

PROFIELANALYSE SOCIAAL PATRIMONIUM & (KANDIDAAT-) SOCIALE HUURDERS

MALDEGEM

2014

LOKALE REGIE MOGELIJK MAKEN

Sociaal wonen is bij uitstek een lokale aangelegenheid en onderwerp van de regisserende gemeente. Die gemeente faciliteert, stimuleert, toetst en stuurt sociale woonprojecten vanuit de lokale behoefte. Ter ondersteuning daarvan, verschaft voorliggend document inzicht in het profiel van het huidig sociaal huuraanbod en de woningbehoefte van zittende en kandidaat huurders op basis van hun gezinstype.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand samengevat. Het gegevensonderzoek zelf vindt u in de volgende pagina's na een korte toelichting van de gebruikte data, begrippen en afkortingen.

Dit onderzoek werd uitgevoerd door Woonwijzer Meetjesland in het kader van haar beleidsondersteunende opdracht. Met dank aan cvba Wonen, de Deinse Sociale Bouwmaatschappij, de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland en Volkshaard voor de aangeleverde gegevens.

VOORNAAMSTE BELEIDSBEVINDINGEN

- Maldegem telt 224 sociale woningen, een beperkt aanbod in verhouding met de regio
- Tegen 2025 moeten nog 122 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd worden om het opgelegde objectief te behalen
- 230 kandidaten zijn bij MBV ingeschreven voor een woning in Maldegem
- 467 kandidaten zijn bij Volkshaard ingeschreven voor een woning in Maldegem
- Kleine huishoudens zonder kinderen maken het grote merendeel (71%) uit van de zittende huurders en ongeveer 56% van de kandidaten
- 53% van de bestaande woningen is volgens de rationele bezettingsnorm op maat van kleine gezinnen zonder kinderen. In vergelijking met andere gemeenten is dit een groot aandeel, in verhouding tot de vraag een beperkter aandeel
- Senioren (≥ 65 jaar) maken meer dan een derde (38%) uit van de zittende huurders. Een significant aandeel dat boven het regionaal gemiddelde ligt
- De grote meerderheid van het publiek dat een sociale woning huurt of wil huren, en nog meer dan gemiddeld in de regio, is alleenstaand (al of niet met kinderen)
- Er zijn significante verschillen tussen de lokale wachtlijsten bij MBV en Volkshaard:
 - Kandidaten MBV: tegelijk een grotere groep twintigers als een grotere groep medioren en senioren; vaakst alleenstaand; vaakst kinderloos; minder dan gemiddeld grote gezinnen met 3 of meer kinderen
 - Kandidaten Volkshaard: grotere middengroep 30- tem 54-jarigen; zeer vaak alleenstaand; meer dan gemiddeld (bijna 1/5^{de}) grote gezinnen met 3 of meer kinderen terwijl het aandeel woningen met 4 of meer slaapkamers bij Volkshaard beperkter is
- Kandidaten bij het SVK zijn gemiddeld (regio) jonger, vaker alleenstaand en vaker kinderloos dan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen

BEGELEIDENDE INFORMATIE

Definities en afkortingen

BSO:	Bindend Sociaal Objectief. Het minimaal aantal bijkomende sociale huurwoningen die elke gemeente dient te realiseren tegen 2025 (in dit document inclusief de bijkomende inhaalbewegingen gerekend). Het decreet van 27 03 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt de objectieven per gemeente.
DSBM:	Deinse Sociale BouwMaatschappij cvba
MBV:	Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen cvba
SVK:	Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw
#:	Aantal
%:	Percentage
APP 1:	Appartement met 1 slaapkamer
APP 2:	Appartement met 2 slaapkamers
APP 3:	...
EGW 1:	Eengezinswoning met 1 slaapkamer
EGW 2:	Eengezinswoning met 2 slaapkamers
EGW 3:	...
Slpk:	Slaapkamer
1 slpk senior:	Seniorenwoning met 1 slaapkamer

Data

Inwoners:	situatie op 01 01 2013 (bron: FOD Economie – bevolkingsstatistieken)
Private huishoudens:	situatie op 01 01 2010 (bron: FOD Economie – bevolkingsstatistieken)
Gegevens cvba Wonen:	situatie op 11 04 2014 (bron: cvba Wonen)
Gegevens DSBM:	situatie op 11 04 2014 (bron: DSBM)
Gegevens MBV:	situatie op 10 04 2014 (bron: MBV)
Gegevens Volkshaard:	situatie op 20 02 2014 (bron: Volkshaard)
Gegevens SVK:	situatie op 31 12 2013 (bron: SVK)
Nog te realiseren BSO:	situatie zoals besproken op lokaal woonoverleg voorjaar 2014

1. SOCIAAL PATRIMONIUM

a. Algemeen overzicht

	Maldegem	Regio
Inwoners	23 138	134 044
Private huishoudens	9 438	54 730
Sociale woningen		
Sociale verhuurders	MBV Volkshaard SVK	MBV Volkshaard SVK DSBM cvba Wonen
Totaal #	224	2556
Totaal %	2,37	4,67
Eengezinswoningen %	64,73	82,39
Appartementen en duplexen %	35,27	17,61
1- en 2-slaapkamerwoningen %	52,68	36,97
3-slaapkamerwoningen %	40,63	50,00
4- en meer-slaapkamerwoningen %	6,70	13,03
seniorenwoningen %	4,02	6,42
BSO (zoals decretaal vastgelegd) #	183	841
Nog te realiseren BSO #	122	546

b. Gedetailleerd overzicht

EENGEZINSWONINGEN

MALDEGEM Aantal slaapkamers

	1 slpk	1 slpk senior	2 slpk	2 slpk senior	3 slpk	4 slpk	5 slpk
MBV	12	1			55	9	
Volkshaard	10	6	22		29	3	2
SVK			1		1	1	
TOTAAL	22	7	23	0	85	13	2
%	9,82	3,13	10,27	0,00	37,95	5,80	0,89

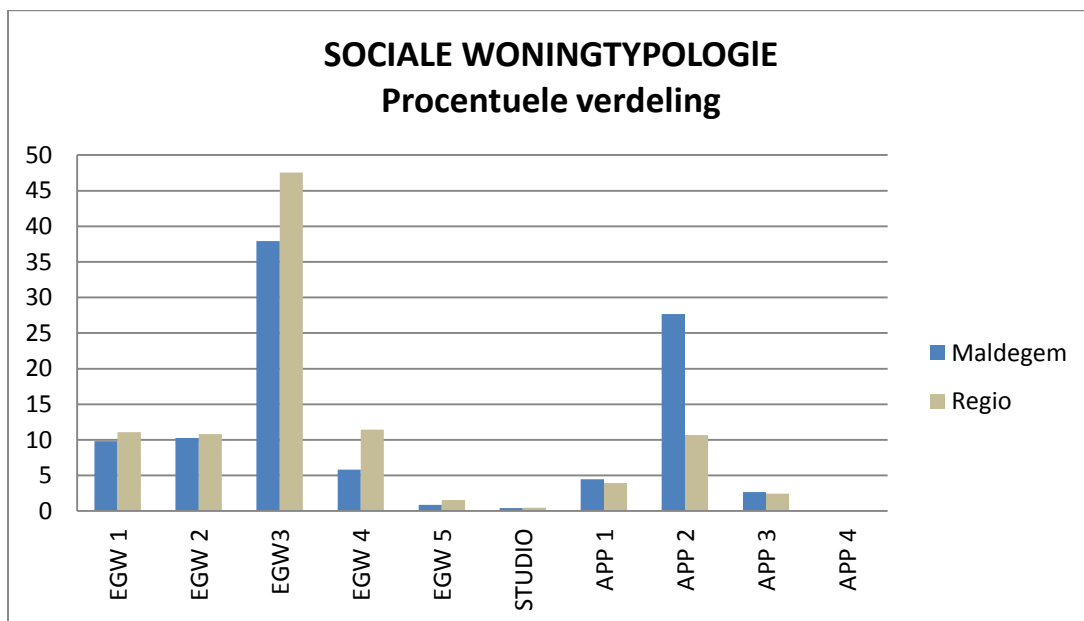
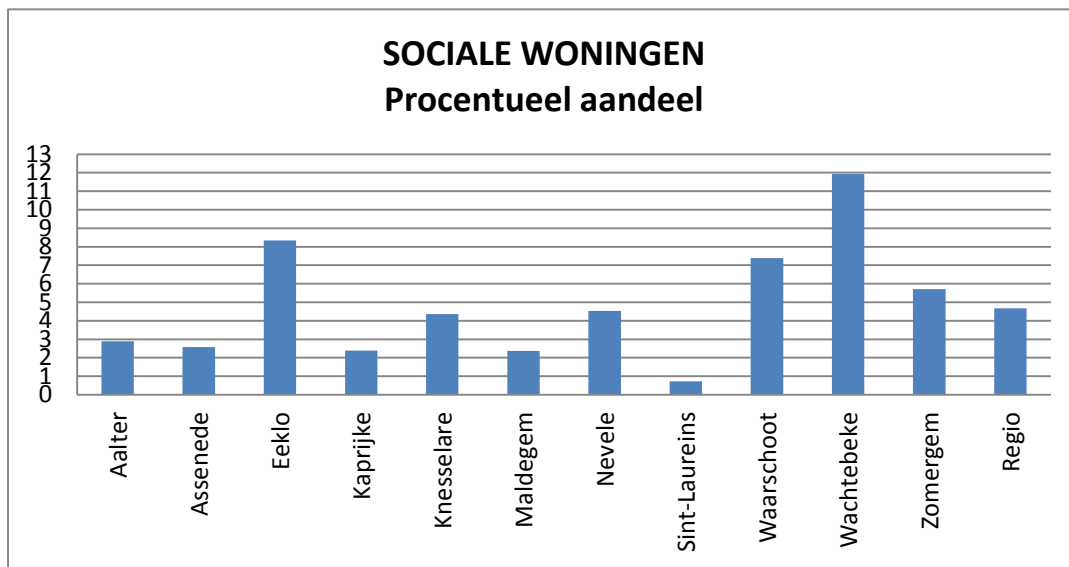
APPARTEMENTEN

MALDEGEM Aantal slaapkamers

	Studio	Studio senior	1 slpk	1 slpk senior	2 slpk	2 slpk senior	3 slpk	4 slpk
MBV			1		16		3	
Volkshaard			2	2	39		2	
SVK	1		7		7		1	
TOTAAL	1	0	10	2	62	0	6	0
%	0,45	0,00	4,46	0,89	27,68	0,00	2,68	0,00

MALDEGEM TOTAAL

	TOTAAL	TOTAAL SENIOR
MBV	96	1
Volkshaard	109	8
SVK	19	0
TOTAAL	224	9
%	100,00	4,02



2. ZITTENDE HUURDERS

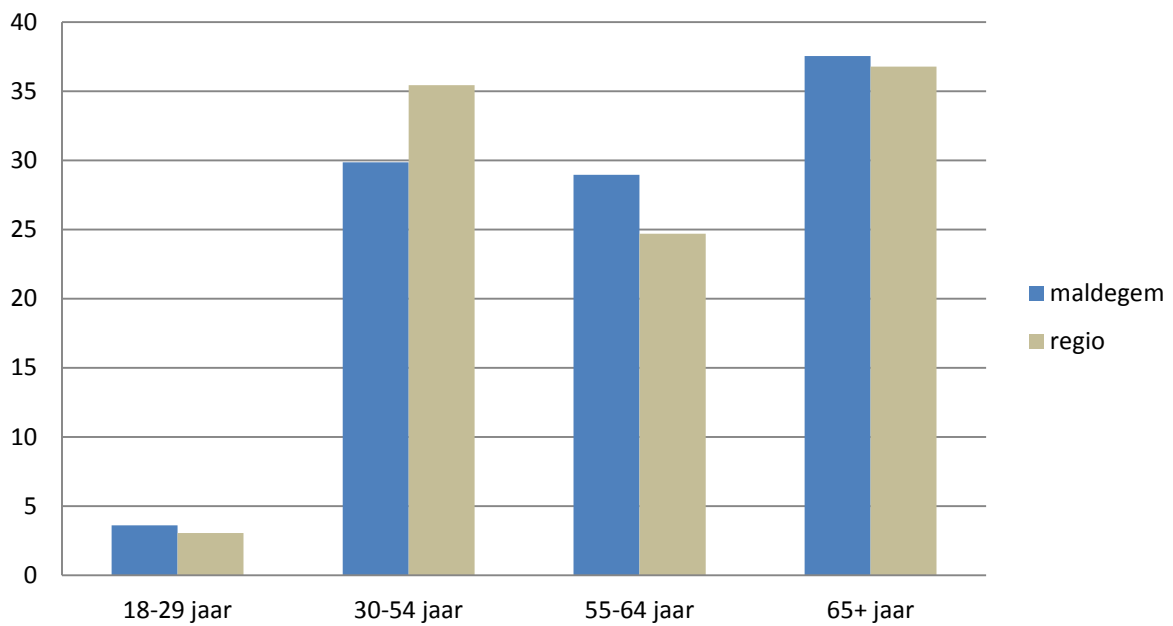
a. Algemeen overzicht

	Maldegem	Regio
Huishoudens #	221	2 319
MBV #	93	1 436
Volkshaard #	110	810
SVK #	18	81
Leeftijd gezinshoofd		
18 – 29 jaar %	3,62	3,06
30 – 54 jaar %	29,86	35,45
55 – 64 jaar %	28,96	24,71
(+) 65 jaar %	37,56	36,78
Gezinssamenstelling		
Alleenstaand %	66,52	63,78
Alleenstaand zonder kinderen %	50,68	42,69
Alleenstaand met kinderen %	15,84	21,09
Huishoudens zonder kinderen %	71,04	65,07
Huishoudens met kinderen %	28,96	34,93
Huishoudens met 1 kind %	14,48	16,39
Huishoudens met 2 kinderen %	9,05	12,12
Huishoudens met 3 kinderen %	2,71	5,22
Huishoudens met (+) 4 kinderen %	2,71	3,62

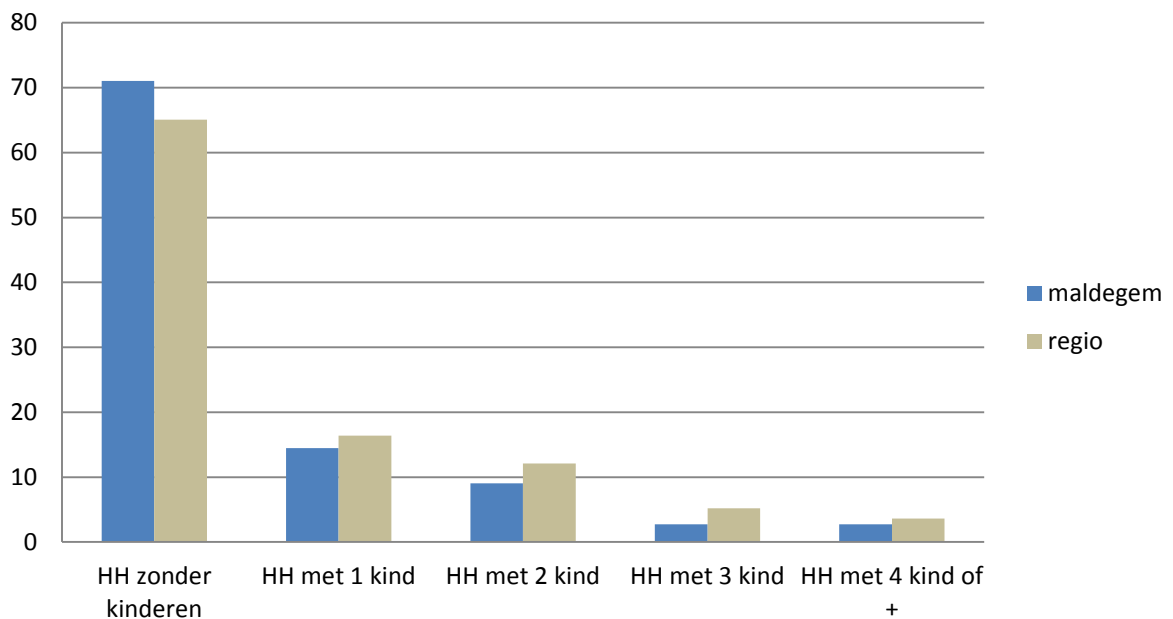
b. Gedetailleerd overzicht

ZITTENDE HUURDERS MALDEGEM	Leeftijdscategorie				TOTAAL	%
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar		
Gezinssamenstelling						
Alleenstaande	3	25	33	51	112	50,68
Alleenstaande + 1 kind	1	6	3	3	13	5,88
Alleenstaande + 2 kinderen	1	13	0	0	14	6,33
Alleenstaande + 3 kinderen	0	3	0	1	4	1,81
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	3	1	0	4	1,81
Koppel zonder kind	0	3	15	27	45	20,36
Koppel + 1 kind	2	8	8	1	19	8,60
Koppel + 2 kinderen	1	1	4	0	6	2,71
Koppel + 3 kinderen	0	2	0	0	2	0,90
Koppel + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2	0,90
TOTAAL	8	66	64	83	221	100,00
%	3,62	29,86	28,96	37,56	100,00	

LEEFTIJDSCATEGORIE ZITTENDE HUURDERS



GEZINSSAMENSTELLING ZITTENDE HUURDERS



3. KANDIDAAT HUURDERS

a. Algemeen overzicht

Opmerkingen:

- Betreft alle kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning in de gemeente of een bepaald projectgebied in de gemeente. Kandidaten zijn niet noodzakelijk afkomstig uit de gemeente
- Gegevens 'Maldegem SHM's' en 'Regio SHM's': gemiddelde situatie van kandidaten bij de SHM's in de gemeente/regio (excl. SVK). Bij meervoudige inschrijvingen (voor meerdere projectgebieden/gemeenten en/of bij meerdere SHM's) werden kandidaten een gelijk aantal keer meegerekend. Deze gegevens bevatten dus een foutenmarge en zijn eerder richtinggevend te gebruiken.
- Gegevens SVK: enkel op het niveau van het SVK-werkingsgebied

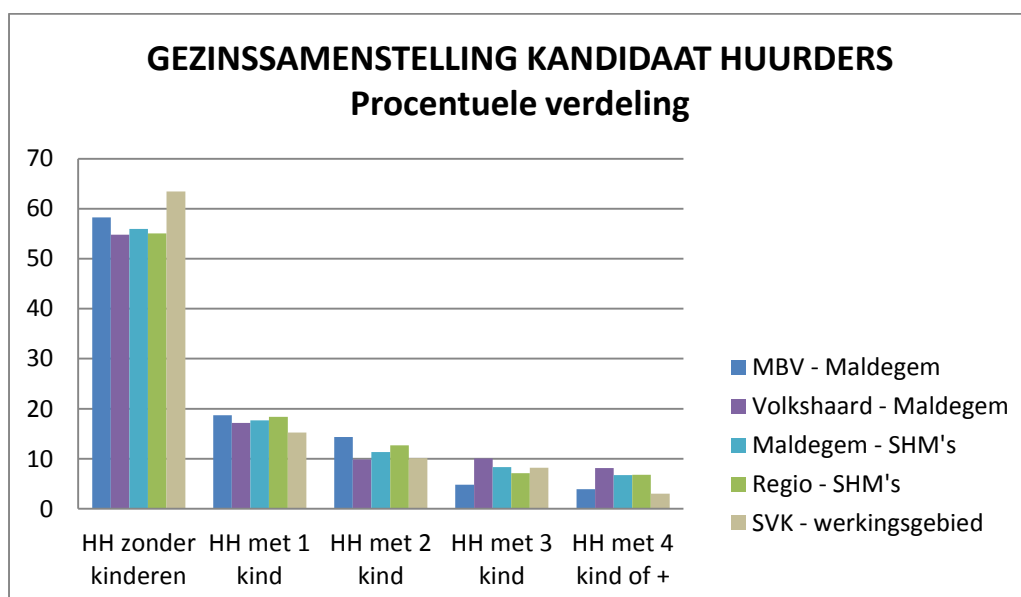
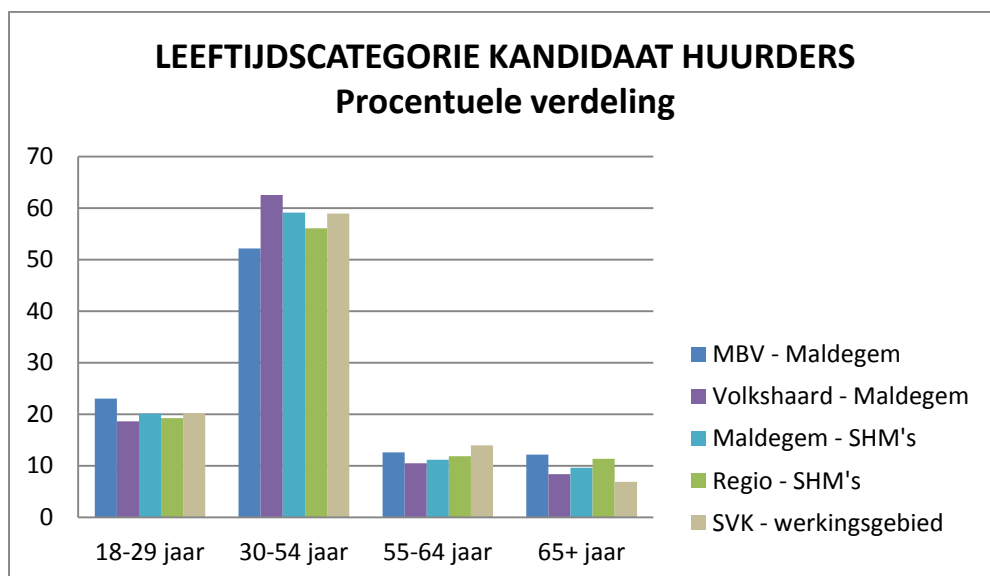
	MBV Maldegem	Volkshaard Maldegem	Maldegem SHM's	Regio SHM's	SVK werk gebied
Huishoudens #	230	467	697	4 134	465
Huishoudens #/patrimonium	2,40	4,28	/	/	5,41
Leeftijd gezinshoofd					
18 – 29 jaar %	23,04	18,63	20,09	19,25	20,22
30 – 54 jaar %	52,17	62,53	59,11	56,12	58,92
55 – 64 jaar %	12,61	10,49	11,19	11,83	13,98
(+) 65 jaar %	12,17	8,35	9,61	11,34	6,88
Gezinssamenstelling					
Alleenstaand %	75,22	74,09	74,46	71,14	78,06
Alleenstaand zonder kinderen %	51,74	49,46	50,21	46,44	53,76
Alleenstaand met kinderen %	23,48	24,63	24,25	24,70	24,30
Huishoudens zonder kinderen %	58,26	54,82	55,96	55,06	63,44
Huishoudens met kinderen %	41,74	45,18	44,04	44,94	36,56
Huishoudens met 1 kind %	18,70	17,13	17,65	18,36	15,27
Huishoudens met 2 kinderen %	14,35	9,85	11,33	12,70	10,11
Huishoudens met 3 kinderen %	4,78	10,06	8,32	7,09	8,17
Huishoudens met (+) 4 kinderen %	3,91	8,14	6,74	6,80	3,01

b. Gedetailleerd overzicht

KANDIDAAT HUURDERS MBV - MALDEGEM	Leeftijdscategorie				TOTAAL	%
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar		
Gezinssamenstelling						
Alleenstaande	30	50	16	23	119	51,74
Alleenstaande + 1 kind	4	18	3	1	26	11,30
Alleenstaande + 2 kinderen	4	15	2	0	21	9,13
Alleenstaande + 3 kinderen	1	2	0	0	3	1,30
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	3	0	0	4	1,74
Koppel zonder kind	1	5	5	4	15	6,52
Koppel + 1 kind	5	9	3	0	17	7,39
Koppel + 2 kinderen	3	9	0	0	12	5,22
Koppel + 3 kinderen	4	4	0	0	8	3,48
Koppel + 4 of meer kinderen	0	5	0	0	5	2,17
TOTAAL	53	120	29	28	230	100,00
%	23,04	52,17	12,61	12,17	100,00	

KANDIDAAT HUURDERS VOLKSHAARD - MALDEGEM	Leeftijdscategorie				TOTAAL	%
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar		
Gezinssamenstelling						
Alleenstaande	52	118	32	29	231	49,46
Alleenstaande + 1 kind	7	40	1	0	48	10,28
Alleenstaande + 2 kinderen	5	25	0	0	30	6,42
Alleenstaande + 3 kinderen	4	19	1	0	24	5,14
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	9	0	1	13	2,78
Koppel zonder kind	0	6	11	8	25	5,35
Koppel + 1 kind	8	20	3	1	32	6,85
Koppel + 2 kinderen	4	12	0	0	16	3,43
Koppel + 3 kinderen	4	19	0	0	23	4,95
Koppel + 4 of meer kinderen	0	24	1	0	25	5,35
TOTAAL	87	292	49	39	467	100,00
%	18,63	62,53	10,49	8,35	100,00	

KANDIDAAT HUURDERS SVK - WERKINGSGBIED	Leeftijdscategorie				TOTAAL	%
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar		
Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	TOTAAL	%
Alleenstaande	52	133	39	26	250	53,76
Alleenstaande + 1 kind	16	31	6	0	53	11,40
Alleenstaande + 2 kinderen	5	24	1	0	30	6,45
Alleenstaande + 3 kinderen	3	18	0	0	21	4,52
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	9	0	0	9	1,94
Koppel zonder kind	6	16	17	6	45	9,68
Koppel + 1 kind	6	11	1	0	18	3,87
Koppel + 2 kinderen	3	13	1	0	17	3,66
Koppel + 3 kinderen	3	14	0	0	17	3,66
Koppel + 4 of meer kinderen	0	5	0	0	5	1,08
TOTAAL	94	274	65	32	465	100,00
%	20,22	58,92	13,98	6,88	100,00	



Voor meer informatie met betrekking tot dit onderzoek kunt u contact opnemen met Thijs Dever van Woonwijzer Meetjesland. Per telefoon: 09 378 61 70, per e-mail: thijs@woonwijzermeejesland.be.