

De bestaande ruimtelijke structuur kan gedifferentieerd worden in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze gebieden worden benoemd als afzonderlijke entiteiten of deelruimten. We beperken ons hier tot de bespreking van de voornaamste deelruimten: de kern Hekelgem, de kern Essene en de kern Teralfene.

Het ruimtelijke karakter van elk deelgebied is uniek, heeft specifieke problemen en potenties en vraagt dan ook om een eigen benadering. Binnen elke deelruimte worden dus diverse ruimtelijke fragmenten onderscheiden. In onderstaande tekst wordt de ruimtelijke structuur van de belangrijkste Affligemse deelruimten besproken.

De kern Hekelgem

Hekelgem is historisch gegroeid uit verschillende kleine kernen. Het oorspronkelijke belang van die kernen is afgenomen ten voordele van één uitgestrekte vlek, met een nieuwer en sterker zwaartepunt langs de Brusselbaan.

Hekelgem bestaat uit verschillende structuurbepalende elementen. Dit zijn bebouwde linten, de oude historische kern, verkavelingen en de Brusselbaan.

Er zijn verschillende dichtbebouwde historische linten in Hekelgem. Het gaat hier om de Kerkstraat, Fossilstraat, Boekhoutstraat, Langestraat, Bleregemstraat en Mazitsstraat. De bebouwing in deze linten bestaat voor een groot deel uit kleinere oude huizen. Daarnaast komen er ook enkele kleinhandelszaken voor. De Langestraat en Bleregemstraat zijn al meer dan 200 jaar gekenmerkt door lintbebouwing, met een knooppunt nabij de Abdij van Affligem. Door het toenemend belang van de steenweg in het maatschappelijk functioneren, en het afnemen van het maatschappelijk belang van de abdij is de bebouwing toegenomen langs de wegen die rechtstreeks met de steenweg in verbinding staan: Kerkstraat, Fossilstraat en Boekhoutstraat. Hierbij hebben voornamelijk de Kerkstraat en beide Fossilstraten sterk te lijden onder het alsmaar drukker wordende pendelverkeer van en naar de E40. In de naoorlogse periode gingen deze historisch gegroeide linten verder aangroeien en verdichten. Het zwaartepunt verschoof van de kern naar de Brusselbaan en er werden verkavelingen en nieuwe linten aangelegd. Aan deze Brusselbaan, richting Brussel, werd inmiddels een bedrijventerrein ontwikkeld, dat weldra ook een aansluiting zal verkrijgen tot het grote kmo-gebied Fouquaert.

In de '70-er en '80-er jaren werd de sociale woonwijk de Mattein tussen de Fossilstraat en de Boekhoutstraat gebouwd.

De voornaamste residentiële verkavelingen in Hekelgem zijn Blakmeers en Molenberg. Blakmeers ligt ten zuidoosten van de historische kern van Hekelgem. De wijk kent een lage woningdichtheid. Uit de gegevens inzake het inkomen kan ook worden opgemaakt dat Blakmeers de hoogste inkomens kent van heel Affligem. Molenberg betreft een bestaande straat waarlangs de gronden verkaveld zijn. Beide verkavelingen zijn monofunctionele woonwijken.

De nieuwe linten die werden aangelegd zijn bijvoorbeeld Zwarteberg, Bosstraat en Nieuwe Kassei. Een belangrijk structurerend element in Hekelgem is de Brusselbaan. Deze as vormt een aparte deelruimte.

De historische kern van Hekelgem heeft zich aan de Okaaibeek ontwikkeld. De hoofdas van deze kern wordt gevormd door de Bellestraat-Kerkstraat. Deze as heeft een aftakking richting Brusselbaan (Fossilstraat).

In deze historische kern zijn verschillende voorzieningen aanwezig: rusthuis, school, parochiezaal, kerk en pastorie, winkels en cafés, hoofdzakelijk gebundeld in de directe omgeving van het kerkplein. Door de nabijheid van de beekvallei en het bronniveau van de Okaaibeek, het hellingsaspect en de verschillende bosfragmenten heeft deze kern nog een zekere landelijkheid.

In Hekelgem zijn er nog verschillende binnengebiedjes waar er nog groen aanwezig is. Dit is echter vooral het geval ten zuiden van de N9 en ten westen aan de rand van Hekelgem. De waardevolste groenelementen van Hekelgem liggen aan de rand van deze deelgemeente (ten westen aan de Mazitsstraat en de steile zuidhelling van de Molenberg). De meeste binnengebiedjes kennen echter een geringe biologische en landschappelijke waarde. Het grondgebruik van deze gebieden bestaat uit

tuinen, hobbylandbouw, tuinbouw (onder glas), kleine akkertjes, bosfragmenten en braak. Op de Molenberg en het Fosselveld komen er nog enkele kleine landschapselementen voor.

De kern Essene

De kern van Essene is gegroeid langsheen de Fooststraat (vanaf het kruispunt met de Brukersebaan) en de Ternatstraat tot aan de Hauwijkstraat, met een zijtak langs de Lombeekstraat (tot aan de Paddeputstraat) en de Bellestraat. Deze historische as van Essene is sterk beïnvloed door de topografie. Ze ligt op de zuidflank van de cuesta en loopt nagenoeg parallel met de hoogtelijnen. Langs dit lint komen er tal van voorzieningen voor: winkels, dienstverlenende commerciële activiteiten, school, etc. De kerk en het kerkplein liggen ook op deze as.

Het gebied tussen het kruispunt van de Fooststraat met Eksterenberg tot het kruispunt van de Ternatsestraat met de Lombeekstraat kent een hogere bebouwings- en functiedichtheid dan andere zones in Essene. Er is hier een concentratie van voorzieningen: commerciële voorzieningen (winkels en commerciële dienstverlening), sport en cultureel centrum de Montil, openbare dienstverlening (2 scholen, postkantoor), parochiale en religieuze dienstverlening (kerk, kerkhof, parochiale bibliotheek), openbare ruimte (kerkplein). Deze voorzieningen bevinden zich vooral aan het kruispunt van de Ternatsestraat met de Assestraat. Dit zorgt voor een versterking van het centrumkarakter van deze zone.

Naast dit historisch lint waar zich de kern van Essene bevindt, kent de deelgemeente nog volgende structuurbepalende elementen: korte secundaire linten en sociale verkavelingen. Tot de korte secundaire linten behoren de Fooststraat, de Moortelstraat, Hauwijkstraat en de Paddeputstraat. Deze linten zijn gegroeid vanuit het historisch lint en zijn korter dan dit historisch lint.

In de jaren '70 werden in Essene twee sociale woonwijken ontwikkeld. Deze twee wijken, Bocht en Boonhof, liggen tussen het kernlint van Essene en de beekvallei van de Kerlemeersgracht. Essene is een deelgemeente die nog duidelijk haar landelijk karakter heeft behouden. Getuigen hiervan zijn de aanwezige bossen (Sparren- en Trommelbos), de vallei van de Kerlemeersgracht en het openruimtegebied ten westen van Essene. De residentiële bewoning langs het Sparren- en Trommelbos zorgt wel voor een druk op deze bossen.

In het zuiden van de deelgemeente liggen twee kleine bedrijventerreinen. Een bedrijventerrein ligt langs de Paddeputstraat en biedt plaats aan één bedrijf. Het andere bedrijventerrein ligt tussen de Bellestraat en de E40. Er zijn een vijftal bedrijven gevestigd.

De kern Teralfene

Teralfene ligt aan de zuidflank van de cuesta, aan de vallei van de Dender en Bellebeek, tussen de infrastructuren van de E40, de N208 en de spoorlijn Gent-Brussel.

De bebouwingsstructuur van Teralfene bestaat uit een historisch lint met daaraan enkele secundaire linten, waarrond en waartussen verkavelingen werden ingeplant.

Het historische lint in Teralfene is (net zoals in Essene) beïnvloed door de topografie. Het centrale, historisch gegroeide lint (Daalstraat, vanaf het kruispunt met Kortenbos, Potaardestraat, Driesstraat, en Portuguesstraat, tot aan het kruispunt met de Kleine Heideweg) volgt hier nagenoeg het verloop van de 20m-hoogtelijn. Het onderscheidt zich van de rest van de bebouwing in Teralfene door een hogere dichtheid van de bebouwing en de hoge aanwezigheid van oudere en kleinere woningen. Het centrum van dit historisch lint en van Teralfene ligt aan de kerk. Hier zijn ook verschillende functies aanwezig. Er zijn verschillende commerciële basisvoorzieningen (bakkers, slaggers, etc.), twee lagere scholen, verscheidene cafés, enkele zaaltjes,... Dit historisch lint van Teralfene verschilt van de rest van de woonkern en vormt een kern binnen Teralfene.

De hoofdstraten van Teralfene kennen naast een woon- en commerciële functie ook een sterke verkeersfunctie. Door de aanleg van de N208 werd evenwel een groot deel van het doorgaand verkeer omgeleid dat oorspronkelijk door de kern van Teralfene moest.

Vanuit het hoofdlint zijn een aantal recentere secundaire linten gegroeid: J.B. Callebautstraat, Vogelzangstraat, Balleistraat, Achterdaalstraat, E. Bosteelstraat, Bremstraat, Steenbergstraat, E. Bosteelstraat en Groeneweg. De eerste vijf worden gekenmerkt door een meer gesloten tot halfopen bebouwing, de laatste door een meer halfopen tot open bebouwing. Naast woningen komen er ook enkele bedrijfs en handelszaken voor.

Langs deze lintvormige structuren zijn de laatste jaren ook enkele verkavelingen aangelegd: Aarhulst, Steenberg, Bellekouter en de Bloemenwijk. Deze eerste twee zijn sociale verkavelingen.

Aan Ressebeke, aan de grens met Affligem in de buurt van de steenbakkerij ligt nog een deel van een woonlint afkomstig van over de grens uit Aalst. De aanwezige verkaveling dateert van de jaren '60-'70.

Doordat Teralfene gekneld ligt tussen verschillende infrastructures zijn er geen grote openruimten aanwezig. De enige noemenswaardige openruimtegebieden zijn deze tussen de Daalstraat en de E 40, de Daalstraat en de Dender en de versneden vallei van de Bellebeek. Ofschoon de in het recente verleden ook deze openruimtegebieden alsnog meer werden deze ingevuld met grote bouwprojecten.

4.1. Woningkenmerken

De meeste cijfers in dit gedeelte zijn gebaseerd op de sociaal-economische enquête van 2001 (SEE 2001 van het NIS). Er zijn geen recentere cijfers over de woningkenmerken beschikbaar. Op gemeentelijk niveau zijn de cijfers op dit gebied wel tamelijk stabiel, verschuivingen op de huisvestingsmarkt gebeuren meestal erg traag, wat betekent dat deze cijfers relatief gezien toch nog een goed beeld van de toestand kunnen geven.

Tabel 39 geeft een overzicht van de oudste woningen (gebouwd vóór 1945) en de meest recente woningen (bouwjaar van 1996 tot 2001).

In vergelijking met Affligem vinden we in Roosdaal en Ternat een ouder woningbestand. Ternat telt tegelijkertijd ook de meest recente woningen. Liedekerke heeft relatief weinig oude woningen en veel nieuwe woningen. In Affligem werden de meeste woningen gebouwd in de periode 1970-1980 en 1946-1961. Er werd tussen 1996 en 2001 niet veel bijgebouwd.

In Affligem is de bebouwing in deelgemeente Teralfene is het oudst, die in Essene het jongst. Voor de bewoonde woningen wordt er een vervangingsbehoefte geraamd van 55 woningen (1,26%) en een verbeteringsbehoefte van 208 woningen (4,77%). Voor de leegstaande woningen wordt een vervangingsbehoefte geschat van 13 woningen (10,31%) en een verbeteringsbehoefte van 23 woningen (18,28%).

Indien de verschillende behoeften worden samengeteld, komt het voor Affligem neer op een nieuwbouwbehoefte van 460 woningen.

Tabel 39: bouwjaar van de woningen, toestand in 2001

Gemeente	bouwjaar vóór 1945		bouwjaar vanaf 1996	
	aantal	%	aantal	%
Affligem	760	19,8	189	4,9
Liedekerke	648	16,6	309	7,9
Ternat	1.078	23,3	391	8,4
Roosdaal	940	28,1	252	7,5
Arr. Halle-Vilvoorde	43.137	24,5	11.509	6,5
Vlaams-Brabant	80.558	24,8	22.005	6,8
Vlaams gewest	458.796	24,4	140.219	7,5

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001, via gemeentelijk woondossier, dienst huisvesting en grondbeleid, provincie Vlaams-Brabant

Het comfort van de woningen is een indicatie voor de woonkwaliteit in een gemeente. In Affligem moet 5,2% van de woningen het stellen zonder klein comfort. Dit percentage ligt hoger dan in het arrondissement, de provincie en in Vlaanderen. In de buurgemeenten zijn er evenwel nog meer woningen zonder klein comfort.

Comfort hangt vaak samen met de ouderdom van woningen. Onder de oudere woningen zijn er vaak nog terug te vinden die niet zijn uitgerust met elementaire comfortelementen zoals een toilet met waterspoeling of badkamer.

Bij woningen zonder klein comfort ontbreekt één of beide van de volgende comfortkenmerken: WC met waterspoeling en badkamer. Woningen met klein comfort hebben een badkamer en WC. Woningen met middelmatig comfort zijn de woningen met badkamer, WC en centrale verwarming. Woningen met groot comfort zijn de woningen uitgerust met badkamer, WC, centrale verwarming, een keuken van 4m² of een geïntegreerde keuken, een telefoon of GSM en een auto.

Tabel 40: woningcomfort (2001)

Gemeente	Woningaantal	% met groot comfort	% middelmatig comfort	% klein comfort	% zonder klein comfort
Affligem	4.455	59,9	10,2	24,7	5,2
Liedekerke	4.682	51,5	10,4	31,9	6,1
Ternat	5.480	61,4	12,0	21,3	5,3
Roosdaal	3.908	55,4	9,3	29,5	5,9
Arr. Halle-Vilvoorde	214.814	63,7	13,5	18,2	4,6
Vlaams-Brabant	395.235	63,5	14,1	17,7	4,7
Vlaams gewest	2.348.025	56,0	14,0	25,0	4,9

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001, via het gemeentelijk woondossier, dienst huisvesting, provincie Vlaams-Brabant

Naast de aan- of afwezigheid van sanitair, badkamer en centrale verwarming worden ook het bezit van een auto, een GSM en een internetaansluiting als comfortelementen aanzien in de sociaal-economische enquête (SEE) van 2001.

In Affligem ligt het bezit van auto en gsm hoog. Het autobezit ligt hoger dan dat van de omringende gemeenten en het Vlaams gemiddelde. Het gsm-bezit ligt hoger dan in de buurgemeenten Liedekerke en Roosdaal. De gemeente Ternat scoort beter op deze indicator.

Het percentage woningen met internetaansluiting in Affligem ligt hoger dan in de buurgemeenten Liedekerke en Roosdaal, maar lager dan het percentage van het arrondissement en het provinciegemiddelde.

Tabel 41: comfortelementen (2001)

Gemeente	% met auto	% met GSM	% met internet	oppervl. per inwoner in m ²
Affligem	84,1	65,0	30,3	33,9
Liedekerke	78,7	63,9	22,5	32,5
Ternat	83,0	66,0	30,5	32,6
Roosdaal	83,0	62,5	28,1	32,4
Arr. Halle-Vilvoorde	82,5	66,9	31,0	34,4
Vlaams-Brabant	81,9	65,6	31,2	34,5
Vlaams gewest	79,3	n.b.	n.b.	33,4

n.b.: niet beschikbaar

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001

Tabel 42: aard van de woningen (2001)

Gemeente	% open bebouwing	% halfopen bebouwing	% gesloten bebouwing	% appartementsgebouwen
Affligem	42,4	40,6	15,1	0,1
Liedekerke	21,4	33,6	42,9	0,3
Ternat	45,5	37,1	15,0	0,2
Roosdaal	57,7	30,6	9,3	0,1
Arr. Halle-Vilvoorde	43,3	28,4	25,4	0,3
Vlaams-Brabant	49,8	24,8	22,6	0,2
Vlaams gewest	44,2	25,0	27,7	0,5

Bron: NIS, FOD Economie, Ecodata

In Affligem vinden we voornamelijk open en halfopen bebouwingen terug. Met een gemiddelde van 42,4 % zit Affligem rond het Vlaams gemiddelde van 44,2%.

Er zijn weinig appartementen in Affligem, het gaat om slechts 0,1%. In de buurgemeenten en in het Vlaams gewest (0,5%) ligt dit percentage hoger. Het komt ons echter voor dat met de inplanting van tal van grotere bouwprojecten in de drie deelgemeenten, er tijdens de voorbije jaren een toename van appartementen werd gerealiseerd.

Tabel 43: nieuwbouw, renovatie en sloop

	Aantal woongebouwen met één woning		Nieuwbouw	Renovatie
	Aantal gebouwen	Aantal woongebouwen met één woning	Aantal woningen	Aantal gebouwen
1996	43	41	45	20
1997	36	34	39	15
1998	39	38	41	22
1999	39	37	56	29
2000	38	38	38	19
2001	32	31	33	27
2002	22	20	26	20

Bron: Voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Affligem

Tussen 1996 en 2002 kwamen er in de gemeente Affligem 278 nieuwe woningen bij. 152 gebouwen werden gerenoveerd. De nieuwbouw en de renovatie vonden vrij constant in de tijd plaats.

Tabel 44: evolutie van aantal bouwvergunningen

Verbouwingsvergunningen	Hekelgem	Essene	Teralfene
1992	1	6	12
1993	7	6	9
1994	6	5	9
1995	6	2	9
1996	8	2	7
1997	8	3	7
1998	6	7	9
1999	13	6	10
2000	15	4	6
2001	11	2	11
2002	11	5	7
2003	9	10	6
Totaal 1992-2003	101	58	102

Bron: Voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Affligem

4.5. Eigendomsstructuur

Tabel 45: eigendomsstructuur 2001

Gemeente	eigenaars	% eigenaars	huurders	% huurders
Affligem	3.719	86,6	576	13,4
Liedekerke	3.761	84,0	718	16,0
Ternat	4.354	82,5	923	17,5
Roosdaal	3.181	84,2	598	15,8
Arr. Halle- Vilvoorde	158.034	76,6	48.151	23,4
Vlaams-Brabant	293.317	77,3	85.892	22,7
Vlaams gewest	1.666.840	73,8	590.566	26,2

Bron: NIS, FOD Economie, SEE 2001

Het procentueel aandeel van de eigenaars ligt in Affligem zeer hoog, zeker wanneer we dit vergelijken met het arrondissement, de provincie en het Vlaams gewest.

Het procentueel aandeel van de huurmarkt in Affligem ligt lager dan in de omliggende gemeenten, en een heel stuk lager dan in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen.

Het is een algemene trend dat de private huurmarkt afneemt ten voordele van de eigenaars. Verklaringen hiervoor zijn o.a. de blijvende waarde van vastgoed alsook de lage rente van de leningen.

Leegstand gebouwen/woningen (geen bedrijven) (7/05/2007)

In de gemeente Affligem bevinden zich 2 leegstaande panden, waarvan 1 onbewoonbaar is verklaard.

4.6. Verkooprijzen woningen en vastgoedprijzen

In de provincie Vlaams-Brabant vinden we de duurste woningprijzen van Vlaanderen. Vooral in Halle-Vilvoorde is de druk op de rand rond Brussel enorm: de aantrekkelijkheid van deze gemeenten in de nabijheid van Brussel en de doorschuifbeweging vanuit Brussel, zowel van de armere groepen als van de rijkere, zorgt voor een enorme druk op de huisvestingsmarkt

Tabel 46: verkoopprijzen woningen in euro 2003

Gemeente	grote woningen	kleine woningen	appartementen	bouwgrond per m ²
Affligem	272.254	112.047	88.385	87
Liedekerke	238.972	105.969	93.539	73
Ternat	260.270	118.618	124.255	101
Roosdaal	236.729	109.971	56.892	68
Arr. Halle- Vilvoorde	300.492	123.721	108.308	107
Vlaams-Brabant	286.162	119.732	109.562	96
Vlaams gewest	276.725	103.268	111.732	86

Bron: Gemeentelijk woondossier, Dienst huisvesting en grondbeleid, provincie Vlaams-Brabant

De gemiddelde verkoopprijs van grote woningen bedraagt in Affligem 272.254 euro. Dit bedrag ligt beduidend hoger dan in de omliggende gemeenten, maar lager dan in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. Kleine woningen kosten in Affligem minder dan in het arrondissement en de provincie, maar meer dan in het Vlaams gewest. De verkoopprijs van appartementen ligt beduidend lager dan in de buurgemeenten Ternat en Liedekerke, het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. De prijs van de bouwgrond ligt lager dan het arrondissement, Vlaams-Brabant en schommelde in 2003 rond het Vlaams gemiddelde.

4.7. Vastgoedprijzen in 2002

De gemiddelde prijs voor bouwgrond bedroeg 99 € per m² (gegevens 2002 !). Hiermee staat Affligem nationaal 435^{ste} gerangschikt op een schaal van 1 tot 546, met als 1^{ste} de goedkoopste. In de rangschikking Vlaanderen + Waals-Brabant staat Affligem dan weer 214^e genoteerd, d.i. op een schaal van 1 tot 326, met als 1^{ste} de goedkoopste.

De gemiddelde bouwgrond kost 66.528 €. Affligem staat hiermee voor deze categorie nationaal op de 348^{ste} plaats op 542, met als eerste de goedkoopste. Op het vlak van Vlaanderen, Waals Brabant en Brussel staat Affligem 131^{ste} op 322, met de eerste de goedkoopste.

De gemiddelde prijs van een woonhuis in Affligem is 123.947 €. Nationaal staat Affligem voor deze categorie op de 344^{ste} plaats, op een schaal van 1 tot 587, met de eerste de goedkoopste. In de rangschikking Vlaanderen, Waals-Brabant en Brussel staat Affligem als 132^{ste} op 351, met de eerste de goedkoopste. In de rangschikking Wallonië, Vlaams Brabant en Brussel staat Affligem 225^{ste} op 346, met als eerste de goedkoopste.

Er kan dus geconcludeerd worden dat Affligem op het vlak van bouwgrondprijzen in vergelijking met de bouwgrondprijzen in België en Vlaanderen en Waals-Brabant duur is.

De prijs voor de gemiddelde bouwgrond is eveneens redelijk hoog.

De gemiddelde woonhuisprijs in Affligem is niet echt duur maar ook niet echt goedkoop in vergelijking met de rest van Vlaanderen en België.

Volledig- en correctheidshalve dienen we te benadrukken dat voormelde gegevens gegevens dateren uit 2002. Sedert 2002 is de stijging van vastgoedprijzen significant en zijn de vastgoedprijzen bijna verdubbeld.

4.8. Sociale huisvesting

Het gaat hier enkel om de woningen van de VHM (= Vlaamse huisvestingsmaatschappij) : woningen verhuurd door het Ocmw of een sociaal verhuurkantoor zijn niet inbegrepen. In Affligem zijn twee openbare huisvestingsmaatschappijen actief: Providentia en Haviland. Providentia is eerder actief wat

betreft de verhuur van sociale woonegelegenheden, terwijl Haviland er enkel sociale verkavelingen realiseert.

Affligem beschikt over 1, 7% van de sociale woningen. Ternat en Roosdaal scoren beter op deze indicator, maar in buurgemeente Liedekerke is er geen enkele sociale woning beschikbaar. Er is een grote nood aan sociale huurwoningen en huurappartementen. Ook de provincie heeft op dit gebied nog achterstand in te halen t.o.v. het Vlaams gemiddelde.

Tabel 50: sociale huurwoningen op 01/01/2005

Gemeente	aantal sociale woningen (huizen + appartementen)	% sociale woningen (op totaal aantal woningen)	% sociale woningen op het totaal aantal huishoudens
Affligem	76	1,71	1,64
Liedekerke	2	0,04	0,04
Ternat	235	4,29	4,10
Roosdaal	88	2,25	2,16
Arr. Halle-Vilvoorde	8024	3,73	3,49
Vlaams-Brabant	13.983	3,53	3,30
Vlaams gewest	127.532	5,42	5,10

Bron: VHM, via portaal lokale statistieken APS

Onderstaande tabellen geven de activiteiten van de twee openbare huisvestingsmaatschappijen Providentia en Haviland in 1998 weer:

Tabel 51: huurwoningen Providentia (1998)

Aantal	Adres	Bouwjaar
Teralfene		
22 woningen	Wijk "Aerhulst"	1979
Essene		
26 woningen	Wijk "De Bocht" fase 1	1973
24 appartementen	Wijk "De Bocht" fase 2	1979
4 woningen	Wijk "De Bocht" fase 3	1981
Totaal		
76 huurwoningen		

Bron: woonbehoeftestudie, 1998

In Affligem is er behoefte aan sociale huurwoningen. Er zijn maar 76 sociale huurwoningen voorzien in de gemeente. Affligem blijkt hiermee onder het Vlaams gemiddelde te zitten van 5% sociale huurwoningen t.o.v het totaal aantal woningen. Er moet dus een inhaalbeweging worden gemaakt. Over het algemeen is het bovendien zo dat er maar een beperkt aantal huurwoningen in Affligem aanwezig zijn.

Tabel 52: koopwoningen Kleine Landeigendom- Providentia (1998)

Aantal	Adres	Bouwjaar
Hekelgem		
55 woningen	Wijk "De Mattein" reeks A	1975

42 woningen	Wijk "De Mattein" reeks B	1980
48 woningen	Wijk "De Mattein" reeks C	1983
Essene		
30 woningen	Wijk "Boonhof" reeks A	1972
40 woningen	Wijk "Boonhof" reeks B	1974
Totaal		
215 koopwoningen		

Bron: woonbehoeftestudie, 1998

Tabel 53: koopwoningen Provindentia (1998)

Aantal	Adres	Bouwjaar
Teralfene		
44 woningen	Wijk "Aarhulst"	1978
Essene		
29 woningen	Wijk "Bocht" fase 1	1973
19 woningen	Wijk "Bocht fase 2	1981
Totaal		
92 koopwoningen		

Bron: woonbehoeftestudie, 1998

Tabel 54: koopwoningen Haviland (1998)

Aantal	Adres	Bouwjaar
Teralfene		
65 woningen	Wijk "De Steenberg"	1974-1979
Totaal		
65 koopwoningen		

Bron: woningbehoeftestudie, 1998

Het totaal aantal aanwezige sociale koopwoningen in Affligem bedraagt 372, ook daaraan is nood. Voor de berekening van de behoefte aan sociale woningen werd in de woonbehoeftestudie van de gemeente gebruikt van de brochure 'woonbehoefte in Vlaanderen 1990-2000' van de Administratie voor Huisvesting. Hierin wordt het percentage voor de berekening van de behoefte verder verfijnd, dit door rekening te houden met het netto belastbaar inkomen in de arrondissementen. Voor het arrondissement Halle-Vilvoorde lag de index van inkomens beneden de 17353 € op 0,90. Voor de berekening van de sociale woonbehoefte voor de gemeente Affligem wordt 10% van de globale nieuwbouwbehoefte vermenigvuldigd met de inkomensindex: dit gaf als resultaat 9%. Dit betekent in absolute cijfers een behoefte van 41 woningen.

Sociale verkavelingen

In de wijk "De Bocht " in Essene werden 16 sociale kavels verkocht in de periode 1988-1990.

Haviland

De wijk Pelinck (gebied Kerlemeers) in Essene is het recentste project van intercommunale Haviland. In 2003 werden er 85 sociale kavels verkocht.

4.9. Woningaanbod en woningbehoefte

Uit de inventarisatie van 1998 voor de woonbehoeftestudie blijkt dat het totaalaanbod aan kavels met rechtstreekse bouwtitel, dit wil zeggen percelen in woon(uitbreidings)gebied langs een voldoende uitgeruste weg, op 1247 komt. Per deelgemeente komt dit neer op 543 voor Hekelgem, 518 voor Teralfene en 186 voor Essene. Er wordt van uit gegaan dat hiervan 30% over een periode van 10 jaar op de markt komt.

Confrontatie van woningbehoefte en woningaanbod

Tabel 55: Vergelijking van vraag en aanbod voor de gemeente Affligem (1998)

Affligem	1997-2002	2002-2007	2007-2012
30%-aanbod	187	187	131
Behoefte	234	155	71
Saldo	-47	32	60

Bron: woonbehoeftestudie, 1998

Tabel 56: Vergelijking van vraag en aanbod voor deelgemeente Hekelgem (1998)

Hekelgem	1997-2002	2002-2007	2007-2012
30%-aanbod	81	81	57
Behoefte	82	49	13
Saldo	-1	32	44

Bron: woonbehoeftestudie, 1998

Tabel 57: Vergelijking van vraag en aanbod voor deelgemeente Teralfene (1998)

Teralfene	1997-2002	2002-2007	2007-2012
30%-aanbod	78	78	57
Behoefte	82	52	24
Saldo	-4	26	30

Bron: Woonbehoeftestudie, 1998

Tabel 58: Vergelijking van vraag en aanbod voor deelgemeente Essene (1998)

Essene	1997-2002	2002-2007	2007-2012
30%-aanbod	28	28	19
Behoefte	68	54	35
Saldo	-40	-26	-16

Bron: Woonbehoeftestudie, 1998

Bij de toepassing van de 30%-regel en bij de opsplitsing naar de verschillende deelperiodes, valt op dat er voor de fusiegemeente Affligem een tekort is, echter slechts in de eerste deelperiode van 1997-2002.

Worden de deelgemeentes afzonderlijk bekeken, dan valt op dat het tekort aan bijkomende woningen vooral in Essene te situeren is.

Om dit op te lossen is een beleidsmatige bijsturing nodig. Er kan besloten worden de kavels versneld op de markt te brengen (verhogen van de 30%) door het heffen van een belasting op leegstaande kavels, wooninbreidingsprojecten kunnen worden ontwikkeld en/of woonuitbreidingsprojecten kunnen worden aangesneden.

Omgevingsanalyse: Geplande thematische uitbreiding

In het kader van het Project "Lokaal Sociaal Woonbeleid" komt er in 2008 een samenwerkingsinitiatief tot stand met de gemeente Asse. Dit samenwerkingsinitiatief omvat 3 vastgelegde en 2 te kiezen activiteiten, die gezamenlijk moeten worden uitgevoerd.

Daarnaast zal de Themawerkgroep Wonen geïntegreerd worden in een Stuurgroep Wonen, en dit in het kader van het Structuurplan Vlaanderen.