Onderzoek wonen

Stad Halle

Els Lehouck
26-10-2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding & onderzoeksvraag ... 3
2 Kerncijfers bevolking, ruimte & wonen stad Halle ... 4
2.1 Kenmerken inwoners, bevolkingsdichtheid & huishoudens ... 4
2.2 Loop van de bevolking ... 8
2.3 Bewonersinstroom ... 10
2.4 Bebouwing & verharding ... 11
2.5 Gebouwen en woongelegenheden ... 12
2.6 Verkoopsprijzen ... 14
2.7 Huurders en eigenaars ... 16
2.8 Welvaart en armoede ... 16
3 Analyse nieuwbouwprojecten ... 18
3.1 Overzicht vergunningen 2011-2020 (provincie in cijfers) ... 18
3.2 Kwaliteitskader meergezinswoningen ... 20
3.3 Presentatie omgevingsprojecten 2020 (lokaal woonoverleg 21/04/2021) ... 22
3.3.1 Omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden en het bijstellen van een verkaveling ... 22
3.3.2 Cijfers omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen ... 23
3.4 Vergunde grote woningbouwprojecten 2016-2020 ... 25
3.4.1 Overzicht projecten ... 25
3.4.2 Typologieën en profiel bewoners ... 31
3.5 Selectie project Nederhem ... 34
3.5.1 Omschrijving project & typologie woningen ... 34
3.5.2 Grootte huishoudens en leeftijd bewoners ... 42
3.5.3 Bewonersbevraging ... 43
4 Alternatieve woonvormen ... 52
4.1 Types van woonvormen ... 52
4.2 Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag? ... 53
4.3 Vertaling naar de Halse context ... 56
5 Woonnoden van de Hallenaar ... 57
5.1 Woonbevraging jonge Hallenaar ... 57
5.1.1 Respondenten ... 58
5.1.2 Gezinssamenstelling ... 59
5.1.3 Opleidingsniveau en inkomen ... 60

5.1.4 Huidige woning ... 61
5.1.5 Huurders ... 64
5.1.6 Eigenaars ... 65
5.1.7 Woonwensen ... 67
5.1.8 Alternatieve woonvormen ... 68
5.1.9 Conclusie bewonersbevraging ... 70
5.2 Woningnood inwoners Halle o.b.v. wachtlijst sociale woning ... 71
5.2.1 Wachtlijst Woonpunt Zennevallei ... 71
5.2.2 Wachtlijst SVK Zuidkant ... 72
6 Conclusie en beleidsvoorstellen ... 72
6.1 Belangrijke vaststellingen ... 72
6.2 Verderzetting/beleidsvoorstellen ... 73
7 Doorkijk werkingsgebied ... 74

1 Inleiding & onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag: Woningbouwprojecten en appartementen van de voorbije jaren in kaart brengen en bekijken welke doelgroep hierbij wel/niet aan bod kwam & een zicht krijgen op de noden van jonge gezinnen/koppels (starters).

Verantwoording/Context: Als verantwoording van de onderzoeksvraag werd de tijdelijke bouwpauze, zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 24 november 2020, aangehaald. Deze tijdelijke bouwpauze werd ingeroepen als gevolg van de druk op mobiliteit en open ruimte door de stijging van het aantal appartementen en de bevolkingsgroei van de voorbije jaren. Hoewel deze beslissing intussen geschorst is, zal het proces zelf wel worden verdergezet met de uitbouw van instrumentarium in functie van duurzaamheid, voldoende groen, integraal waterbeleid en nieuwe woonvormen (bv. kwaliteitsvolle verdichtingsprojecten, uitbreiding kwaliteitskader meergezinswoningen) en zal er werk gemaakt worden van een beleidsplan ruimte zodat bepaald wordt op welke locaties en volgens welke richtlijnen er nog kan gebouwd worden in Halle. Op het lokaal woonoverleg van 9 november 2020 werd goedkeuring gegeven om de onderzoeksvraag rond wonen aan dit proces te koppelen. Het is namelijk interessant om, naast het uitwerken van een ruimtelijke visie, ook een zicht te verkrijgen op de bewoners van de projecten van de voorbije jaren en de woonnoden van de Halse inwoners.

Primaire **doelgroep**: jonge gezinnen en koppels (starters) die eigenaar willen worden van betaalbare woning in eigen streek

Onderzoekaspecten:

- Woningbouwprojecten van afgelopen jaren in kaart brengen
- Nagaan welke doelgroepen een aanbod vonden en dit aftoetsen aan de oorspronkelijke wens van het bestuur

- Welke typologieën van woonentiteiten werden gerealiseerd?
- Komen we met dit aanbod tegemoet aan de nood van jonge gezinnen met kinderen?
- Waar komen de bewoners van deze projecten vandaan? (Pajottenland, Brussel, …)
- Kunnen alternatieve/nieuwe woonvormen een oplossing bieden? Is een beleidskader rond woningdelen aangewezen en zo ja, aan welke criteria kan dit gekoppeld worden?
- Welke woonnoden zijn er momenteel in de gemeente? Klopt onze perceptie van de problematiek van starters die zoeken naar betaalbare woonst in de eigen regio? Bv. enquête uitvoeren bij de bevolking, bevragingen,

2 Kerncijfers bevolking, ruimte & wonen stad Halle

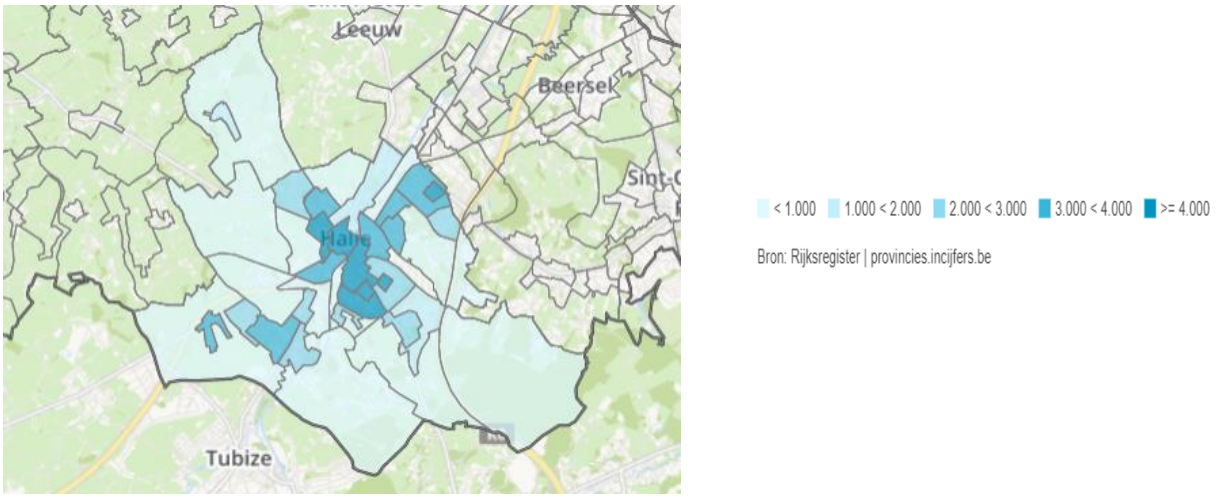
Via provincie in cijfers verzamelden we een aantal kerncijfers over de inwoners en huishoudens, de gebouwen en woongelegenheden, de verkoopsprijzen en het eigenaarstype voor de stad Halle.

2.1 Kenmerken inwoners, bevolkingsdichtheid & huishoudens

In Halle wonen in totaal **40.211** mensen of **16.859** huishoudens op een totale oppervlakte van 44,40 km². Dit maakt dat er een bevolkingsdichtheid is van **894 inwoners per km²**, t.o.v. een bevolkingsdichtheid van 564 inwoners per km² in de provincie Vlaams-Brabant.

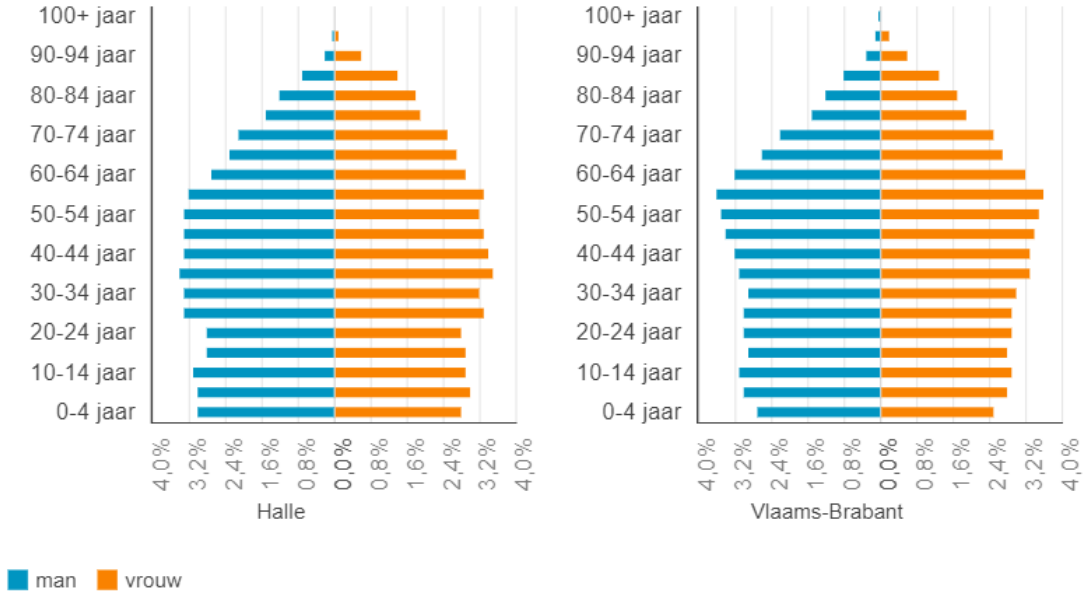
Binnen de stad Halle zijn er grote verschillen wat betreft bevolkingsdichtheid op het niveau van de verschillende statistische sectoren.

Kaart 1. Bevolkingsdichtheid in Halle, inwoners per km² (2020)



De **gemiddelde leeftijd** van de inwoners in Halle bedraagt **40,8** en de **mediaan leeftijd** bedraagt **42** (t.o.v. 41,6 en 40 in de provincie Vlaams-Brabant). In Halle is **21,2% van de inwoners minderjarig** en **19,1% 65 jaar of meer**. Onderstaande grafiek geeft de bevolkingspiramides weer van Halle en Vlaams-Brabant.

Grafiek 1. Bevolkingspiramide, per leeftijdsklasse van 5 jaar ,% t.o.v. alle inwoners (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Onderstaande tabel geeft een **weergave van de niet-Belgische nationaliteiten** onder de Halse bevolking. Het aantal niet-Belgische nationaliteiten en niet-Belgische geboortenationaliteiten ligt iets lager dan in de provincie Vlaams-Brabant.

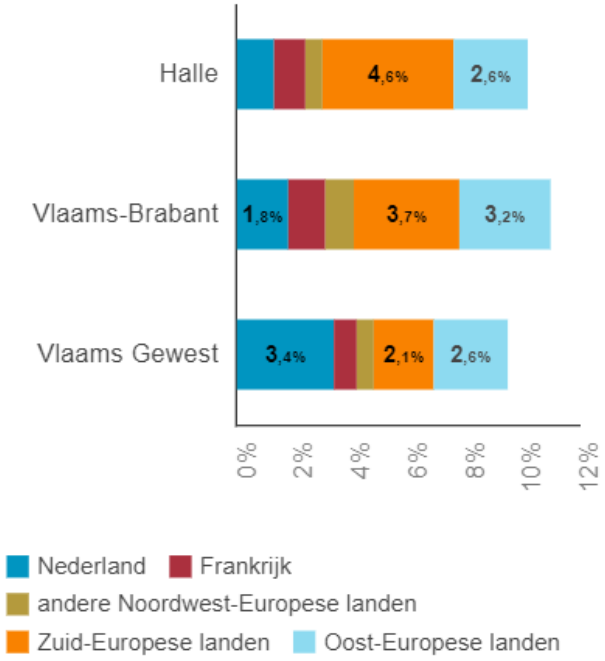
Tabel 1: Niet-Belgische nationaliteit, geboortenationaliteit en herkomst, % t.o.v. alle inwoners (2020)

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
huidige nationaliteit niet-Belg	9,2	10,7	9,6
geboortenationaliteit niet-Belg	17,6	18,8	16,8
herkomst niet-Belg	26,2	26,6	23,3

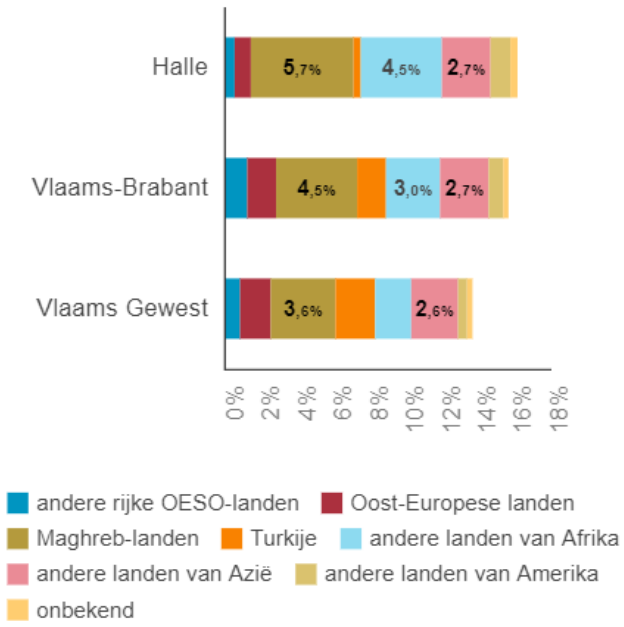
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

In Halle heeft **10,1%** van de inwoners een **(niet-Belgische) EU herkomst** en **16,1%** een **niet-EU herkomst**

Grafiek 2. Niet Belgische EU herkomst (2020)



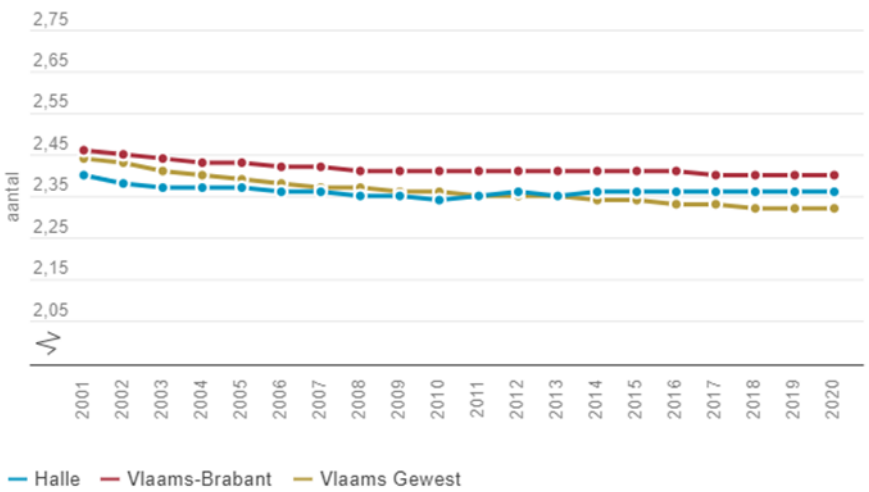
Grafiek 3. Niet EU herkomst (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

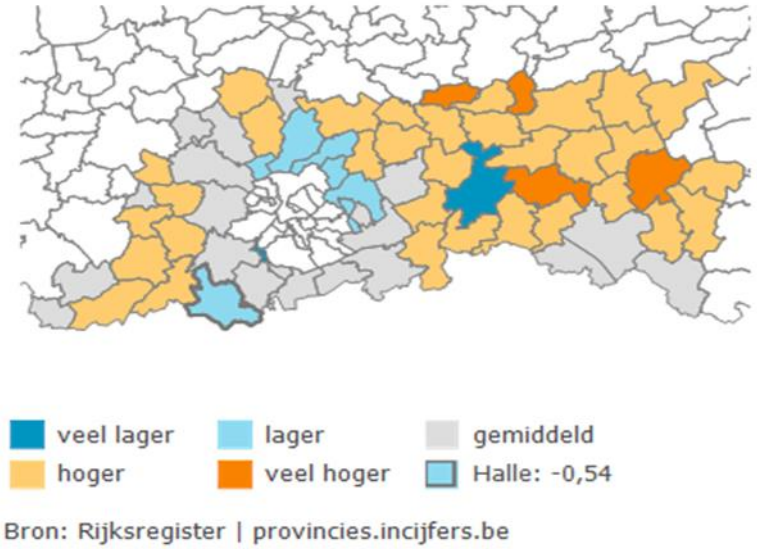
Wanneer we kijken naar de gezinssamenstellingen (figuren hieronder) zien we dat de gemiddelde gezinsgrootte in Halle iets lager ligt dan de provinciale tendens. De gemiddelde gezinsgrootte in Halle is de voorbije jaren echter redelijk stabiel gebleven. Er zijn in Halle dan weer minder gezinnen zonder minderjarige kinderen in vergelijking met de provinciale cijfers. De gezinnen met minderjarige kinderen en de alleenstaanden (grafieken hierbij niet opgenomen) volgen de gemiddelde tendens van de provincie.

Grafiek 4. Evolutie gemiddelde gezinsgrootte (2011-2020)

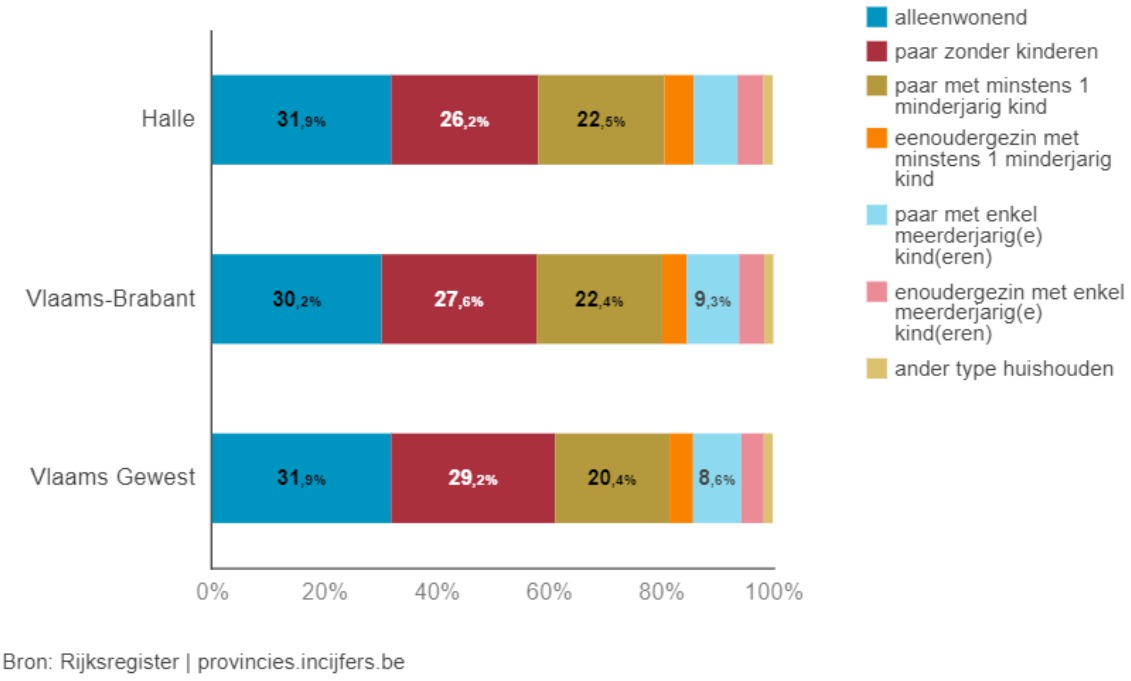


Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Kaart 2. Gezinnen zonder minderjarige kinderen (t.o.v. private huishoudens), z-scores vergelijkingsgebied provincie (2020)

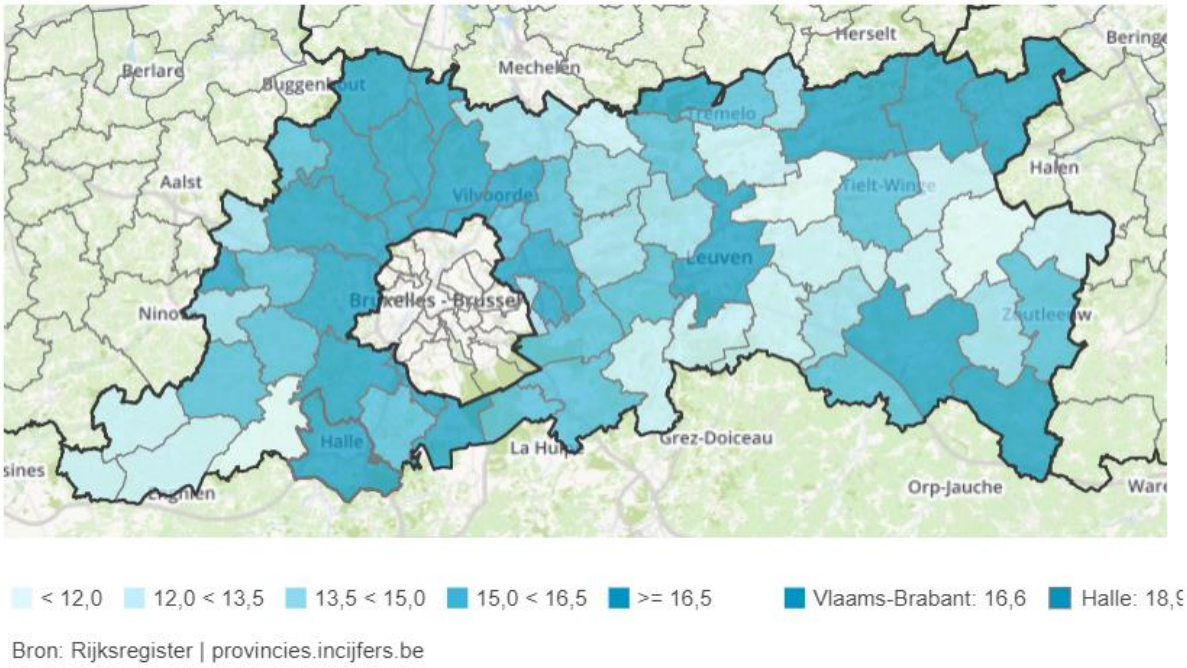


Grafiek 5. Huishoudens naar type, % t.o.v. totaal huishoudens (2020)



In Halle is **18,9%** van de gezinnen met minderjarige kinderen een **alleenstaande ouder**, wat hoger is dan in Vlaams-Brabant (16,6%).

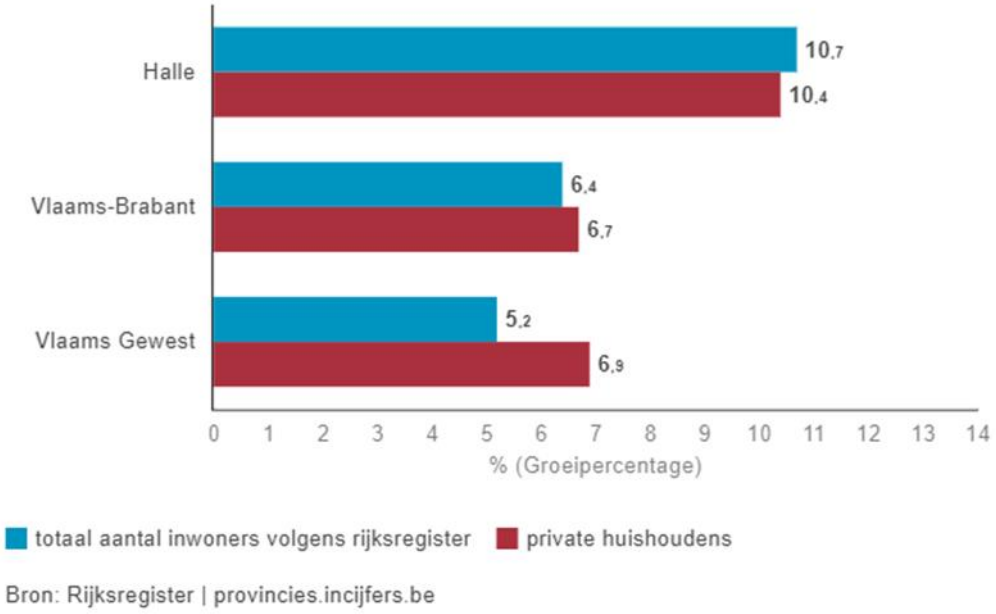
Kaart 3. Alleenstaande ouders, % t.o.v. totaal gezinnen met minderjarige kinderen (2020)



2.2 Loop van de bevolking

Onderstaande staafdiagram geeft de evolutie weer van het aantal inwoners en totaal aantal huishoudens over een periode van 10 jaar. Het valt op dat de stijging van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Halle een stuk hoger is in vergelijking met de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest.

Grafiek 6. Inwoners en huishoudens, totaal groeipercentage 2011-2020



De **natuurlijke aangroei** (= verschil tussen aantal geboortes en aantal sterftes) van de bevolking in 2019 te Halle bedroeg **76.**

Naast geboorte en sterfte heeft ook migratie een grote impact op de bevolkingsevolutie. Volgende migratiesaldo's (cijfers 2019) gelden voor Halle (= verhuizen naar Halle en verhuizen van Halle naar een andere locatie):

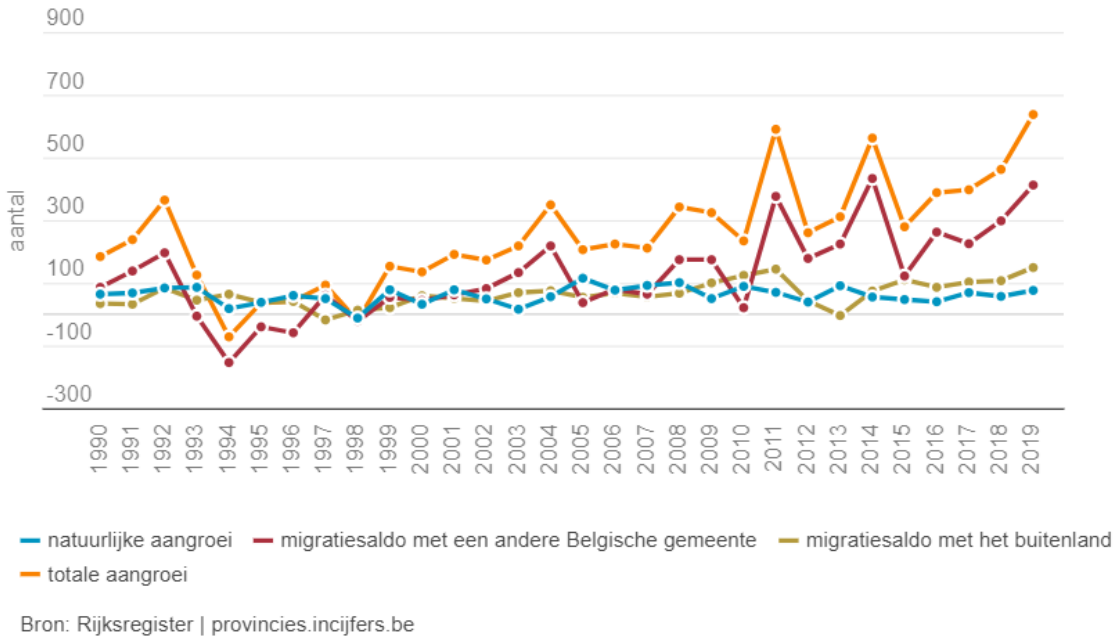
- Migratiesaldo buitenland: 149 (2019) & 2,8 (vijfjarige gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo andere Belgische gemeenten: 412 (2019) & 6,8 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een andere Vlaamse gemeente: 149 (2019) & 1,4 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een Waalse gemeente:-26 (2019) & -1,5 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een Brusselse gemeente: 289 (2019) & 6,9 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)

De **totale bevolkingsgroei** (som van natuurlijke aangroei en migratiesaldo) **in Halle in 2019 bedroeg 637**.

De **woonstabiliteit**, die aangeeft hoeveel mensen hetzelfde adres hebben als het jaar voordien, bedraagt in Halle **89,7%.** Dat wil zeggen dat 10,3% van de inwoners verhuisd is in het laatste jaar. In Vlaams-Brabant is dat 9,3%.

De bevolking in Halle zou **evolueren** van 40.211 inwoners in 2020 tot **46.050 inwoners in 2035.**

Grafiek 7. Evolutie loop van de bevolking in Halle (1990-2019)



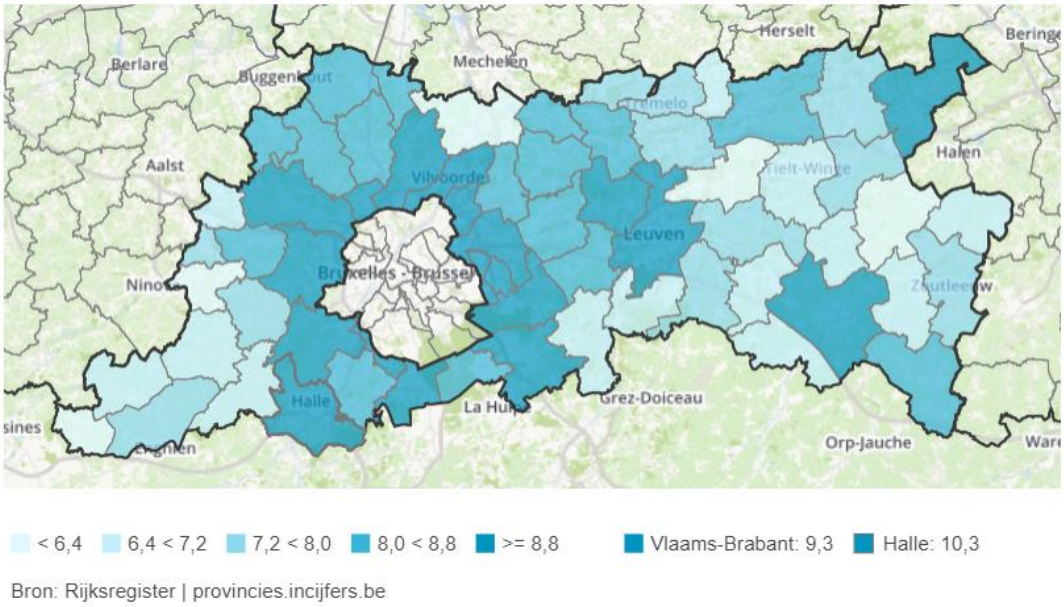
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Tabel 2: Loop van de bevolking, per 1000 inwoners (2019)

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
natuurlijke aangroei per 1.000 inwoners	1,9	0,8	0,4
migratiesaldo met een andere Belgische gemeente per 1.000 inwoners	10,3	4,4	1,7
migratiesaldo met het buitenland per 1.000 inwoners	3,7	3,6	5,8
totale aangroei per 1.000 inwoners	16,0	8,8	7,8

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Kaart 3. Verhuisd in het afgelopen jaar, % t.o.v. alle inwoners (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

2.3 Bewonersinstroom

Hieronder een overzicht van de bewonersinstroom in Halle geordend naar afkomst op provinciaal niveau (eerste tabel) en op niveau van de gemeenten (tweede tabel) voor de periode 2016-2020, aangeleverd door dienst burgerzaken van stad Halle.

komende van	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**Totaal**
Vlaams-Brabant	851	946	962	562	904	**4225**
Brussel-Hoofdstad	584	483	592	317	681	**2657**
Waals-Brabant	130	139	143	104	174	**690**
Oost-Vlaanderen	112	99	115	62	96	**484**
Henegouwen	103	93	106	58	91	**451**
Onbekend	146	149	170	48	48	**561**
West-Vlaanderen	26	29	40	15	40	**150**
Antwerpen	50	49	24	10	39	**172**
Luxemburg	1	1	1	1	16	**20**
Namen	15	10	12	6	15	**58**
Limburg	11	8	16	1	13	**49**
Luik	10	9	11	9	2	**41**
Totaal	**2039**	**2015**	**2192**	**1193**	**2119**	**9558**

Komende van	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Beersel	133	230	184	277	248	**1072**
Pepingen	25	33	33	52	43	**186**
Sint-Pieters-Leeuw	127	172	207	242	249	**997**
Eigenbrakel	3	2	6	10	15	**36**
Kasteelbrakel	6	6	7	1	11	**31**
Tubeke	24	48	40	66	64	**242**
Andere gemeenten	836	735	961	1177	1356	**5065**
TOTAAL	**1154**	**1226**	**1438**	**1825**	**1986**	**7629**

!Het overzicht is niet 100% volledig: Van de 12.685 instromers in Halle in periode 2016-2020 zijn er nog 7629 woonachtig in Halle (=60%). Enkel deze 60% werden opgenomen in de aantallen van de tweede tabel.

Hieruit kunnen we concluderen dat ca. 34% van de instroom afkomstig is uit de buurgemeenten (Beersel, Pepingen, Sint-Pieters-Leeuw, Eigenbrakel, Kasteelbrakel & Tubeke). Vooral vanuit Beersel (14%) en Sint-Pieters-Leeuw (13%) is er een vrij grote instroom. De overige gemeenten uit provincie Vlaams-Brabant (Beersel, S-P-L en Pepingen buiten beschouwing gehouden) omvat zo'n 15% van de totale bewonersinstroom. We zien tenslotte ook veel nieuwe inwoners vanuit Brussel (27,8% van de bewonersinstroom).

2.4 Bebouwing & verharding

In Halle is **6.449.280 m² verhard**, wat 15% van de totale oppervlakte uitmaakt en 40% t.o.v. het ruimtebeslag. Ter vergelijking: in de provincie Vlaams-Brabant is dat 13% van de totale oppervlakte en 37% t.o.v. het ruimtebeslag.

Tabel 3: Landgebruik Halle (%)

	Halle	Vlaams Gewest	Vlaams-Brabant	Halle-Vilvoorde (Arr.)
huizen en tuinen	15,9	12,8	15,2	16,6
industriële doeleinden	1,6	2,6	1,4	1,9
commerciële doeleinden	1,6	0,5	0,5	0,6
diensten	1,4	1,3	1,2	1,5
transportinfrastructuur	7,0	6,0	5,9	6,5
recreatieve doeleinden	1,0	2,1	2,3	2,4
landbouwgebouwen en -infrastructu...	0,2	0,6	0,3	0,3
overige bebouwde terreinen	3,2	3,4	3,4	3,6
overige onbebouwde terreinen	4,7	3,6	3,9	4,3
groeves	0,0	0,1	0,0	0,0
luchthavens	0,0	0,1	0,5	1,1
bos	19,4	10,3	11,9	9,7
akker	24,6	30,4	31,3	28,3
grasland	17,0	21,1	19,0	21,1
struikgewas	1,0	2,3	2,0	1,0
braakliggend en duinen	0,0	0,4	0,1	0,1
water	1,2	2,4	1,0	0,9
moeras	0,1	0,2	0,2	0,1

15,9% van de oppervlakte in Halle wordt gebruikt voor huizen & tuinen, wat gelijkaardig is dan de provincie Vlaams-Brabant (15,2%). Van de gronden met bestemming voor wonen is **90,3% in gebruik met functie wonen** (89,3% in Vlaams Gewest, 90% in Vlaams-Brabant & 90,5% in Halle-Vilvoorde)

Halle heeft een oppervlakte van 4.502,26 ha en zijn **8,9 inwoners per ha** (ter vergelijking in arrondissement Halle-Vilvoorde 6,8 en in de provincie Vlaams-Brabant 5,5 inwoners per ha)

Er zijn **23.847 gebouwen**, waarvan 15.084 hoofdgebouwen en 8.787 bijgebouwen, met een totaal oppervlakte van **2.788.898 m²** met een **gemiddelde oppervlakte** per gebouwen van **117m²** (is kleiner dan het gemiddelde van 130m² in Halle-Vilvoorde en 125 in de provincie Vlaams-Brabant). Er is een **bebouwingsgraad van 6,2%** (t.o.v. 5,5% in Halle-Vilvoorde en 4,7 in de provincie Vlaams-Brabant

2.5 Gebouwen en woongelegenheden

Halle telt in totaal **17.616** woongelegenheden (cijfers 2019). Doorgaans wordt een overaanbod van 3% van het woningbestand als noodzakelijk beschouwd voor een gezonde woondynamiek. Met een overaanbod van 4,3% ((woongelegenheden-huishoudens)/woongelegenheden) is er dus geen indicatie van een krapte op de woningmarkt. Wel moeten we voorzichtig zijn met deze interpretatie gezien ook de leegstaande woningen mee zijn opgenomen in deze cijfers.

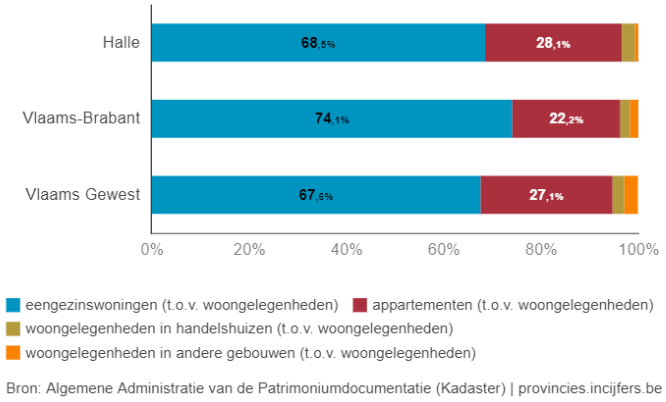
Tabel 4: Gebouwen en woongelegenheden (2019)

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gebouwen [2019]	14.942	457.484	2.686.182
woongelegenheden [2019]	17.616	515.156	3.215.454
private huishoudens [2020]	16.859	476.976	2.835.604

Bron: Kadaster van de FOD Financiën | provincies.incijfers.be
Rijksregister | provincies.incijfers.be

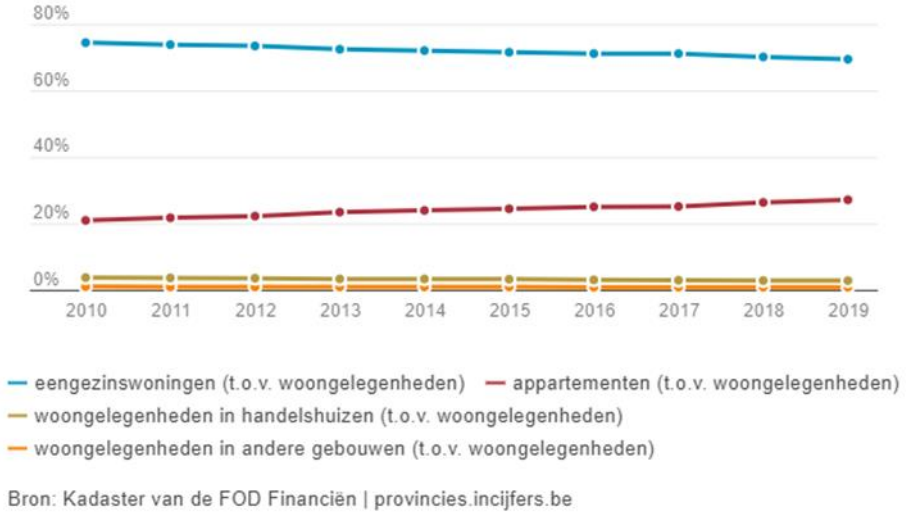
Onderstaande grafieken tonen het aandeel van elke woningtype en de evolutie van elke woningtype voor de afgelopen 10 jaar in de stad Halle

Grafiek 8. Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2020)



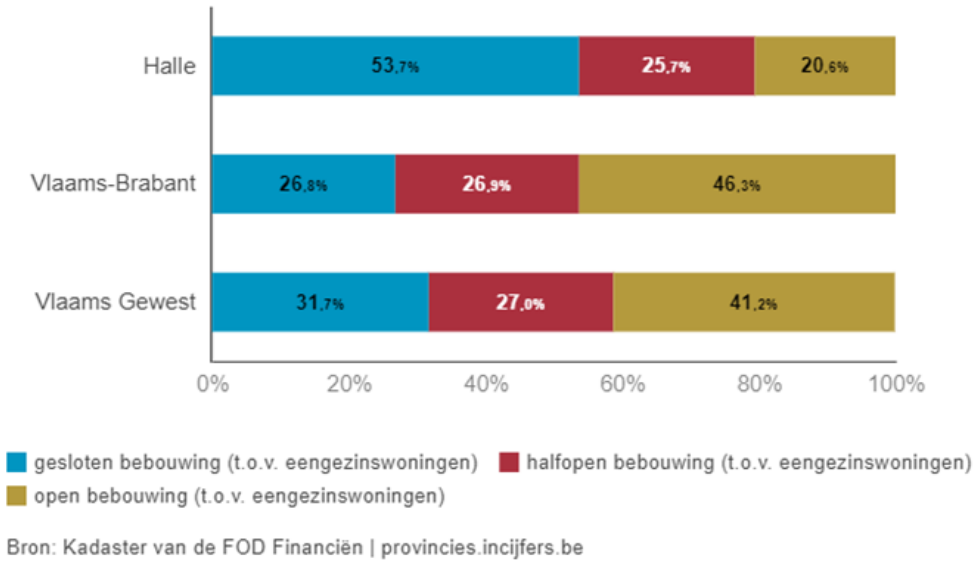
Bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | provincies.incijfers.be

Grafiek 9. Evolutie aandeel woongelegenheden naar woningtype in Halle (2010-2019)



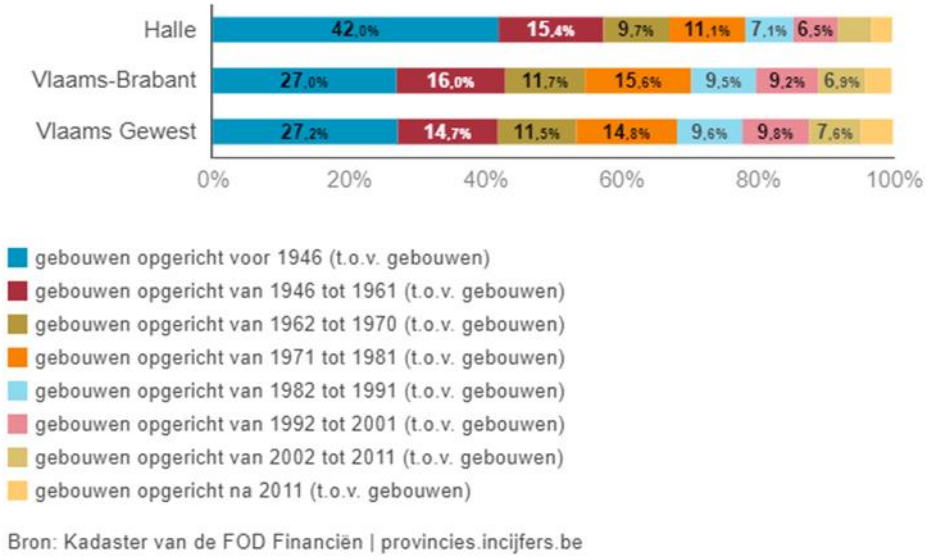
Zoals onderstaande grafiek weergeeft is er in de stad Halle een groter aandeel van gesloten bebouwing binnen het totaal aantal eengezinswoningen.

Grafiek 10. Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



Wanneer we kijken naar het bouwjaar van de gebouwen, zien we dat de stad Halle een ouder patrimonium heeft dan de gehele provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest.

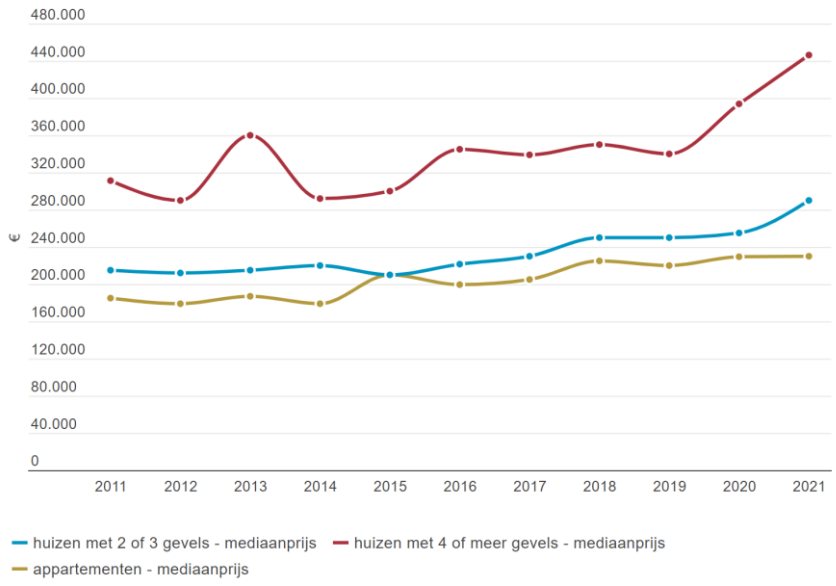
Grafiek 11. Gebouwen naar bouwjaar, % t.o.v. alle gebouwen (2019)



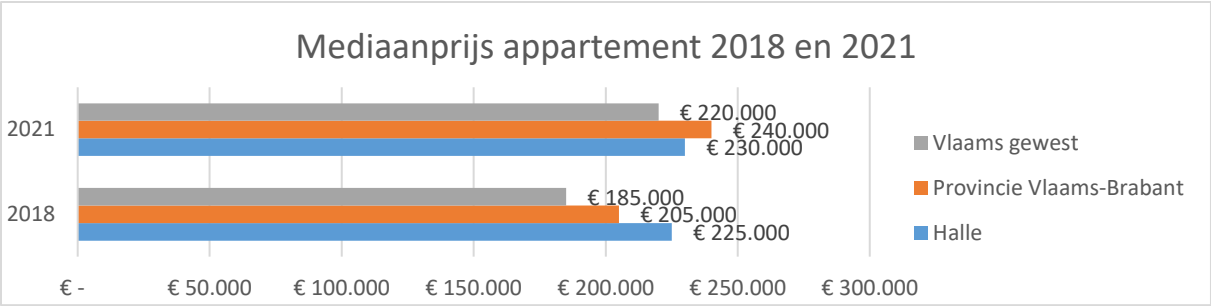
2.6 Verkoopsprijzen

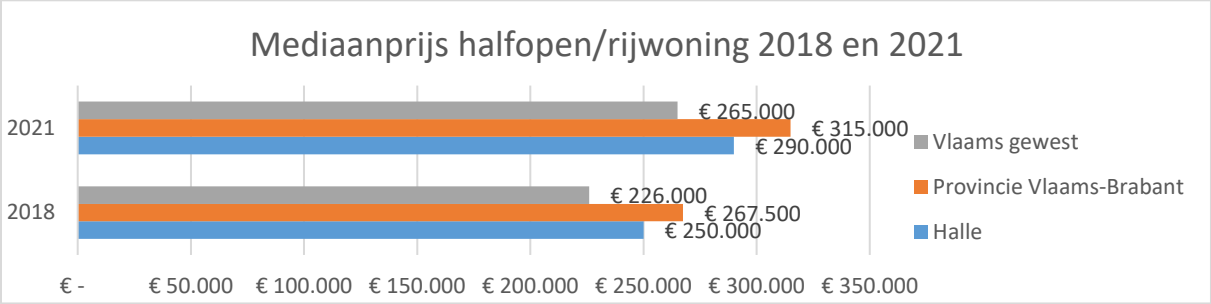
De mediaan aankoopprijs voor eengezinswoningen lag in 2018 iets lager in vergelijking met de mediaan aankoopprijs binnen de provincie, maar wel een stuk hoger dan de prijzen in het Vlaams gewest. In 2021 echter is de aankoopprijs voor een vrijstaande woning enorm gestegen zodat deze nu hoger ligt dan de gemiddelde van de provincie. Voor de aankoop van een appartement was het in 2018 in Halle duurder in vergelijking met de mediaan prijzen van zowel de provincie als het Vlaams gewest. De prijzen van de appartementen zijn echter minder sterk gestegen en liggen nu gemiddeld iets lager in vergelijking met de provincie. De prijs-inkomensratio in 2018 kwam neer op een waarde van 9.3, wat betekent dat men 9 maal het mediaaninkomen nodig heeft om een woning te kopen aan de mediaan verkoopsprijs. Dit komt overeen met de Vlaamse tendens.

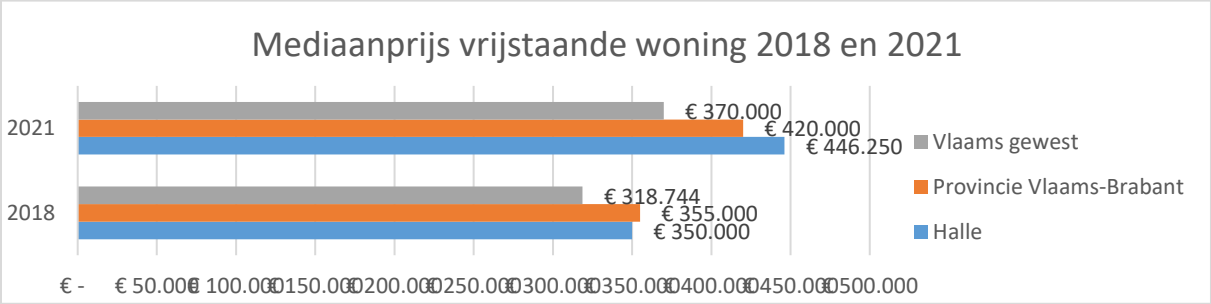
Grafiek 12. Mediaan verkoopsprijs per woningtype (2011-2021)



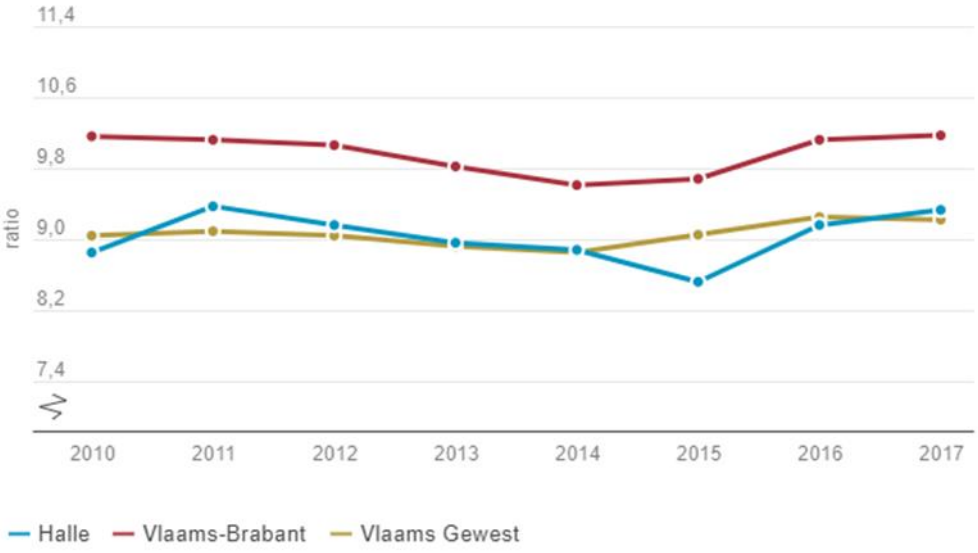
Grafiek 13. Stijging mediaan verkoopsprijs 2018-2021







Grafiek 13. Evolutie van de prijs-inkomenratio (2012-2017)

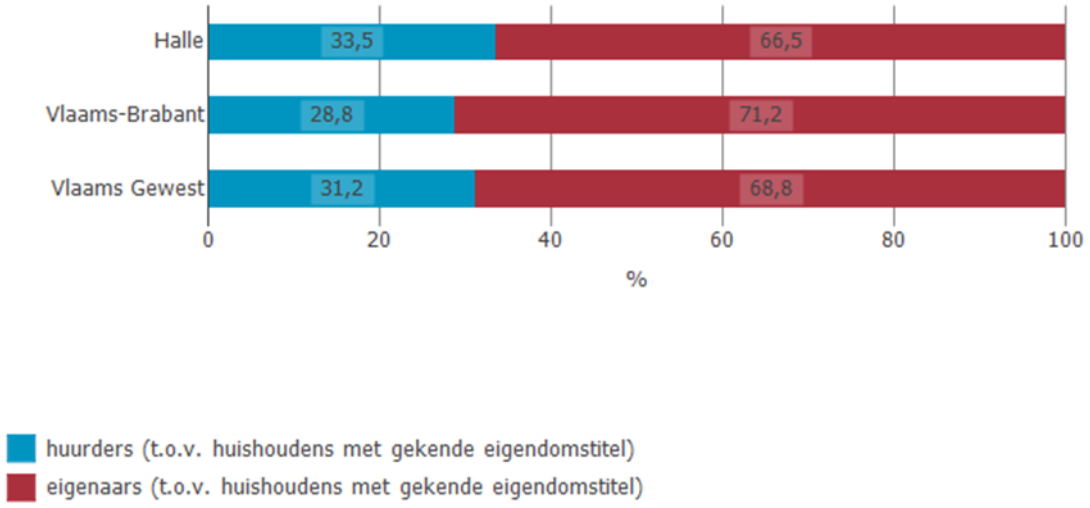


Bron: FOD Financiën - Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED)

2.7 Huurders en eigenaars

De huurmarkt in Halle is, in vergelijking met andere kleine steden (Ninove 27,3%, Tienen 29,5%, Aalst 32,7 %) en de provinciale gemiddelden, eerder groot. Van deze huurmarkt gaat het in 21,5% over sociale huurpanden.

Grafiek 15. Huurders en eigenaars, % t.o.v. alle huishoudens (2019)



2.8 Welvaart en armoede

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner ligt in Halle onder het gemiddelde van Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest.

De kansarmoede index van 5,5% ligt wel lager dan in de provincie Vlaams-Brabant (8,5%), en veel lager dan het gemiddelde van het Vlaams-Gewest (14%). Dit is een index van criteria die Kind en Gezin hanteert voor een gezin met een geboorte:

- het maandinkomen van het gezin,
- de arbeidssituatie van de ouders,
- de opleiding van de ouders,
- de huisvesting,
- de ontwikkeling van de kinderen
- en de gezondheid.

Wanneer een gezin op minstens drie van deze criteria zwak scoort, wordt het als kansarm beschouwd.

Tabel 5: welvaart en armoede 2019

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner [€]	20.126	22.214	20.459
kansarmoede-index [%]	5,5	8,5	14,0

Bron: Statbel - Fiscale inkomens | provincies.incijfers.be
Opgroeien | provincies.incijfers.be

Het aantal huishoudens met een actieve budgetmeter per duizend inwoners ligt in Halle bijna tweemaal zo hoog dan in de provincie Vlaams-Brabant.

Tabel 6: betalingsproblemen 2020

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
huishouden met actieve budgetmeter elektriciteit per 1.000 afnemers [per 1.000]	20,7	11,5	13,8
personen in collectieve schuldenregeling per 1.000 inwoners [‰]	8,5	5,3	6,6

Bron: Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt (VREG) | provincies.incijfers.be
Nationale Bank van België - Centrale voor kredieten aan particulieren | provincies.incijfers.be

In Halle zijn er procentueel meer inwoners met een achterstallig krediet dan in de provincie en het Vlaams-Gewest. Ook het aantal inwoners met een achterstand op hun hypothecair krediet ligt hier iets hoger.

Tabel 7: personen met achterstallige kredieten 2020

	Halle	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
achterstallig krediet (t.o.v. totaal kredietnemers)	4,1	3,1	3,5
achterstallige lening op afbetaling (t.o.v. totaal leningen op afbetaling)	6,7	5,1	5,6
achterstallig hypothecair krediet (t.o.v. totaal hypothecaire kredieten)	0,9	0,8	0,8

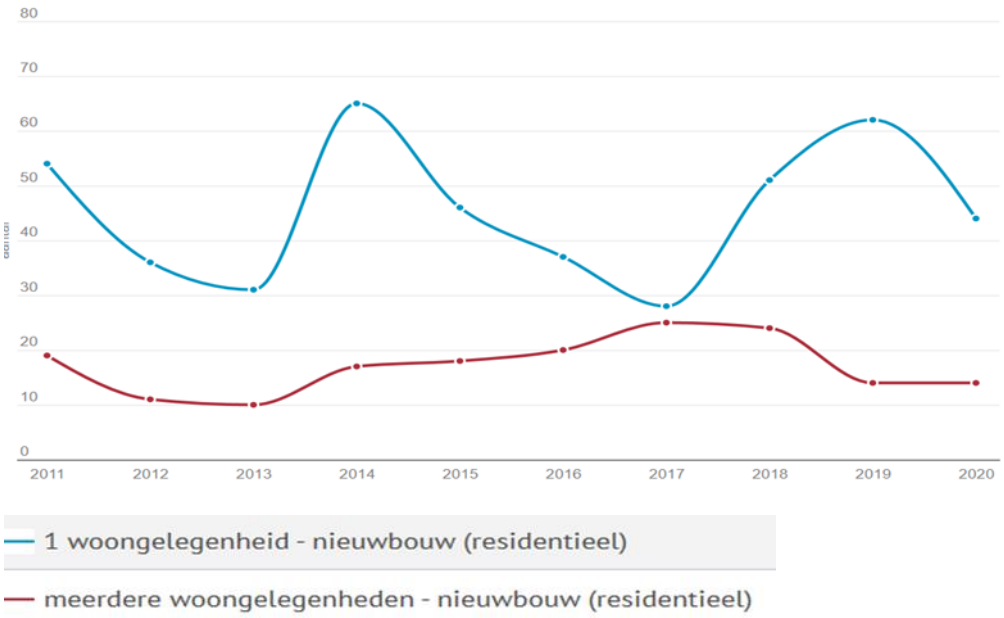
Eenheid: %
Bron: Nationale Bank van België - Centrale voor kredieten aan particulieren | provincies.incijfers.be

3 Analyse nieuwbouwprojecten

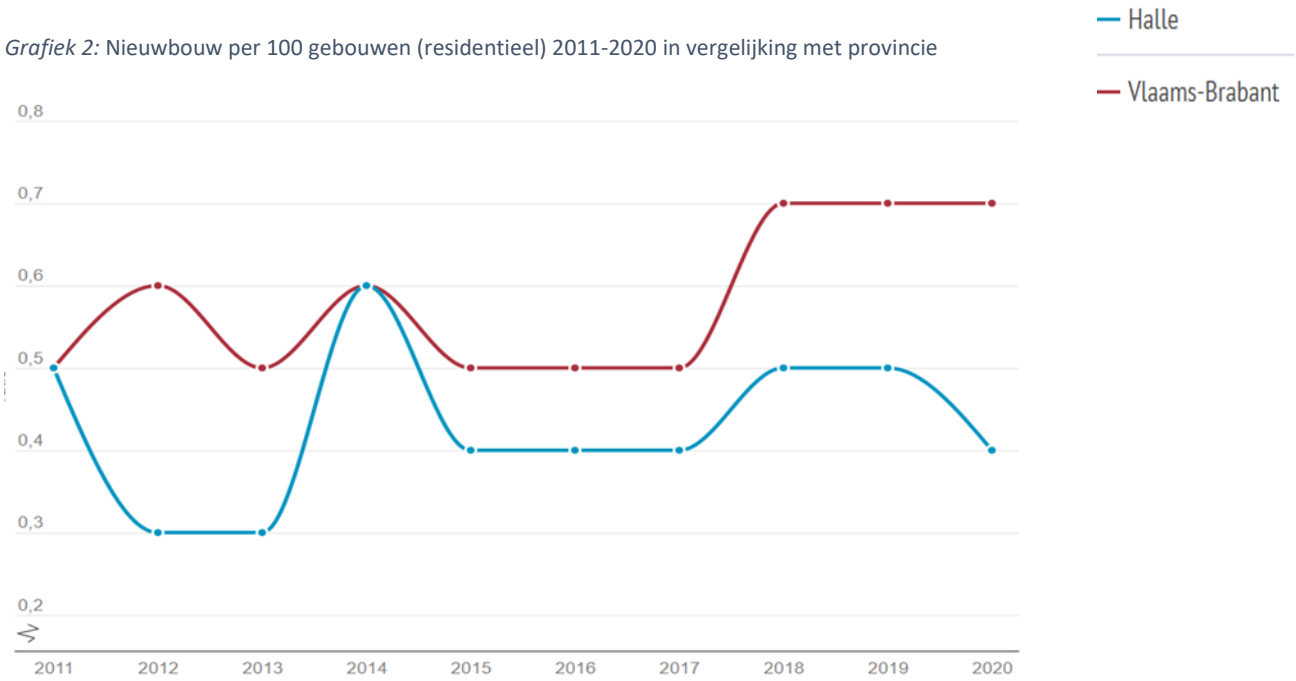
3.1 Overzicht vergunningen 2011-2020 (provincie in cijfers)

Onderstaande geeft een overzicht weer van de vergunningen afgeleverd in Halle voor residentiële nieuwbouwwoningen en – gebouwen in de periode 2011-2020, zoals weergegeven in de databank provincie in cijfers.

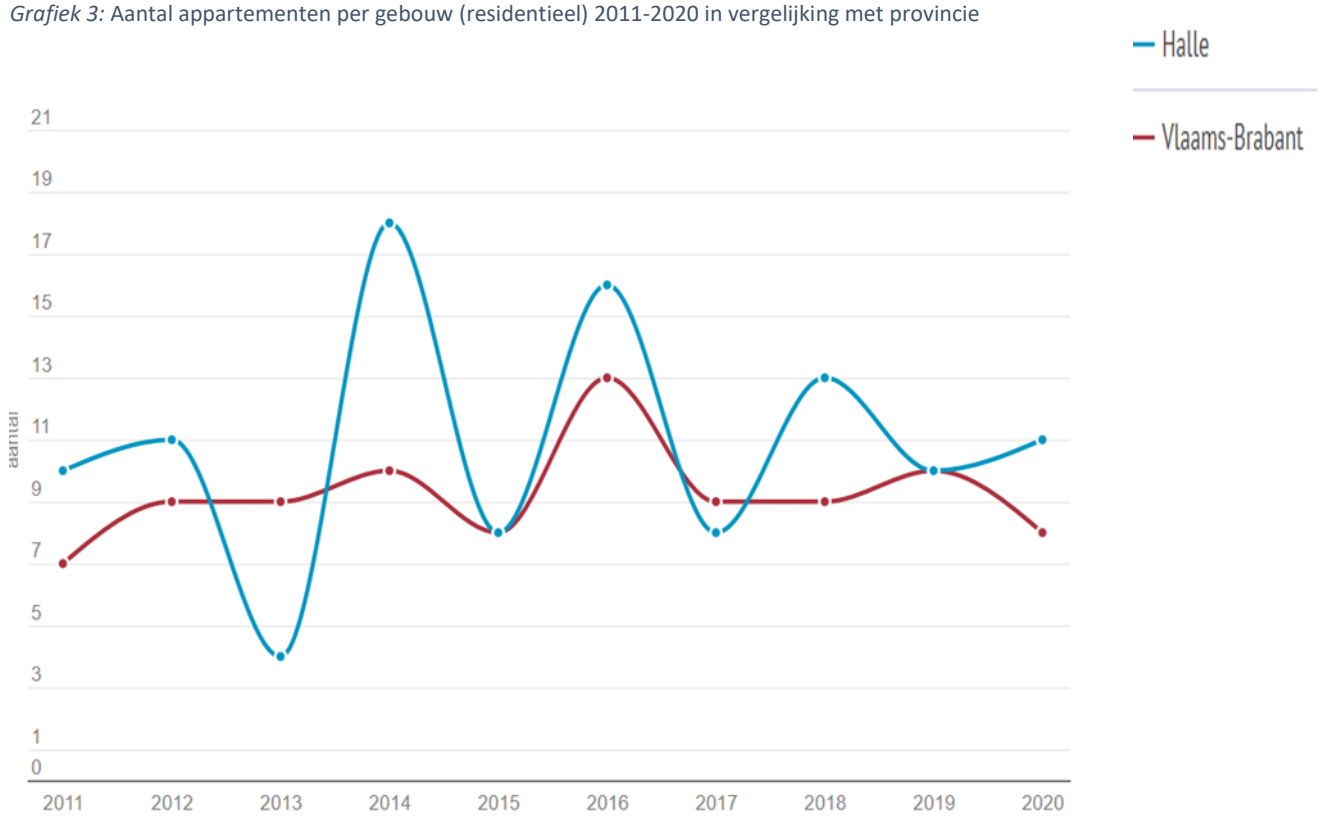
Grafiek 1: Aantal vergunningen nieuwbouw (residentieel) 2011-2020



Grafiek 2: Nieuwbouw per 100 gebouwen (residentieel) 2011-2020 in vergelijking met provincie



Grafiek 3: Aantal appartementen per gebouw (residentieel) 2011-2020 in vergelijking met provincie



Tabel 8: *Bewoonbare oppervlakte nieuwbouwprojecten (residentieel) 2011-2016*

	bewoonbare oppervlakte - nieuwbouw (residentieel)
2011	18.973
2012	15.513
2013	7.034
2014	28.553
2015	15.190
2016	26.346

3.2 Kwaliteitskader meergezinswoningen

Sinds 1 juli 2016 hanteert de stad Halle een kwaliteitskader meergezinswoning bij het behandelen van omgevingsvergunningen. Dit kader omvat richtlijnen over de minimale oppervlakte en is gericht op het ontmoedigen van het onvergund opsplitsen van woningen, het garanderen van de kwaliteit van woonentiteiten bij meergezinswoningen, en het beschermen tegen opdeling van kleine eengezinswoningen. In functie van betaalbaarheid voor jonge gezinnen is het namelijk beter dat dergelijke woningen niet opgekocht worden door projectontwikkelaars/speculanten.

Het kwaliteitskader bevat verschillende criteria waaraan een kwalitatieve meergezinswoning moet voldoen. Zo moet de totale bruto oppervlakte van het gebouw bijvoorbeeld minstens 250 m² bedragen om te kunnen opdelen tot meergezinswoning en dient iedere wooneenheid te beschikken over 1 bel en een aparte brievenbus. Verder bevat het kwaliteitskader richtlijnen over badkamerfaciliteiten, verluchting en verlichting van de ruimten, minimale vloeroppervlakte per kamer, minimale bergruimte, het aantal te voorziene parkeerplaatsen, fietsenbergruimte, de te voorziene buitenruimte per woonentiteit, ...

Het instrument wordt gehanteerd als een richtlijnenkader en is raadpleegbaar op de website van de stad Halle. Het kader wordt tevens meegegeven aan de burger wanneer die inlichtingen komt vragen over het indienen van een omgevingsvergunning. Hoewel het kader geen verordenend karakter heeft wordt het wel toegepast door de dienst Ruimte & Wonen en het college bij het beoordelen van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

In 2021-2022 is er een verordening leef- en woonkwaliteit in opmaak, die een duidelijk toetsingskader aanbiedt voor omgevingsvergunningen met als doel een streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De verordening omvat algemene bepalingen rond woonkwaliteit, groennormen, specifieke woonvormen, e.d., alsook specifieke bepalingen afhankelijk van de ligging van de woongebieden. Binnen deze verordening worden ook de criteria geïmplementeerd van het huidige kwaliteitskader, waardoor het apart richtlijnenkader niet meer zal gehanteerd worden. De criteria zijn echter, mits een aantal kleine aanpassingen, dezelfde dan deze in het huidige richtlijnenkader.

Sinds 2017 wordt er jaarlijks op het lokaal woonoverleg een overzicht gegeven van het aantal vergunningsaanvragen voor nieuwbouw meergezinswoningen en verbouwing tot meergezinswoningen. Daarbij wordt de toets gedaan aan het kwaliteitskader. In onderstaande tabel een overzicht vergunningsaanvragen en de toetsing aan het kwaliteitskader in de periode 2017-2020.

Tabel. Toetsing kwaliteitskader vergunningsaanvragen meergezinswoningen 2017-2020*

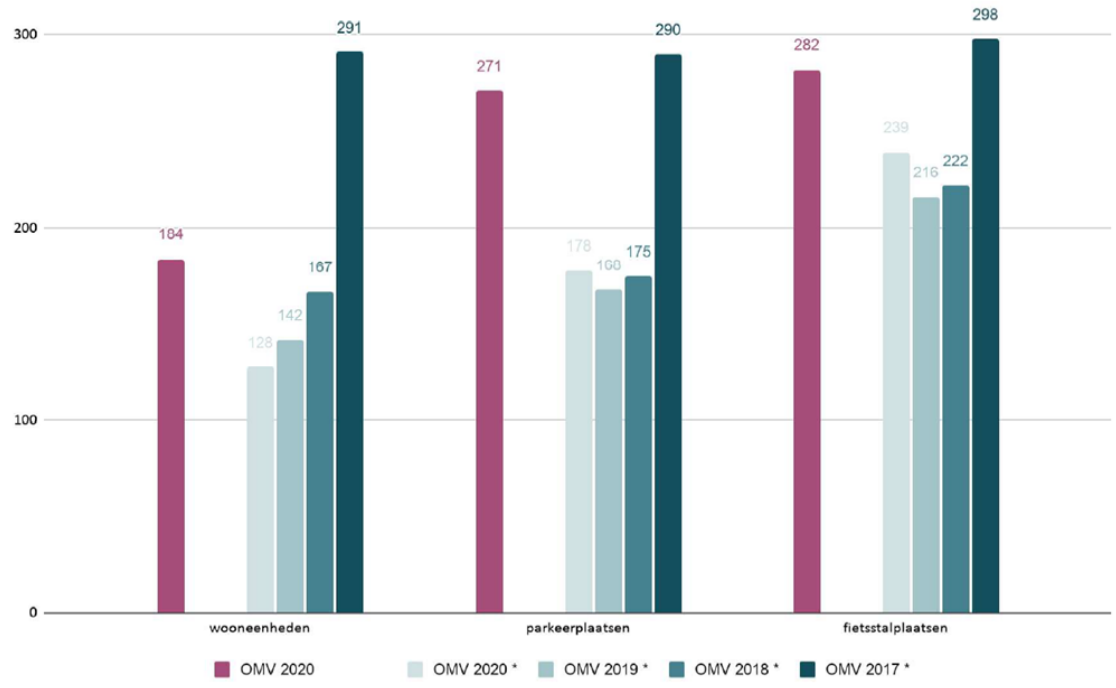
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
VA nieuwbouw	16	5	19	14	5
VA afbraak en nieuwbouw	5	3	4	2	3
VA verbouwing	/	3	17	18	8
VA regularisatie/wijziging vergunning	/	5	5	6	3
Totaal VA meergezinswoningen	21	16	45	40	19
Totaal conform (kwaliteitskader)	5	7	32	35	18
Weigering vergunning	2	5	11	8	1

Totaal vergunde grote woningbouwprojecten (minimaal 7 entiteiten)	13	4	11	8	6
Totaal aantal vergunde woonentiteiten in grote woningbouwprojecten	262	130	255	139	128

**Geordend volgens jaar van beslissing omtrent de vergunningsaanvraag*

***kwaliteitskader pas toegepast na goedkeuring college 1/07/2016. Overige 14 vergunde aanvragen werden nog niet afgetoetst aan kader*

In onderstaande grafiek wordt een vergelijking gemaakt tussen de overzichtslijsten van de vergunningen die werden gepresenteerd op het lokaal woonoverleg de voorbijgaande jaren. Hierbij wordt vermeld hoeveel wooneenheden er vergund werden met daarbij het aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen. De vergunningen die in deze analyse zijn opgenomen betreffen enkel de projecten met minimaal 7 woonentiteiten. Enkel voor 2020 wordt tevens het overzicht weergegeven van het totaal aantal omgevingsvergunningen.



Volgens het richtlijnenkader dienen er minimaal 1-1.5 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien te worden. In de meergezinswoning zelf of op het perceel waarop de meergezinswoning zich bevindt, moet een individuele of collectieve overdekte ruimte ingericht worden voor het stallen van (brom)fietsen. Qua normering wordt 1 (brom)fietsparkeerplaats per slaapkamer gerekend.

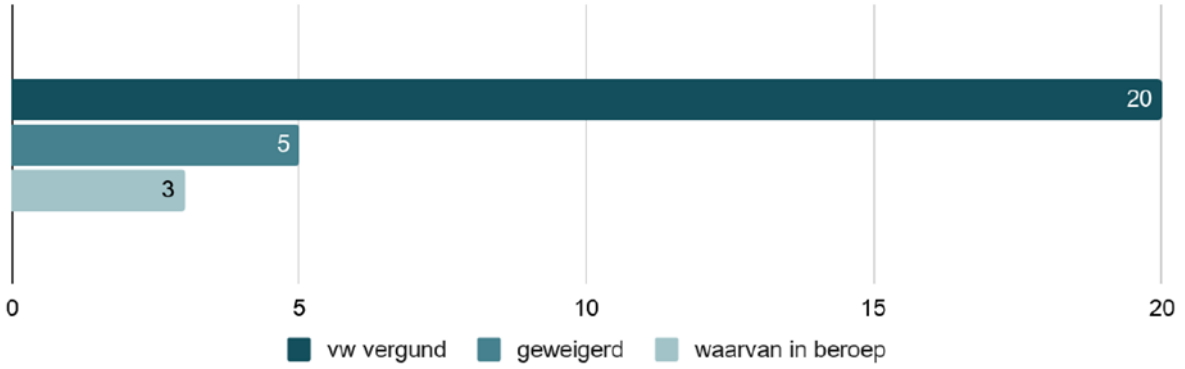
Uit de evaluaties op het lokaal woonoverleg blijkt tot dusver dat het kader goed werkt in zijn huidige vorm. In het overgrote deel van de gevallen worden de richtlijnen uit het kader gevolgd. Wanneer dit niet het geval is weigert de stad Halle een vergunning, buiten als er andere wetgeving van kracht is (bv. RUP, BPA). In geval van beroep merken we dat de provincie in de meeste gevallen de beslissing van de stad volgt.

3.3 Presentatie omgevingsprojecten 2020 (lokaal woonoverleg 21/04/2021)

Op het lokaal woonoverleg werd er door Annelies Laenens, deskundige ruimtelijke ordening, een presentatie gegeven van de omgevingsvergunningen 2020 in de stad Halle. Dit zowel voor de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, als de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

3.3.1 Omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden en het bijstellen van een verkaveling

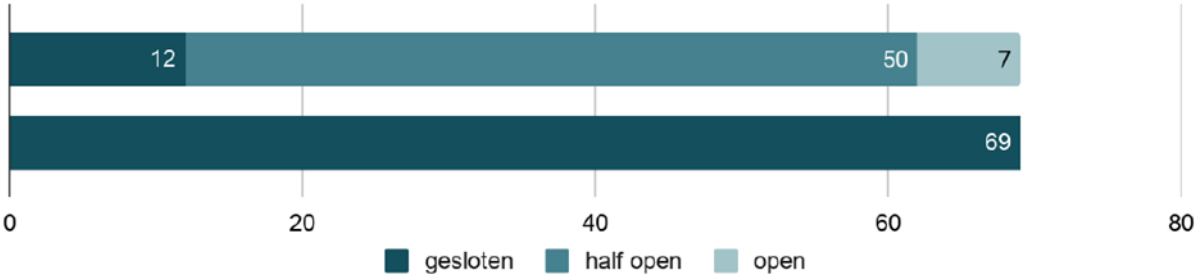
Grafiek 4: Aantal verkavelingsprojecten 2020



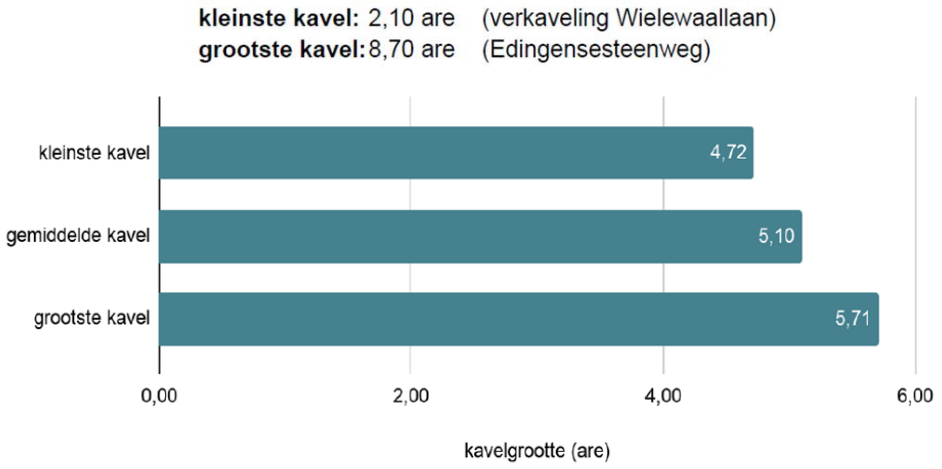
omgevingsbeslissingen eerste aanleg aangevochten bij de deputatie:
- geweigerde verkaveling De Floere
- vw vergunde verkaveling Kesterbeekbos (aangevraagd 3, vergund 2 loten)
- vw vergunde verkaveling Potaardelaan - Distelweg (aangevraagd 6, vergund 4 loten)

De bestemming van de verkavelde loten was in 24 gevallen een eengezinswoning en in 1 geval een meergezinswoning (RUP Nederhem)

Grafiek 5: Aantal loten per bouwtypologie (eengezinswoningen) 2020

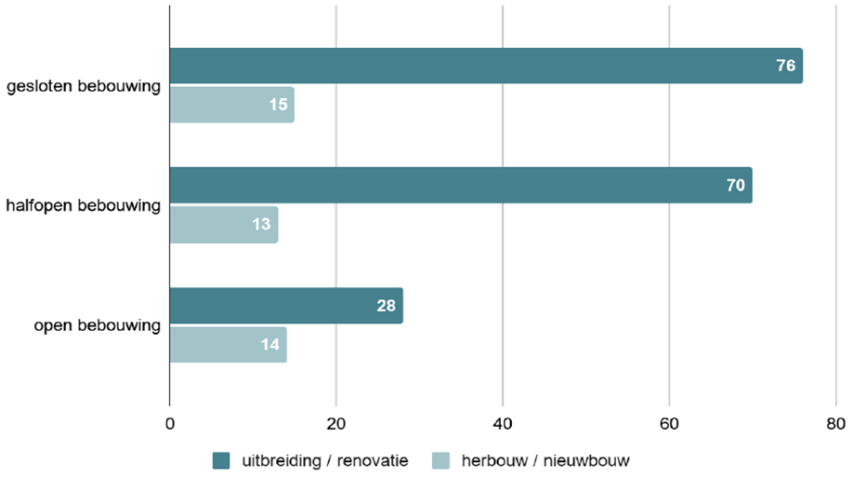


Grafiek 6: Gemiddelde kavelgrootte per verkavelingsproject 2020



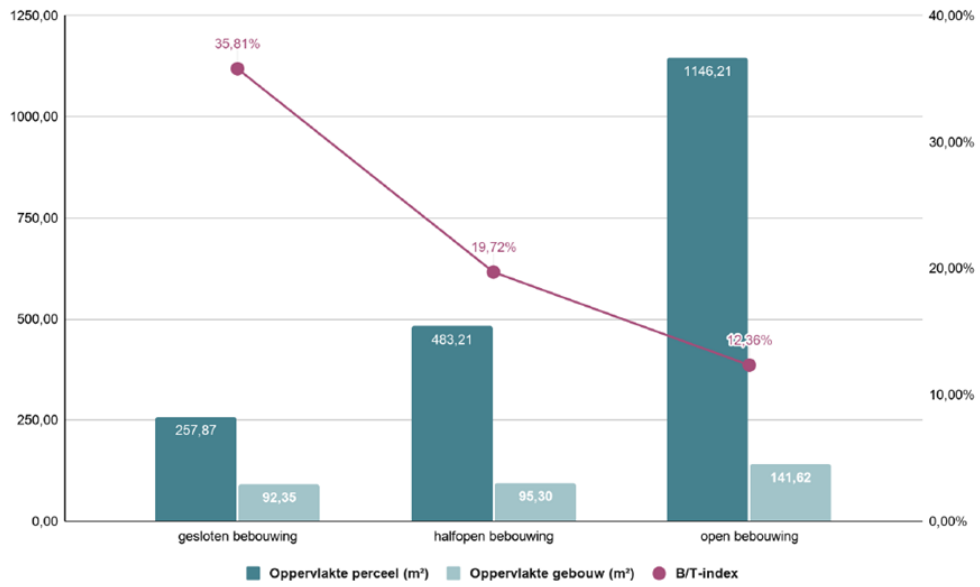
3.3.2 Cijfers omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen

Grafiek 7: Aantal projecten per bouwtypologie: uitbreiding/renovatie vs. herbouw/nieuwbouw

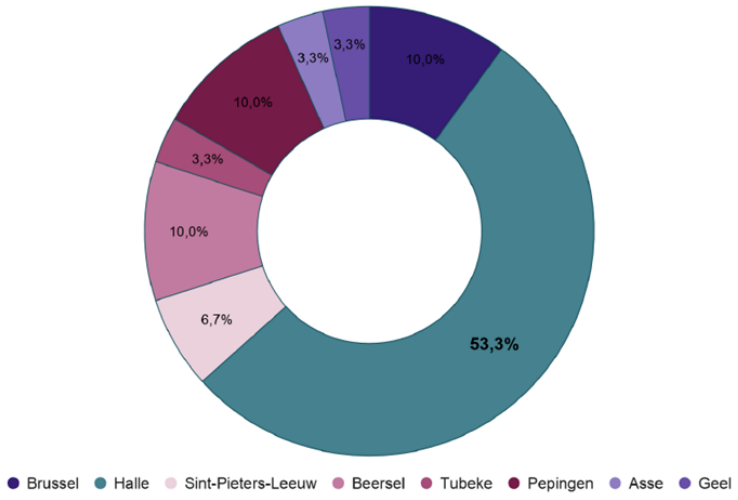


Voor de 42 nieuwbouw eengezinswoningen is er een totaal van 78 parkeerplaatsen voorzien. Dat gaat dus over 1,86 parkeerplaatsen per woning.

Grafiek 8: Nieuwbouw eengezinswoningen: oppervlakte perceel en gebouw vs. bouwtypologie



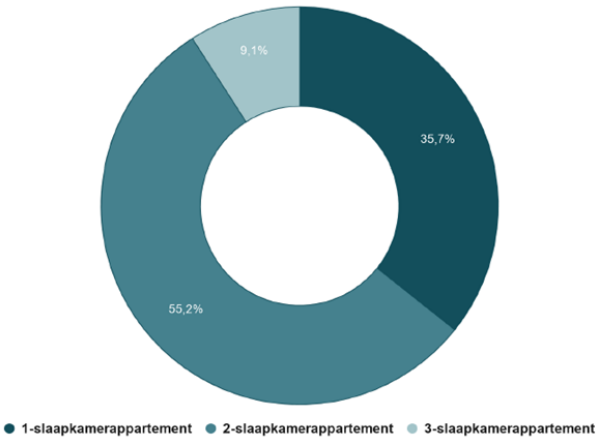
Cirkeldiagram 1: Overzicht van de woonplaats van de bouwheer op moment van bouwvergunning



74% van de nieuwbouw vergunningen werden afgeleverd aan particulieren waarvan hun woonplaats wordt weergegeven in het bovenstaande cirkeldiagram. In iets meer dan de helft van de gevallen gaat het over personen die reeds woonachtig zijn in Halle.

26% van de nieuwbouw vergunningen werden afgeleverd aan ondernemers. Deze komen niet voor in het cirkeldiagram omdat deze er ook niet komen wonen. Verder in het onderzoek (zie 3.4.2) wordt het profiel van de bewoners van de projecten in kaart gebracht.

Cirkeldiagram 2. Overzicht meergezinswoningen naar aantal slaapkamers



In 82% van de meergezinswoningen gaat het over gesloten bebouwing. In het totaal waren er 142 vergunde wooneenheden met een gemiddelde van 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid en 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.

De vergunningen voor meergezinswoningen voldeden allen aan de voorschriften uit het kwaliteitskader meergezinswoningen van de stad Halle (zie verder onder 4.3), m.u.v. de parkeer- en fietsnorm

3.4 Vergunde grote woningbouwprojecten 2016-2020

3.4.1 Overzicht projecten

Hieronder gaan we iets dieper in op de vergunde grote woningbouwprojecten (minimaal 7 entiteiten) van de afgelopen jaren (2015-2020) zoals jaarlijks wordt gepresenteerd op het lokaal woonoverleg.

Jaar van vergunning	Aanvrager	Omschrijving project	Locatie
2015	Woonpunt Zennevallei	Nieuwbouw van 19 sociale woningen met 16 parkeerplaatsen	Fonteinstraat, Lembeek
	ES cocoon (BH/2014/326)	Afbraak en bouwen van meergezinswoning met commerciële ruimte en ondergrondse parking (16 parkeerplaatsen) – 16 woonentiteiten	Oudstrijdersplein (RUP Parklaan Zenne-Vondel)
	NV Nederhem (BH/2015/060)	***Zie verder onder 4.3.1. Totaal van 86 woonentiteiten***	***Steenkoolstraat (RUP Nederhem)***
	Kimbo NV (BH/2015/247)	Afbraak en bouw meergezinswoning met 7 woonentiteiten, vrij beroep op gelijkvloers en 17 parkeerplaatsen	Nijvelsesteenweg 360-3
2016	Immo Amoroso (BH/2015/273)	Afbraak en bouw meergezinswoning met 7 woonentiteiten en 7 parkeerplaatsen	Brusselsesteenweg 217 (BPA Stroppen)
	HSB Invest (BH/2015/301) Gewijzigd door architectenbureau Raspoet (BH/2017/384)	Afbraak en bouw meergezinswoning met 54 woonentiteiten en ondergrondse parking (59 plaatsen) – gewijzigd door vergunningsaanvraag 2017/384 naar 53 woonentiteiten en 55 parkeerplaatsen	Brusselsesteenweg (BPA Stroppen)
	Otheala B.V.B.A. (BH/2015/316)	Nieuwbouw meergezinswoning met 20 entiteiten en 42 parkeerplaatsen	Abeelenveld
	Montreal NV (BH/2015/332)	Nieuwbouw meergezinswoning met 11 woonentiteiten, fietsstalplaats en 14 parkeerplaatsen	Melkerijstraat 28-42
	Zenne construct BVBA (BH/2015/329)	Nieuwbouw meergezinswoning met 8 entiteiten en 23 parkeerplaatsen (waaronder 10 garages)	Hendrik Consciencestraat 5
	Dochy en firma GC(BH/2015/317)	Nieuwbouw meergezinswoning met 8 entiteiten en 8 parkeerplaatsen	Brusselsesteenweg 191 (BPA Stroppen)
	B&R Projects (BH/2016/003)	Nieuwbouw 5 appartementen en 2 duplex met ondergrondse garage (7 plaatsen)	Louis Thibautstraat 29 (BPA De Bres)
	MinervaBVBA (BH/2015/342)	Nieuwbouw meergezinswoningen en assistentiewoningen met 64 entiteiten en 77 parkeerplaatsen	Kon. Elisabethlaan (BPA Dynastiewijk)
	Zelimmo bvba (BH/2016/197)	Nieuwbouw van meergezinswoning met 9 entiteiten, commercieel gelijkvloers en 13 parkeerplaatsen	Sint-Rochusstraat 93

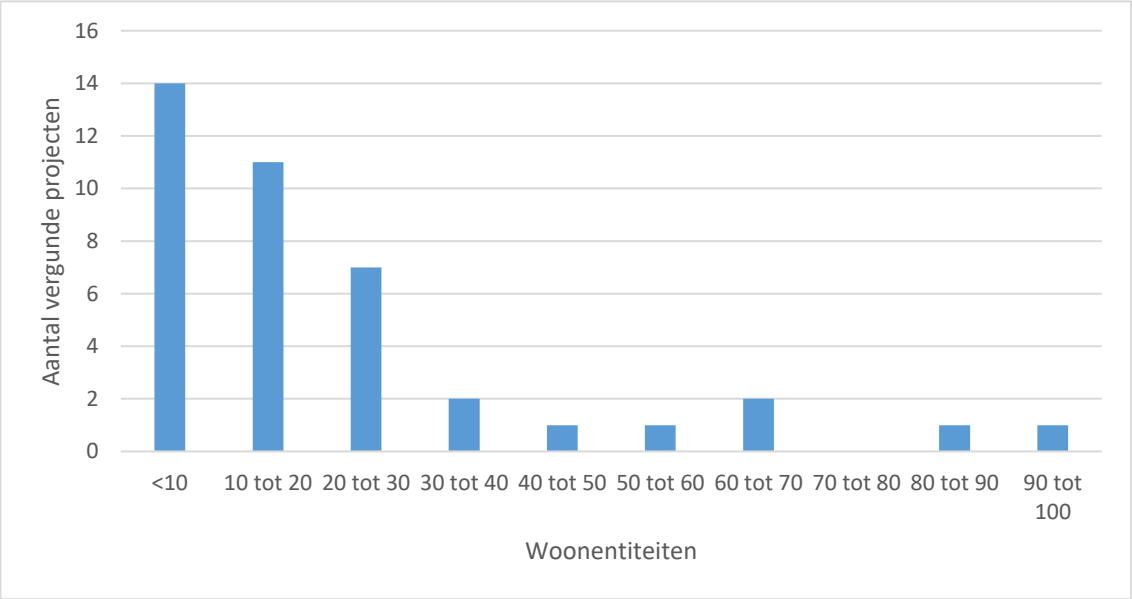
	Hyboma NV (BH/2016/199)	Afbraak & nieuwbouw van meergezinswoning met 14 woonentiteiten en 2 commerciële ruimtes en 25 parkeerplaatsen	Nijvelsesteenweg 346
	Nederhem Vastgoed NV (BB/2016/284)	***Zie verder onder 4.3.1. Totaal van 26 woonentiteiten in 3 meergezinswoningen***	***Jean Laroystraat (RUP Nederhem)***
	Nederhem Vastgoed NV (BB/2016/285)	***Zie verder onder 4.3.1. Totaal van 9 rijwoningen***	***Jean Laroystraat (RUP Nederhem)***
	Nederhem Vastgoed NV (BB/2016/286)	***Zie verder onder 4.3.1. Totaal van 26 woonentiteiten in 3 meergezinswoningen***	***Ronde Meers (RUP Nederhem)***
2017	La Residence BVBA (BH/2017/051)	Bouwen van seniorie met 18 assistentiewoningen	Nijvelsesteenweg
	Belux Invest bvba (BH/2017/015)	Verbouwing winkelpand tot 8 lofts met gelijkvloerse handelsruimte en 8 parkeerkplaatsen	Nieuwstraat (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	Urban28 bvba (BH/2017/008)	Nieuwbouw appartementsgebouw met 9 entiteiten en 9 parkeerplaatsen	Melkerijstraat 9 (BPA Vandenpeereboomstraat)
	NV Nederhem Vastgoed (BH/2017/140)	***Zie verder onder 4.3.1. Nederhem fase 3: Totaal van 95 entiteiten***	***RUP Nederhem***
2018	Dhr. Ronsijn (BH/2017/271)	Nieuwbouw appartementsgebouw met 7 entiteiten en 7 parkeerplaatsen	Auguste Demaeghtlaan 183
	OCMW (BH/2017/237)	40 assistentiewoningen	Auguste Demaeghtlaan 28
	Parkzicht Construct (BH/2017/335)	Gemengd project met kantoorruimte, appartementen en levensbestendig wonen met 65 woonentiteiten, 103 parkeerplaatsen en 154 fietsstalplaatsen	Arkenvest 32 (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	NV Nederhem Vastgoed (BH/2017/329)	***Zie verder onder 4.3.1. Nederhem fase 3B: Totaal van 35 entiteiten in meergezinswoningen***	***RUP Nederhem***
	NV Nederhem Vastgoed (BH/2017/329)	***Zie verder onder 4.3.1. Nederhem fase 5: Totaal van 19 entiteiten in meergezinswoningen***	***RUP Nederhem***
	Woonpunt Zennevallei (OMV/2018/00025)	15 sociale woonentiteiten met handelsgelijkvloers	Molenborre (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	Minerva (OMV/2018/00111)	Nieuwbouw meergezinswoning met 10 entiteiten, 11 parkeerplaatsen en 23 fietsstalplaatsen	BPA Dynastiewijk

	Prieels Invest (OMV/2018/00141)	Nieuwbouw appartementsgebouw met 8 entiteiten, carports (11 parkeerplaatsen) en 9 fietsstalplaatsen	Oudstrijdersplein 17
	Komito groep (OMV/2018/00184)	Nieuwbouw 8 appartementen, parkeerkelder (10 plaatsen) en fietsenberging	
	Dhr. Nelen (OMV/2018/00198)	Nieuwbouw 24 appartementen, commerciële ruimte, ondergrondse parking (31 parkeerplaatsen) en 4 handelsruimten	Arkenvest 2/Basiliekstraat 118-120 (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	Retail Estates (OMV/2018/00282)	Sloop woning & loods en realisatie 24 appartementen op verdiepingen (boven Brantano) met ondergrondse parkeergarage (28 parkeerplaatsen) en 43 fietsstalplaatsen	Auguste Demaeghtlaan 2018-224; Ziekenhuislaan 1 (RUP Grote Weide)
2019	ION Holding (OMV/2018/00304)	Verbouwen hoekgebouw (fase 1) en nieuwbouw appartementsgebouw (fase 2) met handelsgelijkvloers en totaal van 12 woonentiteiten en 6 parkeerplaatsen	Basiliekstraat 90; Molenborre 1 (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	Dhr Franchitti (OMV/2018/00311)	Nieuwbouw 2 woningen en meergezinswoningen 6 appartementen met 11 parkeerplaatsen en 15 fietsstalplaatsen	Arthur Puestraat 92; Sterrestraat 87
	Databuild (OMV/2018/00332)	24 appartementen en polyvalente ruimte met ondergrondse parking (24 parkeerplaatsen en 36 fietsstalplaatsen)	
	Nederhem Vastgoed (OMV/2018/00351)	***Zie verder onder 4.3.1. Nederhem fase 1B: Totaal van 34 entiteiten in appartementsgebouwen***	***Lecocqstraat/Ronde Meers/Spoorwegstraat (RUP Nederhem)***
	(OMV/2019/00024)	Bouw 23 appartementen, 3 commerciële ruimtes en ondergrondse parking (31 parkeerplaatsen en 26 fietsstalplaatsen)	Arkenvest 10-12-16-46; Basiliekstraat 120 (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	(OMV/2019/00141)	Sloop en bouw meergezinswoning met 14 woonentiteiten, 23 parkeerplaatsen en 25 fietsstalplaatsen	Basiliekstraat 89-91-93, Vuurkruisstraat (RUP Parklaan Zenne Vondel)
	(OMV/2019/00166)	Bouwen van meergezinswoning met 7 entiteiten, 8 parkeerplaatsen en 14 fietsstalplaatsen	Kerkstraat 1/Nachtegaalstraat 2
	(OMV/2019/00227)	Bouwen van 17 eengezinswoningen met 26 parkeerplaatsen	Tussen Wielewaallaan en E. Ysayestraat
	Go Plus (OMV/2019/00319/O)	Bouwen van 2 meergezinswoningen met 28 appartementen en ondergrondse parkeergarage + bouwen van 3 eengezinswoningen	Jean Jacminstraat 32 (RUP Pacha)
	Evillas (OMV/2019/00285/O)	Meergezinswoning (20 wooneenheden) met parking en 2 fietsenbergplaatsen	Brusselsesteenweg 312 (BPA Stroppen)

2020	United Real Estate (OMV/2020/00025/O)	Meergezinswoning (29 wooneenheden) met ondergrondse parking	zijstraat Edingensesteenweg (PRUP afbakening Halle Bergensesteenweg)
	S-Build (OMV/2019/00283/O)	Sloop en bouw meergezinswoning met kantoorruimte, 22 appartementen en ondergrondse garage	Ninoofsesteenweg 61-63
	Bouwbuur (OMV/2020/00031/O)	Meergezinswoning met 9 wooneenheden	Hoek Nijvelsesteenweg/Leopoldstraat
	E-villas (OMV/2020/00179/O)	Sloop en bouw van meergezinswoning met 20 wooneenheden	August Demaeghtlaan 9

In onderstaande grafiek worden het aantal vergunde grote woonprojecten weergegeven, gesorteerd op aantal woonentiteiten per project. Van de 40 vergunningen voor grote projecten (>7 entiteiten) uit periode 2015-2019 gaat het in 35% van de gevallen over projecten met minder dan 10 woonentiteiten. In 27,5% van de gevallen gaat het over projecten van 10 tot 20 entiteiten en in 22,5% over projecten van 20 tot 40 entiteiten. De overige 6 (15%) zijn nog grotere projecten van minimaal 40 woonentiteiten. Van deze grotere woningbouwprojecten zijn er twee uit het project Nederhem en 1 project van het OCMW (assistentiewoningen).

Grafiek. Aantal vergunde grote projecten 2015-2019, gesorteerd volgens aantal woonentiteiten



3.4.2 Typologieën en profiel bewoners

De bewoners van enkele projecten die hierboven omschreven zijn (in geel gemarkeerd) worden hieronder in kaart gebracht:

3.4.2.1 Parkzicht Construct – Arkenvest 32

Gemengd project met kantoorruimte, appartementen en levensbestendig wonen met 65 woonentiteiten, 103 parkeerplaatsen en 154 fietsstalplaatsen. Langsheen Molenborre worden 47 assistentiewoningen gebouwd (nog niet afgewerkt). Aan de Arkenvest zijn 65 appartementen gebouwd, met op het gelijkvloers een kantoorruimte.

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers
Eerste verdieping (15)	3	10	2	
Tweede verdieping (15)	3	10	2	
Derde verdieping (15)	3	10	2	
Vierde verdieping (12)		8	2	2
Vijfde verdieping (8)		8		

In dit project zijn op 1/04/2022 nog maar 4 appartementen bewoond. De appartementen werden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2021.

Type huishoudens	**Aantal**
1-persoons huishouden	1
2-persoons huishouden	3

Leeftijd bewoners	**Aantal**
26-35 jaar	2
65-79 jaar	3
80+ jaar	2

Gemeente herkomst bewoners	**Aantal**
Halle	5
Brussel en deelgemeenten	2

3.4.2.2 HSB Invest – Brusselsesteenweg

Het gaat om een hoekgebouw, met 53 appartementen aan de Brusselsesteenweg en Robert Lariellestraat, en 55 parkeerplaatsen.

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers
Gelijkvloers (12)	5	4	
Eerste verdieping (13)	6	5	1
Tweede verdieping (14)	5	9	
Derde verdieping (14)	4	8	

In dit project zijn op 1/04/2022 nog maar 8 appartementen bewoond. De appartementen werden voorlopig opgeleverd op 9 maart 2021, toch hangen er nog heel wat te koop borden aan de gevels.

Type huishoudens	**Aantal**
1-persoons huishouden	6
2-persoons huishouden	2
Totaal huishoudens	**8**

Leeftijd bewoners	**Aantal**
0-18 jaar	1
19-25 jaar	1
26-35 jaar	5
36-64 jaar	1
80+ jaar	2

Gemeente herkomst bewoners	**Aantal**
Beersel	3
Sint-Pieters-Leeuw	3

Overige gemeenten Vlaams-Brabant	2
Brussel en deelgemeenten	2

3.4.2.3 Montreal NV – Melkerijstraat 28-41

Het project omvat de bouw van een meergezinswoning met 11 woonentiteiten, 30 fietsstalplaatsen en 14 parkeerplaatsen.

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers
Gelijkvloers (2)	1		1
Eerste verdieping (3)	1	2	
Tweede verdieping (3)	1	2	
Derde verdieping (3)	1	2	

Type huishoudens	**Aantal**
1-persoons huishouden	7
2-persoons huishouden	4

Leeftijd bewoners	**Aantal**
19-25 jaar	1
26-35 jaar	6
36-64 jaar	5
65-79 jaar	1
80+ jaar	2

Gemeente herkomst bewoners	**Aantal**
Halle	5
Beersel	5
Pajottenland	1
Overige gemeenten Vlaams-Brabant	2

Overige gemeenten Wallonië	1
Brussel en deelgemeenten	1

3.4.2.4 Nelen - Arkenvest 2/Basiliekstraat 118-120

Het project omvat 24 appartementen, een commerciële ruimte, 31 parkeerplaatsen en 4 handelsruimten.

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers
Eerste verdieping (7)		2	5
Tweede verdieping (7)		2	5
Derde verdieping (7)	1	2	4
Vierde verdieping (3)		1	2

Het project zal in de loop van 2022 worden opgeleverd. Op 1/04/2022 is er geen enkel appartement bewoond.

3.5 Selectie project Nederhem

3.5.1 Omschrijving project & typologie woningen

Eén van de grote woningbouwprojecten van de afgelopen jaren in Halle is het project Nederhem. Dit project werd in verschillende fasen gerealiseerd en wordt omschreven als een soort “dorp in een stad”. Nederhem is een nieuwe woonbuurt aan het water tussen het kanaal Charleroi-Brussel en de spoorlijn naar Brussel met een divers woonaanbod van eengezinswoningen, appartementen en urban villa’s.

Het is dan ook interessant om het project Nederhem te selecteren ten einde een antwoord te verkrijgen op de aspecten opgenomen in de onderzoeksvraag:

- Nagaan welke doelgroepen een aanbod vonden
- Welke typologieën van woonentiteiten werden gerealiseerd?
- Komen we met dit aanbod tegemoet aan de nood van jonge gezinnen met kinderen?

- Waar komen de bewoners van deze projecten vandaan? (Pajottenland, Brussel, …)

In het overzicht van de woningbouwprojecten (2015-2020) onder 3.4 staan volgende goedgekeurde vergunningen vermeld voor Nederhem voor de periode 2015-2020:

- Vergunning in 2015 door NV Nederhem Vastgoed: Groepswoningbouwproject nederhem - fase 2 bestaande uit 9 rijwoningen, 3 meergezinswoningen met in totaal 27 woonentiteiten en een appartementsgebouw met 50 appartementen: Het project werd vergund en telt in **totaal 86 woonentiteiten** en 77 parkeerplaatsen, waarvan 8 woningen met een bescheiden woonaanbod en 5 bescheiden appartementen
- Vergunning in 2016 door NV Nederhem:
    - Groepswoningbouwproject – deel bestaande uit 3 meergezinswoningen met **26 woonentiteiten** en 29 parkeerplaatsen (
    - Groepswoningbouwproject – deel bestaande uit **9 rijwoningen** (fase 3.2)
    - Groepswoningbouwproject – deel bestaande uit 3 meergezinswoningen met **26 woonentiteiten** en 29 parkeerplaatsen (fase 3.3)
- Vergunning in 2017 NV Nederhem
    - Nederhem fase 3 met 12 eengezinswoningen, 2 appartementsblokken van 22 appartementen en 1 hoogbouw van 39 appartementen. In totaal **95 woonentiteiten**, 53 parkeerplaatsen en 48 fietsstaanplaatsen en handel/kantoor op gelijkvloers
    - Nederhem fase 3B – Meergezinswoningen Noord met kantoor, **35 woonentiteiten**, 36 parkeerplaatsen en 52 fietsstaanplaatsen
    - Nederhem fase 5 met meergezinswoningen met **19 woonentiteiten**, 19 parkeerplaatsen en 44 fietsstaanplaatsen
- Vergunning in 2018 NV Nederhem: Nederhem fase 1B bouw van twee appartementsgebouwen, handelsgelijkvloers met ondergrondse parking met **34 woonentiteiten**, 43 parkeerplaatsen en 96 fietsstalplaatsen

De eerste vergunningen voor het project dateren echter uit 2011 en 2013. Deze eerste fase werd niet mee opgenomen in het overzicht onder 3.4. Uit de toekenning van de huisnummers binnen Nederhem, met bijgevoegde plannen, kan er worden afgeleid hoeveel woonentiteiten, welke typologieën en hoeveel vergunde kamers er per woonentiteit werden gerealiseerd binnen alle fasen van het project.

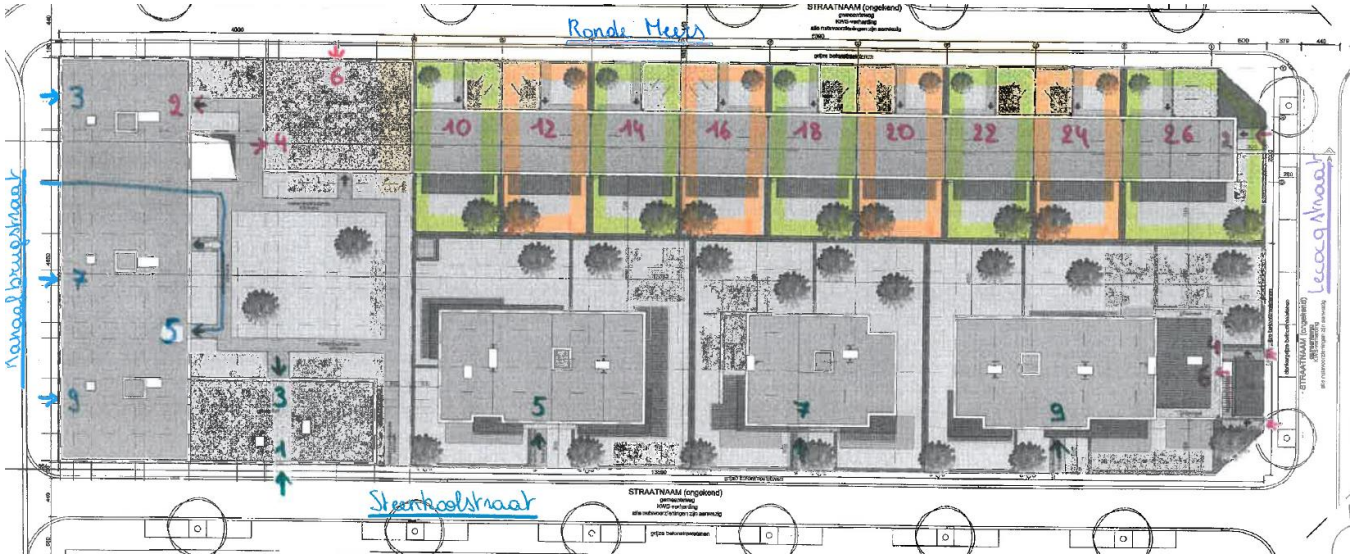
	Aantal appartementen	**Aantal slaapkamers appartementen***			**Aantal woningen**	**Andere functies**
		1 SLPK	**2 SLPK**	**3 SLPK**		
Fase 1 - Vergunning 2011/088 ; 2013/039	63	12	40	10	9 rijwoningen	5
Fase 2 - Vergunning 2015/060	77	20	48	9	9 rijwoningen (3 SLPK)	/
Fase 3.1 - Vergunning 2016/284						

	26	11	14	1	/	/
Fase 3.2 - Vergunning 2016/285	/				9 rijwoningen	/
Fase 3.3 - Vergunning 2016/286	26	11	14	1	/	/
Fase 3 B – Vergunning 2017/329 **	35	4	23	8	/	1
Fase 3 - Vergunning 2017/140	83	47	30	6	12 rijwoningen (2 SLPK?)	5
Fase 1 B – Vergunning 2018/0351	34	9	24	1	/	4
TOTAAL	**344**	**114**	**193**	**36**	**39**	**15**
TOTAAL woonentiteiten (app + woningen)	**383**					

**Voor 1 appartement uit fase 1 niet duidelijk hoeveel slaapkamers (Rondemeers 6/11)*

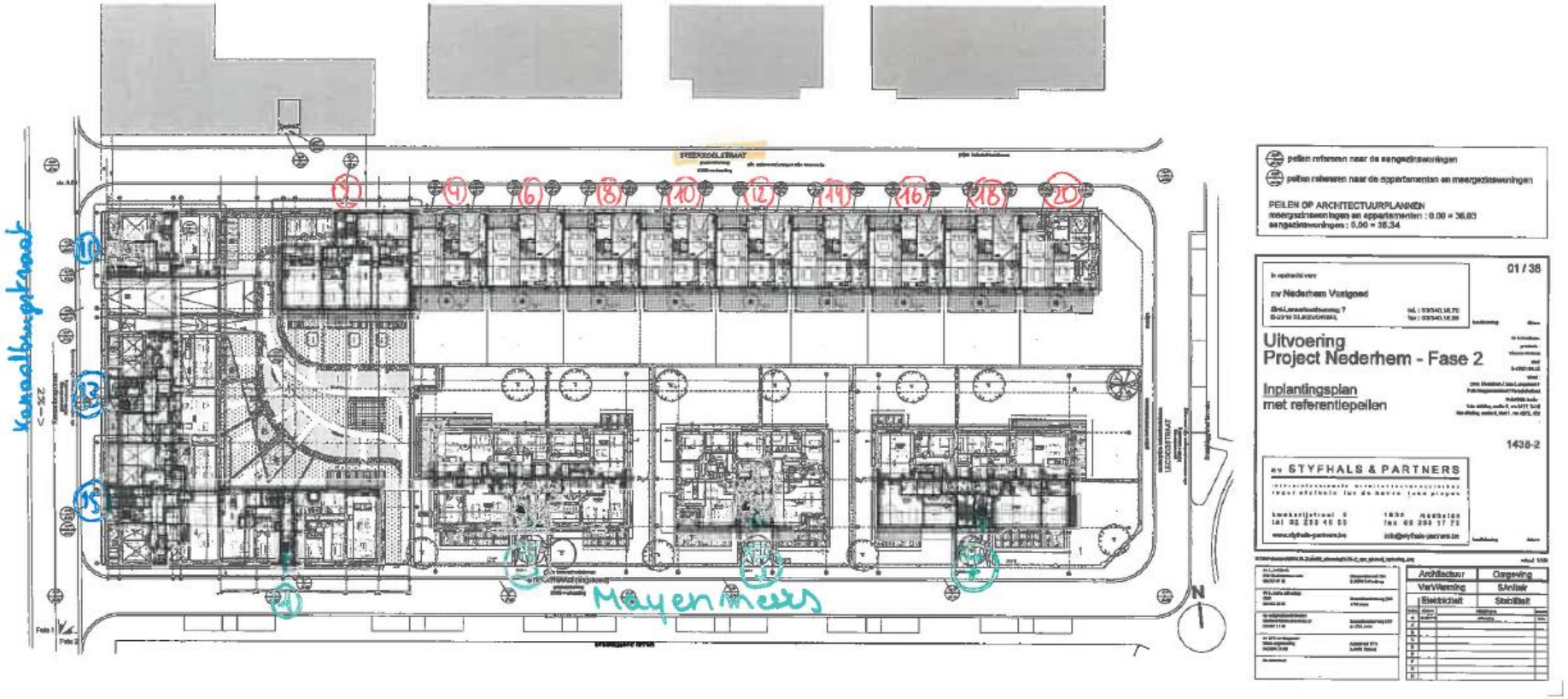
*** In overzicht onder 3.4 staat er een extra vergunning vermeld onder 2017/329 onder noemer Nederhem fase 5 met 19 woonentiteiten → werd uiteindelijk niet gerealiseerd? Of valt binnen die 35 entiteiten?*

Nederhem Fase 1 *(2011/088 en 2013/039)*



Appartementsgebouwen te Steenkoolstraat hebben 2 verdiepingen. Appartementsgebouw te Kanaalbrugstraat 6 verdiepingen.9 rijwoningen

Nederhem fase 2 (BH/2015/060)



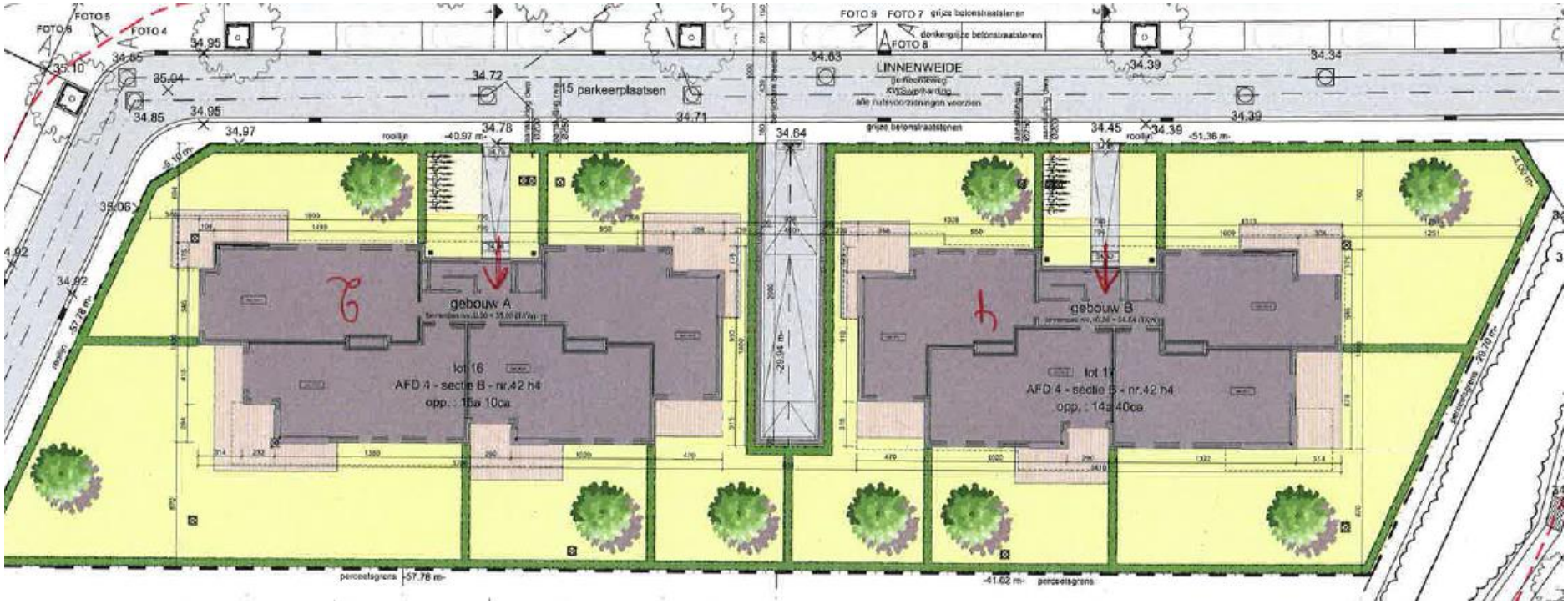
Appartementsgebouw te Kanaalbrugstraat 6 verdiepingen (in verlengde van fase 1). Appartementen te Mayenmeers 3 blokken van 2 verdiepingen.

Appartementsgebouw te Steenkoolstraat heeft 1 verdieping & 9 rijwoningen

Nederhem fase 3.1, 3.2 & 3.3 (2016/284; 2016/285; 2016/286)

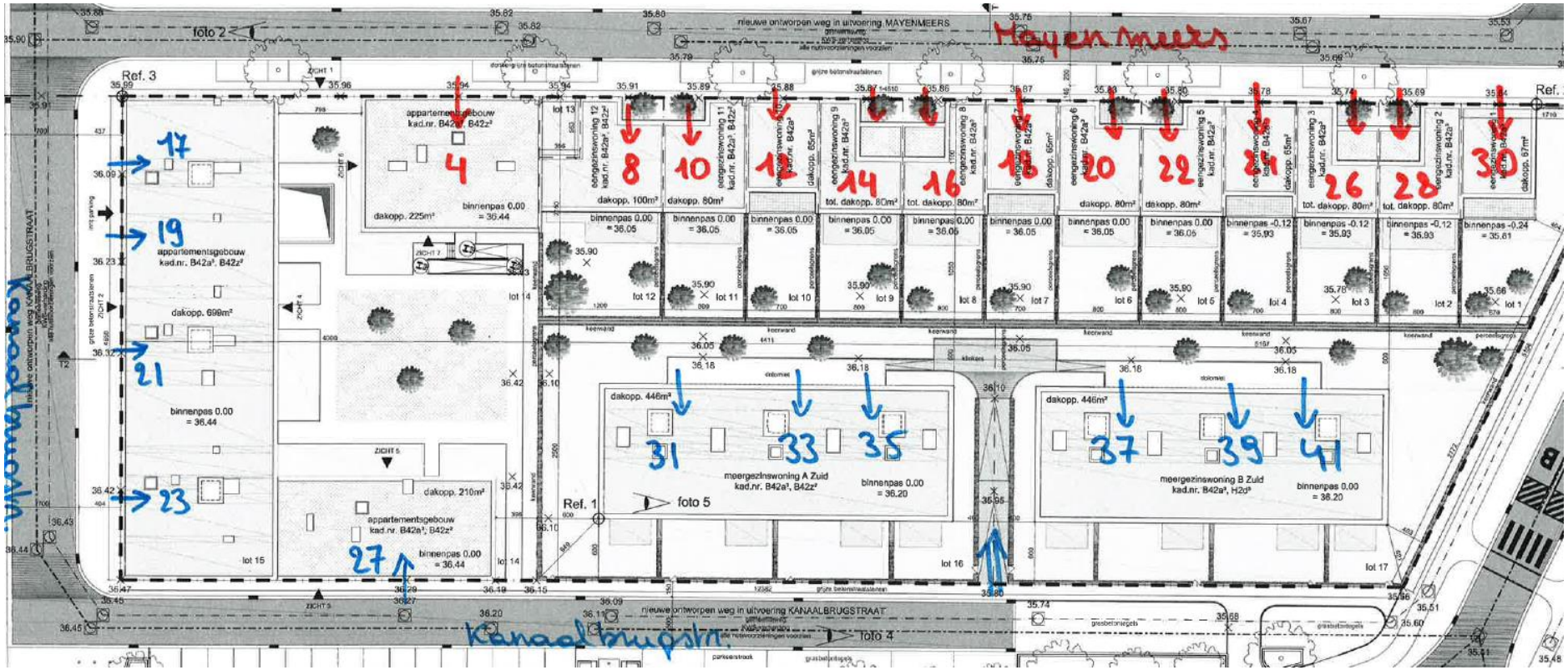
6 appartementsblokken 2 verdiepingen & 9 rijwoningen

Nederhem fase 3b (2017/329)



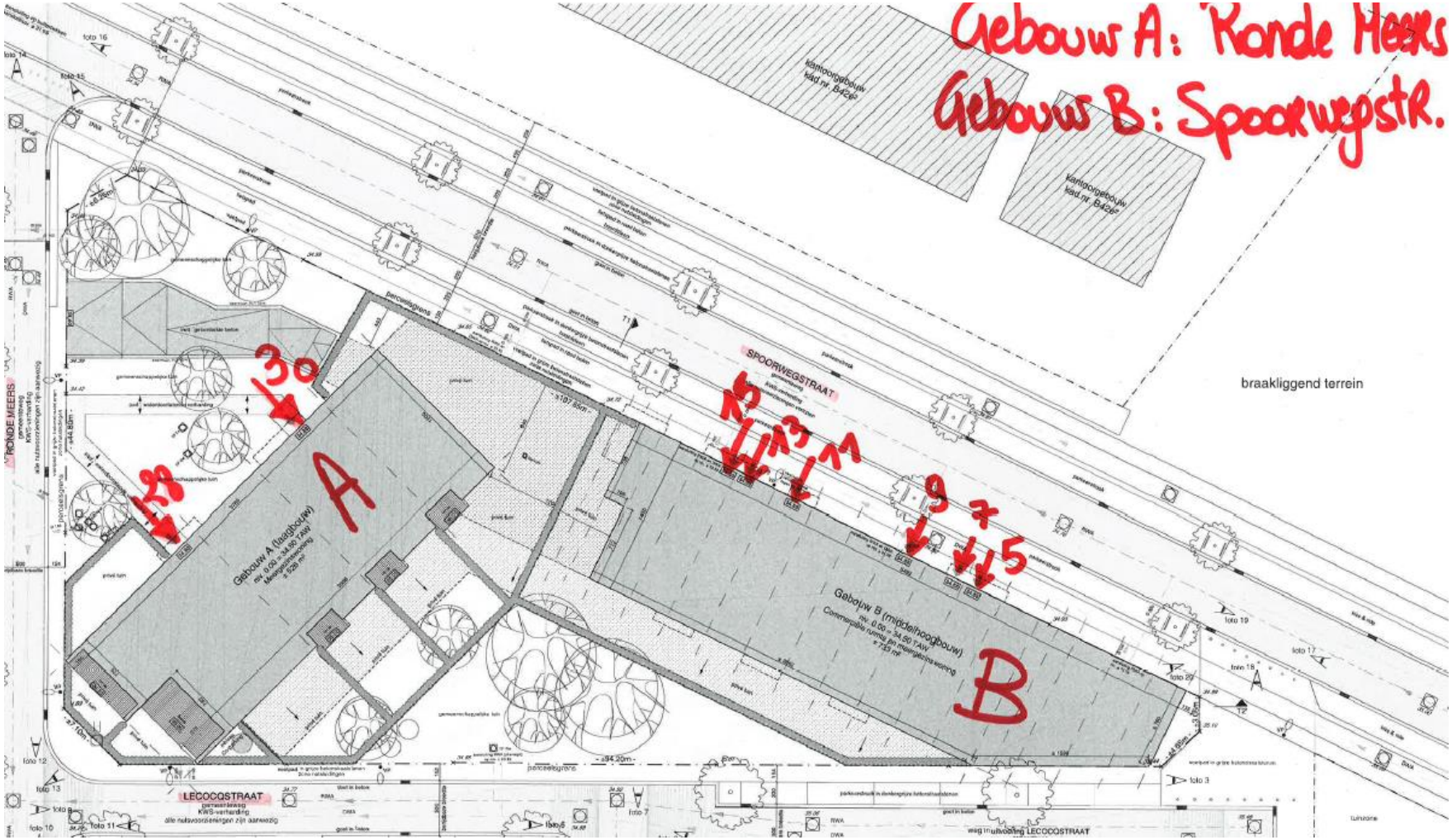
Twee appartementsblokken met 4 verdiepingen

Nederhem fase 3 (2017/140)



Appartementsgebouw 6 verdiepingen (Kanaalbrugstraat 17-23), 2 appartementsblokken 3 verdiepingen (Kanaalbrugstraat Zuid 31-41) & 12 rijwoningen

Nederhem fase 1B (2018/0351)



Twee appartementsgebouwen 3 verdiepingen

3.5.2 Grootte huishoudens en leeftijd bewoners

Op datum van 12 oktober 2021 werd er vanuit dienst burgerzaken een overzicht gegeven van het aantal bewoners in het project Nederhem met daarbij het aantal inwoners per adres, de gemeente van herkomst van de inwoners en de leeftijd van de inwoners. Op die datum zijn er **472 inwoners** woonachtig te Nederhem, verspreid op **277 adressen**, wat maakt dat de gemiddelde **huishoudensgrootte 1,7** bedraagt.

Type huishoudens	**Aantal**
1-persoons huishouden	123
2-persoons huishouden	123
3-persoons huishouden	22
4-peroons huishouden	8
5-persoons huishouden	1
Totaal huishoudens	**277**

Leeftijd bewoners Nederhem	**Aantal**
0-18 jaar	39
19-25 jaar	45
26-35 jaar	103
36-64 jaar	139
65-79 jaar	123
80+ jaar	23

Gemeente herkomst bewoners Nederhem	**Aantal**
Halle	192*
Beersel	59
Pepingen	16
Sint-Pieters-Leeuw	43
Sint-Genesius-Rode, Linkebeek, Drogenbos	11
Kasteelbrakel	3
Tubeke	4
Pajottenland	18
Overige gemeenten Vlaams-Brabant	29
Overige gemeenten Wallonië	20
Brussel en deelgemeenten	43
Oost-Vlaanderen	7
Antwerpen	3
West-Vlaanderen	4
Limburg	2
Buitenland	5
Onbekend/Borelingen	13

*waarvan 2 uit Buizingen en 5 uit Lembeek

3.5.3 Bewonersbevraging

In september - oktober 2021 werd er een bewonersbevraging georganiseerd in het project Nederhem om een zicht te verkrijgen op het profiel van de bewoners in dit nieuw woningproject en eveneens op de bewonerstevredenheid en woonwensen.

Om de bevraging bekend te maken werd er in iedere bus een briefje gepost met toelichting en de uitnodiging tot het invullen van bevraging door middel van een link naar de online enquête. Elke deelnemer maakt hierbij kans tot het winnen van een waardebon van 100 euro bij de Halse handelaars.

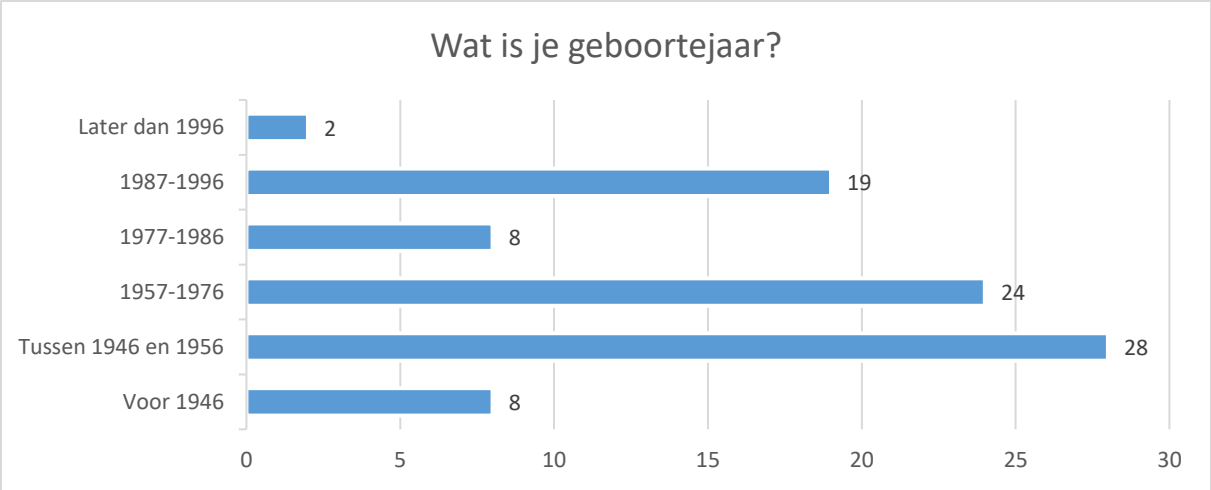
Binnen de enquête wordt gepeild naar volgende zaken; dikwijls met een aantal keuzemogelijkheden:

- **Vragen over bewoners**
    - Geboortejaar & geboorteplaats
    - Geslacht
    - Met hoeveel personen woon je samen
    - Met wie woon je samen
    - Hoeveel kinderen maken deel uit van huishouden
    - Opleidingsniveau
    - Bron van inkomsten
    - Totale netto inkomen van gezin
- **Woonsituatie**
    - Eigenaar/huurder
    - Type woning (open/halfopen/…)
    - Hoeveel slaapkamers
    - Hoeveel jaar woon je al in woning
    - Hoeveel jaar van jouw leven in Halle gewoond
    - Hoeveel bedraag maandelijkse huur/afbetaling
- **Woonbeleving**
    - Waarom koos je voor de stad Halle
    - Wat sprak je aan in Nederhem
    - Wat mis je in nabijheid van woning
    - Hoe tevreden ben je met huidige woning
    - Denk je eraan om te verhuizen – Zo ja: Heb je al iets ondernomen om andere woning te vinden en wat?
- **Woonwensen:** Oplijsting van aantal kenmerken van woningen en aanduiden op schaal van belangrijkheid

Hieronder een overzicht van de resultaten van de bewonersbevraging.

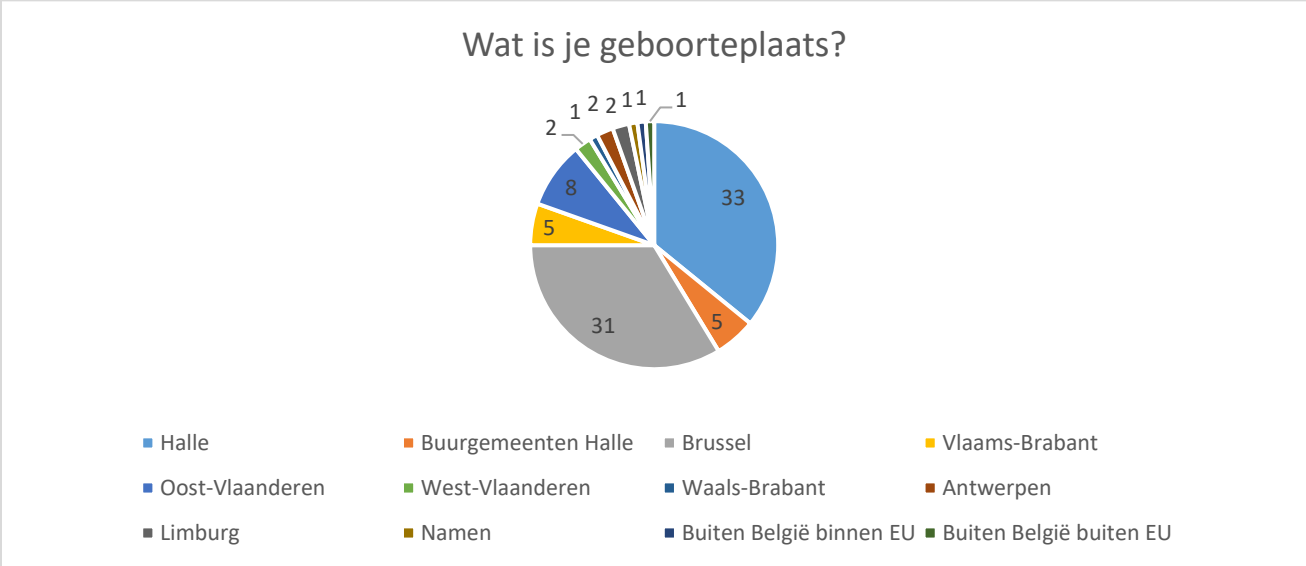
3.5.3.1 Correspondenten

De bevraging werd 89 keer ingevuld. 38 respondenten zijn vrouwen, 51 respondenten zijn mannen.

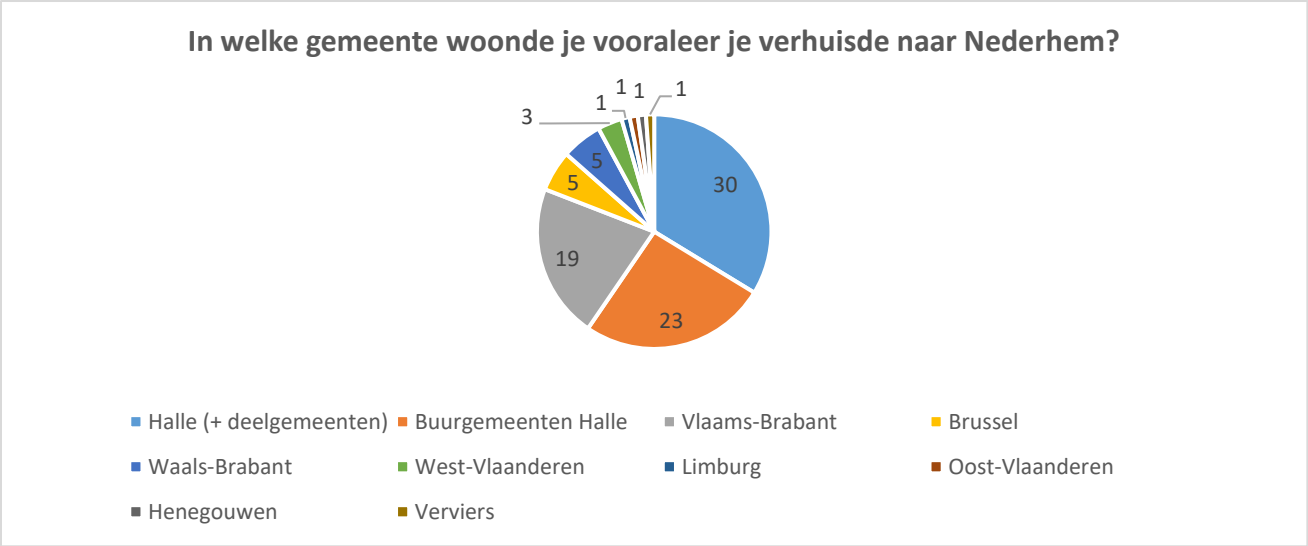


36 van de respondenten is ouder dan 65 jaar, 8 hiervan zelf ouder dan 75 jaar. Slechts twee respondenten zijn jonger dan 25 jaar. Dit komt overeen met de gemiddelde leeftijd van de bewoners in de wijk, zoals omschreven 3.5.2.

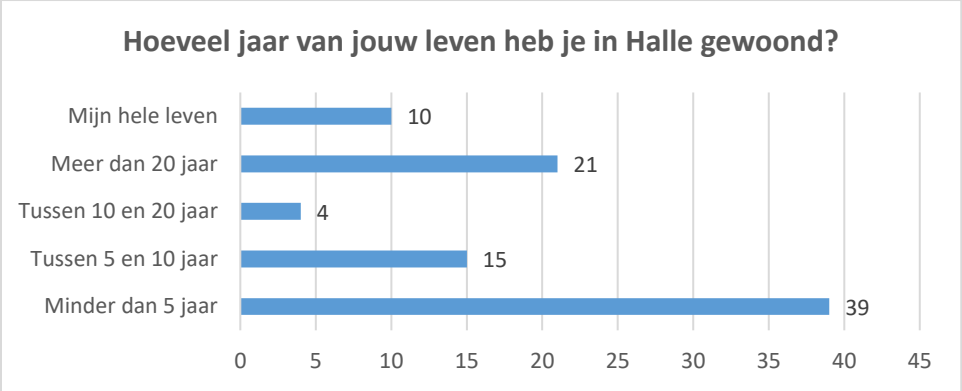
3.5.3.2 Binding Halle



33 respondenten zijn geboren in Halle. Slechts 2 deelnemers zijn niet geboren in België.

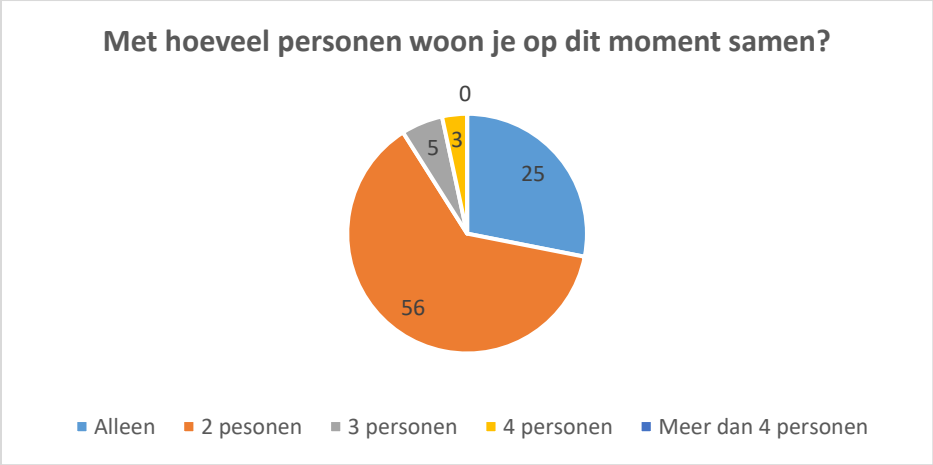


De meeste correspondenten woonde voor hun verhuis naar Nederhem in Halle of een buurgemeente. Opvallend is dat slechts 5 personen afkomstig zijn van Brussel.



De meeste correspondenten wonen minder dan 5 jaar in Halle.

3.5.3.3 Gezinsgrootte

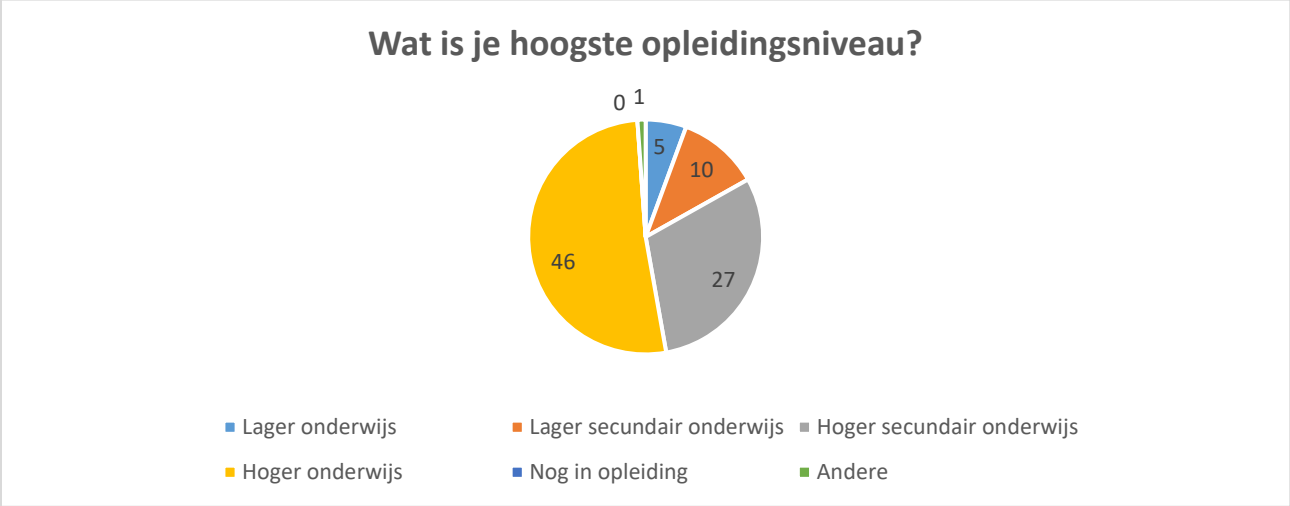


Meer dan de helft van de respondenten bestaat uit een gezin van 2 personen. 25% van de respondenten woont alleen. Er is geen enkele respondent dat samenwoont met meer dan 4 personen.

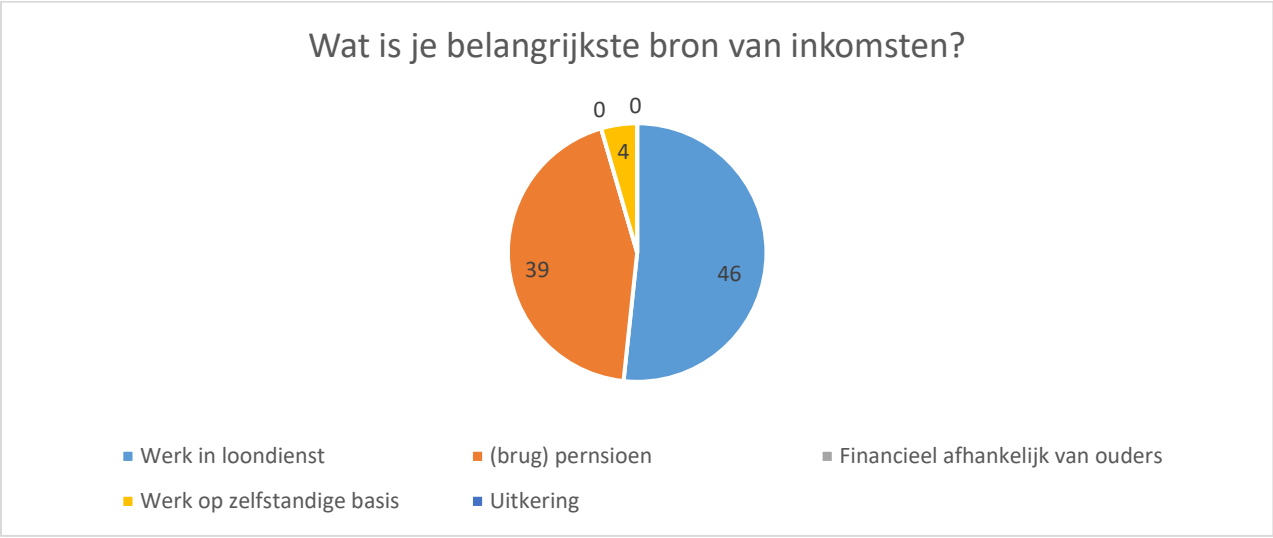
Meer dan de helft van de personen woont samen met een partner. 15 correspondenten wonen samen kinderen. Er woont ook iemand samen met zijn ouders, en met een kind.

Het aantal kinderen in het huishouden van de correspondenten is beperkt. Bij 10 correspondenten is er 1 kind inwonend, bij 7 correspondenten 2. Geen van de correspondenten heeft meer dan 2 kinderen.

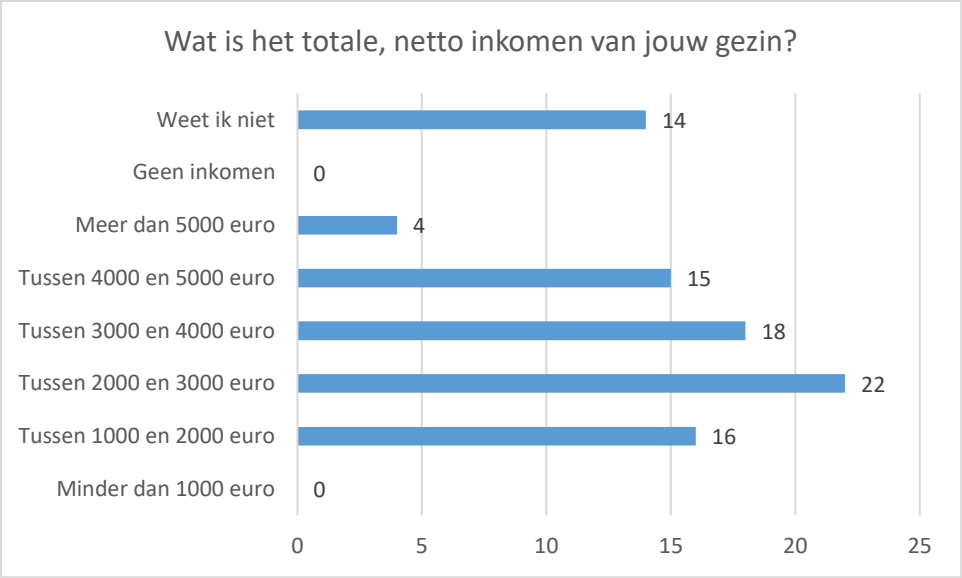
3.5.3.4 Opleidingsniveau en inkomen



46 van de correspondenten heeft een opleiding genoten in het hoger onderwijs. De andere correspondenten hebben maximaal een diploma van het secundair onderwijs.

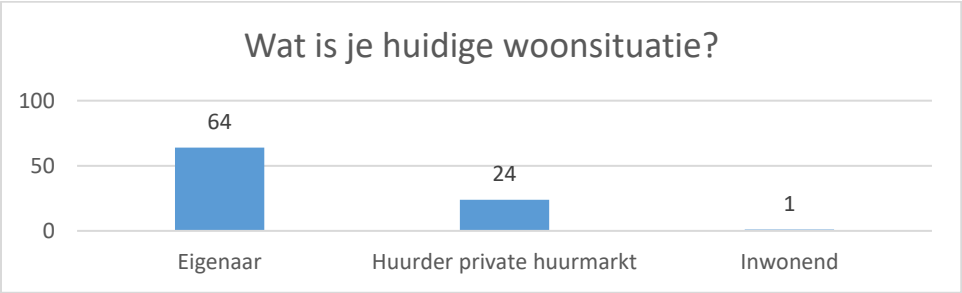


39 van de correspondenten is reeds in (brug) pensioen. 46 van de correspondenten werkt in loondienst en 4 op zelfstandige basis. Opvallen: geen enkele correspondent heeft een uitkering.

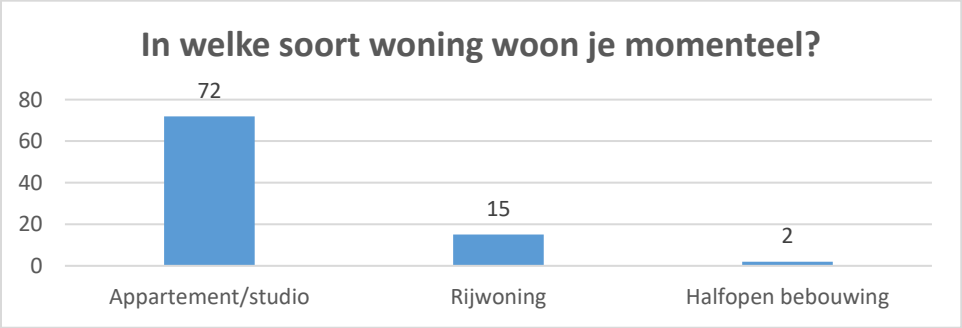


De meeste correspondenten hebben een inkomen tussen 2000 en 3000 euro. 19 correspondenten hebben een hoger inkomen dan 4000 euro per maand.

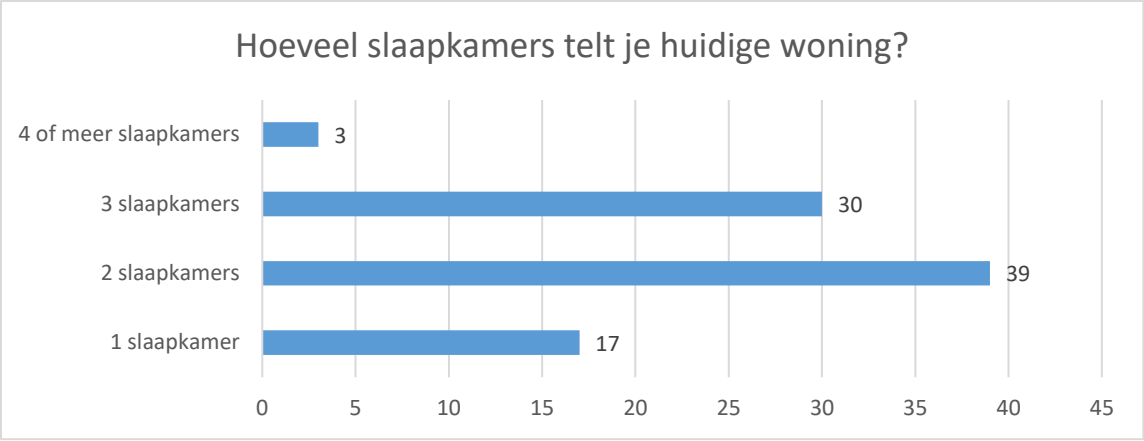
3.5.3.5 Huidige woonsituatie



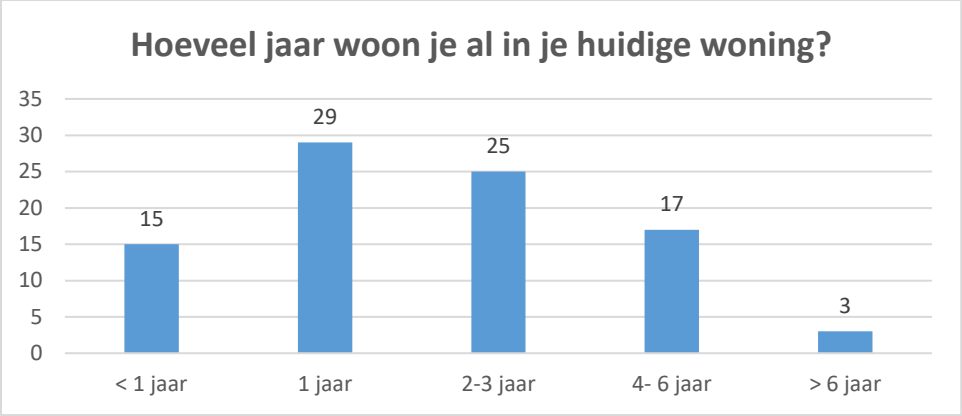
64 van de correspondenten zijn eigenaar van hun woning. 24 correspondenten huren op de private huurmarkt en 1 persoon is inwonend bij familie.



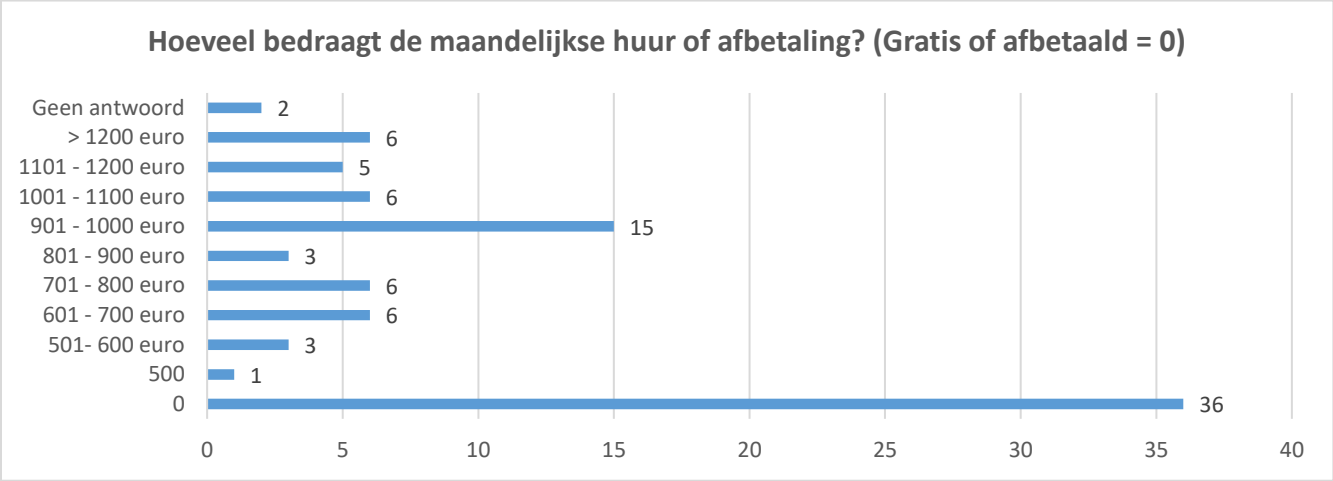
De meeste correspondenten wonen in een appartement of studio. Slechts 2 correspondenten wonen in een halfopen bebouwing.



Bij deze vraag konden ook kamers die gebruikt worden als bureau of bergruimte worden meegeteld. De meeste correspondenten beschikken over 2 (39) en 3 kamers (30).

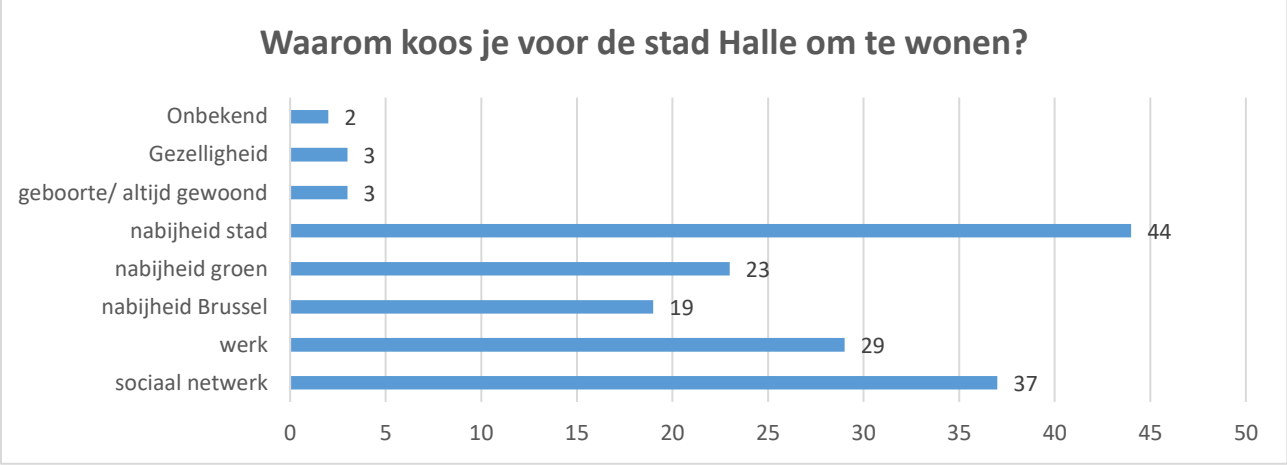


De meeste correspondenten wonen nog maar 1 jaar in hun huidige woning. Slechts 3 correspondenten wonen al langer dan 6 jaar in hun huidige woning.



De meeste respondenten betalen geen huur of afbetaling (meer). Indien er wel nog een afbetaling of huur betaald dient te worden bedraagt deze voor 15 deelnemers tussen de €900 en €1000.

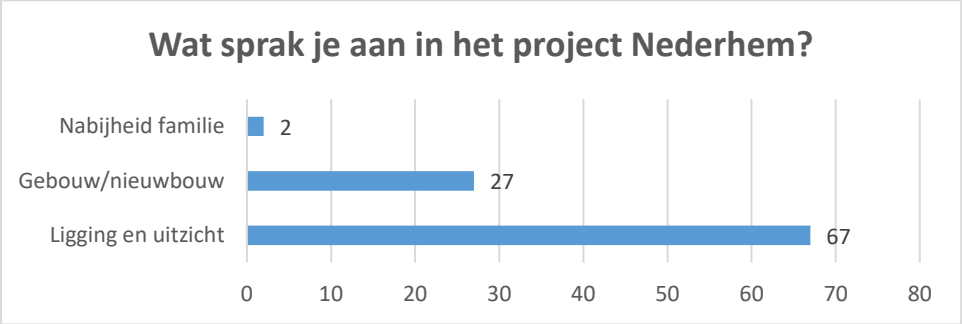
3.5.3.6 Keuze Halle



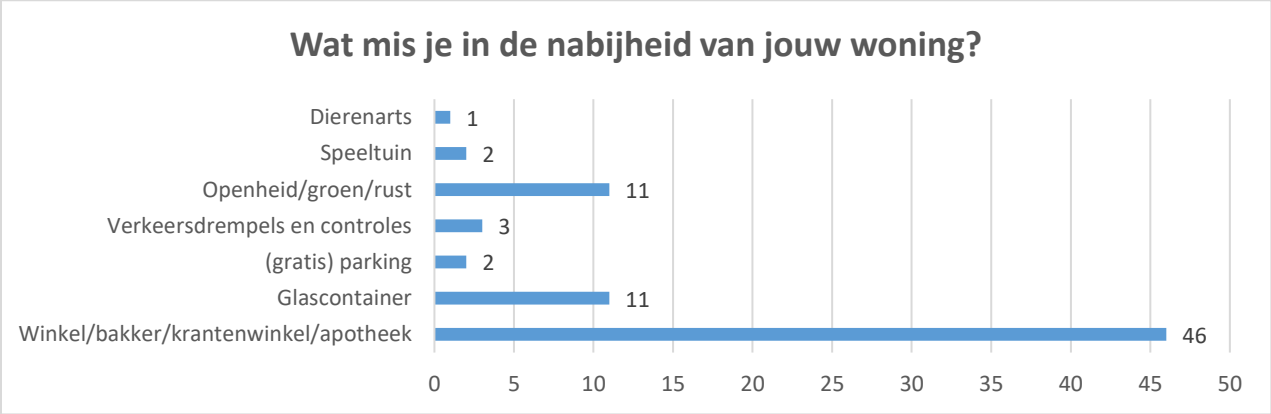
De meeste respondenten geven aan om voor Halle gekozen te hebben voor de nabijheid van de voorzieningen van de stad (44) en hun sociaal netwerk (37). Werk en de nabijheid van Brussel speelt voor verschillende deelnemers een belangrijke rol in hun keuze.

2 personen geven hiernaast aan dat ze niet meer opnieuw voor Halle zouden kiezen gezien de leegstaande winkelstraat, en parkeer- en verkeersproblemen. 2 respondenten geven ook de extra activiteiten en evenementen aan als reden om voor Halle gekozen te hebben.

3.5.3.7 Project Nederhem

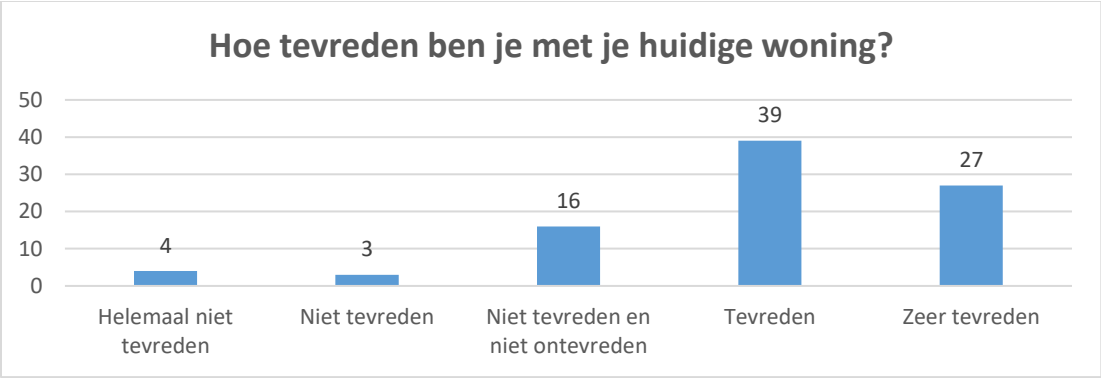


67 van de respondenten hebben gekozen voor dit project voor de ligging en het uitzicht. 27 deelnemers hebben gekozen voor de bouw en het feit dat dit nieuwbouw is.



46 van de respondenten geven aan een winkel (bakker, krantenwinkel, apotheek, …) te missen in de nabijheid van de woning. Ook openheid en rust wordt gemist door 11 deelnemers. Een glascontainer is een gemis voor 11 respondenten.

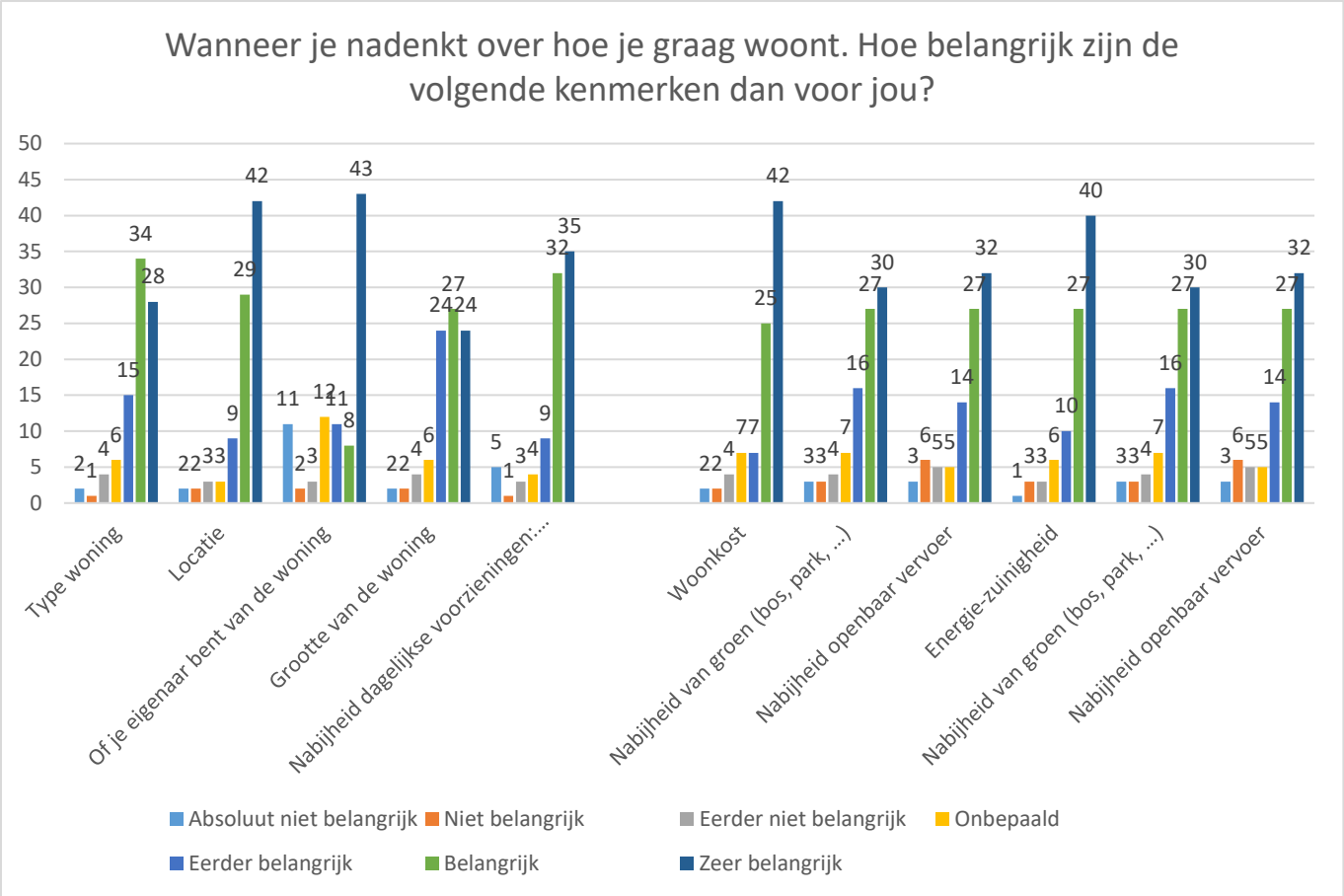
3.5.3.8 Woontevredenheid



De meeste correspondenten zijn tevreden van hun huidige woning. 4 correspondenten zijn helemaal niet tevreden.

70 van de correspondenten denkt er niet aan om te verhuizen, 19 van de correspondenten denken hier wel over. Slechts 7 personen van deze personen hebben al iets ondernomen om een andere woning te zoeken.

Indien ze nog geen stappen hebben ondernomen om een andere woning te zoeken is de voornaamste reden de leeftijd (4) en financiën (4). 2 andere correspondenten kunnen momenteel hun huurcontract niet opzeggen, 2 correspondenten willen een andere woning in dezelfde buurt en 1 correspondent ziet de verhuis niet zitten.



3.5.3.9 Andere opmerkingen

De meeste zaken werden hierboven al vermeld. Volgende zaken werden nog toegevoegd:

- 6 respondenten klagen over de hoge verkeerdruk en bestuurders die zich niet aan de verkeersregels houden.
- Verschillende respondenten geven aan dat het groen in de wijk niet (of onvoldoende) onderhouden wordt.
- Verschillende deelnemers geven aan dat er in de wijk veel overlast is door geluid en sluikstorten.
- Een aantal respondenten klagen over gebreken in hun woning.

Een respondent geeft aan dat een buurtcomité een goed initiatief zou zijn om de problemen in de wijk aan te pakken.

3.5.3.10 Conclusie bewonersbevraging

Heel wat huishoudens in de wijk hebben deelgenomen aan de bevraging. Van de 277 adressen hebben 89 huishoudens de vragenlijst ingevuld.

De meeste deelnemers zijn geboren voor 1976, en woonde voor hun verhuis naar de wijk reeds in Halle. Slechts 2 deelnemers zijn niet geboren in België. Ze maken voornamelijk deel uit van een klein huishouden, met één of twee personen.

De deelnemers zijn voornamelijk hoog geschoold, en iets meer dan de helft werkt in loondienst. Een groot deel van de respondenten is reeds op pensioen. Opvallend is dat geen enkele deelnemer een uitkering ontvangt.

Hoewel de meeste respondenten aangeven tevreden te zijn met hun woonsituatie is er een aanzienlijk aandeel die voorzieningen mist in de wijk zelf.

4 Alternatieve woonvormen

4.1 Types van woonvormen

De Vlaming is geboren met een baksteen in de maag. Voor veel starters is die woondroom moeilijk realiseerbaar, zeker wanneer men niet wil afstappen van het klassieke beeld van een alleenstaande woning met tuin voor elk gezin. Gelukkig is dat ook niet langer wat we allemaal willen. Nieuwe woonvormen zijn bezig aan een opmars. Ze bieden dan ook een antwoord op maatschappelijke tendensen zoals vereenzaming en vergrijzing, de gezinsverdunning en de vraag naar een betaalbaar woonaanbod. Daarnaast kunnen alternatieve woonvormen ook een oplossing bieden in de aanpak van verouderd patrimonium (bv. een co-housing project op een grote vierkantshoeve).

Voor het benoemen van deze woonvormen worden er allerlei termen gebruikt: Kangoeroewonen, co-housing, zorgwonen, woningdelen, samenhuizen, … Om wat duidelijkheid te creëren is het handig om de definities te hanteren die worden aangereikt vanuit de provincie Vlaams-Brabant:

1. **Appartementen of tweewoonsten:** In deze woonvormen betreffen de gedeelde ruimtes enkel circulatieruimtes en geen leefruimtes.
    - Appartement: gebouwafhankelijke wooneenheid, geïntegreerd in een appartementsgebouw of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde wooneenheden (= minimaal drie appartementen per gebouw). Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken.
    - Tweewoonst: twee volledige gescheiden wooneenheden onder één dak die elk bewoond worden door één huishouden.
    - Duo-wonen: vorm van tweewoonst: een gestapelde woning, bestaande uit één gelijkvloerse wooneenheid (benedenwoning) en één (grotere) wooneenheid op de verdieping, meestal voorzien van een bijkomende woonlaag (bovenwoning).

2. **Co-wonen:** Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, fietsenstalling, een wasplaats of een andere niet-leefruimte delen. Wettelijk stelt deze woonvorm minder problemen voor wat betreft de ruimtelijke aspecten.

3. **Cohousing**: Een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Het verschil met co-wonen is dat er in cohousing projecten ruimtes voorzien zijn die samen eten toelaten.

4. **Woongroep** (bv. gemeenschapshuis, hospitawonen): Een woonvorm waarbij alle bewoners alle leefruimtes delen, met uitzondering van de slaapkamer/kleine privé woonkamer zonder keuken of badkamer. Subvormen daarbij zijn
    a. Hospitawonen: Specifieke vorm van intergenerationeel samenwonen waarbij (meestal) een oudere één of meerdere kamer(s) in zijn of haar woning ter beschikking stelt aan studenten.
    b. Gemeenschapshuis: Een woongroep met meestal een meer tijdelijk karakter

5. **Zorgwonen:** Creëren van een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn. Kangoeroewonen is een term die ook vaak gebruikt wordt, maar die niet in de wetgeving opgenomen is en dus ruimer is dan zorgwonen. Zo kan je bijvoorbeeld als jong gezin met kinderen ook samen wonen met de grootouders, die niet noodzakelijk ouder zijn dan 65 jaar. In dat geval valt de samenwoonvorm onder de term kangoeroewonen.

4.2 Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?

In 2018 werd er door de provincie Vlaams-Brabant een rapport opgemaakt voor lokale besturen met als titel: "*Woningdelen & Ruimtelijke ordening - Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?*"

https://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/2020-05/gemeenschappelijk-wonen-rapport-2018.pdf

Middels dit rapport wil de provincie, complementair aan de initiatieven rond op Vlaams niveau rond experimentele woonvormen, werken rond het luik 'ruimtelijke ordening en woningdelen'. Juridische instrumenten die het (lokaal) ruimtelijk beleid vormgeven zijn namelijk dikwijls onaangepast aan woningdelen. Het onderzoek omvat drie luiken:

1. Analyse van de projecten woningdelen die ondersteund werden door de provincie Vlaams-Brabant. Hierbij werden de initiatiefnemers bevraagd naar **knelpunten maar ook naar mogelijke oplossingen**. Hierbij werd ook een niet exhaustieve lijst ontwikkeld van meer of minder bekende (on)bestaande tools om Woningdelen te faciliteren of te stimuleren

    Aangehaalde knelpunten & mogelijke oplossingen:
    - Opsplitsing van bestaande eengezinswoning in twee of meer woonentiteiten: geen vergunning omwille van bv. bouwen in 2de orde of ongewenste verdichting
    - Rigide verkavelingsvoorschriften & onaangepaste RUP's zorgen voor discussies
    - Onzekerheid vergunning waardoor dikwijls in verschillende fasen werd aangevraagd waarbij geen overzicht meer → voor complexe projecten best met masterplan werken, maar vergt veel voorbereidend werk → beleidsmatige ondersteuning door lokale besturen?
    - Parkeernormen
    - Vinden van geschikte locaties: Concurrentiestrijd met projectontwikkelaars

- Communicatie tussen initiatiefnemers en lokale overheden vaak stroef: Onduidelijke & tegenstrijdige informatie → sensibiliseren en opleiden van lokale ambtenaren & uniek aanspreekpunt voorzien

2. **<u>Juridische en beleidsmatige analyse</u>** <u>over welke instrumenten</u> het best worden ingezet voor welke strategie. Dit biedt dus een goed overzicht van wat lokale besturen met welke instrumenten kunnen doen voor het realiseren en faciliteren van woningdeelprojecten.
   1. **RUP's:**
      - Procedure opmaak RUP
        - Na opmaak van startnota vindt eerste vorm van participatie plaats: Vanaf de start gerichte expertise consulteren omtrent woningdeelprojecten
        - Flankerende, niet-ruimtelijke voorschriften in een stedenbouwkundige verordening in samenhang met het RUP bv. beheersaspecten m.b.t. woningdeelprojecten
      - Vele RUP's richten zich vooral op het beperken van meergezinswoningen, met slechts in de marge aandacht voor nieuwe woonvormen bv. cohousing toelaten als uitzondering op een algemene verbodsregel. Een mogelijk effect is echter dat projectontwikkelaars zich hierdoor gedwongen zien cohousingprojecten te realiseren daar waar ze geen appartementen meer mogen bouwen, *wat zowel een onbedoeld effect kan zijn als een maatregel om woningdelen in het algemeen en cohousing in het bijzonder te stimuleren.* Een ander mogelijk effect bestaat er in dat ontwikkelaars de term *cohousing misbruiken* om appartementen te bouwen → nood aan instrumenten om het onderscheid tussen de beide te kunnen maken.

   2. **Stedenbouwkundige verordeningen:** Woningdeelprojecten kunnen baat hebben bij de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die bepaalde aspecten van deze woonvormen regelt bijvoorbeeld kwaliteitseisen of beheersaspecten.

   3. **Omgevingsvergunningen en stedenbouwkundige voorwaarden en/of –lasten**: Bepaalde maatregelen opleggen om het project vergunbaar te maken (bv. samenwerkings- of projectovereenkomsten). Zo kan zeer project-specifiek gewerkt worden maar is dus geen omvattend beleid rond woningdeelprojecten

   4. **Kwaliteitskader of –toets**: bv. leidraden of (informele) checklist die eveneens elementen bevatten voor woningdelen. Kwaliteitskaders kunnen juridisch verankerd worden in een stedenbouwkundige verordening bv. verordening woonkwaliteit. Een kwaliteitskader kan de operationele doelstellingen vormgeven omtrent woningdelen en zo beleidsplannen concretiseren. Dit is transparanter dan stedenbouwkundige lasten en voorwaarden. Ze geven aan welke kwaliteiten/ ambities de gemeente nastreeft en welke ontwikkelingen ze wilt voor het hele grondgebied of een deel ervan

5. **Erfpacht/opstal/CLT**
    - *Erfpachtconstructies* kunnen ingezet worden om op een betaalbare manier geschikte gronden en/of panden aan te bieden aan woningdeelprojecten en kunnen tevens als beheers- of sturingsinstrument worden ingezet
    - Ook het *opstalrecht* kan hiertoe worden ingezet
    - *Community Land Trust* (CLT) = Betaalbaar kwalitatief wonen op gemeenschapsgrond. Ook hier wordt grond losgekoppeld van de woning (via recht van opstal of erfpacht). Wat het beheer betreft, gaat het CLT-model uit van een (drieledig) democratisch beheer: de bewoners, de overheid en andere leden (buren, investeerders, verenigingen uit het middenveld).

6. **Onroerend erfgoed, zonevreemdheid en woningdelen:**
    - Initiatiefnemers van woningdeelprojecten worden met verschillende juridische barrières geconfronteerd wanneer het pand waarin zij hun nieuwe woonvormwensen willen realiseren het onderwerp is van onroerende erfgoedbescherming (bv. oude vierkantshoeves). Lokaal bestuur kan zich laten erkennen als onroerend erfgoedgemeente om zo eigen invulling kunnen geven aan het onroerend erfgoed op hun grondgebied . Het (opnieuw) functioneel maken van erfgoedsites biedt immers de beste garantie op het behoud ervan op lange termijn.
    - Ook faciliteren van woningdeelprojecten in zonevreemde panden is niet evident. RUP's zonevreemde woningen' kunnen worden gecreëerd, die de basisrechten die voorzien zijn voor zonevreemde woningen aanvullen, uitbreiden of net nauwer omschrijven.

7. **Beleidsovereenkomsten - Sociale en intentionele elementen:** Een tool die de Vlaamse steden en gemeenten kunnen aanwenden waardoor naast het ruimtelijk instrumentarium ook contractueel handvaten kunnen worden gecreëerd om woningdeelprojecten te bestendigen doorheen de tijd.

3. Illustratie a.d.h.v. **<u>praktijkvoorbeelden & praktische gids</u>** voor faciliteren van woningdelen, inclusief checklist
    1. **Kennis omtrent woningdelen:**
        - Via vormingen, bezoek projecten, professionele ondersteuning door experten/belangenorganisaties bv. samenhuizen vzw.
        - Sensibiliseren en faciliteren: Draagvlak creëren via informatiemomenten, projectoproepen, overheidsopdrachten waarin nieuwe woonvormen worden opgenomen, ..
        - Belangrijke voorwaarde: duidelijke definitie voor de woonvormen (zie voorbeelden andere gemeenten)
    2. **Woningdelen = slim met ruimte omgaan:**
        - Als gemeente bepalen waar dichtheid gewenst is via een beleidsplan, opmaak RUP's en stedenbouwkundige verordeningen

- Verkavelingsvoorschriften af te schaffen of wijzigen. Voorschriften ouder dan 15j vormen geen weigeringsgrond meer → Door meerdere kavels samen te voegen kunnen er meer woonentiteiten voorzien worden dan er kavels zijn
- Bij de beoordeling van individuele omgevingsvergunningen woningdelen kunnen voorwaarden en lasten worden opgelegd
- Gebruik maken van checklist om stedenbouwkundige vergunning aan te toetsen (Is er bv. wel sprake van verdichting als de initiële woning meer slaapkamers had dan nieuwe entiteiten?)

3. **Sites voor woningdelen?** Mogelijke tools: planologische ruil, herkaveling, verkoop perceel onder voorwaarden, …
4. **Hoe kan woningdelen betaalbaar zijn?** Woningdelen betekent niet automatisch goedkoper wonen. Via diverse beleids- en rechtsinstrumenten kunnen lokale besturen de betaalbaarheid van deze nieuwe wooninitiatieven ondersteunen bv. via erfpachtconstructie, recht van opstal, CLT, samenwerking met sociale huisvestingsactor
5. **Wat met de auto en de fiets?** Dikwijls moeilijkheden om project te verenigen met de geldende lokale parkeernormen. Via duurzaam mobiliteitsbeleid autobezit in vraag stellen, verwerven van parkeer-of fietsstalplaats op een naburige kavel, autodelen en/of extra fietsenstallingen, project-specifieke afwijkingen op parkeernorm, opleggen van maximumnorm in combinatie met regulering publieke parkeerplaatsen
6. **Kwalitatieve projecten woningdelen: Hoe kan dat?** Woningdelen en andere collectieve woonvormen kunnen de verdichtingswens mee helpen realiseren. Eén van de risico's van verdichten is dat het woningenbestand inboet aan kwaliteit. Project gebonden instrumenten waarin kwaliteitseisen kunnen opgelegd worden aan woningdeelprojecten kunnen hierbij een antwoord op bieden.

Concrete voorbeelden van deze 6 pijlers uit andere gemeenten zijn te vinden in de provinciale handleiding. In het afsluitende deel van de handleiding is een checklist opgenomen i.v.m. ruimtelijke aspecten van woningdelen en een checklist i.v.m. sociale en intentionele aspecten van woningdelen.

4.3 Vertaling naar de Halse context

Via gemeenteraadsbeslissing van 24/11/2020 werd er beslist tot tijdelijke bouwpauze. Dit naar aanleiding van de grote bevolkingsgroei en toename van appartementen de voorbije jaren, waardoor de open ruimte in het gedrang komt en er een tekort dreigt aan voorzieningen. De bouwpauze werd vernietigd, maar de visie van het stadsbestuur blijft wel standhouden. Men gaat dan ook verder met de uitbouw van de ruimtelijke instrumenten zoals een belasting op nieuwe kavels, de opmaak van een RUP en in afwachting daarvan een verordening leef- en woonkwaliteit.

Samen met de gemeente Beersel en gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt er werk gemaakt van een RUP afbakening van kernen/open ruimte/… die als een soort tussenlaag tussen gewestplan en gemeentelijke rup's dient beschouwd te worden waarna de gemeenten deze afbakeningen afzonderlijk kan hanteren voor het koppelen aan stedenbouwkundige voorschriften. Daarnaast doet het PRUP uitspraken over het aantal toegelaten bouwlagen. Ter einde de doelstelling te operationaliseren wordt het grondgebied onderverdeeld in een vijftal deelgebieden (volledig grondgebied, stedelijke kernen, woonkernen, dorpskernen, centrumgebieden).

In afwachting van het RUP is er een verordening leef- en woonkwaliteit in opmaak. De verordening biedt een duidelijk toetsingskader voor omgevingsvergunningen met als doel een streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De verordening omvat algemene bepalingen rond woonkwaliteit, groennormen, specifieke woonvormen, e.d., alsook specifieke bepalingen afhankelijk van de ligging van de woongebieden. Het ontwerp van verordening werd toegelicht op het LWO van 27/10/2021. Intussen heeft het traject vertraging opgelopen omwille van procedurefout in het openbaar onderzoek en enkele ingediende bezwaren. Najaar 2022 werd beslist om in tussentijd van het nieuwe openbaar onderzoek iemand aan te stellen om de bezwaren juridisch te onderzoeken.

Binnen de verordening zijn strenge criteria opgenomen om op korte termijn iets te kunnen realiseren. Nadien is er nog de mogelijkheid om te versoepelen via het RUP. Er zijn ook uitzonderingen opgenomen voor co-housing projecten, maar zonder specifieke visie of kader vanuit Halle over wat wenselijk is rond gemeenschappelijk wonen. Oorspronkelijk was het de bedoeling om modaliteiten rond kamerwonen op te nemen in deze verordening. Gezien negatief advies vanuit Ruimte & Wonen en de vrees voor het inboeten op woonkwaliteit, werd dit geschrapt in het ontwerp. Gezien er aldus geen specifieke visie rond alternatieve woonvormen is opgenomen binnen de verordening kwam er vanuit het lokaal woonoverleg het advies om hiertoe een apart kader op te maken zodoende zodoende deze woonvormen niet uit te sluiten voor bepaalde doelgroepen. Om deze reden werd er een adviestraject aangevraagd bij samenhuizen vzw. Hieruit werd er in 2022 heel wat informatie aangeleverd maar was het onduidelijke welke concrete stappen hieruit te nemen. Daartoe werd een nota voorgelegd op het college (16/9/2022), waarbij werd beslist om geen apart beleidskader of reglement op te maken, maar wel te starten met een meldpunt rond huisdelen. Om dit meldpunt concreet vorm te geven zijn er echter nog enkele zaken die dienen uitgeklaard te worden. Samenhuizen heeft hiertoe in december 2022 een adviesnota bezorgd.

5 Woonnoden van de Hallenaar

5.1 Woonbevraging jonge Hallenaar

In het najaar 2021 werd er een bewonersbevraging georganiseerd om een beeld te verkrijgen van de woonwensen van de jonge Hallenaar en de mogelijkheden van deze doelgroep rond het vinden van een betaalbare woning in de eigen gemeente.

Er werd een bevraging opgesteld en verdeeld bij 25% van alle inwoners tussen 25 en 35 jaar. 1352 personen werden aangeschreven. Hiernaast werd de link ook verspreid via de sociale media van Stad Halle. Vier deelnemers maakte hierbij kans tot het winnen van een waardebon van 25 euro bij de Halse handelaar.

Binnen de enquête wordt gepeild naar volgende zaken; dikwijls met een aantal keuzemogelijkheden:

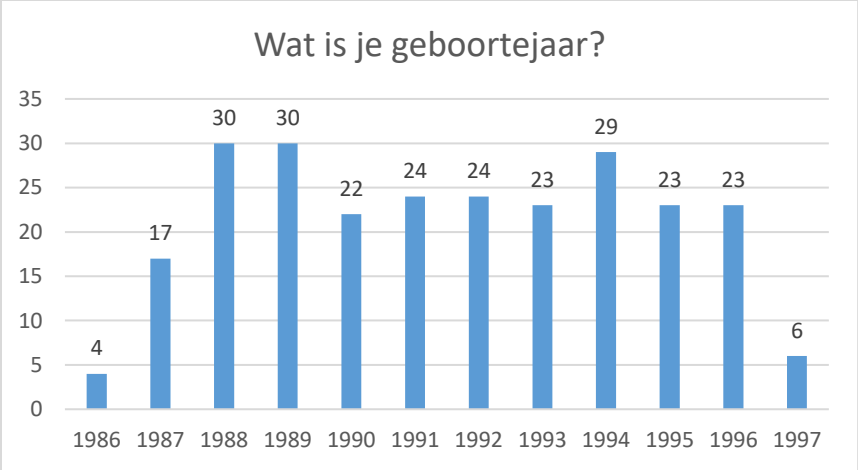
- **Vragen over bewoners**
  - Geboortejaar & geboorteplaats
  - Geslacht
  - Met hoeveel personen woon je samen
  - Met wie woon je samen
  - Opleidingsniveau
  - Bron van inkomsten
  - Jouw totale netto inkomen en inkomen gezin
- **Woonsituatie**
  - Eigenaar/huurder
  - Type woning (open/halfopen/…)

    - Hoeveel slaapkamers
    - Hoeveel jaar woon je al in woning
    - Hoeveel jaar van jouw leven in Halle gewoond
    - Hoeveel bedraag maandelijkse huur/afbetaling
- **Huurder**
    - Waar wil je een woning kopen?
    - Financiële haalbaarheid
    - Budget
- **Eigenaar**
    - Denk je er soms aan om te verhuizen?
    - Waarom wel/niet?
    - Naar welke gemeente zou je willen verhuizen?
- **Woonwensen:** Oplijsting van aantal kenmerken van woningen en aanduiden op schaal van belangrijkheid
- **Alternatieve woonvormen:** twee projecten worden voorgesteld en kunnen beoordeeld worden

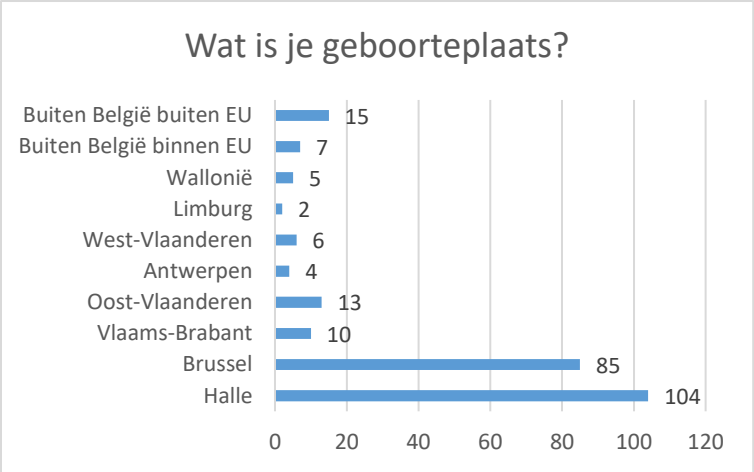
Hieronder een overzicht van de resultaten van de bewonersbevraging.

5.1.1 Respondenten

De bevraging werd 257 keer ingevuld. 175 respondenten zijn vrouwen, 81 respondenten zijn mannen (1 deelnemer niet geantwoord).

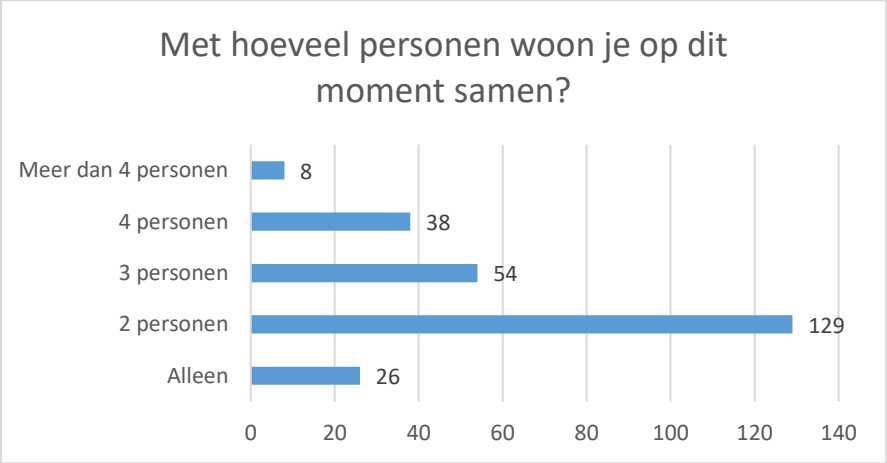


Er is een redelijk gelijke deelname in elk geboortejaar. Enkel inwoners geboren in 1986 en 1997 hebben minder deelgenomen aan de vragenlijst.

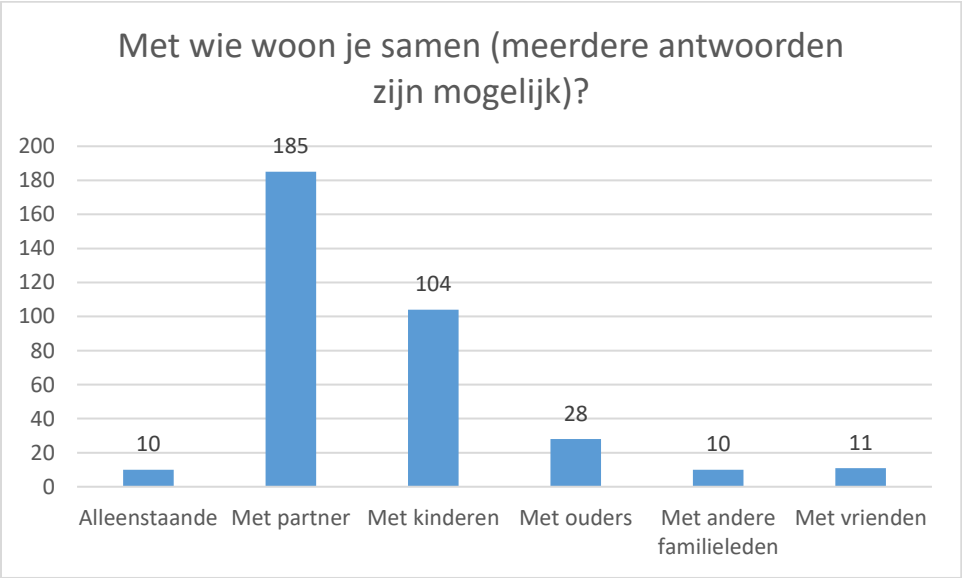


104 respondenten zijn geboren in Halle. 85 deelnemers zijn geboren in Brussel. 22 respondenten zijn niet geboren in België, waarvan 15 in een land buiten Europa.

5.1.2 Gezinssamenstelling

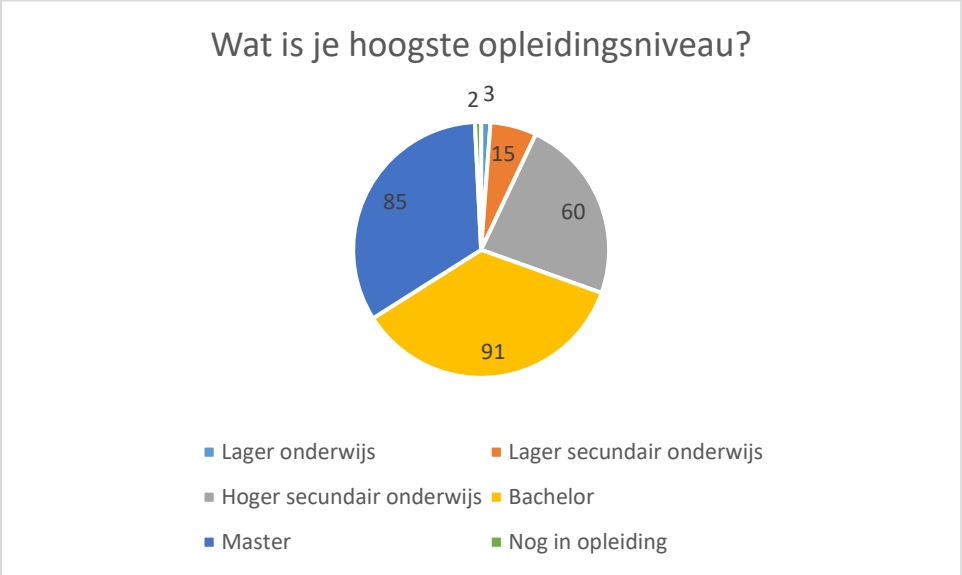


De meeste deelnemers wonen samen met 2 personen. Slechts 8 deelnemers maken deel uit van een gezin met meer dan meer 4 personen. 26 respondenten zijn alleenstaand.

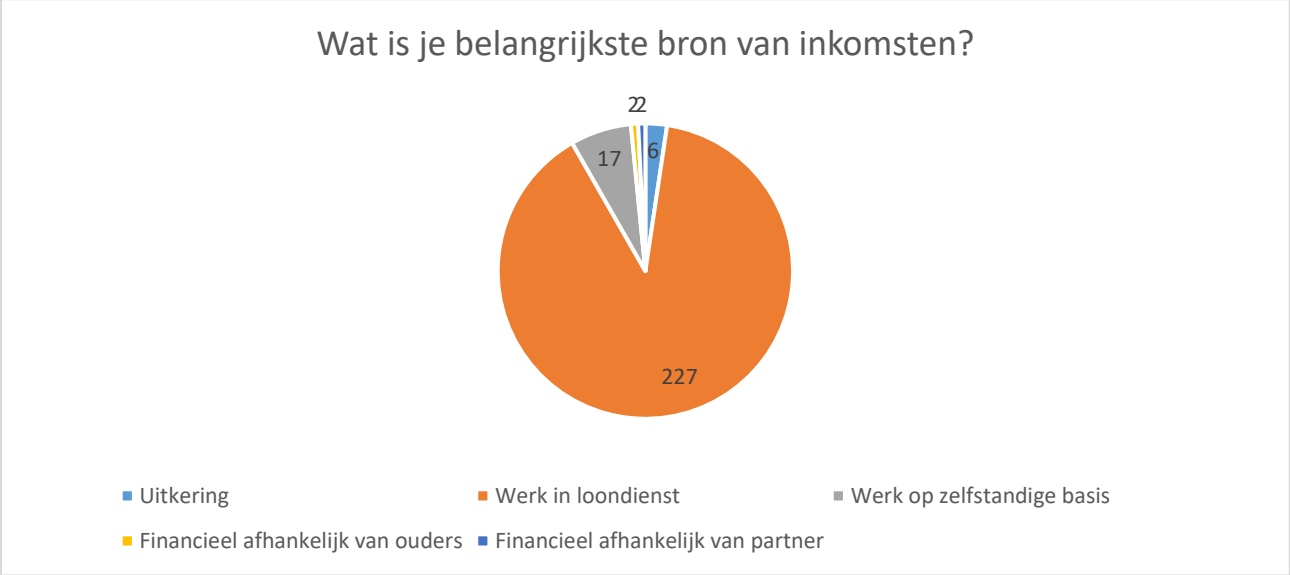


185 respondenten woont samen met zijn partner. 104 van de deelnemers heeft kinderen. Samenwonen met vrienden en andere familieleden komt minder voor. 28 van de respondenten woont samen met zijn ouders.

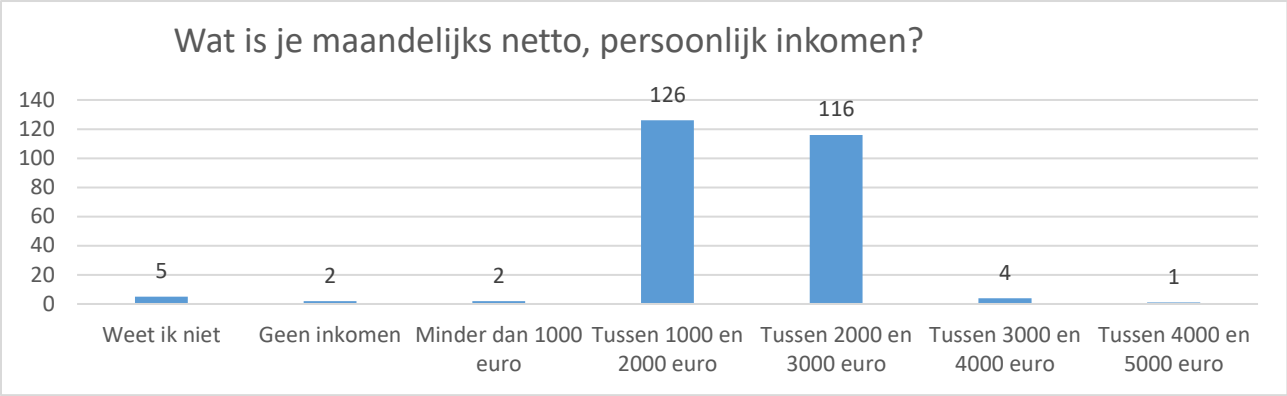
5.1.3 Opleidingsniveau en inkomen



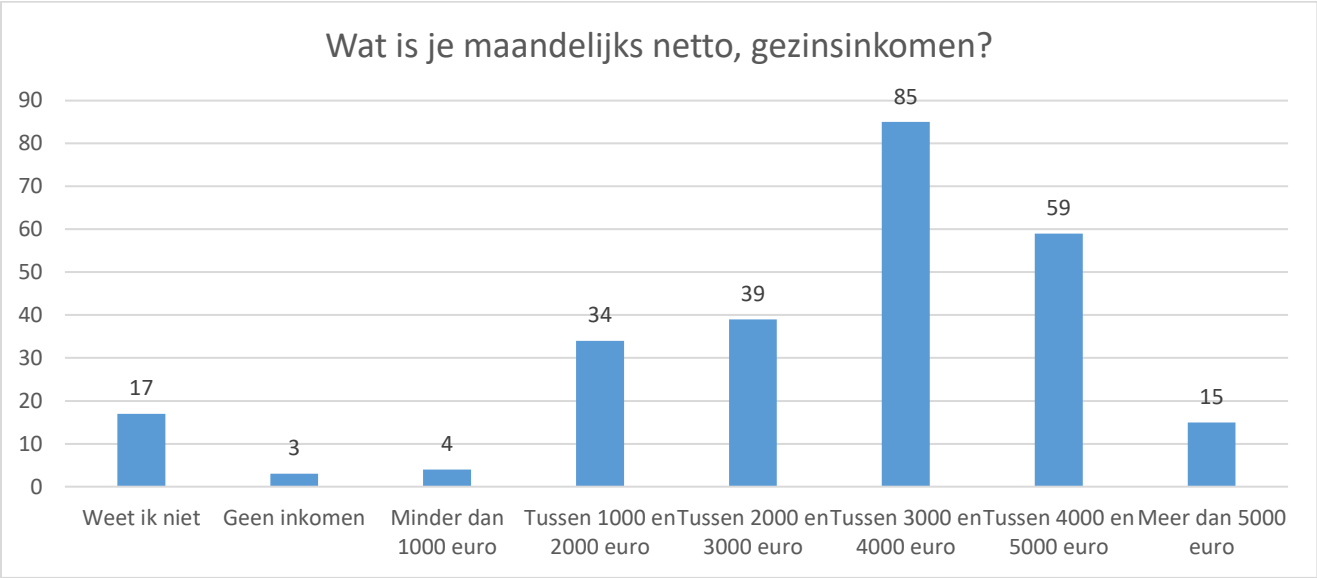
Meer dan de helft van de deelnemers heeft een opleiding in het hoger onderwijs genoten. Slechts 2 deelnemers zijn nog in opleiding, 3 deelnemers hebben hun lager onderwijs niet afgemaakt en 15 deelnemers hun secundair onderwijs. 60 respondenten hebben een diploma secundair onderwijs.



227 van de respondenten werkt in loondienst. Slechts 2 deelnemers zijn financieel afhankelijk van ouders, en 2 deelnemers van hun partner. 6 respondenten ontvangen een uitkering en 17 deelnemers werken op zelfstandige basis.

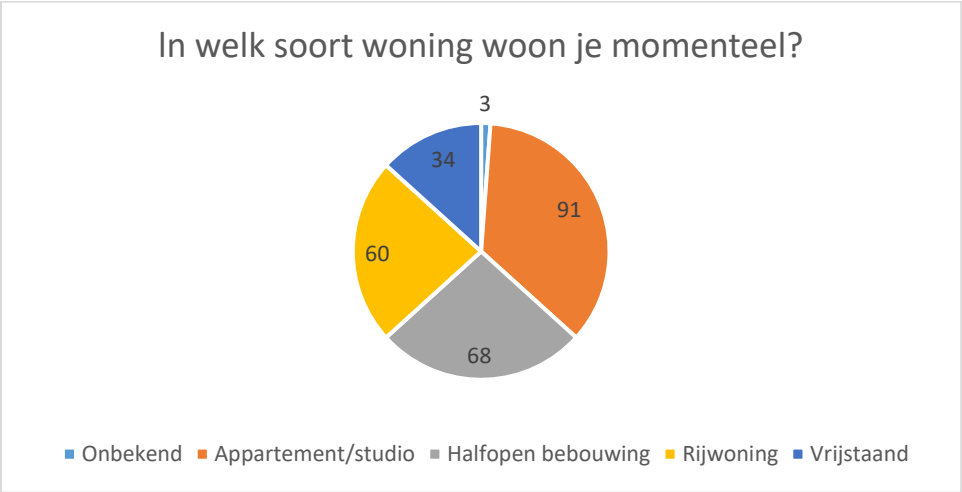


Bij deze vraagt wordt gepeild naar het netto, persoonlijk inkomen zonder verplaatsingsvergoedingen, vakantiegeld en zo meer. De meeste respondenten hebben een inkomen tussen de €1000 en €3000. 2 deelnemers hebben geen inkomen, en 5 deelnemers verdienen meer dan €3000.

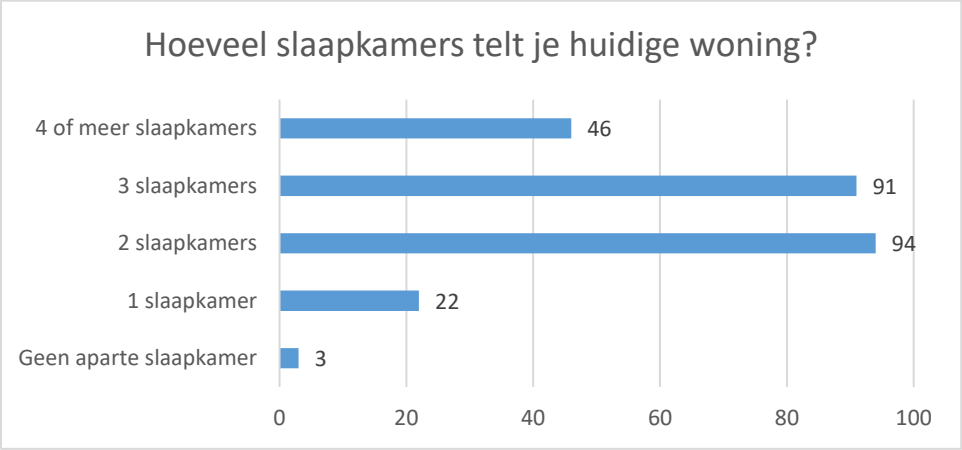


Bij deze vraagt wordt gepeild naar het netto gezinsinkomen zonder verplaatsingsvergoedingen, vakantiegeld en zo meer. De meeste gezinnen hebben een inkomen tussen €3000 en €5000. 3 respondenten geven aan dat ze geen gezinsinkomen hebben.

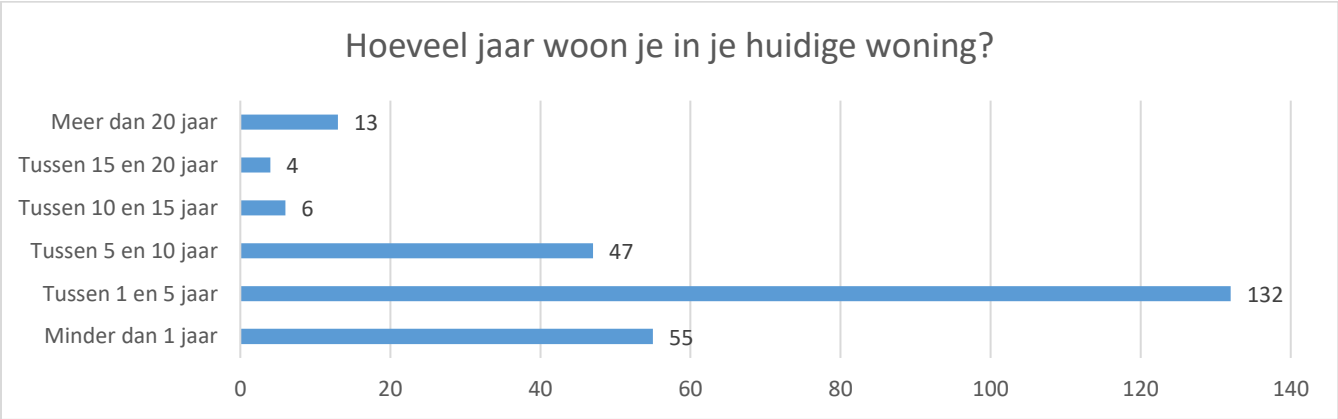
5.1.4 Huidige woning



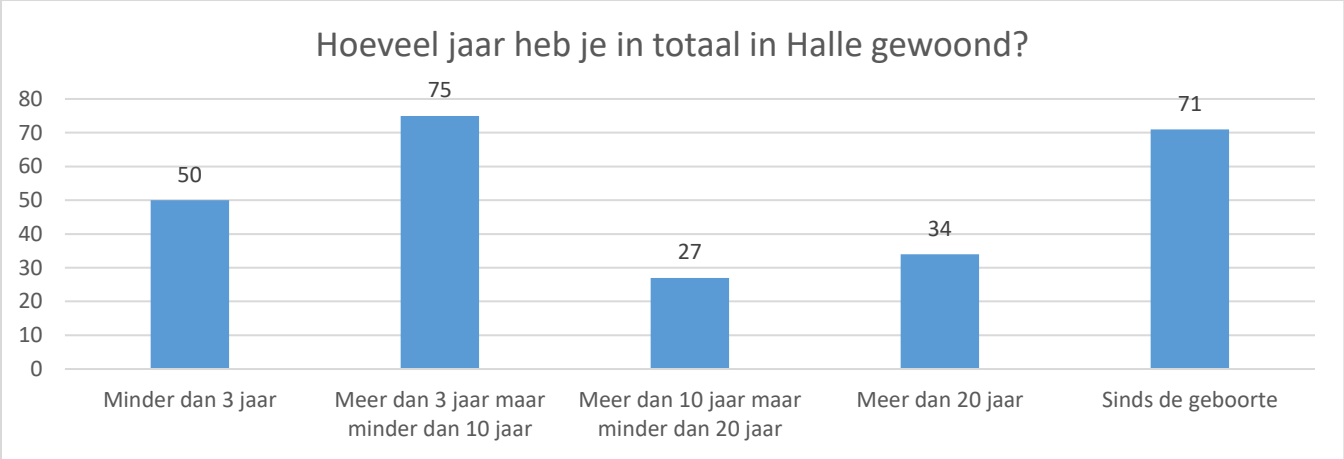
De meeste respondenten wonen in een appartement/studio. 68 deelnemers wonen in een halfopen bebouwing en 60 deelnemers in een rijwoning. 14 respondenten wonen in een vrijstaande woning.



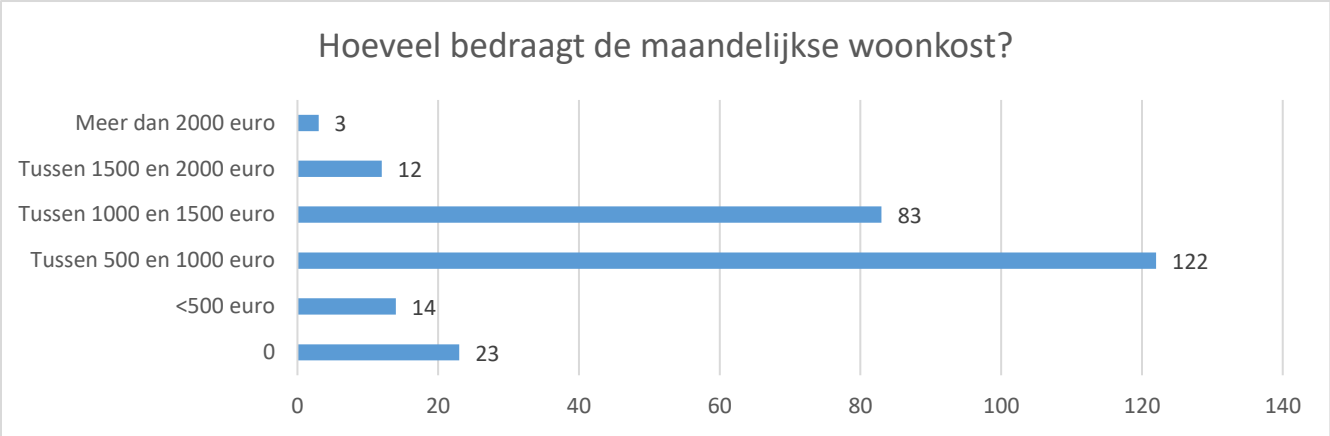
De meeste respondenten wonen in een woning met 2 of3 4 slaapkamers. Slechts 25 deelnemers beschikken over 1 of geen afzonderlijke slaapkamer.



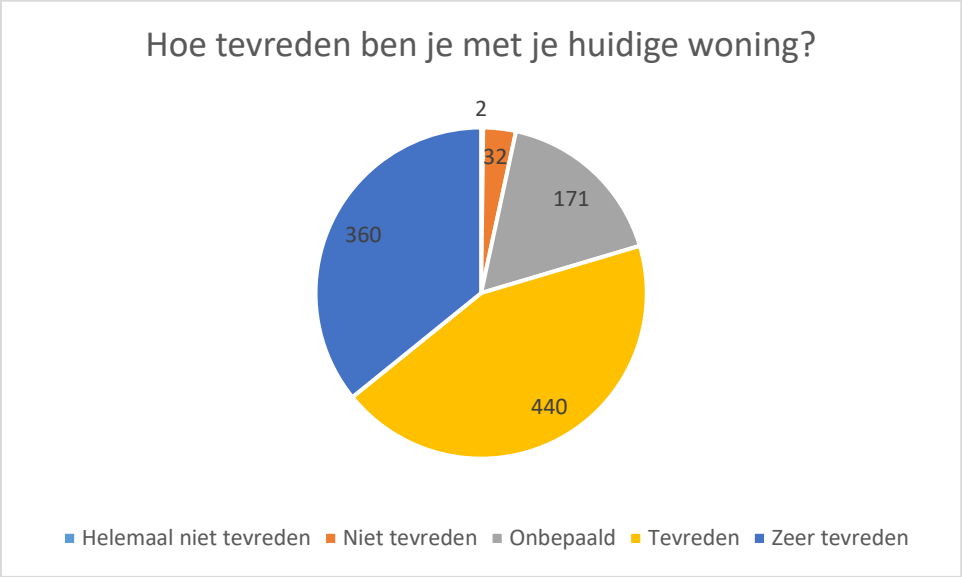
De meeste respondenten wonen minder dan 5 jaar in hun huidige woning.



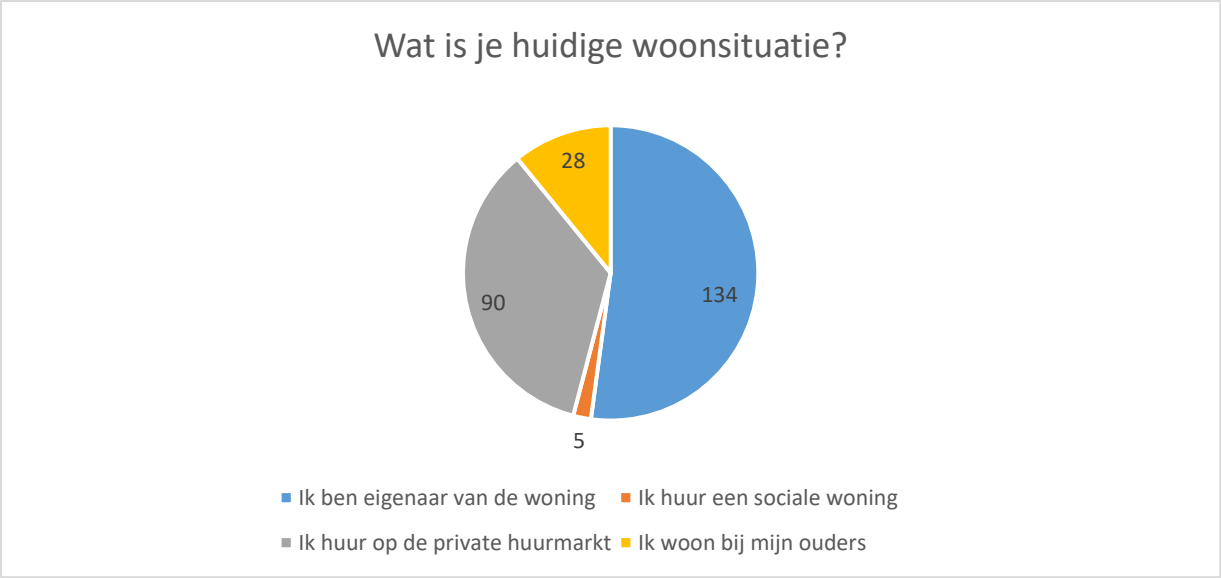
De meeste deelnemers wonen meer dan 3 maar minder dan 10 jaar in Halle. 71 deelnemers wonen sinds hun geboorte in de Stad.



De meeste respondenten betalen tussen €500 en €1000 voor hun woning per maand. 3 respondenten betalen meer dan €2000/maand. 23 respondenten wonen gratis of hebben hun woning reeds afbetaald.

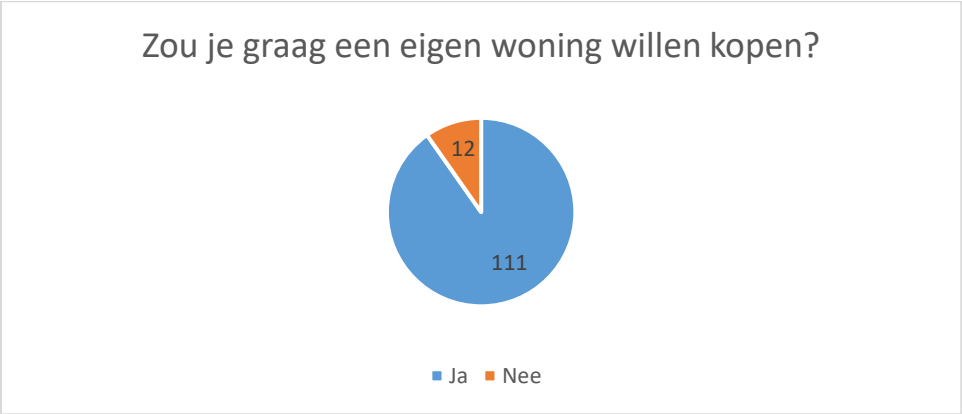


Bijna de helft van de respondenten is tevreden in zijn huidige woning, 360 zelf zeer tevreden. Slechts 2 deelnemers zijn helemaal niet tevreden en 32 niet tevreden.

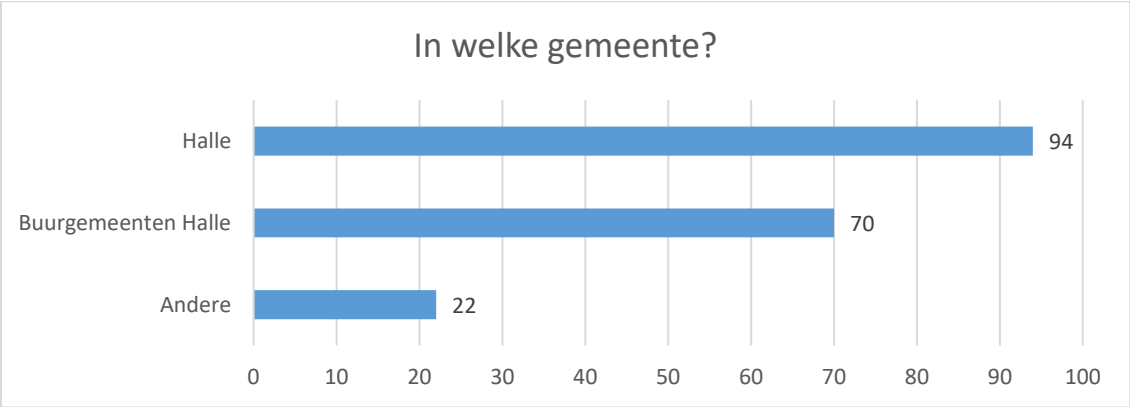


Meer dan de helft van de respondenten is eigenaar van zijn woning. 28 deelnemers wonen bij hun ouders. 95 respondenten huren een woning, waarvan 5 op de sociale huurmarkt.

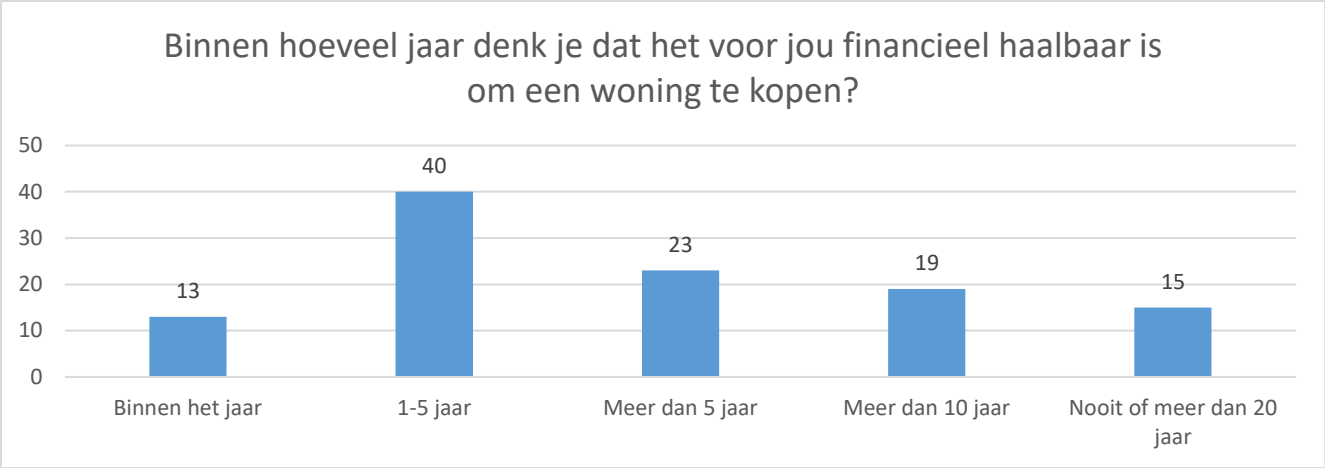
5.1.5 Huurders



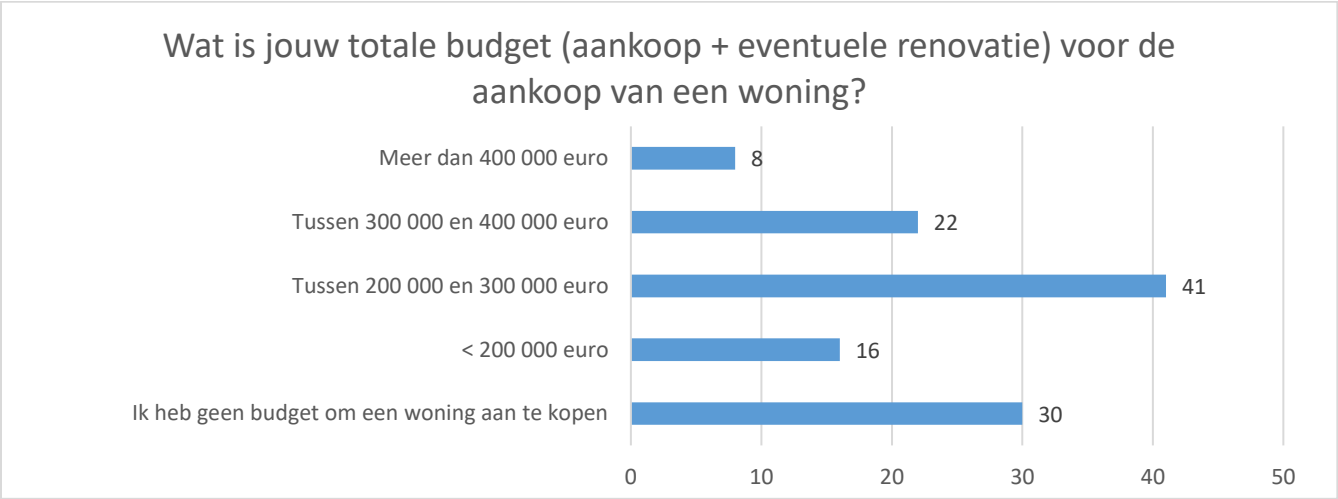
De meeste respondenten die momenteel huren willen graag een eigen woning kopen. 12 deelnemers geven aan geen eigen woning te willen kopen.



De meeste respondenten, die momenteel huren, willen iets kopen in Halle of een buurgemeente.

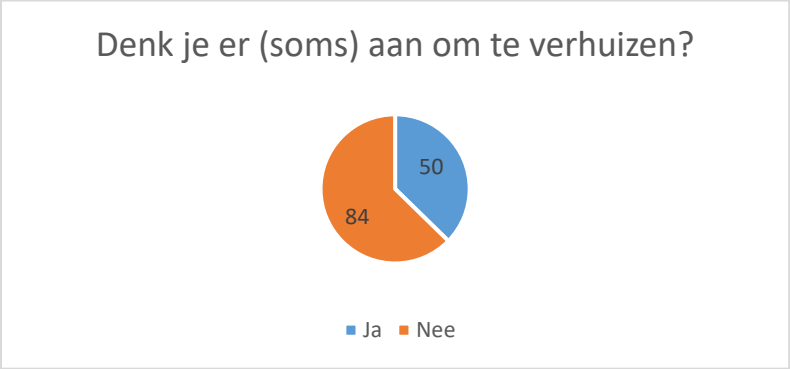


De meeste respondenten denken binnen 1-5 jaar een woning te kunnen kopen. 13 deelnemers zelf binnen het jaar. 15 respondenten denken dat ze nooit in staat zullen zijn om zelf een woning te kopen.

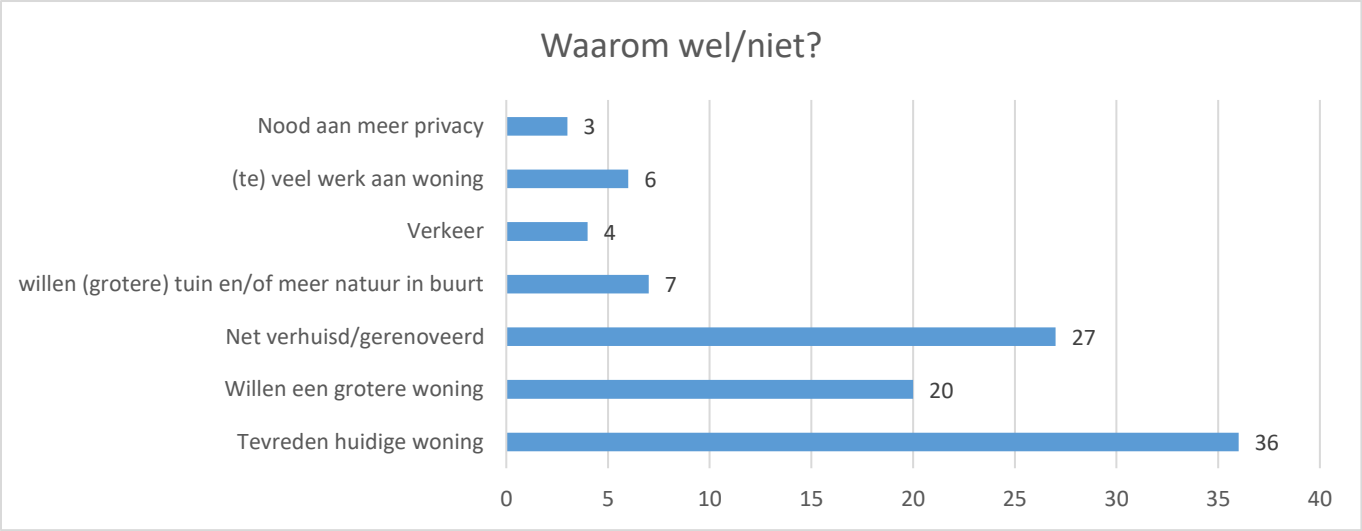


De meeste respondenten die huren hebben een budget tussen de €200 000 en €300 000 om een woning aan te kopen. 30 deelnemers hebben geen budget. geen budget om een woning aan te kopen. 8 deelnemers hebben een budget hoger dan €400 000.

5.1.6 Eigenaars

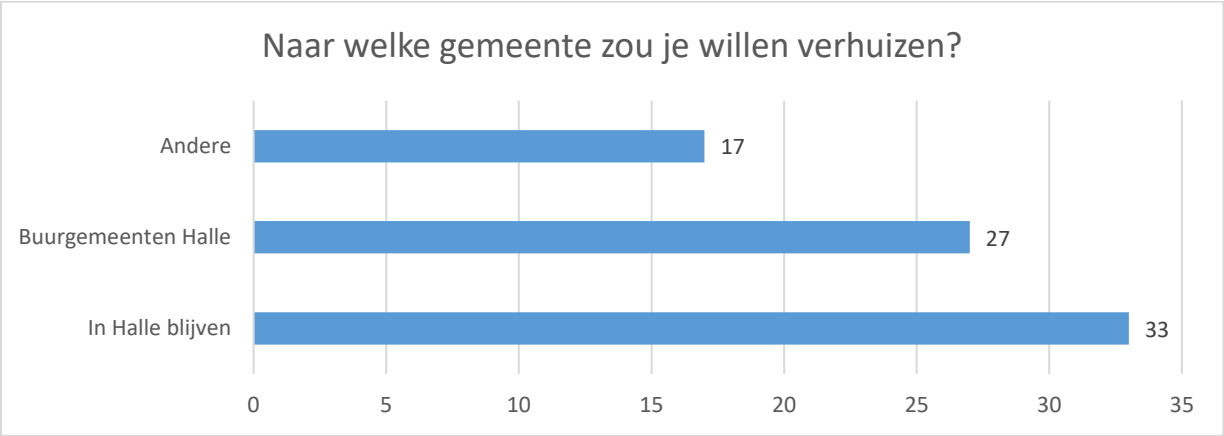


De meeste respondenten denken er niet aan om te verhuizen. 50 deelnemers geven aan hier wel over na te denken.



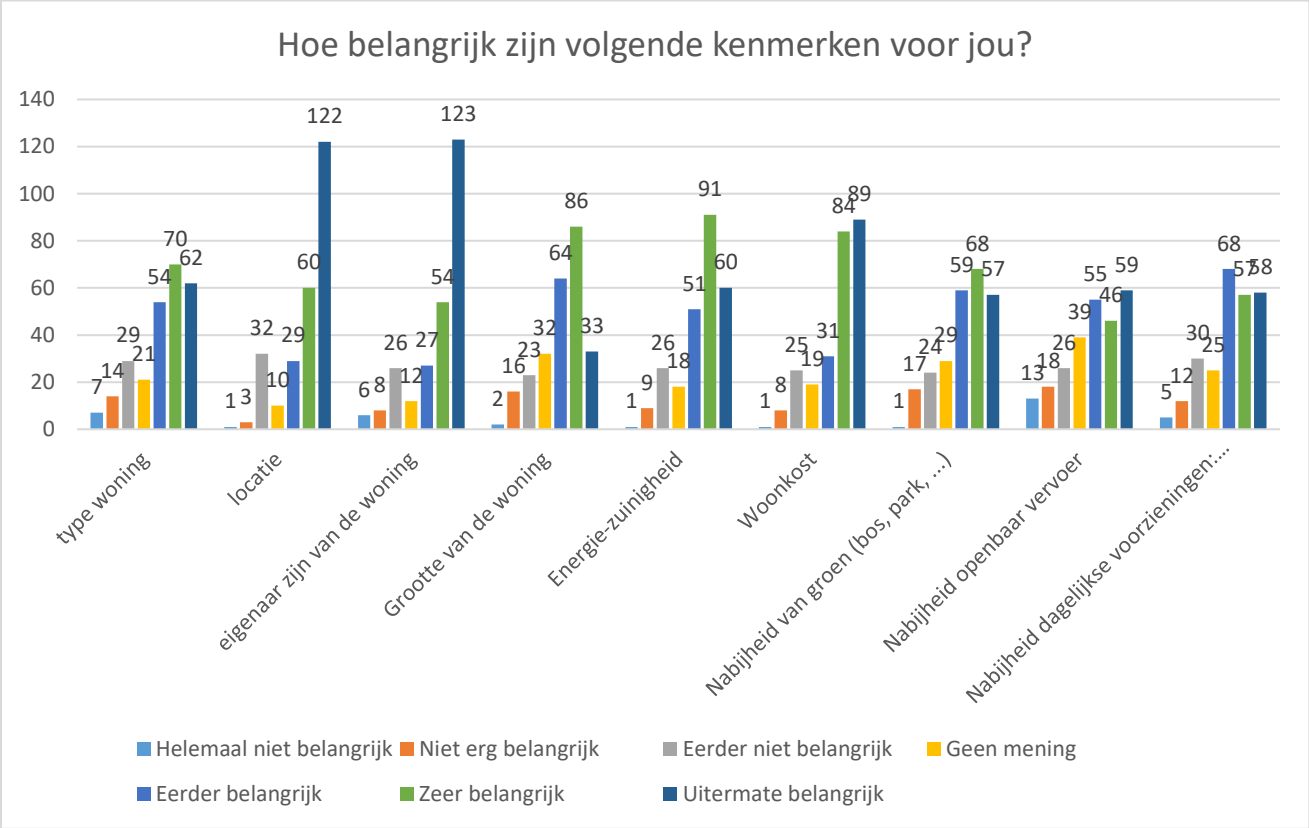
De meeste respondenten geven hun huidige woning aan als reden om niet te verhuizen (tevreden van constructie, afwerking, inrichting, …). 27 deelnemers geven een recente verhuis of renovatie aan als reden om niet na te denken over een nieuwe verhuis. 20 respondenten willen een grotere woning. Tuin, meer natuur, druk verkeer, nood aan meer privacy en te veel werk aan de woning worden aangehaald als redenen om te verhuizen.

Indien de respondent heeft aangegeven om te denken aan te verhuizen, heeft meer dan de helft nog geen andere stappen genomen om een andere woning te zoeken. 24 deelnemers hebben wel al stappen ondernomen.

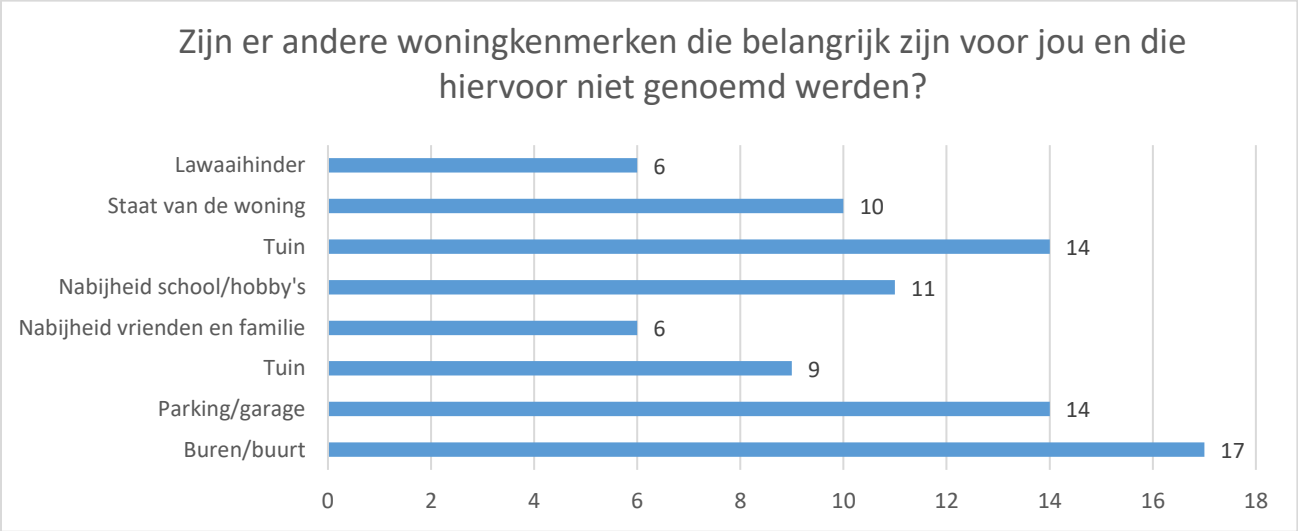


33 van de respondenten die aangeeft na te denken over een verhuis wil wel in Halle blijven. 27 deelnemers willen (ook) verhuizen naar een buurgemeente, 17 deelnemers willen (ook) wonen in andere gemeenten.

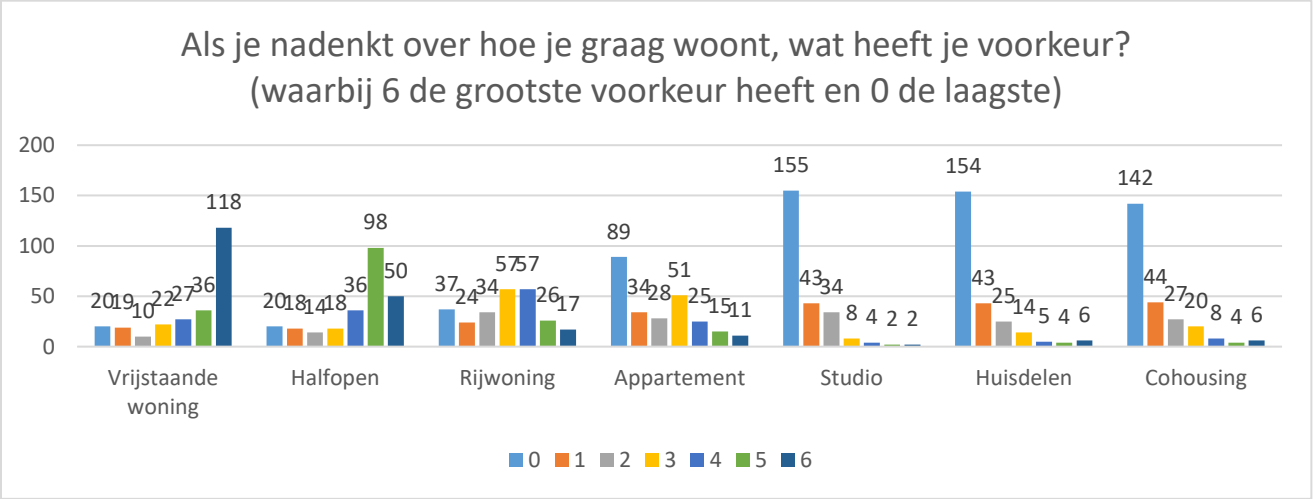
5.1.7 Woonwensen



De locatie van de woning en het feit dat ze wel of niet eigenaar zijn van de woning zijn de belangrijkste kenmerken voor de deelnemers. Ook de woonkost wordt als uitermate belangrijk omschreven. Energiezuinigheid en grootte van de woning zijn voor de meeste deelnemers belangrijk. Nabijheid openbaar vervoer, groen en dagelijkse voorzieningen is voor een groter deel van de deelnemers minder belangrijk.

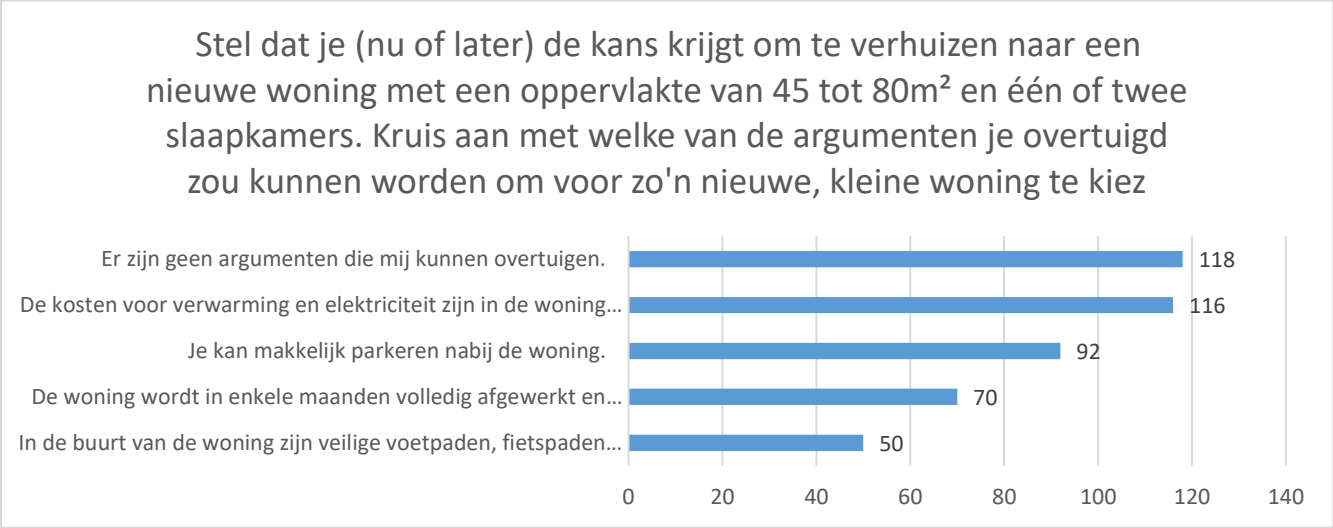


Hiernaast worden de buren/buurt als belangrijk woningkenmerk aangehaald. Ook een tuin en parking/garage is belangrijk voor veel deelnemers.

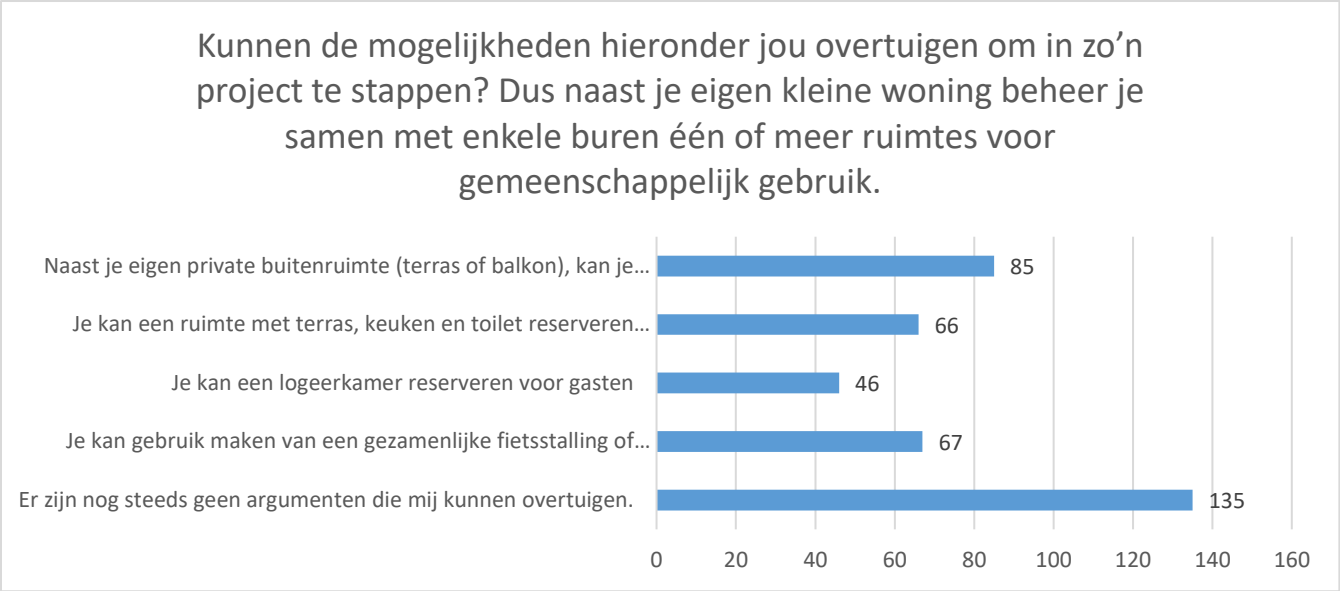


De meeste respondenten geven de grootste voorkeur aan een vrijstaande woning. Een halfopen bebouwing heeft bij de veel respondenten de tweede voorkeur. Als derde voorkeur wordt vooral een appartement gekozen, met erna een rijwoning. Huisdelen ((grote) woning, waar leefruimte gedeeld wordt met medebewoners, naast mijn private leefruimte/slaapkamer en cohousing (waar bepaalde leefruimte gedeeld wordt met enkele buren, buiten mijn private woning of appartement) hebben slechts bij 6 deelnemers de grootse voorkeur.

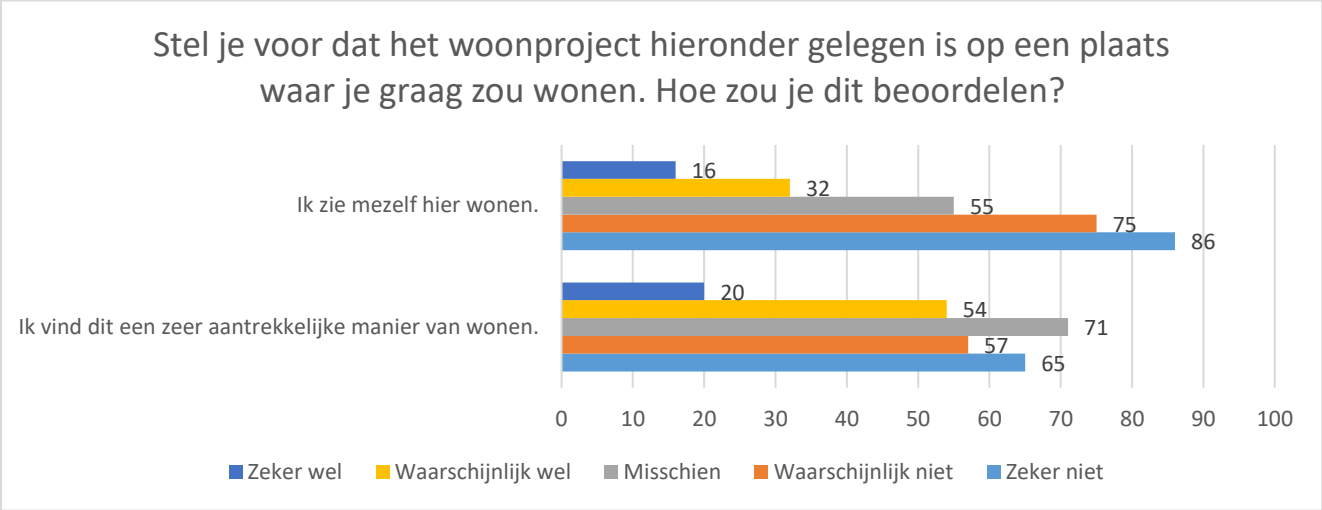
5.1.8 Alternatieve woonvormen



118 respondenten geven aan dat ze niet kunnen overtuigd worden van dit project. Indien de kosten voor verwarming en elektriciteit lager liggen dan in de huidige woningen geven 116 deelnemers aan overtuigd te kunnen worden.



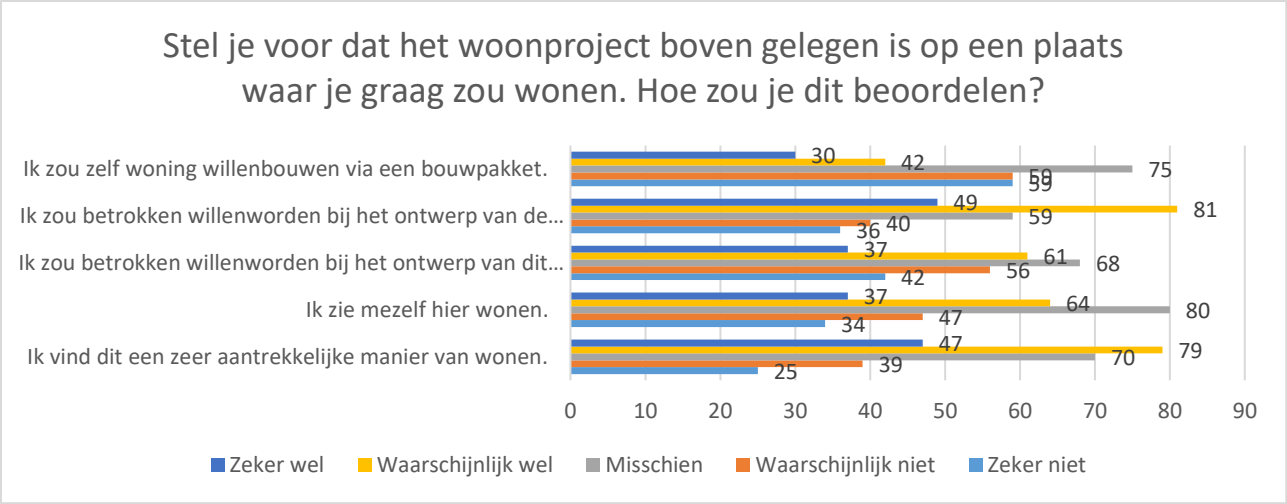
Nog steeds geven 135 respondenten aan dat ze niet overtuigd kunnen worden. Een gemeenschappelijke tuin kan mogelijks 85 deelnemers overtuigen, een gezamenlijke ruimte voor gezellig samenzijn 66 deelnemers, een logeerkamer 46 deelnemers en een fietsstalling of wassalon 67 deelnemers.



Het woonproject bestaat uit 24 appartementen van ruim 70m2 met één of twee slaapkamers en hebben een kleine privé tuin of klein terras. Het project beschikt over een fietsenstalling, kleine werkplaats, activiteitenruimte met terras, een logeer appartement, parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin.

De meeste respondenten zien hun hier waarschijnlijk niet of zeker niet wonen. 16 deelnemers zien hun hier zeker wel wonen.

De meeste respondenten vinden dit geen aantrekkelijke manier van wonen. 20 deelnemers vinden dit zeker een aantrekkelijke manier van wonen.



Dit woonproject bestaat uit 28 WikiHouse woningen van circa 80m² op kavels van 140m² met gemeenschappelijk parkeerplaatsen. WikiHouse is een betaalbaar, duurzaam en digitaal geproduceerd houtskelet bouwpakket waarmee je zelf van huis kunt ontwerpen, bouwen en inrichten onder begeleiding van professionals.

De meeste respondenten geven “misschien” aan op de vraag of ze zelf de woning willen bouwen via een bouwpakket. 118 deelnemers is hiertoe niet of waarschijnlijk niet bereid.

Het grootste deel van de respondenten wil niet betrokken worden bij het ontwerp van de woning. Iets meer deelnemers willen betrokken worden bij het ontwerp van het woonproject.

80 respondenten zien hunzelf hier misschien wonen. De meeste deelnemers vinden dit een aantrekkelijke manier van wonen.

5.1.9 Conclusie bewonersbevraging

De responsgraad op de enquête ligt eerder hoog (19% van de aangeschreven burgers). Het profiel van de respondenten is echter vrij éénzijdig met voornamelijk koppels die in loondienst zijn en een hogere opleiding hebben genoten. Meer dan de helft (52%) zijn reeds eigenaar van een woning. 37% zijn huurder van hun woning en 11% woont nog bij de ouders. Van deze groep niet-eigenaars wil 90% graag eigenaar van een woning worden en het liefst in Halle zelf of een buurgemeente. 14% van hen denkt echter dat dit nooit haalbaar zal zijn omdat ze daartoe de financiële middelen niet hebben. Van diegenen die het wel haalbaar vinden denken de meesten (42%) dit te kunnen realiseren binnen 1-5 jaar en hiervoor een budget van 200.000-300.000 euro (35%) of 300.000-400.000 (19%) euro te kunnen vrijmaken. 26% geeft aan momenteel niet over een budget te beschikken om een woning aan te kopen.

De huidige maandelijkse woonkost van de respondenten gaat van 500-1000 euro (47%) tot 1000-1500 euro (32%) tot zelfs > 1500 euro (6%). 9% dient geen woonkost dienen te betalen, voornamelijk omdat zij nog bij hun ouders woonachtig zijn.

Wanneer we kijken naar de woonwensen zien we dat het merendeel veel belang hecht aan de locatie van de woning en het feit dat ze wel of niet eigenaar zijn van de woning. Ook de woonkost en energiezuinigheid zijn belangrijk. Openheid naar alternatieve woonvormen is slechts in beperkte mate aanwezig.

5.2 Woningnood inwoners Halle o.b.v. wachtlijst sociale woning

De wachtlijst van de sociale woonorganisaties geeft een beeld over de woningnood, de vraag naar bepaalde woningtypologieën en welke doelgroepen moeilijk een aanbod verkrijgen.

5.2.1 Wachtlijst Woonpunt Zennevallei

Tabel. Gezinstype en leeftijdsgroep unieke kandidaat huurders (2021)

Gezinstype SHM	***Totaal***	***In %***	***18 tem 25 j***	***26 tem 40 j***	***41 tem 55 j***	***56 tot 65 j***	***65+ j***
Alleenstaande zonder minderjarige	***304***	***39,28%***	*49*	*72*	*53*	*64*	*66*
Alleenstaande met 1 minderjarige	***64***	***8,27%***	*3*	*45*	*14*	*2*	
Alleenstaande met 2 minderjarige	***44***	***5,68%***	*2*	*29*	*12*	*1*	
Alleenstaande met 3 minderjarige	***28***	***3,62%***		*20*	*8*		
Alleenstaande met 4 of meer minderjarige	***11***	***1,42%***		*10*	*1*		
Samenwonenden zonder minderjarige	***129***	***16,67%***	*6*	*15*	*29*	*43*	*36*
Samenwonenden met 1 minderjarige	***65***	***8,40%***	*4*	*23*	*30*	*8*	
Samenwonenden met 2 minderjarige	***71***	***9,17%***	*4*	*43*	*23*	*1*	
Samenwonenden met 3 minderjarige	***33***	***4,26%***	*1*	*26*	*6*		
Samenwonenden met 4 of meer minderjarige	***25***	***3,23%***		*16*	*9*		
Totaal	***774***	***100%***	***69***	***299***	***185***	***119***	***102***

Tabel. Wachtduur woningtype en aantal slaapkamers (2017-2021)

Woningtype SHM	***Gem. wachtduur (jaren)***	***Gem. wachtduur (dagen)***	***Aantal slaapkamers***	***Aantal slaapkamers***	***Aantal slaapkamers***	***Aantal slaapkamers***	***Aantal slaapkamers***
			0	***1***	***2***	***3***	***4***
Appartement (incl. kamers en studio's)	*1,5*	*537*	*1.299*	*674*	*412*	*654*	*328*
Eengezinswoning	*1,2*	*422*		*458*		*408*	*415*
Gemiddelde totaal	***1,4***	***517***	***1.299***	***643***	***412***	***529***	***386***

Uit deze cijfers blijkt dat de wachtduur voor een woning met meer slaapkamers lager ligt. Dit geeft echter een vertekend beeld gezien dit enkel de cijfers weerspiegelt van de effectieve toewijzingen. Het aantal toewijzingen voor grotere panden lag een stuk lager (bv. 8 toewijzingen in 2021 voor een 3 slaapkamers woning of appartement t.o.v. van 36 toewijzingen voor 1 en 2 slaapkamers). De personen die hiervoor een toewijzing hebben verkregen hadden een grote lokale binding met de stad. Het lokaal toewijzingsreglement geeft voorrang aan gezinnen die hier reeds langdurig wonen. Het overzicht weerspiegelt dus niet de wachttijd van de gezinnen die nog steeds geen woning toegewezen hebben gekregen.

Tabel. Lokale binding kandidaat huurders voor grotere sociale woningen te Halle

Kamers	1 - LB: vanaf geboorte	2 - LB: 10 jaar voor 18 jaar	2 - LB: 20 jaar in gemeente	3 - LB: 10 jaar in Halle	4 - LB: 3 jaar in laatste 6	5 - LB: Werkgebied 3 j laatste 6j	Geen Lokale binding	Eindtotaal
3	37	14	158	117	157	275	359	1117
4	9	4	51	58	67	129	202	520
5	2		17	10	12	34	49	124
Eindtotaal	**40**	**14**	**169**	**131**	**167**	**307**	**405**	**1233**

Kamers	1 - LB: vanaf geboorte	2 - LB: 10 jaar voor 18 jaar	2 - LB: 20 jaar in gemeente	3 - LB: 10 jaar in Halle	4 - LB: 3 jaar in laatste 6	5 - LB: Werkgebied 3 j laatste 6j	Geen Lokale binding	Eindtotaal
3	3,00%	1,14%	12,81%	9,49%	12,73%	22,30%	29,12%	90,59%
4	0,73%	0,32%	4,14%	4,70%	5,43%	10,46%	16,38%	42,17%
5	0,16%	0,00%	1,38%	0,81%	0,97%	2,76%	3,97%	10,06%
Eindtotaal	**3,24%**	**1,14%**	**13,71%**	**10,62%**	**13,54%**	**24,90%**	**32,85%**	**100,00%**

- 33% van de kandidaten voor de grotere woningen in Halle heeft geen lokale binding
- 25% heeft een binding met een gemeente in het werkgebied
- 13% van de kandidaten heeft een beperkte binding met de stad Halle
- 29% heeft een sterke lokale binding met de Stad Halle

5.2.2 Wachtlijst SVK Zuidkant

Op 30/06/2022 staan er meer kandidaten op de wachtlijst voor 2 dan voor 3 kamers, al is het verschil beperkt.

	Studio	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers
Aantal kandidaten met woonkeuze Halle	307	628	481	486	272
Aantal kandidaten gedomicilieerd in Halle	102	209	182	156	80

6 Conclusie en beleidsvoorstellen

6.1 Belangrijke vaststellingen

De onderzoeksvraag voor de stad Halle werd eind 2020 vastgelegd en spitste zich toe op het in kaart brengen van de woningbouwprojecten en appartementen van de voorbije jaren om na te gaan welke doelgroepen hierbij aan bod kwamen en dit af te toetsen aan de woonnoden. Dit naar aanleiding van de visie van het bestuur om een stop op te leggen aan de stijging van het aantal appartementen en bevolkingsgroei van de afgelopen jaren en eerst een duidelijk kader en visie op te maken rond woonkwaliteit en verdichting/open ruimte.

Binnen het onderzoek werden er heel wat zaken in kaart gebracht zoals kerncijfers wonen/bevolking, overzicht nieuwbouwprojecten, bewonersbevraging Nederhem, overzicht bewonersinstroom, woningtypologieën/huishoudens, etc. alsook een toelichting over alternatieve woonvormen met omschrijving van mogelijke knelpunten en een vertaling naar de Halse context.

Het aandeel appartementen t.o.v. totaal aantal woongelegenheden steeg de afgelopen 10 jaar van een aandeel van ca. 20% in 2021 naar bijna 29% in 2021. In de jaren 2014, 2016 en 2018 was er een hoge piek van telkens ca. 300 nieuw vergunde appartementen. De bewonersinstroom komt voor een groot deel uit de buurgemeenten (34%; vnl. vanuit Sint-Pieters-Leeuw (13%) en Beersel (14%)), maar ook vanuit Brussel (27%).

In de vergunde projecten van de voorbijgaande jaren is er een hoog aandeel van 1 en 2 slaapkamerappartementen. Dit blijkt niet volledig overéén te stemmen met de woningnood waarbij ook gezinnen met kinderen een betaalbare woonoplossing zoeken in de stad.

De mediaan verkoopprijs voor een huis is enorm gestegen de afgelopen 3 jaar (stijging van 27,5% voor eengezinswoning van 350.000 euro in 2018 naar 446.250 euro in 2021 en stijging van 250.000 naar 290.000 euro voor halfopen/rijwoning). De prijs voor een appartement is een stuk minder gestegen; slechts van 225.000 euro in 2018 naar 230.000 euro in 2021. Gezien de appartementen voornamelijk gericht zijn op kleinere gezinssamenstellingen is het dus, gezien de hogere verkoopprijzen voor andere typologieën, nog moeilijker geworden voor gezinnen met kinderen.

Daarnaast werd er binnen het onderzoek een brede bevraging georganiseerd bij de jonge Hallenaar tussen 25 en 35 jaar oud. Hiermee wouden we graag een beeld verkrijgen over wat er leeft bij de jonge inwoners rond het verwerven van een eigen woning, de haalbaarheid hiervan en de specifieke woonwensen (klassiek of alternatief).Hieruit bleek dat ca. de helft van de respondenten nog geen woningeigenaar is, maar dat 90% wel een eigen woning wenst te verwerven. Een aanzienlijk aandeel hiervan (26%) geeft aan hiervoor niet over een budget te beschikken. De bereidheid voor alternatieve woonvormen was eerder laag bij de respondenten in de enquête.

6.2 Verderzetting/beleidsvoorstellen

Binnen het onderzoek hebben we reeds een beeld verkregen van de woonnoden van de jonge Hallenaar maar het is wenselijk om nog **verder in kaart te brengen welke doelgroepen het moeilijkst een aanbod vinden in de stad en welke type woonprojecten hierop een antwoord kunnen bieden**. Zo is het misschien mogelijk om bepaalde woningtypologieën op te leggen aan projectontwikkelaars. De huidige nieuwbouw appartementen staan dikwijls voor langere tijd leeg en vooral grote gezinnen hebben weinig aanbod. Daarbovenop zijn er ook lange wachttijden voor sociale woningen en ook hier een laag aanbod voor grote gezinnen (versterkt door de problematiek van de onderbezetting van het sociaal huurpatrimonium).

Daarnaast is het wenselijk om **initiatieven rond betaalbaarheid** verder te onderzoeken. Projectontwikkelaars zijn doorgaans gericht op maximaal bouwen en zo weinig mogelijk sociaal. Hoewel het niet eenvoudig is om als lokaal bestuur in te spelen op de markt zijn er wel enkele initiatieven die kunnen genomen worden bv. voorwaarden opleggen aan projectontwikkelaars, vormen van coöperatief wonen, alternatieve woonvormen, alsook geconventioneerd huren.

Hoewel uit de woonbevraging geen grote voorkeur bleek tot het verhuizen naar **alternatieve woonvormen** is dit toch een algemene tendens dat het bestuur niet kan negeren. Voor co-wonen en cohousing lijkt het ons in eerste instantie niet noodzakelijk een apart richtlijnenkader op te maken,

gezien de verordening leefbaarheid en woonkwaliteit reeds uitzonderingen voorziet voor deze woonvormen. Wel is het van belang om vanuit de stad aan te moedigen om met alternatieve projecten aan de slag te gaan en hiervoor aandacht te hebben in de communicatie met projectontwikkelaars en burgers. Wat betreft het **huisdelen** wordt er in de loop van 2023 een beleidsnota en **meldpunt** opgericht zodoende meer zicht te verkrijgen op deze woonvorm en er als stad ook richting aan te kunnen geven (vermijden van ongeoorloofde opsplitsing, vermijden van te hoge huurprijzen bij huisdelen, etc.). Huisdelen in 'grote panden' vraagt om richtlijnen; huisdelen is géén fysieke opsplitsing en feitelijk ook géén verdichting (bvb. meer woningen/ha), wel is dit een (tijdelijke) 'woonruimte-herverdeling'. Het kan het wonen/huren betaalbaar(der) maken op lange termijn, op voorwaarde één huurcontract.

7 Doorkijk werkingsgebied

Zie apart document