

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2024/168

Zitting van 25/09/2024

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, Guido Vaganée, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Geert Teughels, Pascal Vercammen, Karl Theerens, Sofie Crauwels, Hilde De Ruysscher, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Frans Uytterhoeven, Eddy Michiels, Marcel Claes, gemeenteraadsleden

Overheidsopdrachten - Voorwaarden van de overheidsopdracht 'Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie' en wijze van gunning: Vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 24/05/2006, voorziet in het richtinggevend gedeelte onder titel '2.3.3. woningbouwprogrammatie' de ontwikkeling van verschillende sites in woongebied en woonuitbreidingsgebied op korte (periode tot 2007), middellange (tussen 2007 en 2013) en lange termijn (na 2013). Daarnaast worden ook diverse gebieden aangeduid als te herbestemmen naar een open ruimte bestemming. Eén van de woonuitbreidingsgebieden die op korte termijn ontwikkeld zou worden, betreft de site van 'Grote Heide'. Alvorens dit woonuitbreidingsgebied te kunnen aansnijden, dient aangetoond te worden dat er een woonbehoefte is. Een gemeentelijke woonbehoeftestudie is eveneens nodig als start voor een toekomstig gemeentelijk beleidsplan Bonheiden.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld een overheidsopdracht op te starten voor de opmaak van een gemeentelijk woonbehoeftestudie, en de voorwaarden van de overheidsopdracht en de wijze van gunnen vast te stellen.

- Wat de voorwaarden van de overheidsopdracht betreft: Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie.
- Wat de wijze van gunning betreft: Onderhandelingsprocedure zonder bekendmakingsregels.

Raming: € 35.000 excl. btw of € 42.350 incl. 21% btw.

Feiten en context

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 24/05/2006, voorziet in het richtinggevend gedeelte onder titel '2.3.3. woningbouwprogrammatie' de ontwikkeling van verschillende sites in woongebied en woonuitbreidingsgebied op korte (periode tot 2007), middellange (tussen 2007 en 2013) en lange termijn (na 2013). Daarnaast worden ook diverse gebieden aangeduid als te herbestemmen naar een open ruimte bestemming. In het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt volgende taakstelling geformuleerd:

"13. De gemeente beschouwt volgende woongebieden als prioritair voor de realisatie van bijkomende woningen:

- *het binnengebied Grote Heidestraat - Eisenhowerlaan*
- *een deel van het binnengebied Dertien Eycken, alleen in functie van de uitbouw van het revalidatiecentrum*
- *twee zeer beperkte delen van het woonuitbreidingsgebied d'Elst.*

De overige binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden ofwel niet ontwikkeld voor 2007 ofwel herbestemd naar een open ruimte functie.

De gemeente zal het aansnijden van woonuitbreidingsgebied steeds compenseren door, in een ruimtelijk uitvoeringsplan gelijktijdig een evenwaardige oppervlakte binnengebied om te zetten naar een open ruimte bestemming. Hiervoor komen de gebieden Venneboslaan - Pelgrimstraat en 'Dertien Eycken' in aanmerking."

Het RUP nr. 5 'Grote Heide-herneming', definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 31/10/2018, werd door de Raad van State in het arrest van 23/03/2021 vernietigd. Vooraleer een nieuwe RUP-procedure kan worden opgestart, vragen de hogere overheden een update van de woningbouwprogrammatie. De komende jaren zal de gemeente een beleidsplan ruimte moeten opmaken ter vervanging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Voor het beleidsplan ruimte Bonheiden is een woonbehoeftestudie eveneens een belangrijk thema dat onderzocht moet worden.

Opmaak woonbehoeftestudie voor gemeente Bonheiden:

- Het woonbeleid in Vlaanderen wordt met een aantal grote uitdagingen geconfronteerd. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing, bevolkingsgroei en – krimp, de nood aan nieuwe woontypologieën of de bereikbaarheid van nieuwe woningen. Allen vergen ze een duidelijk antwoord vanuit het ruimtelijk woonbeleid.
- De gemeente Bonheiden wil met de woonbehoeftestudie nagaan in welke mate het woonaanbod moet uitgebreid of aangepast worden. De studie maakt een kwantitatieve afweging tussen de huidige en toekomstige woontypologie

in Bonheiden met de toekomstige en gewenste woonvragen/behoefte voor de periode 2024 - 2050.

- De gemeente Bonheiden wil een actieve regierol op vlak van wonen opnemen. Daarom is het belangrijk de woonbehoefte in kaart te brengen en te koppelen aan de ruimtelijke - demografische context van de gemeente. Op deze manier kan er beoordeeld worden waar en op welke manier 'wonen' het meest aangewezen is. Waar moet wonen versterkt worden? Hoe kunnen we het best verdichten? Zijn er opportuniteiten om extra open ruimte te creëren? Hoe kan de gemeente zorgen voor een betaalbaar woonaanbod, ook voor jonge Bonheidenaren?
- De woonbehoeftestudie geeft een concreet beeld van de woonbehoeftes van diverse bewonersprofielen in een relatie tot het bestaande woonpatrimonium. Dit gebeurt op basis van verschillende prognoses. Bij de verschillende woonbehoeftes hoort een voorzet naar verder te ontwikkelen woonvormen, de impact hiervan op het ruimtegebruik en de impact op de organisatie van het woonbeleid in al haar facetten. Waar mogelijk wordt meegegeven welke inspanningen op welk niveau door welke actoren noodzakelijk of wenselijk zijn.
- De gemeente stelt vast dat vooral jonge gezinnen het de laatste jaren steeds moeilijker hebben om een betaalbare woning in Bonheiden te vinden. De woningen die vrijkomen zijn vaak zeer groot en bevinden zich op grote percelen. Bovendien vereisen de energienormen meestal een zeer grondige renovatie. Door de combinatie van deze factoren slagen jonge gezinnen er steeds minder in om een gepaste woning in Bonheiden te vinden, waardoor ze genooddaakt zijn om uit te wijken naar naburige gemeenten of steden. De gemeente wil daarom in de toekomst inzetten op het voorzien van een betaalbaar woonaanbod voor alle doelgroepen, met in het bijzonder aandacht voor sociaal wonen en de jonge Bonheidenaren.

De aanpak van de woonbehoeftestudie rust op volgende uitgangspunten:

- Enerzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om aanbevelingen te geven ter realisatie van een voldoende ruim woningaanbod.
- Anderzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om de woonbehoefte te benaderen vanuit de verschillende doelgroepen met bijzondere aandacht voor een betaalbaar woonaanbod gericht op jonge Bonheidenaren.

De woonbehoeftestudie moet worden beschouwd als een voorafname op de latere opmaak van een "gemeentelijk beleidsplan Ruimte" voor Bonheiden. De opdracht omvat het opmaken van een woonbehoeftestudie als voorafname op de opmaak van het 'gemeentelijk beleidsplan Ruimte'. Bij opmaak moet rekening gehouden worden met de voorwaarden gesteld in de Omzendbrief RO/2022/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie én de toekomstige wijziging of vervanging van deze omzendbrief die het Departement Omgeving heeft gepland. Het regelmatig afstemmen van de woonbehoeftestudie met het Departement Omgeving gedurende de opmaak ervan is dan ook een belangrijke vereiste.

De woningbouwprogrammatie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd geformuleerd, dateert van 2006. Intussen zijn er een aantal maatschappelijke tendensen ontstaan waarmee destijds nog weinig of geen rekening kon worden gehouden. De ruimte komt meer en meer onder druk te staan, waardoor het noodzakelijk is een nieuw evenwicht te vinden tussen de verschillende

ruimtevragers. Ook op het vlak van samenleven kent Bonheiden verschillende sociale tendensen (gezinsverdunding, vergrijzing, ...) waar rekening mee gehouden moet worden. De gemeente Bonheiden wil voor elke Bonheidenaar een (t)huis realiseren.

Met deze studie is het de bedoeling dat er de brug wordt gemaakt tussen het woon- en het ruimtelijk beleid. De gemeente Bonheiden wenst een actievere rol op vlak van wonen te gaan spelen. Om dit op een efficiënte manier te kunnen doen, wordt een studie gevraagd naar de woonbehoeftes van verschillende bewonersprofielen in relatie tot het bestaande woonpatrimonium alsook een voorzet naar verder te ontwikkelen woonvormen en de impact hiervan op de organisatie van het woonbeleid in de toekomst. De woonbehoeftestudie zal ook belangrijke input geven aan de opmaak van het toekomstig beleidsplan ruimte.

1. Huidige situatie en prognoses (bron: Woonscan Bonheiden: Bonheiden (provincieantwerpen.be))

Hieronder worden enkele relevante thema's en gegevens uit de Woonscan Bonheiden overgenomen, de bijhorende grafieken zijn terug te vinden in het document in bijlage. Voor meer gedetailleerde info verwijzen we graag naar het volledige rapport dat online raadpleegbaar is: Bonheiden (provincieantwerpen.be).

1.1. Aantal inwoners

Grafiek 18 geeft het (verwachte) verloop van het inwonersaantal weer als percentage ten opzichte van 2010 (met absolute aantallen weergegeven voor de gemeente Bonheiden). De prognose is dat gemeente Bonheiden een bevolkingstoename zal kennen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de stand van de bevolking op 01/01/2020. In de prognose wordt de periode 2020-2030 als 'aanvaardbare horizon' beschouwd. Voor 2030-2040 zijn de prognoses minder zeker. We zien een duidelijk stijgende trend in de tijd. Daarbij wordt verwacht dat de stijging tegen 2040 hoger is dan de gemiddelde toename in het Vlaams Gewest en de provincie Antwerpen.

1.2. Leeftijdscategorieën

Wanneer we kijken naar de inwoners naargelang leeftijdscategorie stellen we vast dat het aandeel jongeren (0-17j) en de groep 18-64-jarigen afneemt tegen 2040. Het aandeel van de groep 65+ers neemt toe (grafiek 20).

1.3. Aantal huishoudens

- Het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren toe en blijft ook in de toekomst stijgen (grafiek 21). Wanneer we kijken naar de huishoudensgrootte tot 2040 (grafiek 22) zien we dat vooral de huishoudens met 1 en 2 personen in aantal toenemen. Er is dus sprake van gezinsverdunding. Dit zijn vaak huishoudens met één inkomen voor wie de betaalbaarheid van de woning een belangrijk aandachtspunt is.
- Grafiek 1 laat de verdeling zien tussen huishoudens die wonen als eigenaar, als huurder in de private sector en als huurder bij een woonmaatschappij of sociaal verhuurkantoor. Meer dan 80% van de huishoudens in Bonheiden is eigenaar van de woning, een kleine 20% is huurder.
- Gezien de verwachte toename van het aantal alleenwonenden wordt verwacht dat het aantal huurders de komende decennia zal toenemen.

1.4. Woongelegenheden

- In de gemeente Bonheiden waren er in 2022 in totaal 6.680 woongelegenheden aanwezig. Ongeveer 85% daarvan zijn

eengezinswoningen, ongeveer 11% van de woongelegenheden zijn appartementen.

- Uit grafiek 39 blijkt daarnaast dat meer dan 80% van de woningen gebouwd zijn vóór 2001. Voor meer dan 66% van de woningen is geen enkele vergunningsplichtige wijziging aan de woning gekend. Dit doet vermoeden dat een groot aandeel van de woningen toe is aan een grondige renovatie.
- De mediaanprijs voor een woonhuis bedroeg in 2022 in Bonheiden € 410.000 (ten opzichte van € 315.000 gemiddeld in Vlaanderen, Woningprijs | Vlaanderen.be) . Bonheiden behoort daarmee tot de 37 gemeenten in Vlaanderen waar de mediaanprijs van een woning hoger ligt dan € 400.000. Vooral voor huizen in open bebouwing en voor appartementen ligt de mediaanprijs een stuk boven de gemiddelde mediaanprijs in het Vlaams Gewest en de Provincie Antwerpen (grafiek 4).
- Ook de gemiddelde huurprijs (grafiek 6) ligt zowel voor private woningen als private woningen fors boven de gemiddelde huurprijs in het Vlaams Gewest en provincie Antwerpen.

2. Inschatting van knelpunten

- Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de gemeente Bonheiden zich tegen 2035-2040 mag verwachten aan een bevolkingsgroei die groter is dan het Vlaamse gemiddelde en aan een toenemende vergrijzing. Er zal zich ook een sterke groei van het aantal huishoudens voordoen. De groei van het aantal huishoudens is bovendien sterker dan de bevolkingsgroei. We zien een zeer sterke toename van het aantal alleenwonenden.
- Bonheiden is een landelijke gemeente met hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen. Een groot aandeel van die eengezinswoningen is gelegen in een groene omgeving, op ruime percelen en bestaat uit grote, vrijstaande woningen. Dit verklaart meteen ook de hoge mediaanprijs voor een woonhuis in Bonheiden. Meer dan 80% van de woningen is gebouwd vóór 2001, wat maakt dat veel van deze woningen aan een (doorgaans grondige) renovatie toe zijn met het oog op het behalen van de energieprestatienormen.
- Het huidige woonaanbod blijkt niet afgestemd op de toekomstige noden. Het verwerven van een woning blijkt door de hoge aankoopprijs en de nood aan een vaak grondige renovatie voor jonge tweeverdieners een steeds moeilijker opgave. Voor alleenwonenden is het bestaande woonaanbod nog beperkter. Ook het huren van dergelijke woningen gaat met hoge huurprijzen gepaard. Ondanks de inspanningen die de afgelopen jaren geleverd zijn voor het bijkomend voorzien van sociale woningen, zijn de meeste nieuwe projecten wegens juridische obstakels nog niet gerealiseerd. Het sociale huuraanbod bedraagt vandaag 19 SHM woningen per 1000 inwoners. Algemeen kunnen we dus stellen dat er een gebrek aan betaalbare alternatieven voor starters en kleine huishoudens is. Alleenstaanden en jonge gezinnen zien zich daardoor genoodzaakt om buiten de eigen gemeente op zoek te gaan naar een woning en wijken uit.
- Het woonaanbod bestaat voor 85% uit woongelegenheden in een eengezinswoning en voor 11% uit woongelegenheden in een meergezinswoning. Hoewel het aandeel appartementen lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde leeft de perceptie dat vooral de dorpskern van Bonheiden de laatste jaren een zeer sterke toename heeft gekend wat betreft het aantal appartementen. Er worden vraagtekens geplaatst bij de

leefbaarheid van de dorpskernen bij een verdere toename van het aantal woningen in de vorm van appartementen. Ook het dorpse karakter van beide kernen komt onder druk te staan. Gemeente Bonheiden wil op een leefbare manier verdichten en is zoekende naar de juiste handvaten hiervoor.

3. Concrete vraagstelling

3.1. Ruimtelijk/Demografisch

1. Waar liggen de mogelijkheden en opportuniteiten om aan de stijgende vraag naar woonentiteiten te voldoen? Welke woontypologieën zijn nodig om de toekomstige noden te kunnen opvangen? Strookt de huidige en toekomstige woontypologie in Bonheiden met de toekomstige en gewenste woonvragen/woonbehoefte die een gemeente als Bonheiden kenmerkt, vandaag en morgen, en rekening houdend met de verschuiving van gezinstypologie?
2. Hoe kunnen we deze behoefte ruimtelijk over ons grondgebied spreiden en planologisch vertalen, waarbij bepaalde woontypologieën relevanter zijn in bepaalde gebieden?
 - Welke groei kunnen we verwachten in de deelgemeenten (Bonheiden en Rijmenam)? Hoe kunnen we strategisch verdichten in de deelgemeenten zonder het DNA van de dorpen te verliezen?
 - In welke gebieden is verdichten aan te raden? Waar zijn meergezinswoningen gewenst? Kunnen we zoekzones afbakenen waar we hoger bouwen toelaten?
 - Zijn er hergebruiksmogelijkheden of verwevingsmogelijkheden?
 - Hoe gaan we om meer ruime villa's op grote percelen waar zich, gezien de ruime oppervlakte van de bestaande woningen, vaak twee gezinnen in zouden kunnen vestigen?
 - Kunnen de huidige onbebouwde percelen, leegstaande en verwaarloosde panden een gedeeltelijk oplossing bieden?
 - Kunnen bovenstaande vragen vertaald worden in scenario's voor gemeente Bonheiden? Behoeft versus ruimtelijk aanbod om de behoefte in te vullen, rekening houdend met het instrumentendecreet en de bouwshift?

3.2. Betaalbaarheid

- Op welke plaatsen is sociaal wonen gewenst? Hoe blijven we voorzien in kwalitatieve woningen voor iedereen? Hoe kunnen we de groeiende groep van alleenwoners beter bedienen? Kunnen alternatieve woonvormen hier een oplossing bieden?
- De gemeente is op zoek naar kritische succesfactoren om tot een betaalbare woning(huur)markt te kunnen komen.

De studie zal bestaan uit 2 fases:

Fase 1 - verzamelen en analyseren van de ruimtelijke en demografische data:

- In de eerste fase verzamelt het studiebureau, de nodige data om de analyses te kunnen maken. Het studiebureau voert een kwalitatief onderzoek uit waarbij de nadruk ligt op het in kaart brengen van de ruimtelijke elementen die vereist zijn om een goed en degelijk gemeentelijk woonbeleid te voeren.
- Tegelijk zal door het studiebureau een kwantitatief onderzoek uitgevoerd worden, waarbij vooral het cijfermateriaal belangrijk is, zoals de huidige data en prognoses van de bevolking en huishoudens van de gemeente en het woningbestand in zijn totaliteit.

- De volgende bronnen worden voor het onderzoek geraadpleegd (niet limitatief): Woonscan van Provincie Antwerpen, Provincie in Cijfers, Statistiek Vlaanderen, Statbel, Wonen in Vlaanderen, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Bonheiden. Daarnaast worden ook alle aangeleverde gemeentelijke data verwerkt in deze fase.

Fase 2 - formuleren van beleidsaanbevelingen:

- In de tweede fase wordt er gekeken hoe enkele actuele vragen binnen de gemeente kunnen worden beantwoord. Een 1^{ste} luik behandelt het ruimtelijke en demografische aspect, een 2^{de} luik de betaalbaarheid.
- Het ruimtelijk/demografisch luik betreft voornamelijk het realiseren van bijkomende woonentiteiten. Het studie bureau brengt de meeste geschikte locaties in kaart, kijkt naar de typologieën die nodig zijn nu en in de toekomst en hoe deze tegemoetkomen aan de wijzigende samenstelling van de huishoudens. Is er nood aan uitbreiding van het patrimonium, is aanpassing aan de orde, of gaat het om een combinatie van beide? Op basis van de in fase 1 verzamelde data worden aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot het woon- en woningaanbod voor de gemeente, voor de periode 2024–2050.
- Het luik rond betaalbaarheid wordt bekeken voor alle doelgroepen en alle inwoners van de gemeente. Het studie bureau onderzoekt hierbij inzonderheid op welke wijze de gemeente ervoor kan zorgen dat jongeren niet naar de buurgemeenten emigreren omwille van een te beperkt aanbod betaalbare woningen in eigen gemeente.
- De beleidsaanbevelingen zullen als basis kunnen fungeren voor de effectieve opmaak van een Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte.

Juridische grond

- Het Koninklijk Besluit van 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.
- De Wet van 17/06/2013, betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies.
- De Wet van 17/06/2016, inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 42,§1, 1^o a (de goed te keuren uitgave excl. btw bereikt de drempel van € 143.000 niet).
- Het Koninklijk Besluit van 18/04/2017, betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, inzonderheid artikel 90 1^o.
- Het Decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, inzonderheid artikel 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het besluit van de gemeenteraad van 26/06/2019, houdende vaststelling van het begrip dagelijks bestuur i.h.k.v. overheidsopdrachten.

Financiële gevolgen

Het geraamde bedrag voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie Bonheiden bedraagt € 35.000 excl. btw of € 42.350 incl. 21% btw. Deze studie is nodig voor de opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimte Bonheiden.

Financieel advies:

FA 2024/00212 van 13/09/2024: Gunstig

Stemming

Met 15 stemmen voor (Julie De Clerck, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Rudi Withaegels, Pascal Vercammen, Sofie Crauwels, Veerle Stephani), 5 onthoudingen (Guido Vaganée, Wim Van der Donckt, Geert Teughels, Karl Theerens, Hilde De Ruyscher)

Besluit:

Artikel 1 - Stelt de voorwaarden van de overheidsopdracht 'Opmaak gemeentelijke woonbehoeftestudie' vast, zoals vermeld in het bestek met nr. 2024/RS-1471, opgesteld door de technische dienst, en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.

Artikel 2 - Kiest als wijze van gunning voor de onderhandelingsprocedure zonder bekendmakingsregels bij de aanvang van de procedure, doch indien mogelijk, na raadpleging van meerdere ondernemers.