren in begeleidingstrajecten
- Voormalig domiciliekamerbewoners

Voor lokale binding heeft Mechelen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorrangregels in te voeren, voor:

- kandidaat-huurders die 3 van de 6 jaar in Mechelen woonden en
- kandidaat-huurders die op het moment van toewijzing tewerkgesteld zijn in Mechelen of een doorgedreven en geloofwaardig activeringstraject volgen in Mechelen, te staven met beslissing van het Sociaal Huis Mechelen.

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 kondigt belangrijke wijzigingen aan het toewijzingsstelsel aan, waarbij chronologie en lokale binding belangrijker zullen worden bij de toewijzing van sociale woningen:

“De toewijzing van sociale woningen gebeurt chronologisch. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft. Daarnaast geldt voor gans het sociale huurpatrimonium de absolute voorrangregel van lokale binding, wat minimaal inhoudt dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond.” (Vlaams Regeerakkoord 2019-2024, p. 242).

Ook de geplande fusie van SHM's en SVK's zou belangrijke wijzigingen in de toewijzing tot gevolg kunnen hebben (zoals besproken in de Beleidsnota Wonen 2019-2024).

Bindend sociaal objectief (BSO)

Het BSO is niet zozeer een lokaal beleidsinstrument, maar een verplichting die is opgelegd door de Vlaamse overheid aan de gemeenten en waarvoor van de gemeenten de inspanningen verwacht worden om dit objectief te bereiken. De verplichting vindt zijn basis in de Vlaamse Codex Wonen dat de kriteriën uitzet voor de uitbreiding van het sociaal woningaanbod in Vlaanderen en voor elke gemeente bepaalt wat het aantal bijkomende woningen is dat op hun grondgebied dient gerealiseerd te worden uiterlijk 31 december 2025. De objectieven zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Jaarlijks wordt de voortgang met

betrekking tot de objectieven geteld in de 'Voortgangstoets'. Betreffende het realiseren van voldoende sociale woningen in het kader van het Bindend Sociaal Objectief tegen 2025, kreeg Mechelen een BSO³¹ van nul sociale huurwoningen opgelegd (zoals iedere gemeente met minstens 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied bij de nulmeting op 31/12/2007). Mechelen had bij de nulmeting (31/12/2007) 3 236 sociale huurwoningen; op 31/12/2019 waren er 3 374 sociale huurwoningen. De stad heeft het BSO al gehaald en vallen in voortgangscategorie 1 (met andere woorden: de gemeenten volgen het groeipad).

Gemeenten die hun BSO gehaald hebben, waaronder Mechelen, kunnen volgens de nieuwe Beleidsnota 2019-2024 van de Vlaamse Overheid via een woonbeleidsconvenant financiering krijgen tot een maximum van 15% sociale woningen. In 2017 werd al een dergelijk convenant afgesloten in Mechelen voor 107 woningen; in 2018 nogmaals voor nog eens 73 bijkomende sociale huurwoningen. Voor de periode 2020-2023 werd in Mechelen geen convenanten gesloten.

Discriminatietesten

Onderzoek heeft aangetoond dat er gediscrimineerd wordt op de Vlaamse private huurmarkt (Loopmans e.a., 2014). Omdat het met het huidige wettelijke instrumentarium moeilijk is om discriminatie bij de toegang tot privéwoningen aan te tonen, dringt Unia aan op nieuwe instrumenten om gevallen van discriminatie op te sporen en om bewijzen te verzamelen. Unia ziet dergelijk instrument op het Vlaamse niveau, via een uitbreiding van de taken van de gewestelijke huisvestingsinspectiediensten, maar dit is vandaag nog niet het geval. Een aantal steden hebben daarom zelf het initiatief genomen om discriminatietesten in te voeren.

In 2020 werd voor Mechelen een studie uitgevoerd om het bestaan van discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de private huurwoningmarkt in Mechelen (Verhaeghe et al., 2020). Hiervoor werden onder meer schriftelijke praktijktesten uitgevoerd voor meer dan 1303 huuradvertenties. Praktijktesten op de woningmarkt zijn veldexperimenten waarbij twee personen zich kandidaat stellen om een bestaande huurwoning te kunnen huren. Beide kandidaten zijn op alle relevante kenmerken gelijkaardig, maar verschillen enkel met betrekking tot hun discriminatiegrond. Eén kandidaat komt uit de 'testgroep' (bv. een kandidaat van Marokkaanse origine). De andere kandidaat komt uit de 'controlegroep' (bv. een kandidaat van Belgische origine). Nadien wordt nagegaan na in welke mate de kandidaten uit de testgroep systematisch nadeliger werden behandeld door verhuurders of makelaars dan de kandidaten uit de controlegroep. Wanneer er een systematisch nadeligere behandeling is, wordt dit toegeschreven aan discriminatie. Drie discriminatiegronden werden onderzocht: de etnische afkomst, de gezinsbron en de gezinssamenstelling. Er wordt daarbij ook intersectioneel geanalyseerd.

De studie toont aan dat er structurele discriminatie plaatsvindt op de private huurmarkt in Mechelen, al tijdens de eerste fase van het huurproces (het uitnodigen voor een plaatsbezoek). Allereerst wordt er gediscrimineerd op basis van etnische afkomst: kandidaten met een Marokkaans klinkende naam worden significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaat-huurders met een Belgisch klinkende naam. Er zijn ook indicaties dat er wordt gediscrimineerd op basis van de inkomensbron (bv. als men een werkloosheidsuitkering heeft). Tot slot wordt er ook gediscrimineerd op basis van gezinssamenstelling: alleenstaande moeders met twee kinderen worden bv. significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek.

Ook andere steden hebben onderzoek gedaan naar discriminatie aan de hand van praktijktesten. Zo startte de stad Gent in 2014 met een academisch onderzoek (door UGent) naar discriminatie op de Gentse private huurmarkt. De resultaten toonden dat mensen met een beperking, anderstaligen en mensen met een vervangingsinkomen stelselmatig worden gediscrimineerd in hun zoektocht naar een geschikte woning. Na een publieke aankondiging en de persaandacht werd een tweede golf van praktijktesten uitgevoerd. De resultaten daarvan toonden een vermindering van discriminatie van mensen met een migratieachtergrond bij de grote vastgoedspelers, maar niet bij de kleine verhuurders. In vervolg daarop voerde de stad Gent

³¹ <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>

'juridische praktijktesten' in bij vastgoedmakelaars. Dit zijn praktijktesten waarbij elke makelaar die actief is in Gent systematisch wordt getest.

In het Bestuursakkoord van Mechelen 2019-2024 is het een doelstelling om praktijktesten in te voeren op de private huurmarkt en arbeidsmarkt, met een focus op discriminatie op grond van etnisch-culturele achtergrond, seksuele geaardheid, beperkingen en inkomen. Er zal ook met UNIA worden samengewerkt aan een begeleidingstraject voor eigenaars die de discriminatiewetgeving overtreden.

Hemelwaterplan

Mechelen heeft een hemelwaterplan goedgekeurd, waarin nagegaan wordt hoe het regenwater van wegen, gebouwen, enz. kan worden *hergebruikt, geïnfiltreerd, gebufferd en tot slot kan worden afgevoerd naar een waterloop* (mechelen.be, 2020). Klimaatverandering leidt immers tot nog meer en intensere neerslag. In het verleden kampte Mechelen meerdere keren met wateroverlast. Het hemelwaterplan heeft ook een invloed op het wonen; bijvoorbeeld met de verplichting tot aanleg van een regenwaterput, hergebruik van regenwater, enz.).

Instrumenten van het ruimtelijk beleid

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is het kader waarbinnen de visies over aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar worden afgestemd. Een GRS heeft niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen, maar ontwikkelt wel een visie. Het is met andere woorden geen eindtoestandsplan, maar een getekend en/of geschreven moment van een proces dat continu is. Structuurplanning is nooit af, maar een globale ruimtelijke begeleiding die tracht een betere woonbaarheid, bereikbaarheid en bestuurbaarheid te bereiken. Het zijn plannen met een zeker abstractieniveau die antwoord geven op uiteenlopende cruciale maar ingewikkelde vragen. Hoeveel woningen moeten er over vijf jaar zijn? Op wat voor locaties gaan we die bouwen? Hoeveel ruimte creëren we voor bedrijven? Welk soort plekken zijn hier het best voor geschikt? Hoeveel groen, hoeveel bos, hoeveel landbouwgrond? Op wat voor type plekken gaan we dat doen?

Decretaal gezien bestaat een GRS uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte. In het informatief gedeelte wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften onderzocht. In het richtinggevend deel wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling weergegeven. De overheid mag van het richtinggevend deel niet afwijken, behalve ingevolge onvoorziene ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Het bindend gedeelte met de hierin opgenomen bepalingen dient een dwingend kader aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het bevat die maatregelen die essentieel geacht worden om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. De acties in het GRS kunnen enkel binden zijn voor de gemeente zelf en de instellingen die eronder ressorteren.

Het ruimtelijk structuurplan Mechelen (RSM) dateert van 3 juli 2001. De stad bepaalde hiermee (het kader van) het toekomstige ruimtelijk beleid. Het RSM verduidelijkt de grote lijnen van het beleid, de strategische keuzes en op welke wijze de stad zich wil positioneren in Vlaanderen. Het RSM bevat onder meer een overzicht van de kwaliteiten, kansen en knelpunten van de ruimtelijke structuur (destijds). In het richtinggevend gedeelte worden de concrete maatregelen en acties opgesomd die het gewenste beleid moeten realiseren met betrekking tot de ruimtelijk-natuurlijke structuur; de nederzettingsstructuur; de ruimtelijk-economische structuur; de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur en de landschappelijke structuur. Het dwingend karakter wordt tot slot aangegeven via uitvoerende instrumenten in het bindende derde gedeelte van het RSM. In het bestuursakkoord van de stad Mechelen (2019-2024) wordt de doelstelling voor een nieuw ruimtelijk beleidsplan (het Strategisch Ruimtelijk Beleidsplan) geconcretiseerd. Daarbij hoort een herziening van het oude structuurplan en een nieuwe strategische visie tot 2040, dat rekening houdt met de groei van de stad, en de daarbij horende druk op de ruimte.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) concretiseert het ruimtelijk structuurplan. Het is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Met een RUP concretiseert de gemeente dus haar ruimtelijk beleid. Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP, kunnen - eens het RUP is goedgekeurd - stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden. RUP's hebben steeds voorrang op stedenbouwkundige verordeningen (zie verder) als ze hetzelfde regelen. Een RUP legt concreet vast:

- “welke activiteiten er mogen plaatsvinden,
- waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies in een bepaalde zone moeten voldoen
- hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.” (Vlaanderen.be, 2020)

Een RUP is dus een juridisch document dat bepaalt waar en hoe er in welke buurt in de toekomst gebouwd en verbouwd mag worden. Een RUP bevat onder meer een grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Het grafisch plan bepaalt op welke plaatsen er woningen, bedrijven, winkels, openbare ruimte en recreatie mogen komen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn de regels die men moet naleven als men op die plaats iets wil bouwen of verbouwen. Deze leggen bijvoorbeeld op hoe hoog men mag bouwen, hoe diep men mag bouwen, welke bouwvormen er toegelaten zijn en bepalen de inplanting ten opzichte van de straat of perceelgrenzen. Alle toekomstige ontwikkelingen worden aan dit plan getoetst.

Gemeenten kunnen initiatieven m.b.t. de realisatie van sociale huisvesting verankeren in een RUP, indien dat noodzakelijk is om de lokale sociale woonbehoefte op te vangen. Hiervoor wordt grondig onderzocht en overlegd waar en hoe het sociaal woonaanbod zou kunnen gerealiseerd worden. Dat gebied moet worden aangeduid in het RUP en de lokale overheid moet dan ook motiveren waarom dat bepaald gebied gekozen wordt voor de realisatie van een sociaal woonaanbod. Via een RUP kan men ook inspelen op behoefte aan ruimte ten gevolge van algemene demografische tendensen (bv. vergrijzing). Dit kan als een kwetsbare functie beschouwd worden waar een gezonde en veilige leefomgeving vereist is. Door de bouw mogelijkheden voor woonzorgcentra vast te leggen kan men inspelen op de ruimtelijke behoeften voor het huisvesten en verzorgen van hulpbehoevende ouderen en personen met een beperking.

Bij wijzigingen van bestemming bij een RUP zijn planschadevergoeding³² en planbatenheffing³³ (zie ook de bespreking bij financiële instrumenten) van toepassing. Het planproces om een RUP op te stellen verloopt gefaseerd:

FASE 1. Er wordt een startnota opgesteld die omschrijft wat men gaat doen. Na het opleveren van de startnota vindt er een eerste vorm van participatie plaats. De lokale overheid mag zelf kiezen hoe deze eerste vorm van participatie eruitziet.

FASE 2. Bestaat uit de opmaak van een scopingsnota waarin wordt nagegaan of de opmaak van een effectenbeoordelingsrapport noodzakelijk is.

FASE 3. Er wordt een voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Hierover wordt schriftelijk advies ingewonnen of wordt een plenaire vergadering georganiseerd. Op basis van nieuwe inzichten kan de scopingsnota worden aangepast indien nodig.

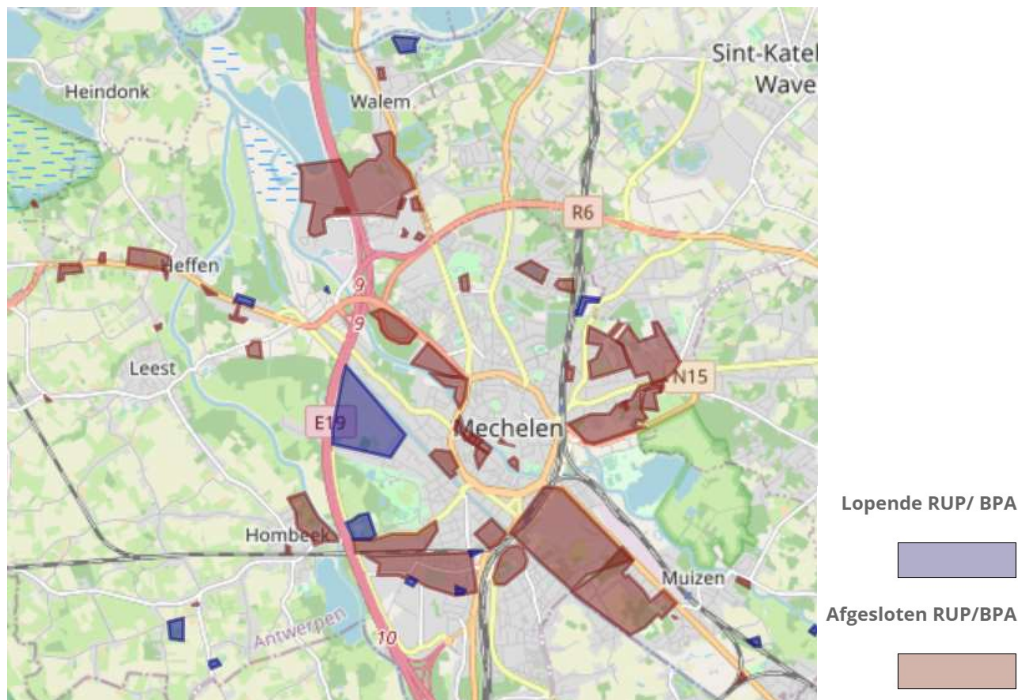
FASE 4. Het ontwerp van RUP wordt onderworpen aan minstens een openbaar onderzoek. Ten slotte beslist de gemeenteraad om het RUP al dan niet goed te keuren.

³² “De planbatenheffing is een Vlaamse belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging naar aanleiding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP.” (Vlaanderen.be, 2020)

³³ Een eigenaar zal recht hebben op een planschadevergoeding indien een perceel grond door de uitvoering van een RUP niet langer verbouwd of verkaveld mag worden. De planschadevergoeding is dan een compensatie voor de verminderde waarde van het perceel.

Mechelen heeft 14 afgeronde RUP's en 16 BPA's³⁴, op onderstaande kaart gevisualiseerd. Tijdens de voorbereidende fase van het woonbeleidsplan waren er twee lopende RUP's (Stuivenberg en Zonevreemde recreatie).

Figuur 3-4 BPA's en RUP's in Mechelen, 2020



Bron: Mechelen.be, 2020

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Met de stedenbouwkundige verordeningen kunnen lokale overheden regels vastleggen die algemeen de vrijwaring van de gezondheid (zoals de waterhuishouding en de bewoonbaarheid van woningen) en de veiligheid (brand en overstroming) van de inwoners beogen, alsook algemene zaken die te maken hebben met bovengrondse inrichting (zoals parkeren en leidingen). De lokale overheid kan regelend optreden op voorwaarde dat dit aanvullend is op (en niet indruist tegen) wat de hogere overheid heeft bepaald. Zoals hierboven vermeld hebben voorschriften van een plan, in het bijzonder RUP's, voorrang op die van een stedenbouwkundige verordening. Het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening is decretaal bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en is doorheen de tijd significant verruimd (zoals bijvoorbeeld de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen).

Gaandeweg is in de stedenbouwkundige verordeningen daarin ook meer en meer wonen aan bod gaan komen. Aspecten die worden geregeld via een verordening zijn o.a. (Vlaamse Woonraad, 2018):

- het tegengaan van opdeling van woningen (o.a. om gezinnen in de stad te houden en geen bijkomende parkeerdruk te creëren);
- het garanderen van diversiteit in het woningaanbod, o.a. door een minimum aandeel sociale woningen op te leggen, de minimale of maximale verhoudingen tussen woningtypes vast te leggen of voorwaarden op te leggen aangaande het maximaal aantal studentenkamers in een woning;
- het opleggen van een minimum aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw. Deze normen kunnen verschillen naargelang het type gebouw, de functie (bijvoorbeeld lagere normen voor sociale woningen) of de ligging.

³⁴ Een bijzonder plan van aanleg, die niet langer opgemaakt worden maar wel nog gelden zolang er geen vervangend RUP bestaat.

Omwille van de raakvlakken met andere beleidsdoelen, is de opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening het resultaat van een samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen. Het is daarom noodzakelijk dat de diverse diensten nauw samenwerken en overleggen, in het bijzonder voor de problematieken die verschillende beleidsdomeinen overstijgen. Dit draagt bij tot het creëren van het nodige draagvlak voor de opvolging van de verordening in de praktijk. Ook op het vlak van toezicht, controle en sanctionering is samenwerking noodzakelijk om de verordening in de praktijk te laten resulteren in de wenselijke effecten.

Tijdens gesprekken van de Vlaamse Woonraad met betrokken beleidspersonen werd de vraag of gemeentelijke verordeningen het woonbeleid vorm kunnen geven, echter genuanceerd beantwoord. De verordeningen hebben doorgaans een breder opzet en reiken verder dan het beleidsdomein wonen (Vlaamse Woonraad, 2018). Volgens de Vlaamse Woonraad is het belangrijk om voorafgaand de vooropgestelde beleidsdoelstellingen uit te klaren en de opmaak van verordeningen te baseren op voldoende studies en/of cijfermateriaal. Daarnaast is het volgens de Vlaamse Woonraad evenzeer van belang de beoogde effecten te benoemen en de impact van de verordening op het terrein op te volgen en te monitoren. Bijvoorbeeld bij het hanteren van minimale oppervlakenormen wordt als reden vaak de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de projecten vooropgesteld. Toch zijn dergelijke normen volgens de Vlaamse Woonraad vaak niet in lijn met demografische prognoses (een daling van de gemiddelde huishoudgrootte) en dragen ze ertoe bij dat de woonentiteiten duurder worden. De Raad pleit dan ook voor een werkbaar evenwicht waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande vraag en de nood aan een duurzame kwaliteit en leefbaarheid van het project en de buurt anderzijds. Tevens wijst de raad er op dat niet alle woonproblemen kunnen opgelost worden via dergelijke verordeningen en dat voor vele problemen een doelgroepgerichte benadering evenzeer aangeraden blijft.

In de Stedenbouwkundige Verordening van Mechelen, daterend van 2015, kadert men de regels en bepalingen in de verordeningen in een welbepaalde visie (Stedenbouwkundige Verordening Mechelen, p. 7):

*“Mechelen wil aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Daarom moet **denser** bouwen verzoend worden met de **woonbehoeften van mensen met kinderen**. Nieuwe woonprojecten gaan waar nodig enkele bouwlagen hoger, maar leggen vooral de nadruk op grotere buitenruimte, veel groen en speelruimte, autoluwe omgeving met wagens waar mogelijk ondergronds en veilige fietspaden. Nieuwbouwprojecten moeten qua parkeerbehoeften zelfvoorzienend zijn. Ze moeten zo goed mogelijk aansluiten bij al wat bestaat. Projectontwikkelaars, private investeerders en gezinnen die een huis willen bouwen of renoveren zijn belangrijke bondgenoten in het realiseren van **voldoende kwalitatief woonaanbod**. Het is belangrijk om oog te hebben voor de economische dimensie van wooninvesteringen, zonder de visie op een goede ruimtelijke ordening los te laten. De stad draagt zorg voor haar historische footprint en voor het historisch patrimonium dat wordt aangevuld met kwaliteitsvolle, hedendaagse architectuur. De stad staat open voor nieuwe, gedurfde architectuur.”*

De voornaamste regels in de Stedenbouwkundige Verordening van Mechelen met relevantie voor wonen en de woonomgeving zijn de volgende.

A. Bepalingen voor de technische aspecten van de woning

- *Artikel 25: Wanneer in een gebouw meerdere woongelegenheden worden gecreëerd, mag slechts 20% van de woongelegenheden een oppervlakte hebben van minder dan 80 m² netto.*
- *Artikel 26: Elke woongelegenheid moet minstens beschikken over (minimale bruikbare vloeroppervlakte tussen haken):*
 - *een inkomruimte (1,5 m²);*
 - *leefruimte (24 m²);*
 - *een slaapruimte(n) (12 m²);*
 - *een bergruimte (3,5 m²);*
 - *een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water) (3,5m²), al dan niet geïntegreerd toilet*
 - *een buitenruimte.*

Er zijn ook regels vastgelegd m.b.t. het opsplitsen van woningen. De verordening verduidelijkt waarom (p. 34): “Een te hoog percentage aan opgedeelde gebouwen kan het sociale weefsel van een buurt ontwrichten. Ook kan de draagkracht van een buurt worden overschreden, bijvoorbeeld door toename van autoverkeer. Bovendien lenen heel wat woningen zich niet tot opdeling in meerdere wooneenheden, met weinig kwalitatieve appartementen tot gevolg.”

Zo mogen woningen niet opgedeeld worden in domiciliekamers (zie hierboven). Of woningen al dan niet kunnen opgedeeld worden in meergezinswoningen hangt af van de binnenoppervlakte:

- *Artikel 39: “Het is niet toegelaten om een wooneenheid die beschikt over een binnenoppervlakte van minder dan 200 m² op te delen in meerdere wooneenheden.”*
- *Artikel 40: “Woningen met een binnenoppervlakte tussen 200 m² en 450 m² kunnen, mits naleving van de voorwaarden, opgedeeld worden.”*

Voor woningen groter dan 450 m² is opdeling wel mogelijk (mits het naleven van de kwaliteitsvereisten).

B. Woonomgeving

“Artikel 50 §2: Bij verkavelingen en/of gebouwencomplexen worden reeds volgende normen toegepast voor speelruimte:

- verkavelingen:

- *bij 30 tot 50 woningen: minimum 500 m² oppervlakte speelruimte;*
- *bij 50 tot 200 woningen: minimum 1000 m² oppervlakte speelruimte;*
- *vanaf 201 woningen: minimum 3000 m² oppervlakte speelruimte.*

- gebouwencomplex:

- *tot 30 woningen: minimum 200 m² oppervlakte speelruimte;*
- *vanaf 40 woningen: minimum 1200 m² oppervlakte speelruimte.”*

C. Parkeerruimte

- *Artikel 60 §1.1:*
 - *Eengezinswoningen: “Bij ééngeslote woningen gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, dienen geen parkeerplaatsen en fietsstallingen te worden voorzien.”*
 - *Groeps- en meergezinswoningen: “Indien gelegen in ‘binnenstad en stationsomgeving’: 1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsstalling per kamer. Gelegen in overig gebied: 1,5 parkeerplaatsen en min. 2 fietsstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsstalling per kamer*

In het bestuursakkoord Mechelen 2019-2024 wordt vermelding gemaakt van een verlaging van de parkeernormen (p. 27):

“In nogal wat gezinnen neemt door het gewijzigde mobiliteitsgedrag het wagengebruik af. Ook het verdunnen van gezinnen maakt dat het aantal auto’s per wooneenheid daalt. Omdat we de evolutie naar minder autogebruik ondersteunen, worden de parkeernormen bij nieuwbouw en renovatie verlaagd.”

Woningtypetoets

Een woningtypetoets is een instrument dat afstemt waar in een gemeente meergezinswoningen en eengezinswoningen verplicht en/of toegelaten zijn, en waar andere woontypes mogelijk zijn. Een dergelijk instrument kan tot op het niveau van het perceel bepalen welke woning er het meest geschikt is. Een woningtypetoets kan dan gebruikt worden bij residentiële of verkavelingsvergunningen. Bij de woningtypetoets raakt men zowel aan het woonbeleid als het ruimtelijk beleid; maar het is in principe

voornamelijk een ruimtelijk instrument. Binnen het woonbeleidsplan kan men enkel richtinggevend werken.

In Vlaanderen zijn er een aantal gemeenten die een woningtypetoets hanteren: onder meer Gent³⁵ en Kortrijk³⁶ gebruiken een woningtypetoets. In Vlaanderen vertrekt zo een toets vaak van het principe dat (ruime) eengezinswoningen tot de kern van een gezond woonpatrimonium behoren. De achterliggende context van dit principe is dat er in steden nog steeds een sterke vraag is naar (ruime) eengezinswoningen, terwijl ontwikkelaars veeleer grote hoeveelheden kleine appartementen willen ontwikkelen. De woningtypetoets is dan een instrument om na te gaan welk woningtype in welk gebied nog wordt toegelaten. Het is dus een aanvulling op de hiervoor besproken beleidsinstrumenten waarmee een lokaal bestuur het woningaanbod mee kan sturen. In Bijlage 2 worden het gebruik, de voordelen en de nadelen van een woningtypetoets uitgebreider beschreven.

Register onbebouwde percelen

Gemeenten zijn verplicht³⁷ om een register bij te houden van de onbebouwde percelen gelegen in het woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg (gewestplan, BPA's en RUP's) of binnen een niet vervallen goedgekeurde verkaveling. Het actualiseren van het register laat toe om de evolutie van de grondvoorraad blijvend op te volgen.

Op basis van dit register kunnen de gemeenten een belasting heffen op onbebouwde percelen. Mechelen heft een dergelijke belasting.

3.4.2. Financiële instrumenten

Financiële beleidsinstrumenten kunnen zowel 1. positief en stimulerend zijn (zoals subsidies of premies) als 2. negatief en ontradend (bv. heffingen). Bij de positieve instrumenten kan de financiering vanuit de overheid zowel 'in cash' als 'in kind' worden toegekend aan de begunstigde. Sociale huisvesting is een 'in kind' voordeel voor de sociale huurder, dat kan worden toegekend onder invloed van subsidies. Voor de sociale huisvesting komt het grootste deel van de subsidies van de Vlaamse overheid, maar heeft de gemeente echter wel een belangrijke rol in de planning en toewijzing van sociale woningen. Daarom nemen we de sociale huisvesting ook mee op in dit overzicht.

Instrumenten van het woonbeleid

Heffing op leegstand, OO, verwaarlozing en bouwvalligheid

De stad Mechelen heeft een eigen reglement tegen leegstand en verkrotting (zie hierboven) naast dat van de Vlaamse overheid. De *"belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand"* geldt van 1 januari 2019 tot 31 december 2025.

- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister onbewoonbaar zijn verklaard;
- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister ongeschikt zijn verklaard;
- de woningen en gebouwen die verwaarloosd zijn;
- leegstaande woningen en gebouwen;

Voor woningen ligt het basisbedrag op 4056 EUR per belastbare woning, te vermenigvuldigen met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris, waarbij x niet hoger mag zijn dan 4. In het

³⁵ <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsvernieuwing/beleidskader-stadsvernieuwing/woningtypetoets>

³⁶ https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/20100930_woningtypetoets_brochure_publiek.pdf

³⁷ Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, Artikel 5.6.1.

Bestuursakkoord 2019-2024 focust de stad bovendien op “maximale boetes en leegstandbelastingen”, waarbij het aanpakken van leegstand en verkrotting een prioriteit blijft.

Activeringsheffing onbebouwde gronden

Het Grond- en Pandendecreet biedt gemeenten de mogelijkheid, maar niet de verplichting, om een jaarlijkse belasting te heffen op onbebouwde bouwgronden in woongebied, of onbebouwde kavels. In Mechelen wordt er van 2020 tot 2025 een jaarlijkse belasting geheven op onbebouwde gronden die bestemd zijn voor wonen en industrie volgens het plannenregister en grenzen aan een openbare weg die voldoende is uitgerust. De wettelijke basis hiervoor is “directe belasting op de onbebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor wonen en industrie volgens het plannenregister en palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust”, zoals vastgelegd op de Gemeenteraad van 26 november 2013. Een dergelijke activeringsheffing wordt meestal bepaald per strekkende meter van de grond palende aan de straat. De heffing bedraagt in Mechelen minimum 160 EUR, plus 25 EUR per strekkende meter. De belasting is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde grond. Onderzoek naar het equivalent van activeringsheffingen in Finland wijst alvast uit dat activeringsheffingen zorgen voor een groter aanbod aan eengezinswoningen (Lyytikäinen, 2020).

Belasting op tweede verblijven

In Mechelen geldt er een belasting op tweede verblijven. Volgens de definitie is een tweede verblijf “elke woongelegenheid waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woongelegenheid op 1 januari van het aanslagjaar niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters en waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend”. Het gaat niet over studentenkamers of wooncaravans. De belasting ligt op 1000 EUR per jaar per tweede verblijf. De eigenaar van het verblijf betaalt de belasting, maar indien het pand verhuurd wordt, kan deze verhaald worden op de huurder.

Premie voor verbetering van kwaliteit van een gebouw

De stad Mechelen verleent een premie voor ‘kernversterkend’ renoveren aan eigenaars of huurders van handelspanden in het kernwinkelgebied van Mechelen. Dit met de doelstelling de kwaliteit van de handelspanden te verhogen door:

- “handelspanden te creëren met een grotere oppervlakte
- bovenliggende leegstaande ruimtes een nieuwe invulling te geven met ruimte voor wonen, kantoren of recreatie” (Mechelen.be, 2020)

Premies voor milieuvriendelijke en duurzame investeringen

Om tegemoet te komen aan wateroverlast (zie ook de relevante bespreking van het klimaatbeleid in Deel 3.1.1), biedt de stad Mechelen premies aan voor het plaatsen van een hemelwaterinstallatie en infiltratievoorziening.

Aanbod van woningen

Sociale huisvestingsmaatschappijen

In Mechelen zijn verschillende SHM's actief: het Woonpunt Mechelen (WPM) voor huuractiviteiten, KLE Mechelen en Omstreken (KLEMO) voor koopactiviteiten, Inter-Vilvoordse maatschappij voor huisvesting en Volkswoningen van Duffel. Tot voor kort bestond nog De Vrije Woonst, waarvan de woningen in 2020 zijn overgenomen door het Woonpunt. Het WPM werd opgericht in 1921. In Mechelen waren er eind 2019 in totaal 2940 SHM-huurwoningen, ten opzichte van het aantal huishoudens een aandeel van 8%. Eind 2018 waren er 3037 aanvragen van kandidaat-huurders bij de WPM (Jaarverslag Woonpunt Mechelen, 2018). Het aantal is in de laatste 10 jaar alleen maar toegenomen. De KLEMO is een coöperatieve vennootschap opgericht in 1938. Naast het Vlaams Gewest zijn de aandeelhouders Berlaar, Bonheiden, Duffel, Heist-op-Den-Berg, Lier, Nijlen, Putte, Sint-Katelijne Waver, Willebroek en Zemst. Sinds haar ontstaan heeft KLEMO tot 2017 1.278 sociale koopwoningen gerealiseerd. Eind 2017 waren er 226 personen op de wachtlijst voor een aankoop. In de periode 2013-2017 werden er 15 sociale koopwoningen gerealiseerd (Visitatierapport KLEMO, 2019).

Voor het Vlaams Gewest bedraagt het aandeel 5,6%, voor de centrumsteden 8,6% (VMSW, 2020). Mechelen streeft in haar Bestuursakkoord naar 10% sociale huurwoningen. Het WPM stelt bovendien als doelstelling haar patrimonium verder te vernieuwen, onder meer door een renovatiegolf. Tesamen met andere huisvestingsmaatschappijen wil de SHM 200 bijkomende sociale huurwoningen realiseren, alsook 150 bescheiden woningen³⁸. Er komt daarnaast ook een centraal inschrijvingsregister.

Sociale verhuurkantoren

In Mechelen zijn er ook SVK's actief, die privé-woningen van eigenaars in huur nemen en verder onderverhuren aan woningzoekers met een laag inkomen. Mechelen heeft een SVK, Het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen (SVKM). Het SVKM heeft aan woonaanbod van 281 woningen in 2020, waarvan een groot aandeel het resultaat is van een samenwerking met sociale vastgoedbeheerder Inclusio. Eind 2019 stonden er 1062 gezinnen op de wachtlijst.

In het Bestuursakkoord van Mechelen 2019-2024 wordt als doelstelling geformuleerd om 400 extra sociale huurwoningen, te realiseren, door het SVKM. In de toekomst voorziet het SVKM ook verder in te zetten op SVK Pro, waarbij private partijen (zoals ontwikkelaars) gestimuleerd worden om voor een lange periode te verhuren aan een SVK. SVK Pro biedt, naast de standaardvoordelen van verhuren aan een SVK, nog andere voordelen voor private ontwikkelaars, zoals gewaarborgde huurinkomsten, zekerheid over verhuur gedurende 18 jaar en een verlaagd btw-tarief van 12% (in plaats van 21%).

In juni 2020 werd bekendgemaakt dat het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen en het Woonpunt Mechelen vanaf 2021 gaan fusioneren. Daarmee loopt Mechelen voor op de plannen volgens de Beleidsnota Wonen 2019-2024 om tegen 2023 SHM's en SVK's te laten fusioneren tot één woonmaatschappij per gemeente.

In de bestuursakkoorden van Mechelen staat het stimuleren van verhuren via de SVK's expliciet vermeld. In Mechelen wordt bv. verder ingezet op de fusie tussen de LHM en het SVKM, waarbij ouderen die naar een woonzorgcentrum verhuizen hun woning eenvoudig kunnen verhuren via een SVK. Er wordt ook bekeken hoe het SVK een rol kan spelen in het renoveren van woningen. Mechelen voert ook op regelmatige basis prospecties uit voor potentiële woningen, waarbij gratis conformiteitsattesten kunnen worden uitgereikt en dus tegelijkertijd de woningkwaliteit gecontroleerd wordt.

Eigen patrimonium en noodwoningen

De stad Mechelen heeft 29 doorstroomwoningen en 4 crisiswoningen, en 4 woningen in het kader van dringende herhuisvesting.

Voor noodwoningen kan men via de Vlaamse overheid een investeringssubsidie ontvangen om het aanbod aan noodwoningen te financieren, in te richten en te renoveren, van 50% van de kosten.

De behoefte aan noodwoningen wordt ingegeven door verschillende mechanismes: de evolutie op de woningmarkt, maatschappelijke kwetsbaarheid, vermaatschappelijking van de zorg, beleidswijzigingen, enz. Regionale verschillen in deze behoefte zijn dus voornamelijk een gevolg van verschillen in armoede en kwetsbaarheid. Een ruwe schatting leert ons dat er op jaarbasis 10 000 keer beroep zou moeten gedaan worden op noodwoningen (o.b.v. inschattingen en veronderstellingen in termen van uithuiszettingen, dakloos- en thuisloosheid, vluchtelingen, enz). Gegeven dat de mediane verblijfsduur ongeveer 5 maanden bedraagt, wordt de behoefte aan noodwoningen in Vlaanderen geschat op 4000 noodwoningen (voor +- 2,8 miljoen huishoudens). Een ruwe extrapolatie naar Mechelen duidt dan op 52 noodwoningen in Mechelen. Desalniettemin zijn dit eerder minima, gegeven de grotere mate van kwetsbaarheid en armoede in de Vlaamse steden.

Noodkoopfonds

Het noodkoopfonds is geen instrument van de stad zelf, maar van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid voorziet de leninglijn, maar de stad voorziet zelf begeleiding en ondersteuning van de eigenaars. In Mechelen staat gebruik van het noodkoopfonds vermeld in haar Klimaatactieplan. Daarin wordt gesteld

³⁸ De inkomensgrenzen van bescheiden huurwoningen liggen tussen die van sociale huur en sociale koop; m.a.w. zijn deze gericht op doelgroepen die net buiten de sociale huisvesting vallen.

om 10 woningen per jaar te subsidiëren om energiezuinige ingrepen te doen. Ervaring uit het werkveld leert dat de begeleiding bij dit instrument erg intensief verloopt. De lening verstrekt vanuit het noodkoopfonds en de gekoppelde begeleiding heeft een tweeledige doelstelling:

- Besparingspotentieel van verbruik
- Rebound-effect op het comfort en het gedrag van de gebruiker zelf

Vlaams fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en het huurwaarborgfonds

Als opvolger van het Vlaams huurgarantiefonds is er wel een Vlaams fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, dat een tegemoetkoming toekent aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden. Op voorwaarde dat er een begeleidingsovereenkomst wordt ondertekend, ontvangt het OCMW afhankelijk van de toestand van de woningmarkt 25% tot 45% van de huurachterstal, afhankelijk van de toestand van de woningmarkt en de stabiliteit van de woonsituatie van de huurder.

Een huurwaarborgfonds beoogt uithuiszetting te voorkomen. Het fonds kan gebruikt worden om te voorkomen dat huishoudens hun woning moeten verlaten als ze door onverwachte omstandigheden de huur niet meer kunnen betalen. Verschillende gemeenten gebruiken al een huurwaarborgfonds, onder meer Sint-Niklaas.

Mechelen stelt in haar bestuursakkoord de meerwaarde van een dergelijk fonds te onderzoeken, dat 3 tot 6 maanden zal kunnen gelden. Het fonds wordt best gecombineerd met begeleiding door het Sociaal Huis, o.m. om de schuld van de huurders af te betalen. Een lokaal bestuur kan inwoners niet verplichten zich aan te sluiten bij een huurwaarborgfonds.

Vlaamse woonpremies

De woonpremies zijn geen instrumenten van een lokale overheid, maar steunmaatregelen van de Vlaamse overheid³⁹. Deze omvatten:

- De renovatiepremie
- De aanpassingspremie
- De huursubsidie
- De huurpremie
- De verzekering gewaarborgd wonen
- Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen⁴⁰

Zoals hierboven besproken in de context van de huurtoelage, wordt de huurpremie toegekend wanneer men 4 jaar of langer op de wachtlijst staat voor sociale huisvesting. De huursubsidie wordt daarentegen toegekend indien men verhuist van een OO-woning naar een conforme woning of naar een SVK-woning. Gezien dat de wachtlijsten voor SHM's in Mechelen de laatste jaren langer zijn geworden, is ook het aantal aanvragen voor huurpremies toegenomen. Het aantal goedkeuringen is echter niet gestegen. Alhoewel het aantal rechthebbenden voor een huursubsidie de laatste jaren is toegenomen, is het aantal aanvragen en goedkeuringen stabiel gebleven. De voornaamste weigeringsgrond is dat men niet is ingeschreven op de wachtlijst voor een SHM. De tweede voornaamste weigeringsgrond is dat de (nieuwe) huursubsidiewoning niet voldoet aan de kwaliteitsnormen. In het onderste segment van de woningmarkt blijken ook de nieuwe woningen dus ook vaak ongeschikt te zijn. Het is indicatief dat de kwaliteit aanpakken op het onderste segment van de woningmarkt meer ruimte kan geven aan het gebruik van huursubsidies.

Het aantal renovatiepremies uitgereikt in Mechelen is de laatste jaren stabiel gebleven. Een aanpassingspremie is gericht op ouderen die geconfronteerd worden met fysieke ongemakken en de woning daaraan willen aanpassen. De premie kan aangevraagd worden door 65-plussers die aanpassingswerken uitvoeren aan de eigen woning, aanverwante bewoners t.a.v. inwonende 65-plussers

³⁹ Voor een volledig overzicht van de voorwaarden en exacte opzet van de premies, zie <https://www.wonenvlaanderen.be/premies>

⁴⁰ Ter vervanging van het vroegere Vlaams Huurgarantiefonds.

en particulieren die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor t.a.v. een inwonende 65-plusser. Het aantal uitgereikte aanpassingspremies is echter sterk gedaald.

Instrumenten van het ruimtelijk beleid

Planschadevergoeding en planbatenheffing

Een planschadevergoeding is een vergoeding die een eigenaar kan verkrijgen na een bestemmingswijziging van een bebouwbare grond tot onbebouwbare grond als gevolg een RUP. Deze vergoeding moet worden aangevraagd bij de rechtbank van eerste aanleg. De planschadevergoeding is dan een compensatie voor de verminderde waarde van het perceel. Een planbatenheffing is een vergoeding die men moet betalen als door een bestemmingswijziging een onbebouwbare grond in aanmerking komt om een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning te bekomen. De planbatenheffing is dus een Vlaamse belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging.

De berekening van de vergoeding en de heffing wordt op Vlaams niveau bepaald. Het bedrag voor de planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de geïndexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat. De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf. Zo wordt de meerwaarde van 0 tot 12.500 euro belast tegen 1%. Van 50.000 tot 100.000 gaat het om 5%. Het deel van de meerwaarde boven 500.000 euro wordt tegen 30% belast. Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De aanslag hoeft pas voldaan te worden op het ogenblik dat de eigenaar de meerwaarde van de grond effectief realiseert, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Wie vroeger betaalt, kan vermindering krijgen.

Stedenbouwkundige lasten

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning bepaalt in art. 75 – 77 dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan verbinden. Lasten leggen een bijkomende verplichting op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Het gaat bij lasten om bijkomende verplichtingen die worden opgelegd, terwijl de verkaveling of het bouwproject eigenlijk ook perfect zou kunnen worden vergund zonder die bijkomende verplichtingen. Het gaat daarbij onder meer om de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen enz., op kosten van de vergunninghouder. De lasten kunnen ook bestaan uit het gratis, vrij en onbelast overdragen van de eigendom aan de overheid. Een stedenbouwkundige verordening kan ook op algemene wijze een financiële last opleggen.

Twee belangrijke criteria bij de toepassing van lasten zijn dat de last:

- redelijk moet zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en
- moet kunnen worden verwezenlijkt door (enig) toedoen van de aanvrager.

Met betrekking tot de redelijkheid moet rekening worden gehouden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning en de last die de vergunning voor het bestuur meebrengt. Indien de uitvoering van een vergunning bijvoorbeeld geen bijkomende taken oplegt aan de overheid zou een last onredelijk zijn. De aanvrager moet ook redelijkerwijs de last kunnen verwezenlijken. Er kan dan ook geen last worden opgelegd waarvan het voorwerp op zichzelf een andere omgevingsvergunning vereist. In dit geval kan overwogen worden om de vergunningsaanvraag te wijzigen.

Gemeenten kunnen ervoor opteren om het algemeen kader voor de stedenbouwkundige lasten uit te werken in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, een intern richtkader of volledig ad hoc te laten op het niveau van de individuele vergunningverlening. Het voordeel van een stedenbouwkundige verordening is dat deze bindend is, objectief en transparant voor de aanvrager en de bevolking. Een intern richtkader heeft weinig tot geen vormvereisten en is flexibel, maar die flexibiliteit maakt de onderhandelingspositie van de gemeente ook minder sterk. Een ad hoc beslissing op niveau van individuele projecten is zeer flexibel en kan de last op maat van het individuele project bepalen, maar is niet uniform

en ook niet transparant voor de aanvrager en de bevolking. Veel gemeenten ervaren dat projectontwikkelaars een algemeen verbindend kader verkiezen, omdat ze weten dan waar ze aan toe zijn en geen tijd en energie moeten steken in 'à la carte' onderhandelingen waarvan de afloop onzeker is (Vandekerckhove et al. 2019).

Aangezien de last in verhouding moet staan tot de ontwikkelingsmarge van de ontwikkelaar is het belangrijk om inzicht te verwerven in de specifieke business case van het project. Aangezien een business case project-specifiek is, is deze afhankelijk van zeer veel parameters die afhankelijk zijn van de regio en de risico's verbonden aan de ontwikkeling. Een alternatief kan zijn om te werken met een systeem met een vaste stedenbouwkundige last per m² (of per eenheid). Dit systeem is administratief erg eenvoudig en brengt dus weinig administratieve kosten met zich mee voor de overheid. Bij een systeem met een vaste last zal men een ondergrens dienen te hanteren die voor elk van de business cases aanvaardbaar is. Deze kan bepaald worden per gemeente of regio door doorrekening van de business cases van enkele uiteenlopende ontwikkelingen van beperktere schaal (Vandekerckhove et al. 2019).

In de praktijk wordt de hoogte van de vaste last vaak in verhouding gezien met de gemiddelde grondwaarde. Zo bedraagt de vaste financiële last in Antwerpen bijvoorbeeld 50 euro per m² en wordt op basis van de verhouding van de grondprijs in de betreffende gemeente en de Antwerpse grondprijs de geschikte financiële last bepaald. In principe kan men zelfs deze berekening verder verfijnen op buurtniveau.

In Mechelen werd in 2019 een stedenbouwkundige last ingevoerd op de Gemeenteraad van 30 september. Deze lasten gelden specifiek voor het projectgebied Ragheno (een industrieterrein dat geherwaardeerd wordt) en zijn vastgelegd in het Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost. Ook hier werd de last bepaald op basis van de m² (100-175 EUR/m², afhankelijk van de functie van de wooneenheden).

Grond- en pandenbeleid

In tegenstelling tot het wachten op privaat initiatief kunnen steden ook een actief grond- en pandenbeleid voeren om het woningaanbod te sturen. Het voeren van een grond- en pandenbeleid, faciliteren en sturen van een autonoom gemeentebedrijf en het beschikken over eigen gronden kan een grote sturingsmarge voor steden opleveren (Ryckewaert en Vastmans, 2011).

Economen stellen dat een overheid enkel moet tussenkomen in de markt wanneer er een zogenaamd 'marktfalen' is. Een voorbeeld van een marktfalen zijn negatieve externaliteiten, waarbij bepaalde handelingen schade toebrengen aan de maatschappij zonder dat de verantwoordelijke die hoeft te vergoeden. Dergelijke negatieve externaliteiten kunnen bijvoorbeeld voorkomen bij verloederde panden die een negatieve uitstraling hebben op buurt. In dit geval kan het gerechtvaardigd zijn dat de overheid tussenkomt door bijvoorbeeld gericht panden op te kopen, te renoveren en opnieuw te verkopen. Deze tussenkomst kan een nieuwe dynamiek op gang brengen die de onzekerheid bij private ontwikkelaars wegneemt om ook in dezelfde wijk te investeren. Uiteraard moet steeds afgewogen worden of andere instrumenten hetzelfde doel niet efficiënter kunnen bereiken. Een grond- en pandenbeleid kan ook gebruikt worden om nieuwe wooninitiatieven te stimuleren.

In Antwerpen en Oostende zijn bijvoorbeeld respectievelijk de autonome gemeentebedrijven AG VESPA en AGSO actief. De rol die AG VESPA opneemt is afhankelijk van het project. Zo treedt het AG, zo treden ze op als projectregisseur, bouwheer, publieke ontwikkelaar, eigenaar en gebiedsregisseur. Zo kunnen ze ook zonder zelf als bouwheer op te treden kan AG Vespa de lijnen uitzetten en private en publieke bouwmaatschappijen aansturen. Ten tweede vernieuwt AG VESPA gericht verkrotte panden in de 19de - eeuwse gordel van de stad en verbouwt of vervangt ze door gezinswoningen (Ryckewaert en Vastmans, 2011).

In Mechelen is er geen autonoom gemeentebedrijf dat zich bezig houdt met stadsontwikkeling.

Stadsvernieuwingsprojecten

Het is mogelijk om subsidies te ontvangen voor stadsvernieuwingsprojecten:

"Stadsvernieuwingsprojecten zijn hefboomprojecten voor een geïntegreerde stadsontwikkeling, en dit zowel in functie van economische, ecologische als sociale meerwaarde. Ze hebben tot doel de

aantrekkelijkheid, de duurzaamheid en de leefbaarheid van steden te verhogen. Ze investeren in stedelijkheid, waarbij het zowel gaat om de fysieke arrangementen, zoals publieke ruimte, infrastructuur, nutsvoorzieningen, publieke voorzieningen, groen-blauwe dooradering, etc., maar ook om de institutionele kaders, de sociale en culturele verbanden waarin stedelingen gesocialiseerd zijn en waarin ze participeren” (Stedenbeleid Vlaanderen, 2020)

Concreet kunnen gemeenten drie soorten subsidies ontvangen:

1. Projectsubsidies (voor de concrete realisatie van een stadsproject)
2. Conceptsubsidies (voor de begeleiding van het ontwerp van een stadsproject)
3. Thematische subsidies (voor kleinschalige projecten die inspelen op specifieke stedelijke uitdagingen).

Daarnaast verstrekt de Vlaamse overheid ook advies en deskundige begeleiding bij de projecten (o.m. via relatiebeheerders en een regieteam voor de conceptsubsidies). Niet alle steden komen in aanmerking voor dergelijke subsidies, maar Mechelen wel. In Mechelen kreeg het gemeentebestuur in 2016 een conceptsubsidie voor het stadsvernieuwingproject ‘Nekker-Nova’, een projectsubsidie voor het Clarenhof in de binnenstad van Mechelen en een projectsubsidie voor de Keerdoksite.

3.4.3. Communicatieve instrumenten

We onderscheiden twee groepen van communicatieve instrumenten. De eerste groep betreft het communicatieve proces dat de stad voert met de betrokken actoren in het veld om tot een visie te komen voor het Mechelse woonbeleid. De tweede groep betreft de communicatie met de burger.

Overleg tussen actoren

Lokaal woonoverleg

Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid verduidelijkt de regierol die de gemeenten kregen op vlak van lokaal woonbeleid en verbindt daaraan een aantal opdrachten van de gemeenten. Dit is vooreerst het woonoverleg. De gemeenten zijn verplicht dit minimum twee keer per jaar te organiseren en er is ook een lijst van zaken die verplicht te bespreken zijn in het lokaal woonoverleg, waaronder de lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen en bescheiden woningen, een gemeentelijk woonkwaliteitsreglement, nieuwe inplanting of uitbreiding van een bestaand woonwagenterrein, de planning van sociale woonprojecten, de lokale woonbehoeften en de behoeften voor sociale woningen. Een vergadering lokaal woonoverleg wordt gehouden telkens wanneer dit zinvol of nodig wordt geacht.

In Mechelen wordt er 1 maal per jaar vergaderd met alle belanghebbenden, de zogeheten Klankbordgroep. Daarnaast vergadert Kerngroep nog ongeveer 3 keer per jaar.. Deze Kerngroep bestaat uit de schepen voor wonen, Wonen-Vlaanderen, VMSW, Sociaal Huis en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op het kerngroepoverleg worden volgende punten besproken:

- Stand van zaken sociaal woonaanbod
- Lokale woonbehoefte en wachtlijsten voor SHM en SVK
- Wijzigingen aan het Lokaal toewijzingsreglement
- Stand van zaken IGS
- Voorstelling en beoordeling nieuwe sociale woonprojecten i.h.k.v. hun opname op de Projectenlijst
- Kerncijfers lokale woningmarkt en woonkwaliteit
- Het ruimtelijk beleid
- Min. 1/jaar de toewijzingspraktijk van sociale woningen
- Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies
- Aanpassingen/projecten mbt woonwagenterreinen
- Er is ook ruimte voor vragen en problemen die zich op dat moment aanbieden.

IGS – Versterkt Wonen Mechelen-Lier

De IGS ‘Versterkt Wonen Mechelen en Lier’ kan men zien als een instrument dat overleg en communicatie tussen gemeenten beoogt (maar de taken van het IGS gaan verder dan dat). Sinds 2017 is dit een

intergemeentelijk samenwerking tussen de gemeenten Mechelen en Lier, maar Willebroek vervoegt de samenwerking voor de periode 2020-2025. Door deze samenwerking willen beide steden de woonkwaliteit verhogen en samenwerken rond woonbeleid. Mechelen en Lier hebben immers beide een stedelijke omgeving, vergelijkbare problemen op het vlak van woonbeleid, een demografisch vergelijkbaar profiel en eenzelfde visie op het woonbeleid. De wettelijke basis hiervoor is voorzien in het subsidiebesluit van 2016 voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (zie ook Deel 3.2).

Andere actoren

In Mechelen vindt er driemaandelijks een overleg plaats over woningkwaliteit met:

- Wonen Vlaanderen
- de Vlaamse Wooninspectie
- de dienst wonen van stad Mechelen
- de Wijkpolitie

Wekelijks is er daarnaast bij de dienst wonen van stad Mechelen een intern overleg betreffende de woonkwaliteitsbewaking. Dit zijn meestal het diensthoofd, de controleur (plaatsbezoek), administratief medewerkers (administratieve opvolging dossiers en renovatiedossiers). Hier worden alle lopende dossiers besproken. Door dit overleg is iedereen op de hoogte van de stand van zaken en kan de dossierplanning worden aangevuld en opgevolgd.

Om de 3 maanden (of wanneer noodzakelijk) wordt er een overleg georganiseerd tussen de dienst Wonen en de Bouwdienst van de stad enerzijds, en de huisvestingsmaatschappij anderzijds. Dit om de planning van de projecten, de mogelijkheden voor nieuwe projecten en vragen m.b.t het stedenbouwkundig luik snel op tafel te krijgen en de doorloop van de projecten vlot en transparant te houden.

Tot slot is er een periodiek overleg tussen de stad en de hogeschool (dienst studentenvoorzieningen) om het aanbod en de kwaliteit van de studentenkamers op te volgen.

Communicatie en dienstverlening

Woonloket

In Mechelen kunnen burgers gebruik maken van respectievelijk het Woon- en Energieloket⁴¹ en het Woonloket⁴², dat advies, informatie en hulp verschaft over vragen rond wonen zoals (ver)kopen, (ver)huren, sociaal wonen, woningkwaliteit, nieuwe woonvormen, premies, energiezuinig wonen, enz. Het Energieloket in Mechelen is onderdeel van het Energiepunt Mechelen, één van de Vlaamse energiehuizen. Hier kan men terecht voor info, advies en begeleiding bij alle vragen over energie(besparing)⁴³. Dit kadert in Mechelen Klimaatneutraal.

Communicatiekanalen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de communicatiekanalen die Mechelen gebruikt om hun aanbod bekend te maken bij burgers.

Tabel 3-2 Communicatiekanalen Mechelen, 2020

Mechelen

⁴¹ <https://www.mechelen.be/wonenenergie> ;
[https://www.lier.be/Wonen in Lier/Woonbeleid/Woonloket advies over wonen in Lier](https://www.lier.be/Wonen_in_Lier/Woonbeleid/Woonloket_advies_over_wonen_in_Lier) ;
<https://www.lier.be/wonen-en-leven/wonen-en-huisvesting/energie/energieloket-advies-over-energiezuinig-wonen>

⁴³ <https://klimaatneutraal.mechelen.be/energiepunt-mechelen-meer-informatie>

- Mechelen.be: luik over Bouwen & Huisvesting, specifieke belastingreglementen voor bouwen & wonen, verkoop van percelen
- Specifieke categorie in nieuwberichten over wonen
- Nieuwe maan: stadsmagazine
- Kennismakingsmomenten nieuwe bewoners
- Brochures: wonen op (studenten-kamers), conformiteitsattesten, premies en voordelen, ...
- Infoavond verhuren zonder zorgen
- Brainstormsessies wonen voor ouderen

Bron: Kenniscentrum Vlaamse Steden (voor Mechelen)

Begeleiding

Mechelen vangt personen op die door diverse problemen niet langer thuis kunnen wonen of geen onderdak meer hebben. In desbetreffend geval kunnen zij terecht bij het CAW Acute Opvang, op doorverwijzing van de sociale dienst. Daar wordt een combinatie van tijdelijke huisvesting (maximum 1 maand) en begeleiding verstrekt. Als men dak- of thuisloos wordt, kan men contact opnemen met medewerkers van het Sociaal Huis. Tot slot is het mogelijk om een noodwoning te bekomen via het OCMW van Mechelen voor gezinnen of alleenstaanden met kinderen (voor een periode van maximum 6 maanden). Onder begeleiding zoekt men dan verder naar een permanente woonst.

Mechelen heeft ook een dienst huurbegleiding (via het Sociaal Huis) met 3 doelstellingen:

1. Voorkomen van uithuiszetting (huidige woonsituatie)
2. Weerkerende of dreigende dakloosheid voorkomen naar de toekomst
3. Outreachend + begeleiding aan huis

Daarnaast voorziet de stad Mechelen zij ook preventieve woonbegeleiding en gerechtelijke ondersteuning (bij bv. ontbinding van de huurovereenkomst). Dat gebeurt via een lokale adviescommissie (LAC) in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het Bestuursakkoord 2019-2024 wordt vermelding gemaakt van de opstart van begeleiding bij uithuiszetting wegens huurachterstal bij Woonpunt. Dergelijke begeleiding moet niet alleen gebeuren bij uithuiszetting wegens huurachterstal: Ook onaangepast woongedrag kan een aanleiding geven tot uithuiszetting

Naast begeleiding voor kwetsbare groepen voorziet Mechelen ook in begeleiding (wat betreft technische en administratieve zaken) voor de energetische renovatie van woningen via haar renovatiecoaches (in het kader van Mechelen Klimaatneutraal⁴⁴). De renovatiecoaches kunnen ook verder kijken dan energie en bv. ook verkoop en verhuis aanbevelen.

Sensibilisering

Sensibilisering kan op meerdere gebieden gebeuren. In Mechelen verloopt sensibilisering op het vlak van duurzaamheid via bv. de bovengenoemde renovatiecoaches, maar ook via campagnes om energieverbruik te monitoren. Daarvoor werden Mechelse huishoudens uitgezocht om energiemonitors te gebruiken om hun verbruik op te volgen. Sensibilisering kan ook gebeuren op het vlak van sociaal verhuur, bv. door eigenaars aan te sporen hun woning ook aan de meest kwetsbare huishoudens te verhuren. Tot slot kan sensibilisering ook gebeuren bij huishoudens om op tijd na te denken of hun woning aangepast is om te voldoen aan de behoeftes als ze ouder zijn (*ageing in place*) en of ze op oudere leeftijd willen verhuizen (*moving in time*).

⁴⁴ <https://klimaatneutraal.mechelen.be/benovatiecoach>

4. Voorstel woonbeleidsplan Mechelen

De analyses in deze studie legden de nadruk op de vraag naar en het aanbod van woningen. Deze twee componenten hangen onlosmakelijk samen: de vraag heeft een effect op het aanbod, en vice versa. In Deel 1.2.1 werd al gewezen op het feit dat het aanbod van woningen ook bepalend is voor de huishoudvorming op zich. Een beperkt aanbod kan er immers voor zorgen dat er zich minder huishoudens in een stad zullen vormen. In die zin komen vraag en aanbod tot stand via een endogeen proces. Dat bemoeilijkt ook het vergelijken van toekomstige woonbehoefte met toekomstig aanbod. Daarom is het evenwicht tussen vraag en aanbod evenzeer een kwantitatief als een kwalitatief vraagstuk: essentieel is immers waar de grootste woonnoden zitten en hoe men beleidsmatig hier mee om moet gaan, welke ruimte het huidige instrumentarium daarvoor biedt en welke instrumenten vooralsnog ontbreken. Veel beleidsinstrumenten zitten immers op een bovenlokaal beleidsniveau.

Wanneer dient een overheid in te grijpen op de woningmarkt? Welke sturingsmogelijkheden zijn er? Een (lokale) overheid dient enkel in te grijpen in de woningmarkt als er een vorm is van marktfalen is (voor het verbeteren van efficiëntie) of voor het verbeteren van sociale rechtvaardigheid (volgens maatschappelijke voorkeuren en in principe vanuit de strategische visie op de stad)⁴⁵. Wat betreft efficiëntie gaat het ten eerste over het bestrijden van imperfecte informatie. De rol van de overheid is om de informatiedoorstroom te verbeteren en risico's voor zowel vragers als aanbieders te beperken. Ten tweede is er de monopoliekracht van aanbieders van woningen, die vooral bij verhuurders ontstaat wanneer huurders zich hechten aan hun huurwoning en dit zorgt voor een ongelijke machtsverhouding tussen verhuurders en huurders. Ten derde het bestrijden van ongelijke toegang tot de woningmarkt, bv. ten gevolge van discriminatie op de huurmarkt. Tot slot het bestrijden van negatieve externaliteiten, bv. de gevolgen van kwaliteit op de gezondheid en veiligheid van de inwoners en burens. Tegelijkertijd is het niet zo dat een stad enkel de markt hoeft te volgen en in te grijpen op inefficiënties. Een stad kan immers voorwaarden aan die marktwerking opleggen vanuit haar strategische visie. Een motief om in dergelijke omstandigheden in te grijpen is sociale rechtvaardigheid. Sociale rechtvaardigheid betekent dat 1. huishoudens met een gelijkaardige woonproblematiek een identieke ondersteuning zouden moeten ontvangen en 2. iedereen, ongeacht het inkomen dient toegang te hebben tot goede huisvesting. Een deel van de bevolking kampt immers met een gebrek aan koopkracht, wat botst met het rendement dat aanbieders van woningen willen behalen. Een bepaald rendement behalen met woningen van voldoende kwaliteit en daarenboven ook betaalbaar zijn, is tot op een zeker punt onrealistisch. Een bijkomende rol van de overheid is dus om zelf in dat aanbod te voorzien of voorwaarden te realiseren zodat een betaalbaar aanbod mogelijk wordt gemaakt.

De opmaak van deze voorstellen is gestart met de uitwerking van een omgevingsanalyse. De onderzoekers verzamelden in Deel 1 al het relevante cijfermateriaal en gingen na hoe wonen in Mechelen en Lier verschilt van wonen in andere steden en waar specifieke uitdagingen liggen. De omgevingsanalyse werd getoetst aan de kennis van de expertengroep en een SWOT-analyse werd opgesteld waarin de sterktes en zwaktes, kansen en uitdagingen voor het Mechelse woonbeleid werden samengevat (Deel 2.1 voor Mechelen). We sloten af met de belangrijkste woonuitdagingen in beide steden (Deel 2.2).

In een volgende stap werd op voorstel van de onderzoekers en na overleg met dezelfde expertengroep een doelstellingskader bepaald. De doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals ze in het Woonbeleidsplan Vlaanderen zijn opgenomen, zijn daarbij het startpunt (zie Deel 3.3). Er werd nagegaan welke doelstellingen zijn terug te vinden in de bestuursakkoorden van Mechelen (zie Deel 3.1).

Daarna werd een inventaris opgemaakt van alle beleidsinstrumenten, initiatieven en acties die de stad vandaag al gebruikt of kan gebruiken om de doelstellingen te bereiken (zie Deel 3.4). Dat overzicht werd niet enkel beperkt tot de klassieke instrumenten van het woonbeleid (sociale huisvesting, premies, enz.). Ook instrumenten van ruimtelijke planning, klimaatbeleid, sociaal beleid enz. zijn immers van invloed op het wonen. Niet alleen de al langer gekende en gebruikte instrumenten verschenen in de lijst, ook deze die nieuw werden aangekondigd in het Mechelse bestuursakkoord. De inventaris werd voorgelegd aan de

⁴⁵ Van den Broeck, Haffner & Winters (2016) beschrijven hieromtrent een evaluatiekader.

expertengroep en door hen verder aangevuld. Ze kregen daarbij ook de kans voorstellen voor nieuwe instrumenten of acties te formuleren.

We overlopen hierna eerst de doelstellingen. Bij de doelstellingen is het belangrijk het onderscheid te maken tussen de strategische doelstellingen en de operationele doelstellingen. Strategische doelen zijn doelen op een hoog en redelijk abstract niveau (betaalbaarheid, kwaliteit ...). Zoals hierboven vermeld vormden de strategische doelstellingen van het Vlaams woonbeleid het vertrekpunt. Op basis van de beleidsambities die we terugvinden in de bestuursakkoorden van Mechelen hebben we de doelstelling van energiezuinigheid aan die van kwaliteit toegevoegd alsook een zesde strategische doelstelling rond diversiteit en inclusiviteit aan toegevoegd. Binnen elk van deze zes strategische doelstellingen kunnen in de volgende stap de operationele doelstellingen en de acties die daaraan verbonden zijn worden toegesneden op de specifieke noden en ambities van beide steden. De resultaten van de omgevingsanalyse en de daarop gebaseerde SWOT-analyse, waarvoor ook de input van de stakeholders werd meegenomen, helpen om die vertaling te maken van strategische doelstellingen naar operationele doelstellingen.

Na de doelstellingen volgt de lijst van acties, waarbij we telkens ook de belangrijkste aandachtspunten opnemen die zijn geformuleerd tijdens het overleg. Veel acties zijn van die aard dat ze bijdragen tot meerdere operationele doelstellingen. Daarom hebben we ze niet gegroepeerd per doelstelling. Om de relatie met de doelstellingen te verduidelijken, vermelden we achter elke actie voor welke doelstellingen ze relevant zijn.

Bij dit alles is het belangrijk om voor ogen te houden dat het bereiken van de strategische doelstellingen de mogelijkheden van het lokale beleidsniveau overstijgen. Er zijn immers tal factoren waarop een stad geen invloed heeft, zoals bijvoorbeeld de macro-economische context (inkomens, werkloosheid, prijsstijgingen, ongelijkheid binnen de bevolking...). Daarnaast liggen belangrijke hefboomen op hogere beleidsniveaus, zoals bijvoorbeeld inkomensbeleid, sociale zekerheid, fiscaliteit, ruimtelijke planning, mobiliteit, huurwetgeving, financiële mogelijkheden voor sociale woningbouw, enz. Het doel van stedelijke woonbeleidsplannen is doelstellingen te formuleren voor wat de stad kan doen om maximaal bij te dragen tot de strategische doelen. Bij het opmaken van een lokaal woonbeleidsplan komt het er dus op aan vooral goede operationele doelen te formuleren, en op zoek te gaan naar acties die geschikt zijn en volstaan om die operationele doelen te bereiken.

4.1. Strategische en operationele doelstellingen

In Tabel 4-1 worden de strategische en operationele doelstellingen voor Mechelen voorgesteld. We overlopen deze doelstellingen en maken de vertaalslag naar de woonuitdagingen geformuleerd in Deel 2.2 en de beleidsvisie van de stadsbesturen in Deel 3.1.

De eerste strategische doelstelling is ***“In 2050 is Mechelen divers samengesteld en inclusief”***. Uit bovenstaande strategische doelstellingen en een lezing van het bestuursakkoord mag blijken dat Mechelen actief inzet op haar diversiteit. Mechelen trekt relatief veel hogeropgeleiden aan, maar heeft moeite met het behoud van gezinnen met kinderen (zie bespreking Deel 1.2.5). OD 1.1 focust specifiek op het aantrekken van arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en twee verdieners naar de stad. Arbeidsactieve gezinnen zijn voordelig voor de sociale en financiële draagkracht van de stad en dragen via belastingsbijdragen bij tot een beter beleid. Daarnaast geeft deze diversiteitsdoelstelling ook aandacht aan hoe de publieke ruimte is ingericht (daarbij kan de link worden gelegd met OD 2.5), bv. t.o.v. de noden van senioren en personen met een beperking en hoe in nieuwe projecten ook aandacht gaat naar toegankelijkheid en een diversiteit aan woonvormen (zie ook OD 5.1 en OD 5.3). Investerings in publieke infrastructuur en ruimte zijn een belangrijke hefboom om wonen in een stad aangenaam te maken en houden. OD 6.4 is aan de voorgaande doelstellingen verwant en legt de focus op het ontwikkelen van een leeftijdsvriendelijke stad, waarbij intergenerationeel samenwonen gepromoot wordt.

De tweede strategische doelstelling is ***“In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol en energiezuinig”***. In Deel 2.2 stelden we dat één van de belangrijkste woonuitdagingen van Mechelen zich situeert in de kwaliteit van haar woningen. We geven daarbij drie invullingen aan kwaliteit: 1. De kwaliteit van de woning zelf, 2. De

energetische kwaliteit en 3. De kwaliteit van de woonbeleving. Wat betreft de kwaliteit van de woning zelf, concludeerden we dat de woningvoorraad in Mechelen, net zoals vele Vlaamse steden en gemeenten, kampt met een ondermaatse woningkwaliteit en vaak niet voldoet aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten (OD 2.1, OD 2.2). Bovendien blijkt een aanzienlijk deel van de woningen van ouderen niet aangepast aan de behoeften (OD 2.7). Ten tweede beantwoorden de woningen doorgaans ook onvoldoende aan energetische vereisten, in het bijzonder in het kader van het Renovatiepact 2050 (OD 2.3, OD 2.4, OD 2.6). Ten derde is de kwaliteit van de woonbeleving ook belangrijk: uit de data-analyse bleek dat een rustige omgeving een belangrijke factor is om te wonen in Mechelen. Het waarborgen van een aangename, veilige en groene woonomgeving draagt bij tot die kwaliteit (OD 2.5). Bij de invulling van die doelstelling hoort ook het aanpakken van buurtproblemen, zoals verkeerslawaaï en slecht onderhouden voetpaden, fietsen of straten. Dit zijn ook elementen die bijdragen (of afdoen) aan kwaliteitsvol wonen. Wat betreft verkeerslawaaï geeft het MIRA Themabeschrijving omgevingsgeluid aan wat steden hier tegen kunnen doen; o.a. geluidsschermen en geluidisolatie in woningen. Tot slot geeft deze strategische doelstelling ook aandacht aan de twee woonwagenterreinen in Mechelen (OD 2.8). Bij de opzet van deze strategische doelstelling zijn we initieel vertrokken van de Vlaamse kwaliteitsdoelstelling; maar de operationele doelstellingen betekenen dat men verder moet kijken dan enkel en alleen het garanderen van de minimale woningkwaliteit. Deze visie is immers te beperkt voor het kwaliteitsvol wonen in Mechelen te waarborgen.

De derde strategische doelstelling is ***“In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar”***. In Deel 2.2 werd betaalbaarheid als een belangrijke woonuitdaging geformuleerd. Een grote rol in deze uitdaging is weggelegd voor de sociale huisvesting (OD 3.1, OD 3.2). In Mechelen wordt in het bestuursakkoord 2019-2024 een streefdoel van 10% sociale huurwoningen tijdens de legislatuur. Tegen 2024 stelt de huishoudprognose van Statistiek Vlaanderen dat er 37.953 huishoudens zullen zijn in Mechelen; een doel van 10% impliceert dus een toename van het sociaal huuraanbod in Mechelen met ongeveer 421 woningen tussen de meting van 31/12/2019 en 2024. Gegeven dat het bestuursakkoord al ambieert om 200 extra sociale huurwoningen te realiseren en 400 extra SVK-woningen en de voorgenoemde betaalbaarheidsproblematiek, kan de vraag gesteld worden of er geen ambitieuzere doelstelling mag worden geformuleerd. De theoretische doelgroep van sociale woningen is in Mechelen immers veel groter dan het aanbod aan sociale huisvesting. De vraag is ook hoe en of bescheiden huurwoningen zich moeten positioneren t.o.v. het ‘regulier’ sociaal huuraanbod, gegeven de betaalbaarheidsproblemen in het onderste segment van de woningmarkt en de erg lange wachtlijsten voor sociale huisvesting. Tot slot formuleren we ook nog OD 3.3 voor het informeren en begeleiden van inwoners in het gebruik van de Vlaamse huursubsidie. Eén weigeringsgrond is dat men niet ingeschreven is op de wachtlijst van de SHM (begeleiding hierbij is dus aangewezen). Een andere weigeringsgrond is echter dat de woning waar men naar verhuist niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Strategische doelstellingen 2 en 3 zijn dus ook nauw verweven. Daarnaast is er een link met de vierde strategische doelstelling (de afstemming van vraag en aanbod): zoals besproken in Deel 2.2, zorgt (het garanderen van) een toename van het aanbod ook voor een daling in prijzen (of op zijn minst een prijsdempend effect t.o.v. de situatie waarbij het aanbod niet zou toenemen).

De vierde strategische doelstelling gaat over de woonzekerheid in de Mechelse woningmarkt: ***“In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning”***. Daarbij worden twee operationele doelstellingen geformuleerd: één wat betreft de uitwerking van een strategie en acties om uithuiszettingen te vermijden (OD 4.1), één voor het uitwerken van een strategie en acties ter bestrijding van dak- en thuisloosheid (OD 4.2). In het Bestuursakkoord van Mechelen werd aangekondigd om de meerwaarde te onderzoeken van een huurwaarborgfonds, dat drie tot zes maanden de huur waarborgt bij dreigende uithuiszetting. Er bestaat nu echter ook het Vlaams Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (zie bespreking in Deel 3.4.2). De vraag is hoe en of beide instrumenten naast elkaar dienen te functioneren. Deze OD gaat overigens niet enkel over het gebruik van een huurwaarborgfonds: ook preventieve huurbegeleiding en gerechtelijke ondersteuning ter bestrijding van uithuiszetting (wegens huurachterstal, maar ook onaangepast woongedrag) vallen hieronder. Tot slot wordt in OD 4.2 ook verder gewerkt aan een strategie en acties om dak- en thuisloosheid te vermijden. De stad neemt hiervoor al initiatieven: onder meer kan men terecht bij het CAW Acute Opvang en mogelijk tijdelijke huisvesting. In het kader van de recente telling van dak- en thuisloosheid (een samenwerking tussen KU Leuven, de Universiteit van Luik, het Steunpunt ter bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting en de Koning

Boudewijnstichting) hebben lokale besturen nu ook een handleiding ter beschikking hoe zo een telling georganiseerd kan worden. Zo een telling geeft niet alleen een inzicht in het aantal dak- en thuislozen, maar ook in hun profiel.

De vijfde strategische doelstelling stelt: ***“In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd”***. Deze doelstelling is nauw verweven met de andere, in het bijzonder met SD1 (kwaliteit) en SD2 (betaalbaarheid). Uit de analyse van de private huurmarkt (Deel 1.3.4) bleek dat (kwetsbare) huurders met relatief meer betaalbaarheidsproblemen kampen en in de evenwichtsanalyse (Deel 1.4) constateerden we dat er indicaties zijn dat er krapte is in onderste segmenten van de woningmarkten van Mechelen. Naast de instrumenten die op een eerder bovenlokaal niveau op deze problematiek inspelen (zoals inkomensverhogende maatregelen), heeft ook een lokaal bestuur sturingsmarge heeft om het aanbod van woningen, zowel privaat als sociaal, te verruimen. Daarnaast bleek uit de SWOT-analyse dat een belangrijke uitdaging voor Mechelen ligt in de mismatch tussen kleine woningen in de stad en de grootte van gezinnen, in het licht van het vertrek van gezinnen met kinderen en verdere verappartementisering. Met andere woorden lijkt het woonaanbod van Mechelen vooral afgesteld op startende huishoudens, maar minder op huishoudens met kinderen. Deze twee elementen, de mismatch en de krapte in het onderste segment van de woningmarkt, leiden ertoe dat deze doelstelling vooral moet toewerken naar het verzorgen van een gezonde mix en variatie van diverse woningtypes. Om deze gewenste mix te realiseren kan een divers beleidsinstrumentarium worden ingezet: o.m. stedenbouwkundige verordeningen, maar ook mogelijk een woningtypetoets. Lokale overheden moeten ook voorzichtig omgaan met sloop en opsplitsing, i.e. het vrijwaren van woonruimte na opdeling. Ook sociale huisvesting blijft een belangrijk instrument, waarbij het aanbod mee gestuurd kan worden via nieuwbouw, maar ook het in huur nemen van private huurwoningen een middel blijft om huurwoningen in de huurmarkt te houden. Ook relevant om hier te vermelden zijn parkeernormen. Parking voor auto's nemen niet enkel ruimte in, maar zijn ook duur en worden gereflecteerd in de prijs voor een woning. De parkeernormen kunnen in deze context geëvalueerd worden. De woonnoden van verschillende groepen, o.m. kwetsbare huurders, gezinnen, maar ook personen met een beperking (Deel 1.3.9) en ouderen (bespreking in Deel 1.4) zorgden voor volgende formulering van OD 5.1: *“De stad moedigt de ontwikkeling aan van een divers en betaalbaar aanbod van woningen, in het bijzonder voor kwetsbare huurders, ouderen en personen met een beperking”*. Innovatieve woonvormen (OD 5.2) kunnen complementair zijn aan het matchen van vraag en aanbod: ouderen wonen bv. in Mechelen in te grote woningen. Innovatieve woonvormen kunnen toestaan dat (een deel van) deze woonruimte vrijkomt voor woonbehoefte in te vullen (bv. via *homesharing* of *zorgwonen*). Het is ook de taak van de stad om inwoners te informeren over deze woonmogelijkheden (OD 5.4). De nadruk ligt hier bovendien op complementariteit: ook een aanbod aan goed gelegen appartementen (met aandacht voor toegankelijkheid) kan immers tot gevolg hebben dat ouderen willen verhuizen. Daardoor komen hun (doorgaans grotere) woningen ook vrij voor gezinnen. In Deel 1.3.9 werd een overzicht gegeven van een aantal nieuwe woonvormen en hoe lokale overheden hiermee om moeten gaan. In de context van ouderen legt Mechelen in haar bestuursakkoord de nadruk op ageing in place (*“de ambitie om mensen zo lang mogelijk zelfstandig en in de vertrouwde omgeving te laten wonen”*), maar ook op moving in time (*“Wanneer de gezinswoning te groot wordt voor een alleenstaande senior, moet opdelen van die woning (desnoods tijdelijk) gemakkelijker worden”*). OD 5.3 stelt daarom ook voor om een woonplan op te stellen op maat van senioren (i.s.m. het Sociaal Huis), in overeenstemming met het bestuursakkoord. Daarbij hoort ook het inzetten op assistentiewoningen. Tot slot legt OD 5.5 ook de nadruk op de toegankelijkheid van woningen voor personen met bijzondere huisvestingsnoden. Deze OD vindt haar basis in de vermaatschappelijking van de zorg (Deel 1.3.9) en in het bestuursakkoord van Mechelen (*“Creatieve woonvormen waarbij personen met een beperking zelfstandig kunnen wonen worden in grotere projecten opgelegd”*).

De zesde doelstelling, ***“In 2050 heeft iedereen gelijke toegang tot een woning die tegemoet komt aan de noden”***, houdt in dat een belangrijke taak van een lokale overheid bestaat uit het bestrijden van een welbepaalde vorm van inefficiëntie in de woningmarkt: ongelijke toegang tot een woning die tegemoet komt aan de noden. Discriminatie in de woningmarkt is hiervan het voorbeeld bij uitstek en is in het bijzonder een bedreiging in Mechelen (Deel 2.1.4). OD 6.1 is opgesteld om hierop in te grijpen. Het bestuursakkoord van Mechelen geeft deze doelstelling mee vorm, door te beogen praktijktesten in te voeren op de private huurmarkt, gekoppeld aan een begeleidingstraject voor hardleerse overtreders van de discriminatiewetgeving. Een gerelateerde mogelijke actie is verder onderzoek te doen naar de verplichte affichering van huurprijzen.

Tabel 4-1 Strategische en operationele doelstellingen in Mechelen

SD1: In 2050 is Mechelen divers samengesteld en inclusief	
OD 1.1	De stad werkt een strategie uit om arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en twee verdieners naar de stad te trekken en te houden
OD 1.2	De stad streeft naar gemengde wijken en woonvormen
OD 1.3	De stad investeert in de publieke ruimte voor bij te dragen tot de leefbaarheid
OD 1.4	De stad investeert in het ontwikkelen van een leeftijdsvriendelijke stad
SD2: In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol en energiezuinig	
OD 2.1	De stad handhaaft de woningkwaliteit
OD 2.2	De stad pakt (langdurige) leegstand en verkrotting aan
OD 2.3	De stad stimuleert een duurzame renovatiegolf van woningen
OD 2.4	De stad stimuleert de verdere renovatie van het sociaal woningaanbod
OD 2.5	De stad wil nog meer inzetten op een aangename, veilige en groene woonomgeving
OD 2.6	De stad neemt initiatieven om het energieverbruik van de woningen te reduceren
OD 2.7	De stad stimuleert het tijdig aanpassen van woningen aan ouderenbehoeften
OD 2.8	De stad draagt zorg voor gezonde, kwaliteitsvolle en leefbare woonwagenterreinen.
SD3: In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar	
OD 3.1	De stad streeft naar meer sociale huurwoningen
OD 3.2	De stad stimuleert de verhuring van private huurwoning als sociale woning
OD 3.3	De stad informeert haar inwoners over het gebruik van de Vlaamse huursubsidie
SD4: In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning	
OD 4.1	De stad werkt een strategie en acties uit om uithuiszettingen te vermijden
OD 4.2	De stad werkt een strategie en acties uit om dak- en thuisloosheid te vermijden en op te lossen
SD5: In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd	
OD 5.1	De stad moedigt de ontwikkeling aan van een divers en betaalbaar aanbod van woningen, in het bijzonder voor kwetsbare huurders, ouderen en personen met een beperking
OD 5.2	De stad werkt aan de ontwikkeling van nieuwe, alternatieve woonvormen
OD 5.3	De stad maakt een woonplan op voor senioren en zet in op assistentiewoningen
OD 5.4	De stad sensibiliseert en informeert haar inwoners over de woonmogelijkheden in Mechelen
OD 5.5	De stad stimuleert de toegankelijkheid van woningen voor personen met bijzondere huisvestingsnoden
SD6: In 2050 heeft iedereen gelijke toegang tot een woning die tegemoet komt aan de noden	
OD 6.1	De stad bestrijdt discriminatie op de private huurmarkt

4.2. Acties

Visievorming, planning en overleg	
Actie	Basis
De stad volgt de ontwikkelingen op de Mechelse woningmarkt en in het lokaal woonbeleid op en actualiseert vervolgens de woonbeleidsvisie van de stad. Het woonbeleidsplan vormt daarvoor de basis. Aan de hand van de gekoppelde monitoring kan de voortgang jaarlijks worden opgevolgd. Bij het begin van een nieuwe legislatuur zal het woonbeleidsplan geëvalueerd en bijgestuurd worden, eveneens in een proces waarin de relevante stadsdiensten en externe actoren nauw betrokken zijn.	Alle OD's
In het opmaken van het Beleidsplan Ruimte Mechelen zijn de doelstellingen van het woonbeleidsplan richtinggevend. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid mogelijk kan bijdragen om wonen onder andere betaalbaar te maken, de kwaliteit van de woningen en de omgeving te waarborgen en de inclusiviteit en diversiteit van het stadswefsel te verbeteren.	Alle OD's
De stad werkt een overlegstructuur uit om het Mechelse woonbeleid in samenwerking tussen verschillende stadsdiensten en externe actoren vorm te geven. Deze overlegstructuur moet toelaten het gevoerde woonbeleid kritisch op te volgen en bij te sturen. Zo kunnen ook actoren vanuit andere beleidsdomeinen (onder meer ruimtelijke ordening, maar ook mobiliteit en welzijn) het woonbeleid mee vormgeven (en vice versa).	Alle OD's
Woningkwaliteitsregelgeving	
De verplichting van een conformiteitsattest wordt, naast de reeds bestaande verplichting voor studentenhuisvesting en domicilie kamers, uitgebreid naar huurwoningen. Het is daarnaast een optie om de verplichting van attesten temporeel of geografisch gedifferentieerd te implementeren, daar waar de kwaliteitsproblemen het grootst zijn. Aan het screenen van het woningbestand naar kwaliteitsproblemen is het afleveren van een conformiteitsattest gekoppeld indien de woning conform is aan de woningkwaliteit. Er worden conformiteitsonderzoeken uitgevoerd met het oog op het realiseren van SVK-woningen.	OD 2.1 ; OD 3.2 Deel 1.3.1 ; 1.3.5 ; 3.4.1; 3.4.2 BA IGS Meeting 1/12/20
De inventarissen van de leegstand, verwaarloosde gebouwen en ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen, alsook het register onbebouwde percelen, worden zorgvuldig bijgehouden. Goede inventarissen van leegstand, verwaarlozing en onbebouwde percelen zijn de basis voor een doeltreffende heffing, maar kunnen ook opportuniteiten tonen voor een actief grond- en pandenbeleid. Voor verkrotte woningen maakt de stad gebruik van het sociaal beheersrecht voor een periode van 9 jaar, zodat het pand hersteld en mogelijk verder (sociaal) verhuurd wordt.	OD 2.2 ; 2.3 ; 2.5 ; 3.1 ; 5.1 Deel 1.3.6 ; 1.3.7 ; 1.4 ; 3.4.1 BA IGS
Stedenbouwkundige regelgeving	
Bij het opstellen ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt er maximaal rekening gehouden met een aangename leefomgeving en een ruim woonaanbod. Dit vraagt onder meer het balanceren van voldoende aanbodmogelijkheden (via verdichting) waar mogelijk en het garanderen van open ruimte voor groen en recreatie nabij woningen. De stad brengt geluidshinder in haar woongebied in kaart en evalueert hiervoor maatregelen om deze te beperken.	OD 2.1 ; 2.5 ; 5.1 ; 1.3 Deel 1.2.3 ; 1.3.1 ; 3.4.1 BA
De stedenbouwkundige verordening wordt geëvalueerd en bijgestuurd, met volgende aandachtspunten: 1. In overeenstemming met het mobiliteitsbeleid worden de parkeernormen bij renovatie en	OD 2.1 ; 2.5; 2.6; 2.7 ; 5.1 ; 5.3; 5.5; 1.1; 1.2; 1.3; 1.4 Deel 1.2.3 ; 1.2.5; 1.3.1 ; 1.4

nieuwbouw gedifferentieerd en verduurzaamd 2. Het vrijwaren van minimale vereisten voor de toegankelijkheid van woningen, collectieve ruimtes en de publieke ruimte, onder meer door het opleggen van een minimum percentage aan rolstoelaangepaste en rolstoeltoegankelijke woningen en kamers 3. Ervoor zorgen dat er een voldoende aanbod is van woningen die voldoende groot zijn voor grote gezinnen, onder meer door zorgvuldig om te gaan met het opsplitsen van woningen 4. Nagaan hoe de verordening kan inspelen op de duurzaamheid en/of energiezuinigheid van woningen, met het oog op nieuwbouw en renovatie richting klimaatneutraliteit te stuwen	BA IGS KP Meeting 1/12/20
Er wordt onderzocht welke meerwaarde een woningtypetoets biedt voor Mechelen. Dit is een instrument dat afstemt waar in een gemeente meergezinswoningen en eengezinswoningen verplicht en/of toegelaten zijn, en waar andere woontypes mogelijk zijn.	OD 5.1; 1.1; 1.2; 1.3 Deel 1.2.5; 1.3.4; 1.4; 3.4.1; Bijlage 2 Meeting 1/12/20
Financiële instrumenten	
De heffing op leegstand, OO, verwaarlozing en bouwvalligheid wordt geevalueerd en bijgestuurd. De aanpak van leegstand en verkrotting blijft immers een prioriteit, en er kan dus gekozen worden voor verhoogde heffingen.	OD 2.1 ; 2.2 ; 2.5 Deel 1.3.6 ; 3.4.1 BA
De stad promoot en stimuleert het gebruik van de Vlaamse woonpremies. Dat is niet alleen belangrijk voor maximaal in te zetten op het verbeteren van de betaalbaarheid (huursubsidies en huurpremies), maar ook op de renovatie van het woonpatrimonium (renovatiepremie) en om huishoudens te stimuleren hun woning tijdig aan te passen aan ouderenbehoeften (aanpassingspremie).	OD 2.1; 2.4. 2.6; 2.7; 3.3; 5.1; 5.3 Deel 1.2.2 ; 1.3.1 ; 3.4.2 Meeting 1/12/20
De stad onderzoekt de meerwaarde van een huurwaarborgfonds, dat gebruikt wordt om te voorkomen dat huishoudens hun woning moeten verlaten als ze door onverwachte omstandigheden de huur niet meer kunnen betalen. Daarbij wordt rekening gehouden met de begeleiding die het Sociaal Huis voorziet, het aansluiten van inwoners en het bestaan van het fonds naast het ingrijpen in de waarborg door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst. Daarnaast moet het instrument geëvalueerd worden ten opzichte van het instrumentarium van de Vlaamse overheid, in het bijzonder het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen.	OD 4.1; 5.1 Deel 3.4.2 ; 3.4.3 BA Meeting 1/12/20
De stad maakt gebruik van het noodkoopfonds en begeleidt en ondersteunt eigenaars in energetische investeringen.	OD 2.3; 2.6 Deel 1.3.1 KP Meeting 1/12/20
Sociale huisvesting	
De stad streeft naar 10% sociale woningen t.o.v. het aantal huishoudens. Om dit streefcijfer te behalen, worden de volgende mogelijkheden benut: 1. 200 extra sociale huurwoningen bouwen 2. De verdere groei van SVK-woningen, met onder meer 400 extra woningen 3. Gebruik maken van het SVK-pro kader 4. Het starten van een SVK+ voor het middensegment van de woningmarkt	OD 3.1; 3.2 ; 5.1; 7.2 Deel 1.3.1 ; 1.2.2 ; 1.3.4 BA IGS
De stad investeert in de renovatie van de sociale huisvesting via Woonpunt Mechelen. Er wordt een tweede renovatiegolf opgestart voor in totaal 619 woningen in de huidige legislatuur. Het SVK kan een actieve rol opnemen bij de (energetische) renovatie van haar wooneenheden. Verhuurders worden gestimuleerd hun huurwoning te verbeteren, ook op energetisch vlak.	OD 2.1; 2.3; 2.6 Deel 1.3.1 ; 3.4.2 BA KP IGS
De stad waarborgt de toegang van kwetsbare doelgroepen tot de sociale huisvesting, in het bijzonder in het kader van de fusie tussen	OD 3.1 ; 3.2 ; 5.1 ; 5.5 Meeting 26/4/21

SHM's en SVK's. Hiertoe wordt ingezet op de toewijzingsraad met experts om de goede werking van de toewijzingen te garanderen.	
Stadswoningen	
De stad maakt gebruik van de investeringssubsidie aangeboden door de Vlaamse overheid om noodwoningen te financieren, in te richten en te renoveren. Het aantal en de compositie van deze noodwoningen (naar grootte en toegankelijkheid) worden geëvalueerd ten opzichte van de behoefte.	OD 4.1 ; 4.2 Deel 2.1.3 ; 3.4.2 BA Meeting 1/12/20
Projectontwikkeling	
De stad evalueert haar strategie voor het aankopen, verkopen en eventueel verhuren van gronden en panden. Dit houdt in dat de stad nadenkt over de verwerving van gronden en panden om mogelijkheden te creëren voor de ontwikkeling van woningen die onvoldoende door de woningmarkt worden aangeboden, o.a. kwalitatieve huurwoningen in het lagere prijssegment, woningen voor ouderen en nieuwe woonvormen. De stad evalueert de nood aan een autonoom gemeentebedrijf om deze strategie uit te werken.	OD 2.1 ; 2.2 ; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 1.4 Deel 1.2.2 ; 1.3.2; 1.3.4 ; 1.3.9 ; 1.4 BA IGS Meeting 1/12/20
De stad stimuleert de herbestemming van niet langer gebruikte bestaande verwaarloosde en leegstaande sites en plekken. Daarbij worden verschillende stadsfuncties die de leefbaarheid versterken verweven.	OD 2.5 ; 5.1 ; 1.1 ; 1.2 ; 1.3 Deel 3.4.2 BA
Bij nieuwe stadsvernieuwingsprojecten wordt nagegaan hoe deze projecten kunnen bijdragen tot de strategische en operationele doelstellingen van het Mechelse woonbeleid. Als er woningen voorzien zijn in het project, kunnen er minimumvereisten worden opgelegd wat betreft sociale woningen, voldoende grote en kleine woningen en toegankelijke woningen. Deze woningen moeten goed gelegen zijn in termen van de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid. Deze mix van woningtypes kan vastgelegd worden in voorschriften.	Alle OD's Deel 1.3.1 ; 3.4.2 ; 1.3.8 ; 1.3.9 BA
De stad faciliteert de oprichting en werking van nieuwe wooninitiatieven zoals co-housing, woon-coöperaties, homesharing, mobiel zorgwonen, enz., zonder deze initiatieven te subsidiëren. Regelgeving m.b.t. nieuwe woonvormen wordt verwerkt in de stedenbouwkundige verordening. Er wordt binnen de bouwdienst een cel opgericht met experts rond nieuwe woonvormen, binnen de dienst omgeving. De stad organiseert informatiesessies over nieuwe woonvormen.	OD 5.2 ; 5.3 ; 5.4 ; 1.1 ; 1.2 ; 1.4 Deel 1.3.9 BA Meeting 1/12/20
Hulp en opvang bij woonnoden	
De stad evalueert het aanbod van noodopvang en stuurt bij waar nodig, in samenwerking met het CAW en het Sociaal Huis. De stad versterkt de werking van de winteropvang en de samenwerking met het CAW.	OD 4.2 Deel 3.4.2 ; 3.4.3 BA
De stad organiseert een dak- en thuislozentelling, analoog aan de telling georganiseerd in Limburg, Gent, Aarlen en Luik. De daartoe opgestelde handleiding kan gebruikt worden als leidraad voor het bestuur.	Meeting 26/4/21
Informatie, begeleiding en advies	
De stad informeert en sensibiliseert haar inwoners over het energetisch renoveren van de woningen. Daarbij gaat aandacht naar specifieke doelgroepen zoals huurders, huishoudens met lage inkomens, 65-plussers en alleenstaanden en eenoudergezinnen. Dat kan gebeuren via de bestaande tools van renovatiecoaches, renovatiemobiel en campagnes, maar ook a.d.h.v. nieuwe initiatieven, zoals een aannemerscollectief, een intensief renovatiebegeleidingstraject en groepsrenovaties,. Daarnaast kan er	OD 2.3 ; 2.4 ; 2.6 Deel 1.3.1 BA KP IGS Meeting 1/12/20

gebruik worden gemaakt van financiële instrumenten, zoals een ESCo-overeenkomsten en de Vlaamse Energielening, om de cost gap van dergelijke investeringen te drukken. Ook de bestaande premies voor het plaatsen van een hemelwaterinstallatie en filtratievoorzieningen worden verder gepromoot. In samenwerking met <i>klimaat neutraal</i> wordt begeleiding voorzien bij renovatie bij noodkopers.	
De stad zal via informatieverstrekking aan verhuurders en de immosector en sensibilisering discriminatie op haar private huurmarkt tegengaan. Er worden praktijktesten op de huurmarkt ingevoerd, met een focus op discriminatie op grond van etnisch-culturele achtergrond, seksuele geaardheid, beperkingen en inkomen. De stad koppelt hier een begeleidingstraject aan voor overtreders van de discriminatiewetgeving.	OD 6.1 Deel 1.3.4 ; 1.4 ; 3.4.1 BA IGS Meeting 1/12/20
De stad onderzoekt de mogelijkheid tot een verplichte affichering van huurprijzen, in samenspraak met de immosector. Daarbij wordt nagedacht over de effectiviteit, de doeltreffendheid alsook de juridische elementen van een dergelijke verplichting.	OD 6.1 Deel 1.3.4 ; 1.4 ; 3.4.1 BA IGS Meeting 1/12/20
De stad staat samen met welzijnsorganisaties in voor verschillende vormen van woonbegeleiding, ook in de private huurmarkt, waaronder: 1. Begeleiding bij (het voorkomen van) uithuiszettingen wegens huurachterstal en onaangepast woongedrag 2. Begeleiding naar definitieve huisvesting 3. woonbegeleiding bij personen met een psychische en/of sociale problematiek, ook bij nieuwe woonvormen 4. Begeleiding van mensen met een beperking in sociale huisvesting 5. Begeleiden van de sociale huisvesting naar een private koop- of huurwoning. De stad zet een constructief overleg op met de betrokken partners om deze begeleiding te realiseren.	OD 4.1 ; 4.2 Deel 3.4.3 BA IGS Meeting 1/12/20
De stad stimuleert en sensibiliseert eigenaars om hun woning te verhuren via het SVK, in het bijzonder bij ouderen die verhuizen naar een woonzorgcentrum. Het SVK prospecteert potentiële SVK-woningen voor verhuur waarbij tegelijkertijd conformiteitsattesten voorzien worden.	OD 2.1 ; 3.2 Deel 1.2.2 ; 1.3.1 ; 3.4.2 BA IGS Meeting 1/12/20
De stad stimuleert en sensibiliseert huishoudens om tijdig na te denken over de aangepastheid van hun woning aan behoeften op oudere leeftijd. Daartoe worden o.a. Vlaamse premies (zoals de Vlaamse aanpassingspremie) beter bekend gemaakt en alternatieve woonvormen zoals homesharing en zorgwonen gepromoot, maar ook het nadenken over tijdig verhuizen naar beter aangepaste woonvormen wordt gestimuleerd. De stad stimuleert ontzorgingstrajecten voor eigenaars te ontlasten van de administratieve en technische aspecten van het aanpassen van de woning.	OD 2.1 ; 2.7 ; 5.1 ; 5.2 ; 6.5 Deel 1.3.1 1.3.9 1.4 3.4.2 BA Meeting 17/11/20
Alle informatie m.b.t. wonen wordt voorzien door het Woonloket. Het energieloket werkt de financiële, technische en administratieve drempels weg om energetisch te renoveren.	OD 2.1 ; 2.3 ; 2.6 ; 5.4 Deel 3.4.3 BA IGS

Bijlage 1 - Wijken en buurten in Mechelen en Lier

Mechelen



Wijkoverzicht

Er zijn in totaal 12 wijken in Mechelen, zoals weergegeven in bovenstaande kaart. We overlopen kort elke wijk. We maken hierbij gebruik van enerzijds de demografische karakteristieken van de wijk en anderzijds de woonkarakteristieken (zie onderstaande tabellen).

Mechelen Centrum is de dichtbevolkste wijk met het hoogste aantal huishoudens. De wijk wordt afgebakend door de R12, de Vaartdijk en de Auwegemvaart en bevat 16 buurten (statistische sectoren), waaronder de Grote markt, het begijnhof en de stationsbuurt. De gemiddelde huishoudensgrootte is hier het laagste van alle wijken met gemiddeld 2 personen per huishouden. Dit wordt vooral gedreven door het hoge aandeel alleenwonenden: bijna 47%. De meest voorkomende leeftijdsgroep zijn de 25-49 jarigen, die 38% uitmaken van alle inwoners. Enkel Arsenaal heeft een iets hoger aandeel van deze leeftijdsgroep. Het aandeel 65-plussers is ook relatief hoog: één op vijf inwoner is er 65-plusser. Mechelen centrum heeft ook het hoogste aandeel inwoners met een niet-Belgische nationaliteit op 17%. Wat betreft de woonkarakteristieken in deze wijk heeft Mechelen centrum het hoogste aandeel huurders op 54%. De wijk bestaat in hoofdzaak uit gesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. 65% van de woonegelegenheden zijn appartementen, het grootste aandeel van alle wijken. Wat opvalt is dat een groot aandeel van de woningen gebouwd is voor 1945 (45%). Enkel Arsenaal en Nekkerspoel hebben een hoger aandeel. Tot slot zien we dat er 5,8 sociale woningen per 100 huishoudens zijn in deze wijk. Dit is nog relatief hoog wanneer de Tervuursesteenweg en Mechelen-Noord niet worden meegerekend. Bijna een vijfde van haar oppervlakte wordt ingenomen voor groene ruimte, het tweede laagste aandeel na Arsenaal.

Overzicht demografische statistieken per wijk, Mechelen, 2020

Wijk	Huishoudens	Inwoners/km ²	Gem. gezinsgrootte	% 0-17 jaar	% 18-24 jaar	% 25-49 jaar	% 50-64 jaar	% 65-plussers	% niet-Belg. nationaliteit
Mechelen Centrum	10109	8095	2	17%	8%	38%	17%	20%	17%
Muizen	2218	698	2.49	23%	7%	32%	20%	18%	7%
Tervuursesteenweg	2874	3531	2.39	23%	7%	32%	20%	18%	8%
Mechelen-Zuid	4550	1838	2.43	23%	8%	35%	18%	16%	9%
Battel	1464	676	2.52	22%	8%	32%	19%	19%	6%
Hombeek	1677	435	2.51	22%	7%	31%	19%	21%	3%
Leest	1056	292	2.59	20%	10%	28%	24%	19%	1%
Heffen	835	310	2.58	21%	8%	30%	23%	18%	4%
Walem	777	471	2.48	21%	6%	35%	17%	21%	7%
Mechelen-Noord	6638	2204	2.49	25%	8%	34%	17%	16%	13%
Nekkerspoel	3165	3032	2.56	25%	9%	37%	17%	13%	13%
Arsenaal	1171	2469	2.64	27%	9%	39%	17%	9%	17%

Overzicht woonstatistieken per wijk, Mechelen, 2020

Wijk	% huurders	% open egw	% halfopen egw	% gesloten egw	% mgw	% gebouwd voor 1945	Sociale won./100 hh (2019)
Mechelen Centrum	54%	0%	3%	95%	65%	45%	5.8
Muizen	20%	31%	27%	40%	15%	36%	6
Tervuursesteenweg	43%	4%	25%	70%	32%	33%	20.3
Mechelen-Zuid	28%	9%	23%	68%	30%	36%	5.8
Battel	17%	32%	29%	37%	24%	23%	4.1
Hombeek	20%	40%	35%	24%	13%	28%	4.6
Leest	9%	55%	33%	11%	4%	23%	0.6
Heffen	12%	48%	30%	20%	8%	25%	2.2
Walem	29%	15%	38%	46%	20%	36%	6.6
Mechelen-Noord	40%	8%	18%	73%	36%	37%	14.1
Nekkerspoel	31%	4%	9%	86%	38%	47%	1.7
Arsenaal	31%		3%	96%	32%	46%	2.9

Bron: Kadaster, Rijksregister en VMSW via provincies.incijfers.be

Mechelen-Noord is de tweede grootste wijk wat betreft bevolkingsaantal, maar valt eerder laag uit qua bevolkingsdichtheid. Het wordt afgebakend door de R6 en de spoorweg in het noordoosten en de Dijle in het westen. De wijk verschaft snelle toegang naar de autostrade en de hoofdbanen naar Mechelen en Lier. Een groot deel van de wijk bestaat uit industriezone. In deze wijk ligt ook het Tivolipark. De gemiddelde huishoudgrootte bedraagt er 2,49. Er zijn relatief veel minderjarigen: één op vier inwoners is jonger dan 17 jaar oud, terwijl de wijk het derde laagste aandeel 65-plussers heeft. 13% van de inwoners heeft geen Belgische nationaliteit. 40% van de huishoudens is huurder. Ook deze stadswijk bestaat voornamelijk uit gesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. Bijna één op vijf eengezinswoningen is een halfopen woning. De wijk wordt ook gekenmerkt door het hoge aandeel sociale woningen: er zijn 14,1 sociale woningen per 100 inwoners.

Mechelen-Zuid is de derde grootste stadswijk, met 1838 inwoners/km². De wijk strekt zich uit van de Leuvense vaart, tot aan Hombeek en van Battel tot Zemst. Een groot park (65 hectare), het Vrijbroekpark, is gelegen in deze wijk. De grootste leeftijdsgroep zijn de 24-49 jarigen (35%), en er wonen dan ook relatief veel gezinnen met kinderen. 9% van haar inwoners heeft geen Belgische nationaliteit. 28% is er huurder, wat relatief laag is voor tot de stadswijken te worden gerekend. 30% van de woningstock bestaat uit meergezinswoningen, terwijl de resterende 70% van eengezinswoningen voornamelijk bestaat uit gesloten eengezinswoningen (68%) en halfopen eengezinswoningen (23%). Meer dan één derde van de woningen is gebouwd voor 1945.

Ten oosten van de binnenstad van Mechelen ligt **Nekkerspoel**. Er wonen 3165 inwoners in Mechelen. Er is een treinstation, Mechelen-Nekkerspoel. De gezinnen zijn er relatief groot, met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,56 personen. Enkel Arsenaal heeft meer gezinnen met kinderen. Eén op vier inwoners is een minderjarige, en de 25 tot 49 jarigen zijn de grootste leeftijdsgroep (37%). Het aandeel inwoners met niet-Belgische nationaliteit is ook relatief hoog (13%). 31% is er huurder, en de woningstock bestaat uit voor 38% uit meergezinswoningen, en de eengezinswoningen zijn voornamelijk gesloten bebouwing. Nekkerspoel heeft een erg oude woningstock: 47% van haar woningen is gebouwd voor 1945. De wijk heeft een laag aandeel sociale woningen: 1,7 per 100 huishoudens.

Arsenaal ligt ten zuidoosten van het stadscentrum, omringd door het stadscentrum, Nekkerspoel, Tervuursesteenweg en Muizen. Arsenaal is een relatief kleine wijk qua huishoudensaantal (1171 inwoners), maar heeft wel een hoge bevolkingsdichtheid (2469 inwoners per km²). De wijk is genoemd naar de historische werkplaats van de spoorwegen, en de woonwijk kent haar oorsprong in de woningen destijds gebouwd voor de arbeiders van die werkplaats, ten oosten van de Leuvensesteenweg. De woningen zijn daarom ook relatief oud: 46% van de woningen is gebouwd voor 1945. 32% van de woningstock zijn meergezinswoningen, en de eengezinswoningen bestaan voornamelijk uit gesloten bebouwingen. Arsenaal heeft de hoogste gemiddelde gezinsgrootte van alle wijken. Dat is omdat er veel gezinnen met kinderen wonen. Het hoeft niet te verbazen dat de grootste leeftijdsgroepen de minderjarigen zijn (27%) en de 25-49 jarigen (39%). Arsenaal heeft ook het laagste aandeel 65-plussers met 9%), en tesamen met Mechelen Centrum het hoogste aandeel inwoners met niet-Belgische nationaliteit (17%). Er zijn relatief weinig sociale woningen: 2,9 per 100 huishoudens.

Tervuursesteenweg is een buitenwijk in Mechelen met 2874 huishoudens en de tweede hoogste bevolkingsdichtheid. Het is gelegen ten zuiden van het stadscentrum, begrenst door de spoorweg en de Tervuursesteenweg. De wijk kent een diverse mix van leeftijdsgroepen. 8% is van niet-Belgische nationaliteit. De wijk heeft het hoogste aandeel sociale woningen: meer dan 20 woningen per 100 huishoudens. In de wijk ligt immers de Gandhiwijk, een sociale woonwijk. 32% van de woningstock bestaat uit meergezinswoningen, de eengezinswoningen bestaan voornamelijk uit gesloten eengezinswoningen. Eén op drie woningen is gebouwd voor 1945. Historisch bestond de wijk uit grote woonblokken, sindsdien ingeruild voor appartementen en eengezinswoningen.

Muizen is een deelgemeente van Mechelen, gekenmerkt door een groot aandeel eengezinswoningen (85%), met een mix van open, halfopen en gesloten woningen. Er zijn relatief weinig huurders (één op vijf). De bevolkingsdichtheid is er eerder laag (698 inwoners/km²). Muizen heeft relatief veel groene ruimte, onder meer door de ligging van Mechelsbroek langs de Dijle. De wijk bevat ook de zoo van Planckendael.

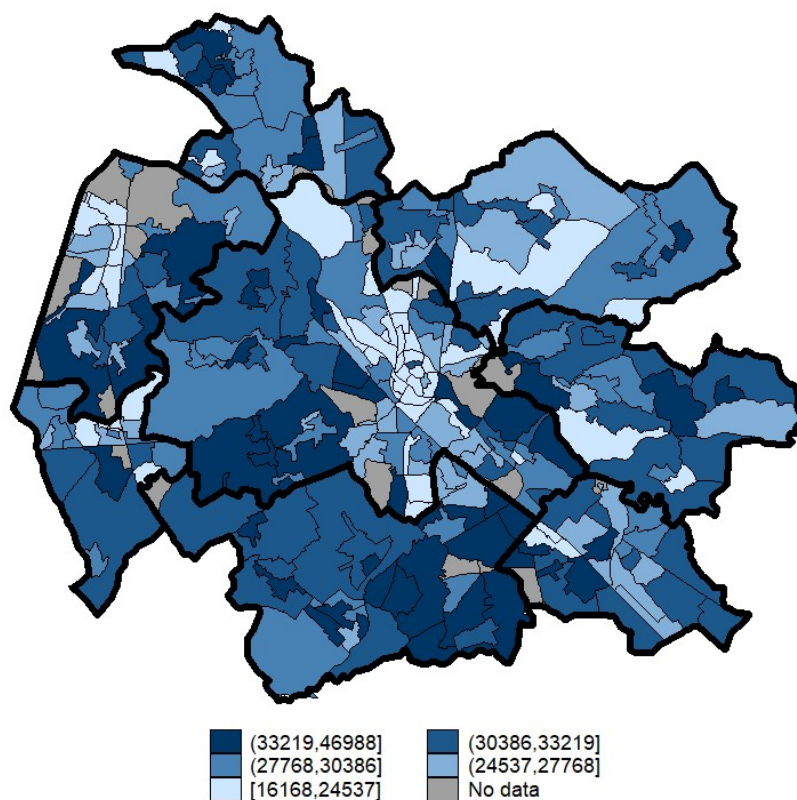
Battel bevindt zich tussen de Dijle en het Kanaal Leuven-Dijle. Het betreft in weze een gehucht omgeven door de Zenne en de Dijle. Wat betreft haar demografische karakteristieken zien we een relatief lage bevolkingsdichtheid van 676 inwoners/km². 19% van haar inwoners is tussen 50 en 64 jaar oud; 19% is 65-plusser. Het aandeel inwoners zonder Belgische nationaliteit is relatief laag op 6%, maar niet opvallend laag vergeleken met de deelgemeenten buiten het stadscentrum (Hombeek, Leest, Heffen, ...). Wat opvalt is dat Battel het laagste aandeel woningen gebouwd voor 1945 kent. De meeste woningen zijn immers gebouwd tussen 1946 en 1970 (36,2%). Battel heeft een sociale woonwijk, De Streyp, die in 2020-2021 vernieuwd werd.

Daarnaast zijn er nog de deelgemeenten **Hombeek, Leest en Heffen**. Alle drie deze deelgemeenten zijn gekenmerkt door een laag aandeel meergezinswoningen en relatief veel open eengezinswoningen. De bevolkingsdichtheid is er dan ook erg laag. Het grootste deel van deze woningen is gebouwd tussen 1971 en 2000. Hombeek heeft, vergeleken met de andere deelgemeenten buiten de stad, ook een relatief hoog aandeel sociale woningen (4,6 per 100 inwoners). De bevolking is er relatief oud: Hombeek heeft het hoogste aandeel 65-plussers van alle wijken (21%), en in Leest en Heffen wonen veel 50-64 jarigen. Tot slot verschilt de deelgemeente **Walem** iets van de vorige besproken deelgemeentes, omdat er een relatief hoog aandeel gesloten (46% van de eengezinswoningen) en halfopen (38%) eengezinswoningen is. De woningvoorraad is er ook iets ouder. Wat opvalt is dat Walem een mix kent van oudere bewoners (het hoogste aandeel 65-plussers, tesamen met Hombeek) en inwoners tussen de 25 en 49 jaar oud. Een groot deel van de oppervlakte van Walem wordt ingenomen door de Grote Vijver en de Spildoorn Vijver.

Inkomen

Wat betreft het gemiddelde inkomen per inwoner in 2018 zijn de relatief rijkste wijken Heffen, Leest en Battel. De armste zijn Arsenaal, Nekkerspoel en Mechelen-Noord. Desalniettemin verbergt een wijkoverzicht ook veel heterogeniteit, zoals te zien in onderstaande figuur. Alhoewel buurten in Mechelen Centrum een relatief laag mediaan inkomen hebben t.o.v. buurten in andere wijken, is het mediaan inkomen van de buurt Aartsbisdom in deze wijk bv. de tweede hoogste van alle statistische sectoren in Mechelen.

Mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte in Lier en buurgemeenten, per statistische sector, 2017

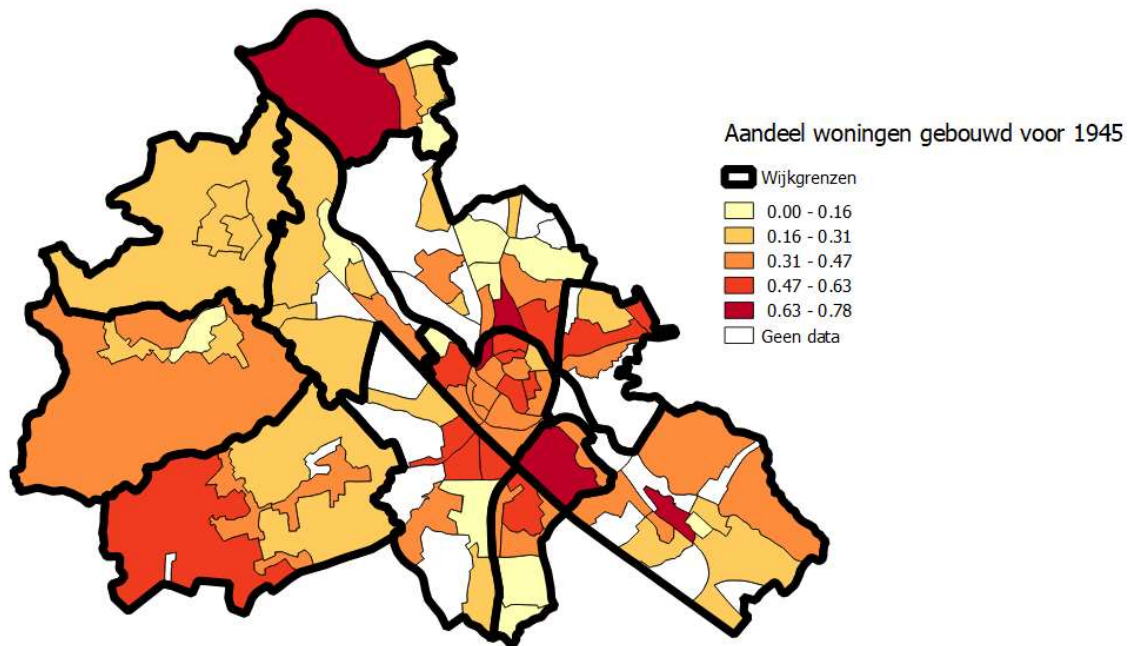


Bron: Statbel, eigen bewerkingen

Ouderdom woningen

Logischerwijs verbergen geaggregeerde gegevens op een bepaald geografisch niveau substantiële heterogeniteit op bepaalde vlakken. Zo toont onderstaande kaart aan dat alhoewel 45% van de woningen in Mechelen Centrum gebouwd zijn voor 1945, er in die wijk ook statistische sectoren (buurten) zijn met een erg laag aandeel aan oude woningen, als statistische sectoren met een uitzonderlijk hoog aandeel aan oude woningen, zoals het Begijnhof. De buurten met de oudste woningen bevinden zich in de wijken Centrum Mechelen, Nekkerspoel, Arsenaal, Walem en Hombeek.

Aandeel woningen gebouwd voor 1945 in Mechelen, 2020

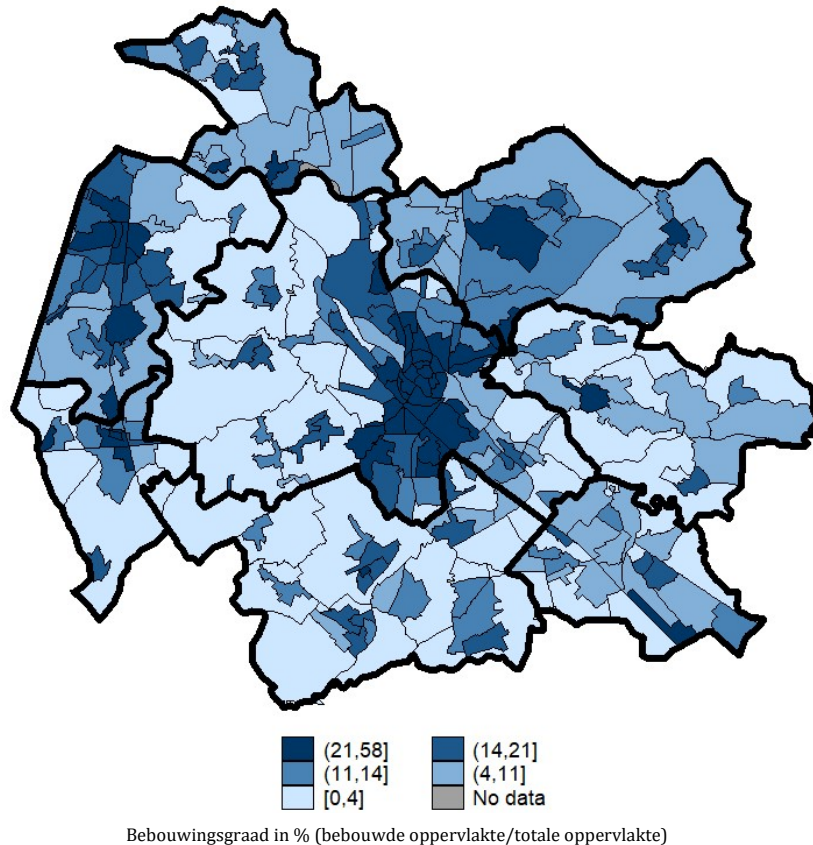


Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Bebouwingsgraad

Onderstaande kaart visualiseert de bebouwingsgraad (bebouwde oppervlakte t.o.v. totale oppervlakte) per statistische sector in Mechelen en haar buurgemeenten. Het klassieke stadspatroon is zichtbaar, waar buurten in Centrum Mechelen en in de woonkernen van andere wijken de hoogste bebouwingsgraad hebben.

Bebouwingsgraad in Mechelen per statistische sector, 2019

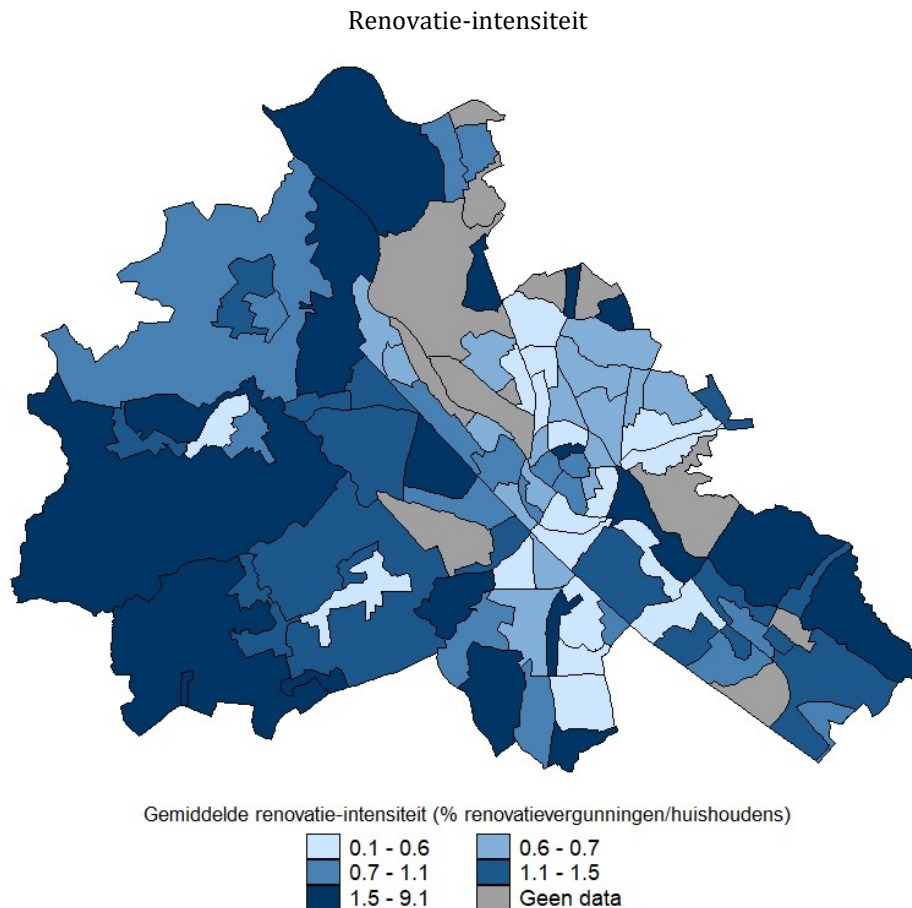


Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

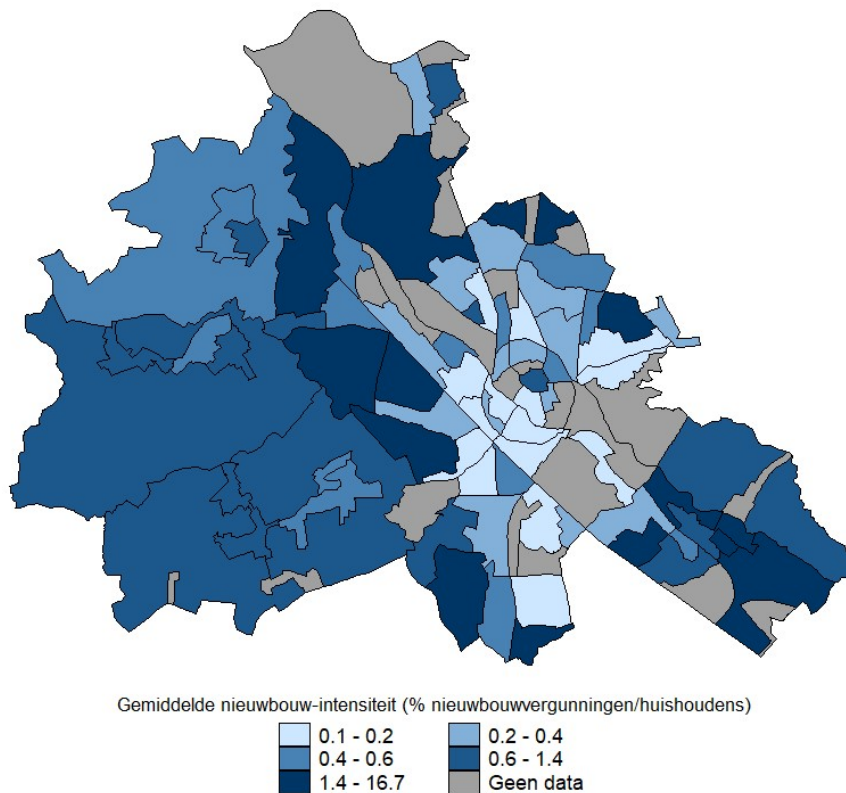
Vergunningen

Onderstaande figuur toont de renovatie- en nieuwbouwintensiteit op het niveau van de statistische sector voor Mechelen (data van het Departement Omgeving). Om over een voldoende aantal observaties te beschikken, berekenden we de gemiddelde jaarlijkse intensiteit in de periode 2012-2016 (2016 is het laatste jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn). We zien in Mechelen dat er relatief veel renovatie heeft plaatsgevonden in Mechelen Centrum, Heffen, Hombeek, Leest en Muizen. Wat betreft nieuwbouw zien we relatief veel nieuwbouw in Muizen, Battel en Mechelen-Zuid, en veel minder in Centrum Mechelen.

Renovatie- en nieuwbouwintensiteit per statistische sector in Mechelen, 2012-2016



Nieuwbouw-intensiteit



Bron: Departement Omgeving

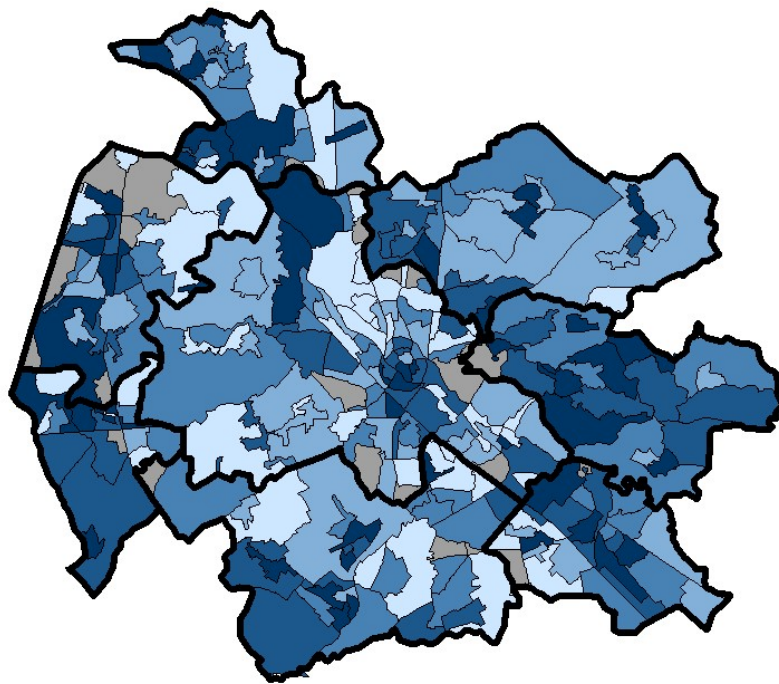
Verhuisbewegingen

Het migratiesaldo per 1000 inwoners kan berekend worden op het niveau van de statistische sector, op voorwaarde dat we werken met het gemiddelde migratiesaldo over een periode van 5 jaar. Jaarlijkse migraties in een statistische sector zijn mogelijk zo klein t.o.v. de bevolking dat identificatie van personen mogelijk is. Om die reden is het beter om met 5-jaarlijkse gemiddeldes te werken: die cijfers zijn wel beschikbaar voor (het merendeel van) de statistische sectoren in Mechelen.

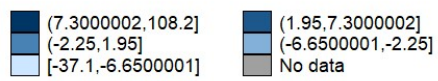
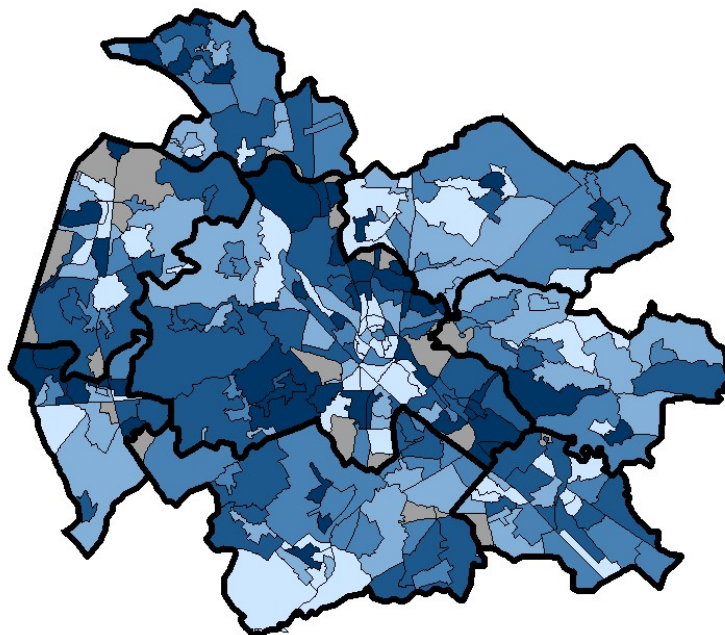
Mechelen Centrum trekt duidelijk inwoners van andere gemeentes aan: de migratiesaldi in die buurten zijn hoog vergeleken met buurten aan de gemeenterand en buurten in de buurgemeentes. We zien echter lage tot negatieve saldi in de stadscentra voor inwoners die verhuizen van en naar andere buurten. Vooral voor Mechelen is het duidelijk dat de meeste verhuisbewegingen plaats vinden van het centrum naar buiten, en niet vice versa. Tot slot zien we positieve saldi in de buurten in het centrum voor verhuisbewegingen van en naar het buitenland: het is duidelijk dat deze buurten veel inwoners van het buitenland aantrekken.

Migratiesaldi (immigratie minus emigratie) per 1000 inwoners in Mechelen en buurgemeentes, 5-jaar gemiddelde, 2019

A. Met andere gemeentes

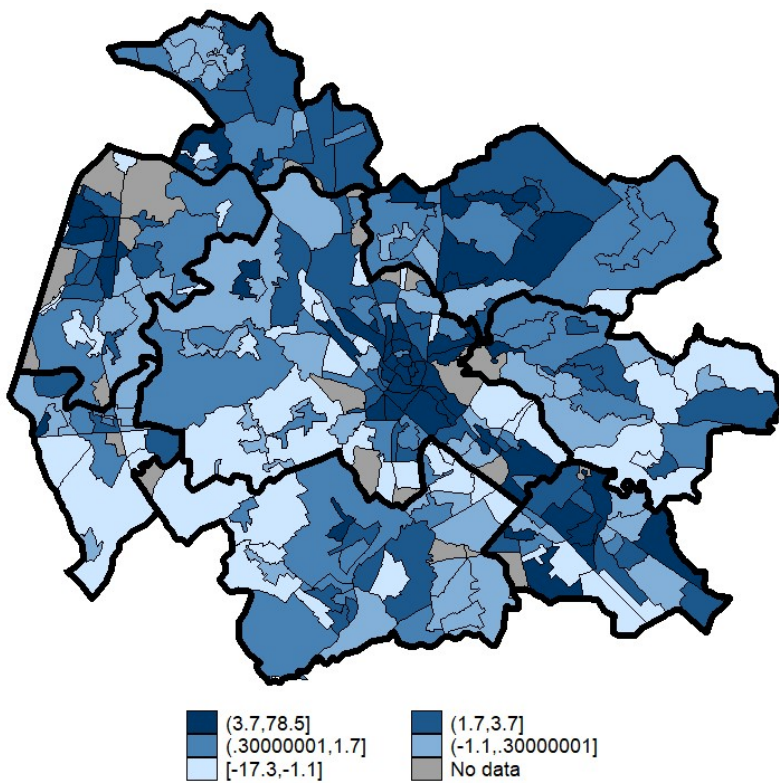


B. Met andere statistische sectoren



C. Met het buitenland

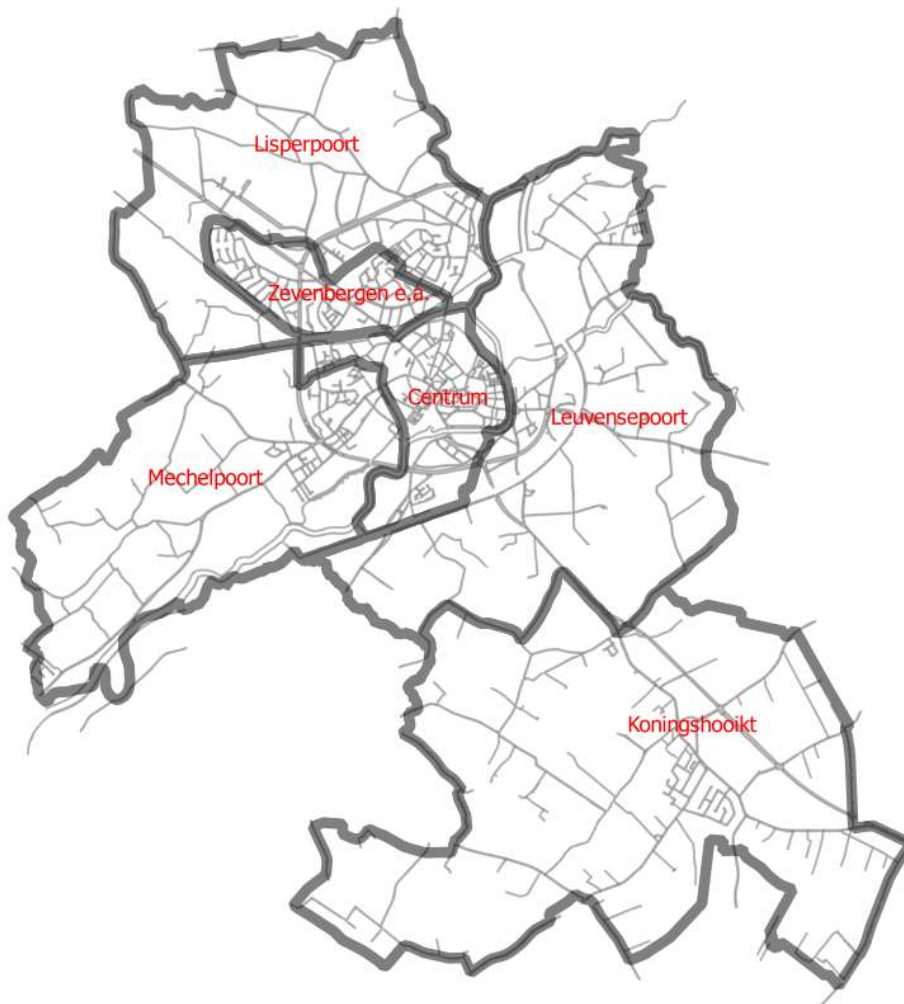
=



Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Lier

Wijken in Lier



Wijkoverzicht

Volgens de indeling in de databank van provincies.incijfers.be zijn er zes wijken in Lier: Lier centrum, Leuvensepoort, Mechelpoort, Leuvensepoort en Lisperpoort. De wijk Beunt, in het westen van de wijk Mechelpoort, is bij Mechelpoort gevoegd, wegens haar lage bevolkingsaantal. In alternatieve indelingen van Lier, bv. de indeling beschikbaar op Arvastat⁴⁶, omvat Lier centrum niet de statistische sectoren Waversesteenweg in het zuiden en Boomlaar in het noordwesten. Daarnaast is er een collectief van statistische sectoren zonder duidelijke benaming. Dit zijn de buurten (statistische sectoren) ten noordwesten van het centrum: Zevenbergen, Bogerse Velden, Pannenhuis, Donk, Australië en Klaplaar. In onderstaande tabellen overlopen we de demografische en woonkarakteristieken per wijk in 2020.

Lier centrum is de tweede dichtbevolkste wijk met 5158 huishoudens in 2020. Het wordt omgeven door de Lierse stadsvesten, maar bevat ook de buurt Boomlaar in het noordwesten (ten zuiden van het station) en de buurt Waversesteenweg in het zuiden (begrensd door het Netekanaal). De wijk bevat ook het stadspark.

⁴⁶ https://arvastat.vdab.be/arvastat_wijkgegevens_werkloosheid.html

Overzicht demografische statistieken per wijk, Lier, 2020

Wijk	Huishoudens	Inwoners/km ²	Gem. gezinsgrootte	% 0-17 jaar	% 18-24 jaar	% 25-49 jaar	% 50-65 jaar	% 65-plussers	% niet-Belg. Nationaliteit
Centrum	5158	3911	1.97	16%	8%	33%	20%	23%	12%
Leuvensepoort	2094	416	2.22	19%	6%	32%	21%	23%	7%
Mechelpoort	2012	551	2.31	18%	8%	28%	23%	23%	5%
Zevenbergen e.a.	3014	3966	2.36	21%	8%	34%	19%	19%	9%
Lisperpoort	2119	578	2.3	19%	8%	33%	22%	17%	9%
Koningshooikt	1794	257	2.38	16%	9%	29%	25%	21%	5%

Overzicht woonstatistieken per wijk, Lier, 2020

Wijk	% huurders	% open egw	% halfopen egw	% gesloten egw	% meergezinswoningen	% gebouwd voor 1945	Sociale won./100 hh (2019)
Centrum	50%	2%	11%	84%	53%	45%	8
Leuvensepoort	31%	26%	20%	52%	40%	35%	3.7
Mechelpoort	35%	23%	33%	43%	36%	23%	14.3
Zevenbergen e.a.	32%	16%	23%	60%	34%	30%	8.8
Lisperpoort	34%	19%	25%	53%	34%	24%	9
Koningshooikt	21%	59%	29%	11%	17%	21%	1.3

Bron: Kadaster, Rijksregister en VMSW via provincies.incijfers.be

Dwars door Lier centrum loopt de Binnennete. De gemiddelde gezinsgrootte bedraagt er 1,97. Het aandeel alleenwonenden is er dan ook hoog (44,7%), terwijl het aandeel koppels laag ligt. Wat opvalt is dat het aandeel 65-plussers ook hoog ligt op 23%, maar Daarnaast zien we dat hier het hoogste aandeel bewoners zonder Belgische nationaliteit verblijft, op 12%. Daarnaast heeft de wijk ook het hoogste aandeel huurders (50%). Meer dan de helft van de woonegelegenheden zijn meergezinswoningen en de eengezinswoningen bestaan ook voor 84% uit gesloten eengezinswoningen. Deze wijk heeft ook het hoogste aandeel oude woningen: 45% van de woonegelegenheden is gebouwd voor 1945. Er waren 8 sociale woningen per 100 huishoudens in 2019.

De wijk **Leuvensepoort** ligt ten oosten en ten zuiden van Lier centrum. De wijk heeft een grote oppervlakte en daardoor is de bevolkingsdichtheid de tweede laagste met 416 inwoners per km². Het grootste deel van de bevolking woont tussen de Grote Nete, de stadsvesten en de Kesselsesteenweg. Ook Leuvensepoort heeft een relatief hoog aandeel 65+'ers (23%). Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,22 personen. Er wonen dan ook relatief veel koppels, al dan niet zonder kinderen. 31% van de woonegelegenheden wordt bewoond door huurders. 40% van de woonegelegenheden zijn meergezinswoningen. Van de resterende 60% eengezinswoningen is een op vijf woningen een halfopen eengezinswoning, meer dan een vierde een open eengezinswoning en de rest gesloten bebouwing. Na Koningshooikt is dit het hoogste aandeel open eengezinswoningen. 35% van de woningen is gebouwd voor 1945. Leuvensepoort heeft ook het tweede laagste aandeel sociale huurwoningen per 100 inwoners op 3,7 woningen.

Ten oosten van Lier centrum ligt **Mechelpoort**. De Mechelsesteenweg loopt hier dwars door, en de wijk is begrensd door de Netekanaal, de Nete in het oosten en de spoorweg in het noorden. Gezien haar grote oppervlakte heeft Mechelpoort ook een lage bevolkingsdichtheid. De bevolking is vooral geconcentreerd in twee woonkernen, één rondom de Mechelsesteenweg in het oosten en één in het westen tegen de grens met Duffel (Beunt). De bevolking in Mechelpoort is relatief oud: het aandeel 65+'ers ligt op 23%, het aandeel 50-65-jarigen is het tweede hoogste na Koningshooikt en het aandeel 25-49 jarigen ligt er het laagste van alle wijken op 28%. Meer dan 27% van de huishoudens bestaat uit gehuwden zonder kinderen, een relatief hoog aandeel. Mechelpoort heeft ook het laagste aantal inwoners met een niet-Belgische nationaliteit. De woonegelegenheden bestaat voor 36% uit meergezinswoningen en uit halfopen eengezinswoningen (het hoogste van alle wijken). Wat ook opvalt is het relatief lage aandeel woningen gebouwd voor 1945. 13% van de woningen is gebouwd na 2011, maar het grootste aandeel (bijna 39%) is gebouwd tussen 1971 en 2000. Mechelpoort heeft ook het hoogste aantal sociale huurwoningen per 100 inwoners op 14,3 woningen. De LMH verhuurt zowel binnen als buiten de ring van Mechelpoort relatief veel sociale huurwoningen.

Noordwesten van Lier centrum ligt een verzameling van buurten (statistische sectoren) zonder concrete benaming (**Zevenbergen e.a.** op de kaart). Dit zijn de statistische sectoren Zevenbergen, Bogerse Velden, Pannenhuis, Donk, Australië en Klaplaar. Ze worden in het zuiden begrensd door de stadsvesten en de spoorweg, De Antwerpse steenweg loopt dwars doorheen deze wijk. De bevolkingsdichtheid is er hoog met 3966 inwoners per km². De gemiddelde huishoudensgrootte is de tweede hoogste na Koningshooikt, en de bevolking bestaat voornamelijk uit 25-49 jarigen met kinderen. 66% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, voornamelijk met gesloten bebouwing. 30% van de woningen is gebouwd voor 1945, de rest van de woningvoorraad bestaat uit relatief veel woningen gebouwd tussen 1945 en 1970. Er waren in 2019 8,8 sociale huurwoningen per 100 huishoudens. De LMH verhuurt sociale huurwoningen in Donk, Australië en de Bogerse velden.

In het noorden van Lier ligt de wijk **Lisperpoort**. Ook deze wijk heeft een relatief lage bevolkingsdichtheid (578 inwoners/km²). De meeste bewoning komt voor in het zuiden in Lisp, tegen het centrum aan. Er ligt ook een industriegebied (Hagenbroek). Deze wijk wordt gekenmerkt door een hoog aandeel 25-49 jarigen (33%). 44% van de huishoudens zijn meerpersoonshuishoudens zonder kinderen, bijna 24% uit meerpersoonshuishoudens met kinderen. 34% van de huishoudens zijn huurders. De compositie van de woningvoorraad is sterk gelijkaardig aan die van Zevenbergen e.a.: 34% meergezinswoningen en 66% eengezinswoningen, voor meer dan de helft bestaande uit gesloten woningen. Er zijn 9 sociale huurwoningen per 100 inwoners.

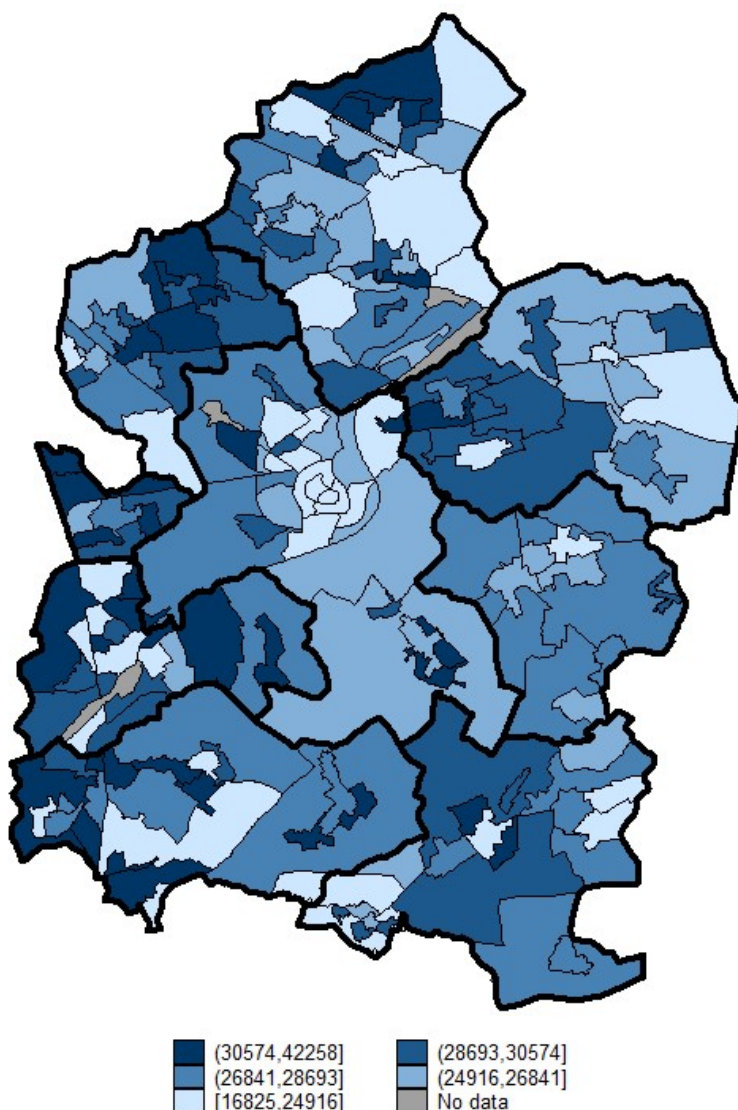
Tot slot ligt in het zuiden de wijk **Koningshooikt**, een deelgemeente van Lier. De wijk heeft de laagste bevolkingsdichtheid met 257 inwoners/km². Er wonen relatief veel 50-64 jarigen (25%). De gemiddelde gezinsgrootte is er het hoogste van alle wijken; er wonen relatief veel meerpersoonshuishoudens. Het

aandeel inwoners zonder Belgische nationaliteit ligt er het laagste van alle wijken. Het dominante woningtype in Koningshooikt is de open eengezinswoning, goed voor bijna 49% van de woningvoorraad, gevolgd door halfopen eengezinswoningen. 17% van de woonegelegenheden zijn meergezinswoningen. Koningshooikt heeft het laagste aandeel woningen gebouwd voor 1945; een groot deel van de woningen (41%) is gebouwd in de periode 1971-2000. Koningshooikt heeft 1,3 sociale huurwoningen per 100 huishoudens, het laagste aantal van alle wijken.

Inkomen

De rijkste wijken van Lier, naar gemiddeld inkomen per inwoner in 2018, zijn Koningshooikt (22890 EUR) en Mechelpoort (21323). De armste zijn Zevenbergen e.a. (19357 EUR), Lier centrum (20520) en Leuvensepoort (20718). Onderstaand overzicht dat het mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte per statistische sector in Lier en buurgemeenten weergeeft, toont aan dat de wijken in Lier centrum doorgaans het minst welvarende zijn, en in Koningshooikt het meest welvarend.

Mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte in Lier en buurgemeenten, per statistische sector, 2017

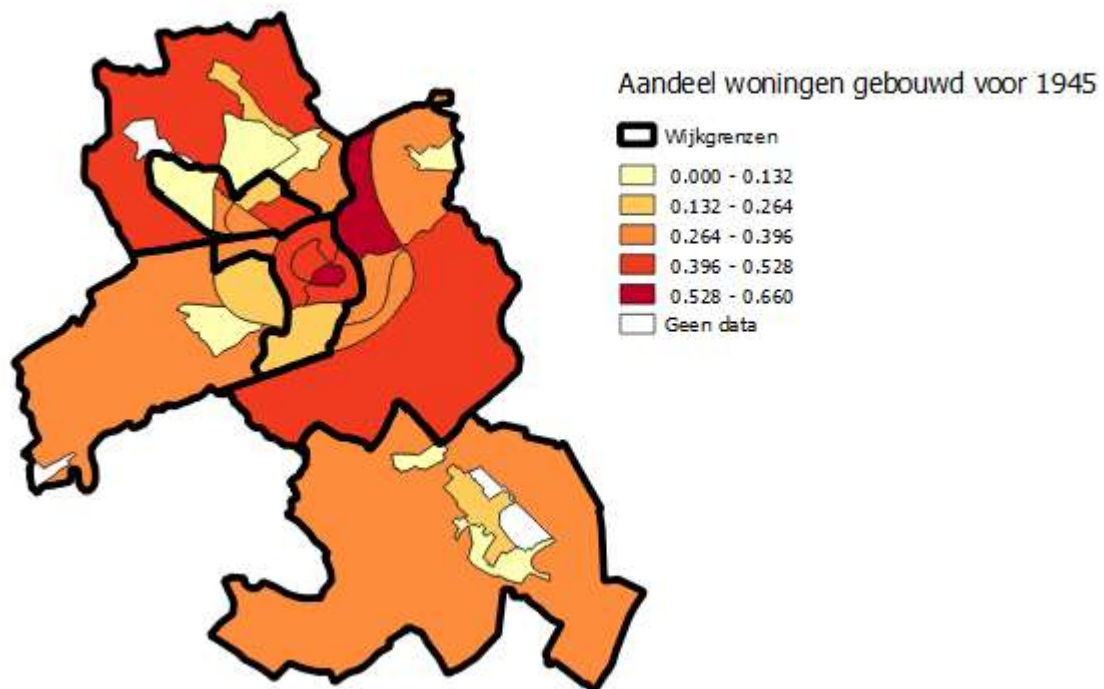


Bron: Statbel, eigen bewerkingen

Ouderdom woningen

Op onderstaande kaart tonen we per statistische sector het aandeel woningen gebouwd voor 1945. We zien dat ook binnen wijken er variatie bestaat in dit aandeel. In Lier centrum is meer dan 40% van de woningen in de binnenrand en het stadscentrum gebouwd voor 1945, maar dit is niet het geval in de statistische sectoren Boomlaar en Waversesteenweg. Ook in Lisperpoort, Mechelpoort en Koningshooikt zien we dat de woningen in de dichtbevolkte woonkernen relatief minder oud zijn.

Aandeel woningen gebouwd voor 1945 in Lier, 2020



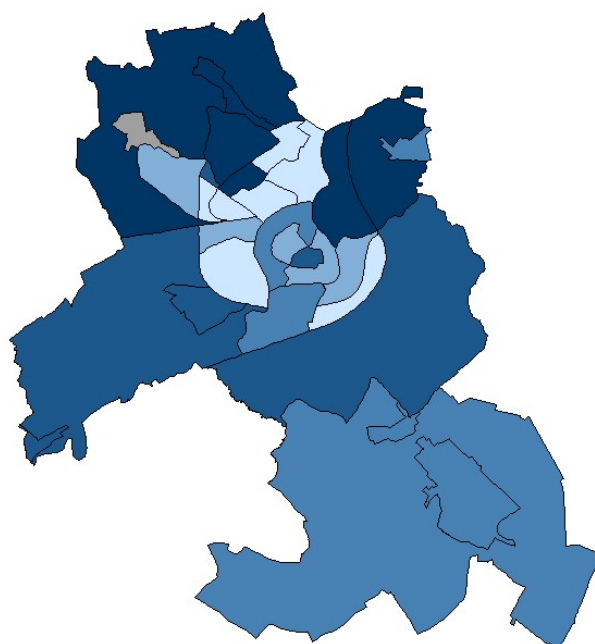
Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Vergunningen

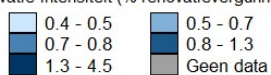
Onderstaande figuur toont de renovatie- en nieuwbouwintensiteit op het niveau van de statistische sector voor Lier (data van het Departement Omgeving). Om over een voldoende aantal observaties te beschikken, berekenden we de gemiddelde jaarlijkse intensiteit in de periode 2012-2016 (2016 is het laatste jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn). We zien dat er tussen 2012 en 2016 relatief veel renovatie was in buurten van de wijk Lisperpoort en in het noorden van Lisperpoort. Wat betreft nieuwbouw zien we een relatief hoge intensiteit van nieuwbouw in buurten in Lisperpoort en Koningshooikt, en weinig in het centrum.

Renovatie- en nieuwbouwintensiteit per statistische sector in Lier, 2012-2016

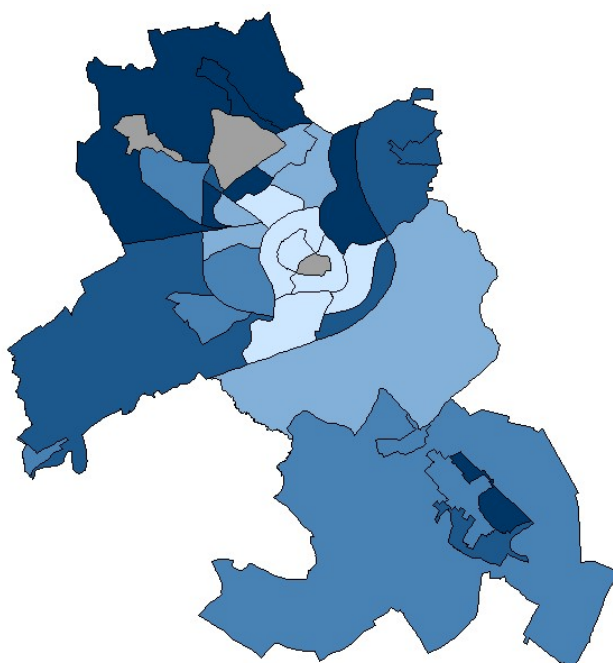
Renovatie-intensiteit



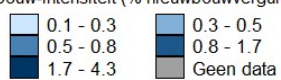
Gemiddelde renovatie-intensiteit (% renovatievergunningen/huishoudens)



Nieuwbouw-intensiteit



Gemiddelde nieuwbouw-intensiteit (% nieuwbouwvergunningen/huishoudens)



Bron: Departement Omgeving

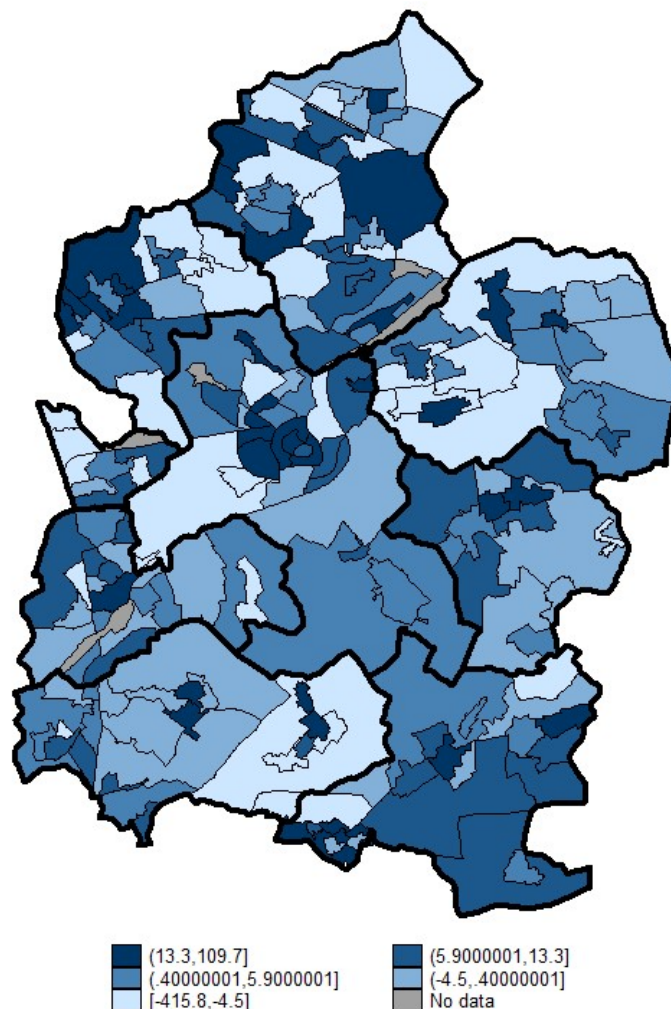
Verhuisbewegingen

Het migratiesaldo per 1000 inwoners kan berekend worden op het niveau van de statistische sector, op voorwaarde dat we werken met het gemiddelde migratiesaldo over een periode van 5 jaar. Jaarlijkse migraties in een statistische sector zijn mogelijk zo klein t.o.v. de bevolking dat identificatie van personen mogelijk is. Om die reden is het beter om met 5-jaarlijkse gemiddeldes te werken: die cijfers zijn wel beschikbaar voor (het merendeel van) de statistische sectoren in Lier.

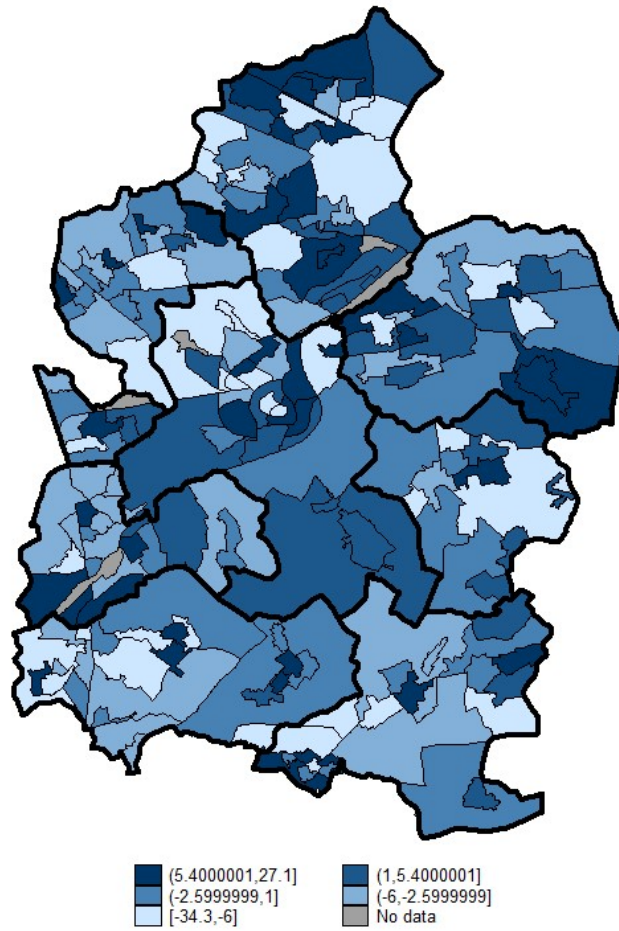
Lier Centrum trekt duidelijk inwoners van andere gemeentes aan: de migratiesaldi in die buurten zijn hoog vergeleken met buurten aan de gemeenterand en buurten in de buurgemeenten. We zien echter lage tot negatieve saldi in de kern van de stad (de statistische sectoren Lier-Centrum-Oost en Lier-Centrum-West) voor inwoners die verhuizen van en naar andere buurten. Vooral voor Mechelen is het duidelijk dat de meeste verhuisbewegingen plaats vinden van het centrum naar buiten, en niet vice versa. Tot slot zien we positieve saldi in de buurten in het centrum voor verhuisbewegingen van en naar het buitenland: het is duidelijk dat deze buurten veel inwoners van het buitenland aantrekken.

Migratiesaldi per 1000 inwoners in Lier en buurgemeenten, 5-jaar gemiddelde, 2019

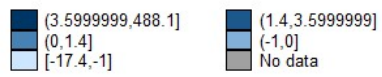
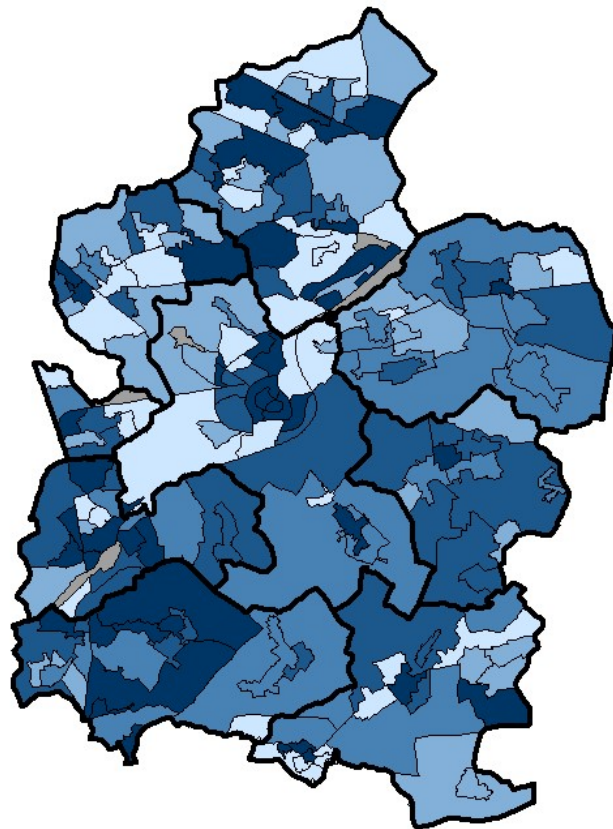
A. Met andere gemeentes



B. Met andere statistische sectoren



C. Met het buitenland



Bron: provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Bijlage 2 - De woningtypetoets als instrument

Beschrijving en praktische implementatie

Een woningtypetoets is een instrument dat afstemt waar in een gemeente meergezinswoningen en eengezinswoningen verplicht en/of toegelaten zijn, en waar andere woontypes mogelijk zijn. Een dergelijk instrument kan tot op het niveau van het perceel bepalen welke woning er het meest geschikt is. Toets biedt zo een eenduidig kader aan bouwheren, ontwikkelaars en burgers zelf. Bij de woningtypetoets raakt men zowel aan het woonbeleid als het ruimtelijk beleid; maar het is in principe een ruimtelijk instrument. Binnen het woonbeleidsplan kan men enkel richtinggevend werken.

Aan een woningtypetoets kunnen ook doelstellingen gekoppeld worden. Gent streeft in haar woningtypetoets naar een stijgend of op zijn minst stabiel bestand van eengezinswoningen. 25% van de nieuwbouw in de kernstad en 33% in de rand moet bestemd zijn voor gezinnen met kinderen. Impliciet kan een dergelijk instrument ook grondspeculatie tegengaan, waarbij een grond minder duur wordt als blijkt dat er geen meergezinswoning op geplaatst mag worden.

In de praktijk wordt de woningtypetoets toegepast bij residentiële of verkavelingsvergunningen. In Gent hanteert men een systeem waarbij er zes vragen worden gesteld, die respectievelijk gaan over de omgeving, de parkeermogelijkheden, het terrein, het volume en het aantal bouwlagen. Aan elke vraag worden er punten gekoppeld (Handleiding bij de woningtypetoets Gent, 2021, p. 10):

- *Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht.*
- *Score 7 of 8: (één of meerdere) eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur.*
- *Score 6 of minder: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype*

Ook Kortrijk hanteert een systeem waarbij zeven vragen worden gesteld, waarvan het antwoord bepaalt of een eengezinswoning dan wel een meergezinswoning aangewezen is, volgens een balans van plus- en mintekens.

Op zijn minst bevat een woningtypetoets volgende elementen:

- Een afbakening bij welke aanvragen de toets toegepast wordt (bv. bij elke grootte van het terrein? Bij verbouwingen? Terreinen van een RUP?). Daarbij hoort een duidelijke definitie van de diverse woonvormen waarop de toets betrekking heeft.
- Een objectief en consistent systeem om te bepalen welke woonvorm toegelaten is. Een dergelijk systeem houdt rekening met:
 - De ligging van het pand of het terrein, waarbij ruimtelijke differentiatie plaatsvindt. Zo zijn meergezinswoningen in het stadscentrum mogelijk wenselijker dan daarbuiten.
 - De buurt van het pand of het terrein. Hier kan ervoor geopteerd worden om naar de statistische sector te kijken, of nog fijnmaziger naar de straat zelf. De bedoeling is om een idee te krijgen van de woningtypologie van de omgeving van het pand of het terrein.
 - De parkeermogelijkheden van het pand/terrein. Kan parkeren op het terrein zelf gebeuren, gelijkvloers of ondergronds?
 - Het aantal bouwlagen van het pand.
 - De vorm en het volume van het terrein.
- Het systeem houdt ook rekening met bijzondere situaties, zoals herinvullingen, handelspanden, enz.

Het is echter belangrijk dat de implementatie van een woningtypetoets zelf alsook hoe en met welk gewicht bovenstaande elementen een rol spelen in het uiteindelijk resultaat voldoende gemotiveerd wordt. We bespreken daarom ook de voor- en nadelen van het instrument.

Motivatie, voordelen en nadelen

In Vlaanderen zijn er een aantal gemeenten die een woningtypetoets hanteren: onder meer Gent⁴⁷ en Kortrijk⁴⁸ gebruiken een woningtypetoets. In beide implementaties vertrekt de toets van het principe dat appartementen, kamerwoningen en meergezinswoningen in het algemeen hun plaats in het aanbod van de stad dienen te verdienen. Deze woonvormen moeten dus toegelaten worden, terwijl eengezinswoningen in bepaalde situaties dan weer verplicht worden. Dat wordt ook expliciet vermeld in de tekst van de toets in Gent:

*“De woningtypetoets Gent biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen **toegelaten** zijn, waar eengezinswoningen **verplicht** zijn, en waar andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren.”* (Handleiding bij de woningtypetoets Gent, 2021 p. 7)

Alsook in die van Kortrijk:

*“De Stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de eengezinswoning **de norm**, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de **last van de verantwoording** bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen.”*

In beide implementaties worden meergezinswoningen vooral *toegelaten* en eengezinswoningen *verplicht*. Hiervoor zijn meerdere mogelijke redenen. Eén is dat er in steden een sterke vraag is naar (ruime) eengezinswoningen. Steden zetten in op het bestrijden van de stadsvlucht van gezinnen die wegtrekken uit de stad omdat er geen geschikte, betaalbare woning kan gevonden worden die voldoet aan hun woonwensen. Om die groepen in de gemeente te houden, willen de steden beter voorzien in een aanbod dat tegemoet komt aan de vraag van deze groep.

Deze vaststelling staat ogenschijnlijk haaks op de trend van verappartementisering. Tussen 1992 en 2019 is het aanbod van eengezinswoningen in de Vlaamse centrumsteden gestegen met 6,5%, terwijl het aanbod appartementen is toegenomen met meer dan 72%. In Mechelen is het aandeel eengezinswoningen gezakt van 72% in 1992 naar 63% in 2019, en het aandeel appartementen gestegen van 22% naar 33% in 2019. In Lier is het aandeel eengezinswoningen gezakt van 77% naar 64% en het aandeel appartementen is verdubbeld van 16% naar 32%. Deze verappartementisering gaat hand in hand met een toename in projectontwikkeling. Volgens Vastmans (2019) is het aandeel van particulieren in de vergunde woonegelegenheden afgenomen, terwijl het aandeel van naamloze vennootschappen en BVBA's is toegenomen.

Het zijn echter niet enkel deze twee elementen die lokale overheden er toe aanzetten om woningtypetoetsen te gebruiken om de verappartementisering aan banden te leggen. De woningtypetoets van de stad Kortrijk stelt:

*“Meer nog, appartementsbouw in bestaande woonweefsels creëert nieuwe samenlevingsproblemen door het **verhoogde risico op inkijk, overlast, privacybedreiging**, ... in de ‘cohabitation’ tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. De nieuwe ruimtelijke ordening zorgt dus voor spanning in de bestaande sociale ordening.”* (De woningtypetoets van de stad Kortrijk – een praktische handleiding, 2018, p. 3).

Dit citaat verwijst rechtstreeks naar mogelijke negatieve externaliteiten die appartementen met zich meebrengen. Een negatieve externaliteit is een kost of schade veroorzaakt door een derde partij (zij het een individu, bedrijf of een overheid) die geen rekening houdt met het effect van hun activiteit op de welvaart van anderen. In economische theorie zijn externaliteiten een vorm van marktfaling, waarbij de markt er niet in slaagt een uitkomst te bereiken die maatschappelijk optimaal is. Een marktfaling is een mogelijke reden voor een overheid, zij het federaal, regionaal of lokaal, om in te grijpen op de woningmarkt. Wat betreft de negatieve externaliteiten van appartementen kan een overheid dus ingrijpen door beperkingen op te leggen waar appartementen gerealiseerd kunnen worden, via een woningtypetoets. In dit geval zouden appartementen zulke externaliteiten met zich meebrengen, zoals een bedreiging op de privacy,

⁴⁷ <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsvernieuwing/beleidskader-stadsvernieuwing/woningtypetoets>

⁴⁸ https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-03/20100930_woningtypetoets_brochure_publiek.pdf

geluidsoverlast of schaduwwerking. Ook een waardevermindering van omliggende woningen is een negatieve externaliteit. Het is echter een complexe oefening om de exacte omvang van negatieve externaliteiten in te schatten.

Het ingrijpen van een overheid kan echter ook marktverstrend werken. In het geval van een woningtypetoets wordt het aanbod van appartementen beperkt, met andere woorden van kleinere en goedkopere woningen, ten voordele van eengezinswoningen. Het aanbod beperken in dit segment kan zo zorgen voor prijsstijgingen van het bestaande aanbod. Het aanbod toegankelijk voor lagere inkomens, voornamelijk huurders, wordt zo relatief kleiner. In de Verenigde Staten worden in bepaalde gebieden van de stad appartementen compleet verboden via *single-family zoning*. In se wordt in deze gebieden zelfs geen toets uitgevoerd: het enige type bebouwing dat toegelaten is in een dergelijke zone is een openstaande eengezinswoning. Dit heeft meerdere nadelige gevolgen, zoals versnipperde groei van steden, een grotere afhankelijkheid van auto's, een verslechtering van de betaalbaarheid door een daling van het aanbod van huurappartementen en verminderde verdichting en densiteit (Fischel, 2015; Manville, Monkkonen & Lens, 2019). In dergelijke gevallen waar het bouwen van appartementen niet getoetst wordt maar verboden, overstijgen de nadelen duidelijk de voordelen. Het uitwerken van een woningtypetoets vereist dus het houden van een zorgvuldige balans tussen het aanpakken van negatieve externaliteiten en het minimaliseren van het verstrend effect van overheidsingrijpen.

Bijlage 3 - Het opleggen van lasten m.b.t. wonen in projecten

Kunnen steden een welbepaald woonaanbod (sociaal, grote, kleine, toegankelijke woningen, enz.) inbouwen in (grote) woonprojecten? In de acties van Mechelen en Lier wordt voorgesteld dat bij nieuwe stadsvernieuwingsprojecten wordt nagegaan hoe deze bijdragen tot de doelstellingen van het woonbeleid, in het bijzonder betaalbaarheid.

Binnen de sociale huur bestaat er een bescheiden woonaanbod. De Vlaamse Codex Wonen (Boek 5, Deel 9) biedt de SHM's de mogelijkheid om bescheiden huurwoningen te realiseren, ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume. Hiervoor zijn er verschillende redenen⁴⁹:

- *bevorderen van betaalbaar wonen in Vlaanderen;*
- *grote vrijheid en administratieve eenvoud van het instrument;*
- *inspelen op de lokale situatie en specifieke noden;*
- *financiële leefbaarheid van uw maatschappij verbeteren.*

Het grootste verschil met het aanbieden van sociale huurwoningen ligt in de inkomensgrenzen. Die vallen tussen sociale huur en sociale koop⁵⁰. Met als gevolg dat ook modale inkomens toegang tot het bescheiden woonaanbod zouden krijgen. De huurprijs van een bescheiden huurwoning mag maximaal 90% van de marktwaarde van de woning bedragen, zoals vastgesteld op basis van de sociale huurschatter. Ze worden voor een periode van zes jaar verhuurd, met mogelijkheid tot vroegtijdige opzegging. Er zijn maximale volumes verbonden aan bescheiden woningen:

- *kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²*
- *eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³*
- *overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.*

Ook bij private ontwikkelaars wordt er een bescheiden aanbod uitgebouwd. Zoals eerder gesteld bestaat de doelgroep van deze bescheiden woningen uit huishoudens die moeilijk of niet een woning kunnen vinden op de private woningmarkt, maar een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale (huur)woning. Om deze doelstelling te realiseren, wordt een last gekoppeld aan de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning van projecten vanaf een bepaalde omvang. Via een RUP of een verordening kunnen gemeenten overigens de oppervlakte- en volumennormen zoals hierboven gesteld beperken. De bescheiden last wordt opgelegd in het geval van (artikel 5.100, Vlaamse Codex Wonen):

- *verkavelingen bestemd voor woningbouw van tenminste 10 loten krijgen altijd een bescheiden last opgelegd, verkavelingen tussen 5 en 10 loten krijgen een bescheiden last opgelegd vanaf een grondoppervlakte groter dan een halve hectare; verkavelingen van minder dan 5 loten zijn vrijgesteld van een bescheiden last.*
- *groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 wooneenheden ontwikkeld worden;*
- *de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;*
- *verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer*

⁴⁹ <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/uitbouw-van-een-bescheiden-woonaanbod-door-shm%E2%80%99s>

⁵⁰ Concreet gaat het over het rekenkundig gemiddelde van de geïndexeerde inkomensgrenzen sociale huur en de nieuwe inkomensgrenzen sociale koop

te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten door private ontwikkelaars wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt van twintig procent. De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden:

- De uitvoering in natura, m.a.w. de ontwikkelaar realiseert zelf (artikel 5.101 Vlaamse Codex Wonen)
- De vereiste gronden worden verkocht aan een sociale woonorganisatie/lokaal openbaar bestuur (artikel 5.102 Vlaamse Codex Wonen)
- De last af te kopen door een bijdrage aan de gemeente in kwestie (artikel 5.103 Vlaamse Codex Wonen)

Via een reglement stedenbouwkundige last kan een gemeente met enige flexibiliteit een last opleggen dat een welbepaald aandeel woningen van een project betaalbaar moeten zijn, zij het via sociale of bescheiden woningen. De modaliteiten bij deze laatste categorie zijn belangrijk: in het licht van de verappartementisering en de bredere tendens van ontwikkelaars om kleine woningen aan marktprijzen te realiseren, lijkt het niet aangewezen dat deze last bestaat uit kleinere woningen aangeboden aan de marktprijs. Dat is immers wat door de markt zelf al gerealiseerd wordt. Het opleggen van volumebeperkingen in projecten zal bijgevolg weinig bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van het woonbeleid. De vraag is vervolgens of er een verplichting moet worden opgelegd om onder de marktprijs en vervolgens betaalbaar(der) aan te bieden. Belangrijk is dat er in projecten vaak ook andere stedenbouwkundige lasten worden opgelegd, naast die van betaalbaar wonen. Een minimum aandeel sociale woningen en/of bescheiden sociale woningen worden in een project best dus verplicht via een reglement stedenbouwkundige lasten, dat breder gaat dan enkel woningen. Het verplicht aanbieden van een bescheiden/betaalbaar privaat woonaanbod is een complexer probleem.

Als betaalbaarder aanbieden impliceert dat één of meerdere woningen in een project onder de marktprijs worden aangeboden, dan is de vraag hoe de ontwikkelaar daar economisch over redeneert en welke implicaties dat heeft voor de andere woningen in het project. Als men woningen aanbiedt onder de marktprijs, dan zouden ontwikkelaars hun rendement mogelijks compenseren door andere woningen in het project boven de marktprijs aan te bieden. Men zou dan werken onder een soort van solidariteitsprincipe, waarbij de duurdere woningen boven de marktprijs worden aangeboden en de goedkopere onder de marktprijs worden aangeboden. De uitdaging bij een dergelijke principe is dat de marktprijs bepaald moet worden en welke woningen daarboven of daaronder vallen. Grootte, kwaliteit en andere kenmerken van de woning moeten in rekening worden gebracht en de marktprijzen moeten gekend zijn.

Deze redenering zou overigens enkel opgaan als de private ontwikkelaar de grond al in het bezit heeft: dan kan de last enkel doorgerekend worden in de verkoopprijzen van de andere woningen. Als de grond nog moet aangekocht worden door de ontwikkelaar, en de ontwikkelaars zijn volledig geïnformeerd over de lasten, dan worden de lasten eerder gereflecteerd in de grondprijs, die zal dalen. In realiteit zullen de negatieve effecten van een dergelijk beleid breder voelbaar zijn, omdat het bv. een waardeverlies voor grondeigenaars impliceert en ze mogelijk de verkoop van grond zullen uitstellen.

Daarnaast zijn er mogelijk ook kwaliteitseffecten. Bovenstaande redenering veronderstelt dat de kwaliteit van de woningen gelijk blijft. Het is echter aannemelijk dat ontwikkelaars de kwaliteit van de woning verminderen om onder de marktprijs te blijven. Kwaliteit zou in dat geval sterk gereguleerd moeten worden om de lasten gereflecteerd te zien in de grondprijs, m.a.w. een bijzonder complexe regulering. Dit is analoog aan wat er met woningen gebeurt als ze verplicht onder de marktprijs worden aangeboden ten gevolge van een huurprijsbevroezing (zie o.a. Sims, 2007). In een vrije woningmarkt, i.e. transparant en met volledige mededinging, zou een minder kwalitatieve woning niet verkocht worden wegens het bestaan van een kwalitatiever aanbod met eenzelfde prijs; het verschil zou doorgerekend moeten worden in de grondprijs om competitief te blijven. Maar aan die voorwaarden voor marktwerking is doorgaans niet voldaan (zie bespreking in Deel 2.2), het aanbod is immers beperkt en kwaliteit is niet altijd zichtbaar voor elke kandidaat. De kwaliteit zou bijgevolg niet in verhouding staan tot de prijs.

Een laatste problematiek bij het verplicht aanbod van woningen onder marktprijs is dat er geen garantie is dat deze woningen bewoond zullen worden door de huishoudens die het nodig hebben (i.e. minder koopkrachtige huishoudens), m.a.w. hoe gegarandeerd wordt dat het betaalbaar aanbod terecht komt bij wie het nodig heeft. Er zouden dus inkomensvoorwaarden bepaald moeten worden. Het is om dergelijke redenen dat sociale huisvesting bestaat: het stelsel voorziet daar dat de betaalbare woningen terecht komen bij de huishoudens die het nodig hebben. Net zoals SVK/SVK-pro verhuur een beter alternatief is dan het opleggen van een minimum aandeel huurwoningen in een project.

Ter conclusie zijn er verschillende kanttekeningen te maken bij het opstellen van normen voor een bescheiden privaat woonaanbod. Kanttekeningen die overigens minder relevant zijn bij een minimum sociaal woningaanbod (zij het bij private ontwikkelingen of in de sociale huisvesting, zie hierboven) en bij het verplichten van bv. een minimum aandeel grotere woningen voor huishoudens met kinderen in de stad. Het opleggen van deze lasten wordt best tesamen met de gehele stedenbouwkundige lasten geanalyseerd. Stedenbouwkundige lasten vereisen aan ontwikkelaars een maatschappelijke wederdienst voor het rendement dat men kan halen bij projecten. In grotere verdichtingsprojecten in verstedelijkt gebied kunnen bijgevolg ook andere lasten worden opgelegd, naast betaalbaar wonen⁵¹.

Gemeenten kunnen een kader creëren om stedenbouwkundige ontwikkelingskosten (SOK) op te leggen bij nieuwe projecten⁵² en ze te laten bijdragen aan maatschappelijke noden (waaronder woonbeleidsdoelstellingen). Verschillende Vlaamse gemeenten vorderen stedelijke ontwikkelingskosten. Zij hanteren daarvoor diverse instrumenten: Er bestaan verschillende instrumenten om stedelijke ontwikkelingskosten toe te passen⁵³:

- Een overeenkomst, waarbij de projectontwikkelaars zich engageren om een bijdrage op te nemen, bv. in de vorm van sociale woningen en gemeenschapsvoorzieningen, zij het financieel of in natura (o.b.v. VCRO artikelen 2.3.2., § 2, 2e lid, 4.3.1. § 2 en 4.2.20 VCRO)
- Belasting op het bouwen, herbouwen en verbouwen, evt. gedifferentieerd naar functie
- Meerwaarde bij bestemmingswijziging (bv. Edegem past dit toe)
- Reglement stedenbouwkundige ontwikkelingskosten, waarbij stedenbouwkundige lasten in natura of tegen betaling kunnen worden opgelegd. Onder andere van toepassing in Geel en Antwerpen
- Administratiekosten (bv. in Leuven en Oostende gehanteerd)
- Verhaalbelasting
- Urbanisatiebelasting
- Kadastraal inkomen

Vaak gaat het hier dus om maatschappelijke kosten die financieel of in natura (bv. door afstaan van een stuk grond aan publieke ruimte zoals voet- en fietspaden) worden teruggevorderd. Hoe gaan Vlaamse steden om met het opleggen van bescheiden en/of betaalbare woningen in projecten?

Een aantal centrumsteden werken via stadsontwikkelingsbedrijven. Gent (sogent) biedt al lang bouwgronden aan op de markt, waarbij de aangeboden kavels beperkte afmetingen hebben om ervoor te zorgen dat het bouwen en wonen betaalbaar blijft. Ook hier kan men de bemerking maken dat kleinere wooneenheden al door de marktwerking zelf worden voorzien. Het stadsontwikkelingsbedrijf sogent realiseert woonprojecten met een mix van marktconforme woningen, budgetwoningen en sociale woningen, doorgaans via PPS-constructies. De budgetwoningen waren oorspronkelijk koopwoningen⁵⁴ maar er worden nu ook budgethuurwoningen aangeboden, volgens een toewijzingssysteem. De

⁵¹ Met betrekking tot stedenbouwkundige lasten bestaan er voor Vlaanderen alleszins diverse toepassingsprincipes (zie o.a. Vandekerckhove et al., 2019).

⁵² Zoals Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt m.b.t. ruimtelijke ordening: *“Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.”*

⁵³ Zie [onderzoek beschikbaar bij het Kenniscentrum Vlaamse Steden](#).

⁵⁴ <https://www.budgetwoningen.gent/>

koopwoningen worden tot ruim 20% onder de marktprijs voorzien en zijn gekoppeld aan inkomensvoorwaarden. Ook Aalst poogt via strategische grondverwervingen (grondbeleid) betaalbaarheid te verzekeren. Door de regierol op zich te nemen kunnen woningaanbod en vraagprijs worden gestuurd. De stad kan tevens mee bepalen voor welke doelgroep (woningtypologieën) er gebouwd wordt. Leuven maakt gebruik van stadskavels, dat is een kavel die onder de marktprijs wordt aangeboden ter realisatie van een woning, specifiek voor doelgroepen met een te hoog inkomen voor sociale huisvesting. ASGL biedt ook stadswoningen aan voor deze doelgroep, meerbepaald jonge gezinnen. Oostende werkt ook via haar autonoom gemeentebedrijf aan PPS-projecten om betaalbare woningen op de markt te brengen.

Het komt ook voor dat gemeenten kleinere eenheden opleggen in projecten. Volgens het Kenniscentrum Vlaamse Steden maakt men in Hasselt men bij bouwprojecten vanaf 10 eenheden gebruik van een toets om te kijken of het noodzakelijk is kleinere eenheden te integreren in het project. Zoals eerder gesteld is dit mogelijk niet wenselijk omdat de markt zulke eenheden al zelf realiseert. In Genk kan projectontwikkeling gebeuren met randvoorwaardes volgens een openkaartmethodiek. Een voorbeeld is het project Meiboom: kandidaten die willen opwickelen op één van de sites en daarbij inzetten op duurzaamheid en betaalbaarheid, hebben een verhoogde kans op een samenwerkingsovereenkomst. Maar daarbij wordt betaalbaarheid niet expliciet in het project ingebouwd. Leuven is daarbij een uitzondering: in grote ontwikkelingsprojecten wordt daar een aandeel woningen voorbehouden voor bescheiden inkomensgroepen, en worden de woningen dus onder de marktprijs aangeboden. Bij private bouwprojecten wordt deze verplichting vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar.

Referenties

- Agentschap Binnenlands Bestuur (2017). Stadsmonitor 2017. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden.
- Asquith, Brian and Mast, Evan and Reed, Davin, Supply Shock Versus Demand Shock: The Local Effects of New Housing in Low-Income Areas (December 19, 2019). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3507532> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3507532>
- Barr, N. (1994). *The Economics of the Welfare State*. Oxford: Oxford University Press.
- Botteldooren, D. & Dekoninck, L. (2019), MIRA Themabeschrijving omgevingsgeluid, studie uitgevoerd door Universiteit Gent in opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij, www.milieuraapport.be
- Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen, 155 p.
- Choon-Geol Moon, and Janet G. Stotsky. "The Effect of Rent Control on Housing Quality Change: A Longitudinal Analysis." *The Journal of Political Economy* 101.6 (1993): 1114-148. Web.
- Damen, S., Dehaene, M., Van den Broeck, K., & Winters, F. (2019). *Woonuitdagingen voor Antwerpen. Onderzoek ter inspiratie van de actualisatie van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen*'.
- Damen, S., Vandensande, A., Bomans, K., Steenberghen, T., Van Balen, K., De Jaeger, S., Rousseau, S., Vranken, L., Heylen, O. & Dugernier, M. (2017). *Onderzoek naar de effecten van de erfgoedkarakteristieken en de erfgoedwaarde van woningen en hun omgeving op de marktprijzen van woningen in Vlaanderen. Onderzoeksrapporten agentschap Onroerend Erfgoed nr. 83*.
- Dreesen, S. (2019). *Verhuisbewegingen in Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Wonen, 49 p.
- Dreesen, S. & Damen, S. (2021). *The accuracy of homeowners' valuations in the 21st century*.
- Dreesen, S., & Heylen, K. (2021). *De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen. Een analyse van de Grote Coronastudie*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2019), *Filtering in de Vlaamse woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 36.
- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2020), *Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie*. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 60.
- Fischel, W.A. (2015). *Zoning rules! The Economics of land use regulation*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Goeyvaerts, G., & Ovaere, M. (2017). *De economische return van het premiebeleid voor energiebesparende maatregelen in gebouwen. Deel 3*.
- Helgers, R. , Buyst, E. , & Verboven, F. "De Relatie Tussen Woningkarakteristieken En Woningprijzen: Een Nieuw Licht Op De Recente Prijsevolutie in Vlaanderen." *Bank- En Financiewezen* 6 (2013): 472-79. Web.
- Helgers R. & Vastmans F. (2016), *De Huurschatter. Deel 3. Een log-lineaire benadering*, Steunpunt Wonen, p. 59.
- Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Heylen, K. (2019), *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen, 46 p.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.

- Lauwaet D., De Ridder K., Maiheu B., Hooyberghs H. en Lefebvre F. (2018), Uitbreiding en validatie indicator hitte-eilandeffect, studie uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij, MIRA, MIRA/2018/01, VITO.
- Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 305-313.
- Loopmans, M., Esam Awuh, H., De Decker, P., Heylen, K., Meeus, B., Minon, C., . . . Verstraete, J.. (2014). Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. Interfederaal Gelijkekansencentrum; Brussel.
- Manville, M., Monkkonen, P., & Lens, M. (2020). It's Time to End Single-Family Zoning. *Journal of the American Planning Association*, 86(1), 106–112.
- Op de Beeck, L., Vermeir, D., & Winters S. (2020). Noodwoningen. Een verkenning van vraag en aanbod en van succesfactoren voor een Vlaams beleid. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- POD Maatschappelijke integratie (2021). Barometer voor Maatschappelijke Integratie. Geraadpleegd op 16/03/2021 via <https://www.mi-is.be/nl/studies-publicaties-statistieken/barometer-voor-maatschappelijke-integratie>.
- Ryckewaert, M., Van den Houte, K. & Vanderstraeten, L. m.m.v. Leysen, J. (2019), Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten, Leuven: Steunpunt Wonen, 93 p.
- Ryckewaert, M., Vastmans, F. (2011). Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden. Conclusies en aanbevelingen. Rapport in opdracht van ABB, 2018, p. 372schap voor Binnenlands Bestuur Team Stedenbeleid.
- Schepers, W., Van den Broeck, K. & Winters, S. (2020), Wonen met een beperking. Onderzoek naar de mogelijke invloed van de invoering van de persoonsvolgende financiering, Leuven: Steunpunt Wonen, 268 p.
- Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *Journal of Urban Economics*, 61(1), 129–151.
- Stad Mechelen (2019). Risico- en kwetsbaarheidsanalyse Mechelen. Stad Mechelen, Mechelen.
- Storms, B. & K. Van den Bosch (eds.) (2009), Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen, Acco Leuven/Den Haag.
- Van den Broeck K. (2019), Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven: Steunpunt Wonen, 76 p.
- Vanderstraeten L., Vastmans F. & Ryckewaert M. (2016), Leegstand in Vlaanderen. Mogelijkheden en beperkingen van de verschillende databanken, Steunpunt Wonen, Leuven, 50 p.
- Van den Broeck K. (2015), Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.
- Van den Broeck, K. (2019). Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck, K., Haffner, M., & Winters, S. (2016). An Evaluation Framework for Moving Towards more Costeffective Housing Policies. Katholieke Universiteit van Leuven (HIVA).
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2019), De kwaliteit van de renovatiewerken en de tussen 2002 en 2013 gerenoveerde woningen doorgelicht. Leuven: Steunpunt Wonen, 42 p.

- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2019), Noodkopers, noodeigenaars en captive renters in Vlaanderen. Nadere analyses op basis van het GWO2013, Leuven: Steunpunt Wonen, 59 p.
- Vanderstraeten, L., Vanneste, D., & Ryckewaert, M. (2016). Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013. Leuven: Steunpunt Wonen
- Van de Vyver, I., & Van Asbroeck, R. (2019). Omgevingsanalyse energiezuinige woningrenovaties Mechelen.
- Vanneste, D., Thomas, I., Laureyssen, I. (2004), Fysische staat van de woning., *Ruimte & Planning*, vol. 24(4), p. 12-36.
- Verhaeghe, P., Verstraete, J., Vermeir, D. & De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen.
- Vlaamse Woonraad (2018). Advies wonen en verordeningen. Advies 2018-26.
- Vandekerckhove, B., De Waele, A., Meeus, R., & Morisse, B. (2019). Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen.
- Vastmans F. & Helgers R. (2016), *De Huurschatter*. Samenvatting, Steunpunt Wonen, Leuven, 26 p.
- Vastmans F. (2017), Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen, Leuven, Steunpunt Wonen, 57 p.
- Vastmans, F. (2019). *De Huurschatter*. Nieuwe resultaten versie 3, 2019. Steunpunt Wonen, Leuven, 43 p.
- Vastmans, F. (2020), *De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen*. Leuven: Steunpunt Wonen, 78 p.
- Verachtert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016), *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen*.
- Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verté, E., De Witte, N. & Verté, D. (2018). *Ouderenbehoefteonderzoek Mechelen*. Belgian Ageing Studies.
- Winters S., Van den Broeck K. & Vanormelingen J. (2015), *Het lokaal woonbeleid op (de) kaart! De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd*, Steunpunt Wonen, Leuven, 198 p.