

2020

De lokale woonmarkt Tienen-IGS

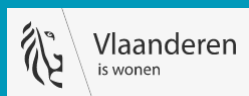
De Woningmarkt IGS 'Best wonen tussen zoet & zout'

DEEL 1: Tienen – 2020

DEEL 2 – IGS gebied : Geetbets-Tienen-Zoutleeuw



Met de steun van:



INHOUDSTABEL

Inleiding	4
-----------	---

DEEL 1: Tienen 2020

1. AANBODZIJDE VAN DE WOONMARKT	6
1.1. Patrimonium	7
1.1.1. Algemeen	7
1.1.2. Vastgoedmarkt	8
1.1.3. Verhouding eigendom en Huurmarkt	15
1.1.4. Woonkwaliteit	20
1.1.5. Sociaal wonen: BSO	25
1.2. De woonomgeving en stadsontwikkeling	26
1.3. De aanbodzijde woonmarkt Tienen samengevat	31
2. VRAAGZIJDE WOONMARKT	
2.1. Bevolking & Huishoudens	32
2.1.1. Algemeen	32
2.1.2. Demografie	33
2.1.3. Huishoudens	35
2.2. Wonen & kwetsbare groepen	38
2.2.1. Ouderen	38
2.2.2. Kwetsbare inwoners	39
2.3. De vraagzijde woonmarkt Tienen samengevat	40
3. ERVARINGEN UIT HET WERKVELD	
3.1. Overleg Stads kernontwikkeling Tienen	42
3.2. Overleg SVK-SHM Tienen	43
3.3. Overleg OCMW Tienen	43
3.4. Lokaal Woonoverleg Tienen 08 06 2020	44
3.5. Ervaringen uit het werkveld: kernconclusies	45
4. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRAAG	47

DEEL 2: IGS gebied Geetbets-Tienen-Zoutleeuw: 2020

Inleiding	49
-----------	----

1. DE AANBODZIJDE VAN DE WOONMARKT

1.1. Overeenkomsten en verschillen van de aanbodzijde binnen het werkingsgebied	50
1.1.1. Patrimonium	
1.1.1.1. Ouderdom van het patrimonium	50
1.1.1.2. Typologie en bouwwijze van het patrimonium	51
1.1.1.3. Ligging van het patrimonium	54
1.1.2. Vastgoedmarkt & Huurmarkt regionaal	57
1.1.2.1. Vastgoedprijzen in de regio	57
1.1.2.2. De huurmarkt in de regio	59
1.1.3. Overeenkomsten en verschillen aanbodzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat	61

2. DE VRAAGZIJDE VAN DE WOONMARKT

2.1. Overeenkomsten en verschillen van de vraagzijde in het werkingsgebied	63
2.1.1. Bevolking & Huishoudens	63
2.1.2. Woonstabiliteit en migraties:	65
2.1.3. Overeenkomsten en verschillen vraagzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat	66

3. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRA(A)GEN

3.1. Ervaringen van het werkveld in het werkingsgebied samengevat	67
3.2. Conclusies/onderzoeksvragen	67

De Woningmarkt IGS ‘Best wonen tussen zoet & zout’

DEEL 1: Tienen – 2020

DEEL 2 – Werkingsgebied IGS: Geetbets- Tienen-Zoutleeuw

Versie 03 09 2020

• INLEIDING

Op 16 november 2018, keurde de Vlaamse Regering het Besluit over het Lokaal Woonbeleid (LWB) definitief goed.. In dit besluit is onder beleidsprioriteit 1 *“De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden”* onder meer opgenomen dat de gemeente een De Lokale woonmarkt in kaart moet brengen, zowel de aanbod als de vraagzijde.. Het 2020-05-22 Richtlijnenkader – versie 22 mei 2020 - activiteiten bij het besluit LWB en de bijhorende nota over deze lokale woonmarkt is het doel van deze actie als volgt omschreven:

“Het doel van het woonbeleid is te zorgen dat zo veel mogelijk mensen een goede, voor hen aangepaste woning vinden die ze kunnen betalen. Onder een goede woning kan men veel verstaan, maar vandaag zal men vaak aannemen dat dit woningen zijn die niet te groot of te klein zijn voor het huishouden dat erin woont, die veilig zijn en die een minimum aan comfort hebben. De laatste jaren verwacht de samenleving meer en meer dat woningen bovendien minstens aanvaardbare energieprestaties kunnen voorleggen en dat de bewoner de voorzieningen kan bereiken die hij voor zijn levensbehoefte nodig heeft (dagelijkse aankopen, werk, gezondheid, onderwijs, diensten enz.). In elke gemeente zijn er groepen (leeftijdsgroepen, wijken, sociale groepen, enz.) die niet in een passende woning wonen zoals daarnet omschreven. Bij voorkeur brengt u een of meer van dergelijke situaties in kaart.”

Daarbij wordt het aangemoedigd het beleid uit te werken dat gebaseerd is op een goede analyse. Deze activiteit bestaat uit drie stappen:

- Een onderzoeksvraag formuleren
- Een onderzoek uitvoeren
- Mogelijke acties als conclusie

Vanuit het IGS ‘Best wonen tussen zoet en zout’ zijn er drie deelnemende gemeenten: Stad Tienen, Stad Zoutleeuw en de gemeente Geetbets. Vanuit het IGS werd er beslist voor alle drie de deelnemende gemeenten van het IGS een nieuwe analyse op te maken. Dit ter ondersteuning van de gesprekken met de partners in het werkveld. We wensen immers de onderzoeksvraag niet enkel op een analyse van cijfergegevens te baseren, maar ook door middel van Interviews met verschillende betrokken actoren in het werkveld. De belangrijkste partners in het werkveld, in dit geval de sociale huisvestingsmaatschappij CNUZ en het SVK WoonregT, de diensten Ruimtelijke Ordening, het OCMW en de schepenen van Wonen & Ruimtelijke Ordening, werden bevraagd over hun visie op de noden van de lokale Woonmarkt.

Het IGS heeft reeds enkele jaren ervaring met het domein Wonen, zowel in landelijke gebieden als Geetbets en Zoutleeuw, als in de meer stedelijke omgeving van Tienen. Het verschil in patrimonium, kwaliteitsvraagstukken, aanpak en ontwikkeling loopt deels gelijkend, we verwijzen naar de kansenkaarten van de gemeenten, maar de meer stedelijke context van de Tiense kern vraagt hierin toch een extra toelichting. Het verschil was toch te groot en zou de drie partners onrecht aandoen als dit niet specifiek benaderd werd..

- In het eerste deel brengen we de analyse van de woningmarkt van Tienen in kaart. Vervolgens worden de belangrijkste problemen die uit de analyse én uit gesprekken met het werkveld gedistilleerd werden overlopen. Om daaruit tenslotte de onderzoeksvra(a)g(en) te puren. De gesprekken met de lokale partners liep parallel met deze over de ontwikkeling van een visie op sociaal wonen in de gemeenten. In beide onderwerpen zitten uiteraard overlappingsen. Maar ons inziens zou de analyse onvolledig zijn moesten we deze invalshoek hier weglaten.
- In het tweede deel worden de overeenkomsten en verschillen tussen de deelnemende gemeenten van het IGS in deze gemeenschappelijke context bekeken. Waar mogelijk worden er onderzoeksvragen samen opgenomen.

Tenzij anders vermeld komen de cijfergegevens uit de database ‘Provincie in cijfers’, de omgevingsanalyse 2020-2025 van de gemeenten, de gemeentemonitor 2019, en onze eigen registratiegegevens. De cijfers werden in de periode maart-september 2020 verzameld.

DEEL 1: Tienen – 2020



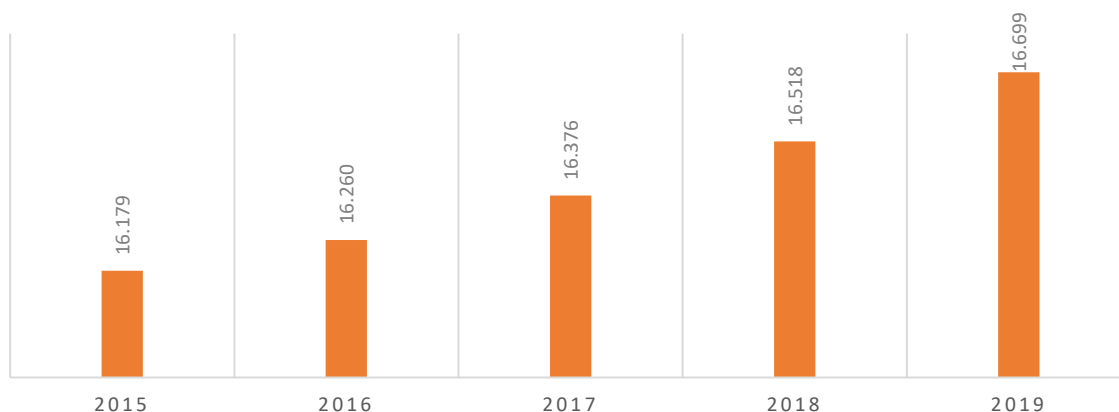
1. DE AANBODZIJD VAN DE WOONMARKT

1.1. Patrimonium

Het geheel van bestaande woningen vormt de aanbodzijde van de woningmarkt. Daarom zoomen we hier allereerst in op het bestaande patrimonium.

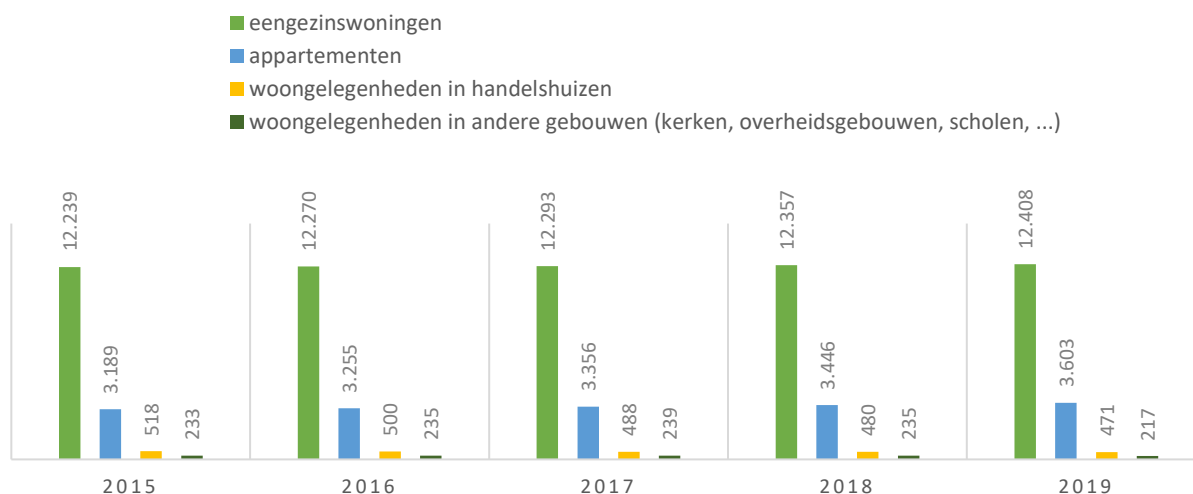
1.1.1. Algemeen

Overzicht aantal woonegelegenheden (2015-2019)



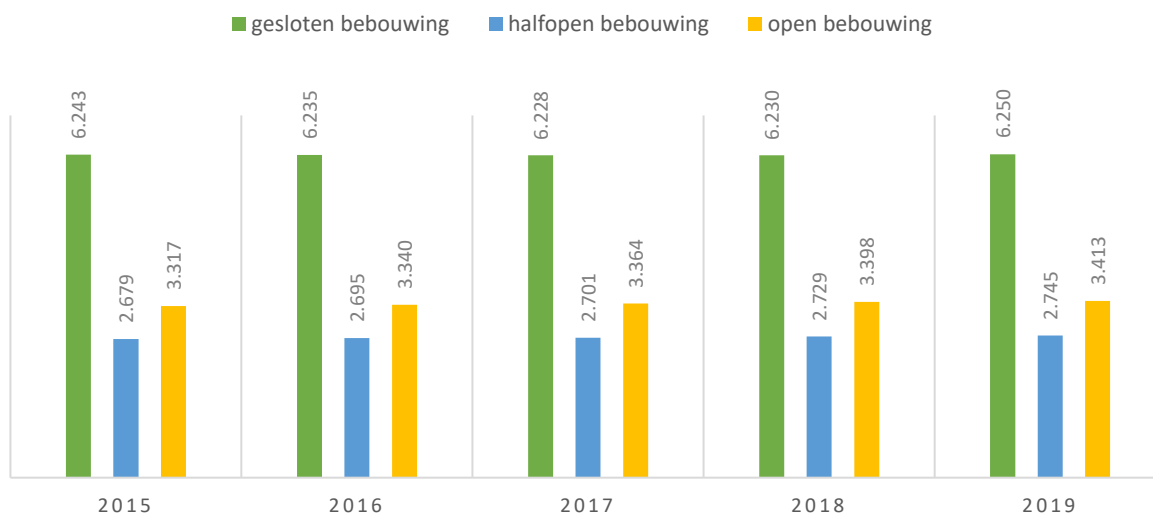
Evolutie aantal woonegelegenheden (2015-2019): +520

Overzicht aantal woonegelegenheden naar typologie (2015-2019)



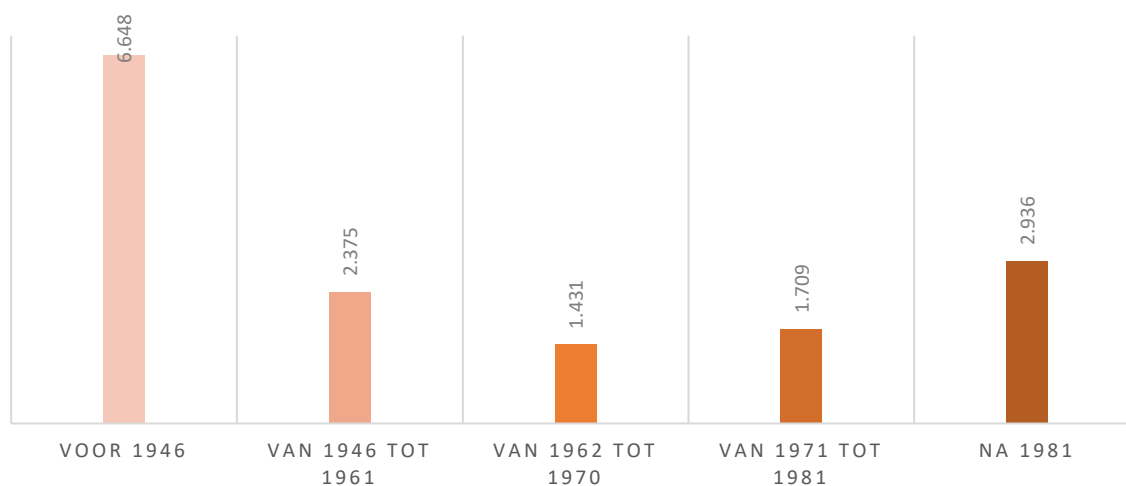
- Evolutie aantal eengezinswoningen (2015-2019):	+169
- Evolutie aantal appartementen (2015-2019):	+414
- Evolutie aantal woongelegenheden in handelshuizen (2015-2019):	-47
- Evolutie aantal woongelegenheden in andere gebouwen (2015-2019):	-16

Overzicht aantal eengezinswoningen naar bouwwijze (2015-2019)



- Evolutie aantal gezinswoningen gesloten bebouwing (2015-2019):	+7
- Evolutie aantal gezinswoningen halfopen bebouwing (2015-2019):	+66
- Evolutie aantal gezinswoningen open bebouwing (2015-2019):	+96

Overzicht ouderdom gebouwen



De appartementen zijn de grootste stijgers, maar de meerderheid zijn ééngesinswoningen. Typisch voor de stadomgeving is het overwicht van gesloten bebouwing. Het grootste deel van het patrimonium is verouderd en voor de invoering van het E-peil gebouwd.

1.1.2. Vastgoedmarkt

Binnen de vastgoedmarkt liggen de gemiddelde woningprijzen in Tienen bij de lagere prijzen van het Vlaamse Gewest.

Overzicht mediaanprijs huizen in Vlaanderen 2020:¹

Huizen in het Vlaams Gewest

duurste gemeenten		mediaanprijs	goedkoopste gemeenten		mediaanprijs
1	KNOKKE-HEIST (66)	720.000	1	MENEN (57)	120.000
2	TERVUREN (19)	530.000	2	RONSE (37)	133.000
3	WEMMEL (21)	434.229	3	WERVIK (27)	143.750
4	OVERIJSE (23)	420.000	4	HERSELT (21)	150.000
5	LOCHRISTI (19)	415.000	5	GERAARDSBERGEN (56)	158.250
6	SINT-MARTENS-LATEM (41)	412.500	6	TONGEREN (25)	160.000
7	KONTICH (26)	410.000	7	DEERLIJK (17)	163.092
8	MEISE (21)	400.000	8	WETTEREN (45)	169.000
9	SINT-GENESIUS-RODE (22)	400.000	9	DE PANNE (17)	173.000
10	SCHILDE (26)	397.500	10	MAASMECHELEN (27)	175.500
11	KALMTHOUT (23)	389.000	11	TESSENDERLO (18)	179.500
12	ASSE (38)	370.000	12	WEVELGEM (35)	180.000
13	HOOGSTRATEN (30)	370.000	13	MIDDELKERKE (29)	180.000
14	HERENT (23)	360.000	14	NIEL (20)	185.000
15	SINT-KATELIJNE-WAVER (20)	357.000	15	BALEN (26)	187.000
16	BRASSCHAAT (54)	355.000	16	POPERINGE (26)	189.500
17	EDEGEM (21)	355.000	17	TIENEN (49)	190.000
18	MORTSEL (20)	349.750	18	BOOM (26)	190.000
19	ZAVENTEM (38)	349.000	19	HARELBEKE (29)	190.000
20	KEERBERGEN (17)	348.000	20	SCHERPENHEUVEL-ZICHEM (29)	192.500

tussen haakjes wordt het aantal transacties vermeld

¹ Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

Het afgelopen decennium stegen de hedonische woningprijzen in Vlaanderen gemiddeld met 5%, dit was grotendeels te wijten aan de verbetering² van de woningen.

Gemiddelde prijsstijgingen vastgoed 2005-2014, Vlaams Gewest		STEUNPUNT WONEN
Type	Jaarlijks	
Verkooprijzen		
Gemiddeld (AD Statistiek, gewone woonhuizen + villa's)	5%	
EKVI (Era-KU leuven vastgoedindex)**	3,1%	
Huurprijzen		
Gemiddeld (Woonsurvey2005 – GWO2013) *	3%	
Huurprijsindex Huurschatter	1,9%	
Gezondheidsindex (België)	2%	
* Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid ** De economie van de woningmarkt (2016)		
Gemiddelde prijzen stijgen sterker dan hedonische prijsindices omdat de woningen (huur & koop) verbeteren doorheen de tijd.		
		20

In de afgelopen jaren bleef deze trend zich verderzetten. De gemiddelde prijzen van woonhuizen in Vlaanderen³ zijn voor de 1ste jaarihelft 2020 als volgt:

Woonhuizen in de Vlaamse provincies: In vergelijking met het jaargemiddelde van 2019 steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in alle Vlaamse provincies. De grootste prijsstijging viel te noteren in de provincie Antwerpen: +4,4% met een gemiddelde prijs van 317.673 euro. In West-Vlaanderen steeg de prijs van een woonhuis het minst: +1,3% met een gemiddelde prijs van 264.688 euro. Limburg was de enige Vlaamse provincie waar de gemiddelde prijs onder 250.000 euro lag. In Antwerpen en Vlaams-Brabant lag de gemiddelde huizenprijs hoger dan het Vlaamse gemiddelde: respectievelijk +7% en +15%. Over een termijn van 5 jaar stijgt de huizenprijs het meest in Antwerpen en Oost-Vlaanderen: +10% na inflatie.

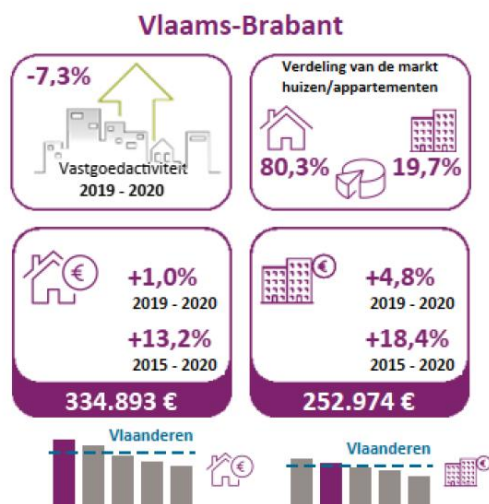
Gemiddelde prijs appartement in ons land: 242.024 euro (+5,9% in vergelijking met 2019) Na de eerste 6 maanden van 2020 klokte de gemiddelde prijs van een appartement in België af op 242.024 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2019 ging het om een stijging van +5,9%. Daarmee lag de gemiddelde prijs van een appartement zo'n 14.000 euro hoger dan in 2019. Rekening houdend met de inflatie, betaalt de koper zo'n 13.000 euro meer. In de periode 2015-2020 steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +19,3%. Rekening houdend met een inflatie ging het om een reële prijsstijging van +11,2%.

² Frank Vastmans, KU Leuven: 'Huurprijzen en huurrendementen: nieuwe gegevens en nieuwe inzichten' - Studienamiddag 'Focus op de private huur in beleid en onderzoek' Brussel, Herman Teirlinckgebouw, 11 januari 2018.

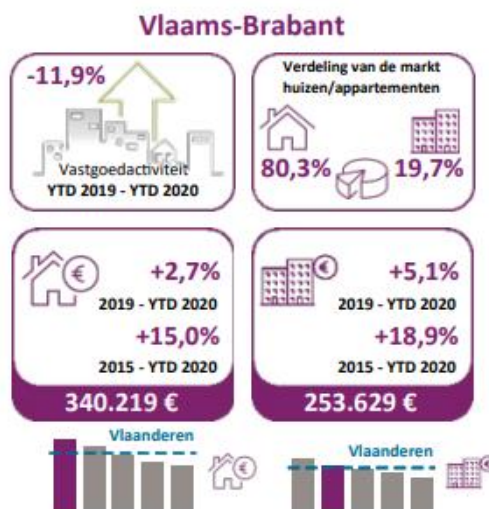
³ <https://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/actueel/vastgoed-in-het-2de-trimester-2020-aantal-vastgoedtransacties-sterk-gedaald-door-coronacrisis-in-juni-opnieuw-meer-transacties>

De provincie Vlaams-Brabant volgt deze tendens van prijsstijgingen, hoewel er in het begin van 2020 wel enkele fluctuaties merkbaar waren. De cijfers van de notarisbarometer, 1^{ste} en 2^{de} trimester 2020, geven voor Vlaams Brabant volgend overzicht:.

Trimester 1:⁴

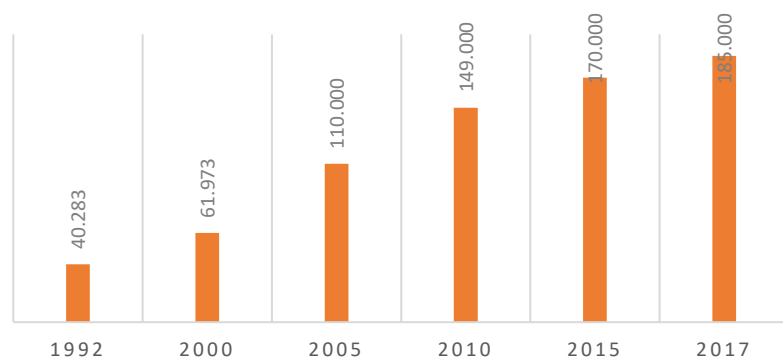


Trimester 2:⁵



De daling van de vastgoedtransacties de eerste maanden van 2020 zijn vooral te wijten aan de impact van corona, deels ook door de sterke stijging voor het einde van 2019 als gevolg van het stopzetten van de woonbonus. De vastgoedprijzen prijzen kennen in Tienen wel, zoals overal een Vlaanderen, een stijgende lijn. Bij de prijzen van de grotere villa's en de appartementen zien we echter in 2017 een lichte daling. De verwachte druk vanuit Leuven die voorzien was op de Tiense woningmarkt is tot dusver niet ingezet. De impact van corona is voor de stad nog niet gekend, daarvan hebben we enkel bovenstaande provinciale overzichten. Dat de prijzen de Vlaamse trend volgen zien we in volgende grafieken:

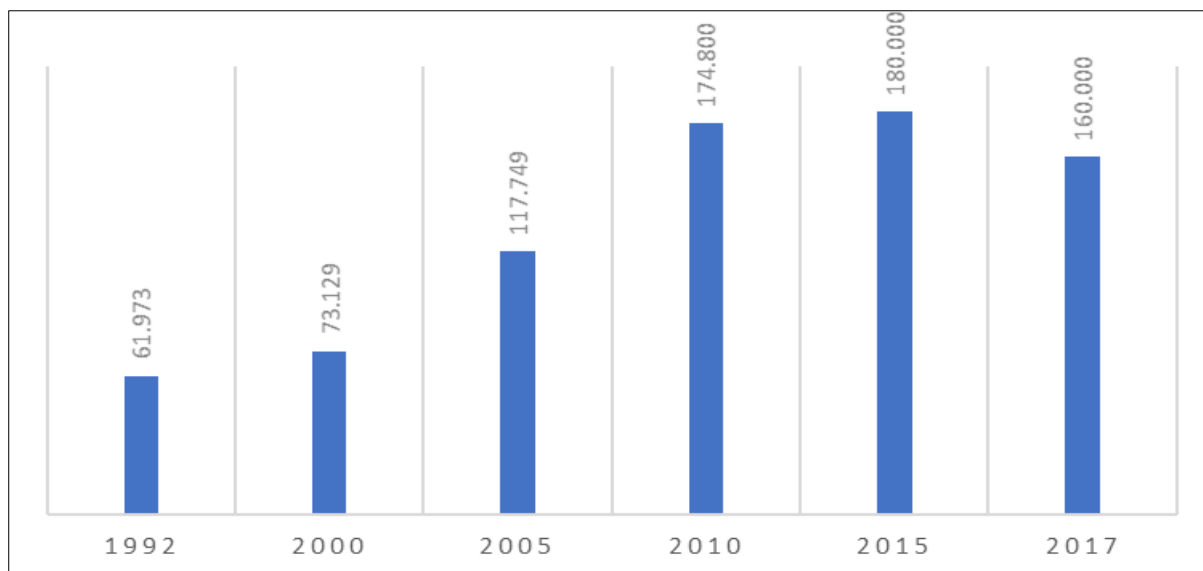
Tienen - mediaanprijs gewone woonhuizen (1992-2017)



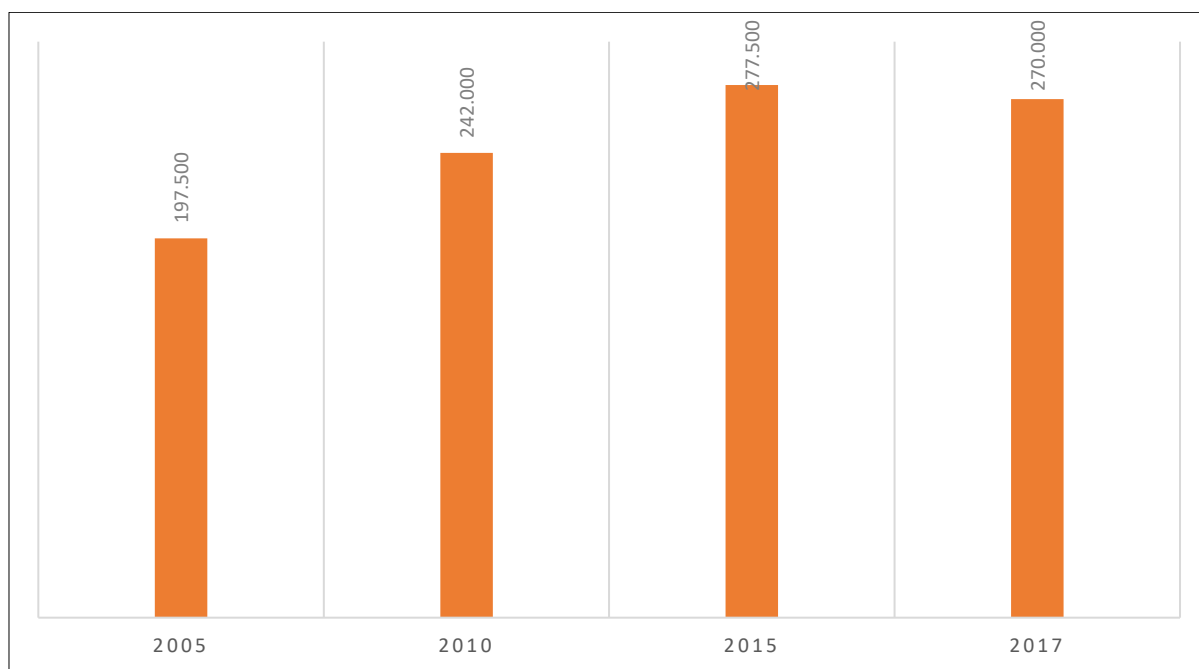
⁴ Notarisbarometer, deel 44, vastgoed T1 2020

⁵ Notarisbarometer, deel 45, vastgoed T2 2020

Tienen – mediaanprijs appartementen, flats en studio's (1992-2017)



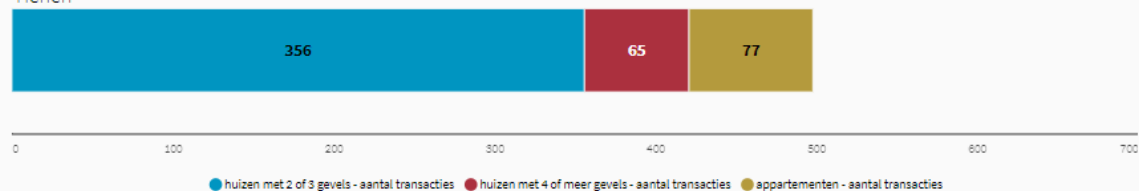
Tienen - mediaanprijs villa's, bungalows, landhuizen (2005-2017)



In de verkooptransacties van Tienen zijn de verkopen van huizen rijwoningen of halfopen bebouwingen ruim in de meerderheid, wat ook correspondeert met de meer stedelijke omgeving van de stad.

Verkooptransacties
aantal

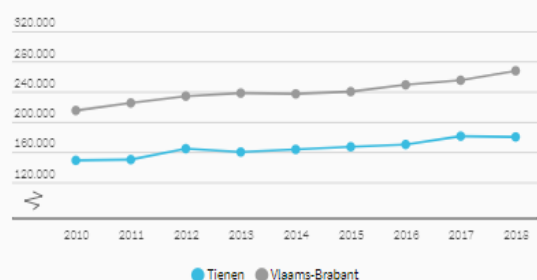
Tienen



AKRED | provincies.incijfers.be | 2018

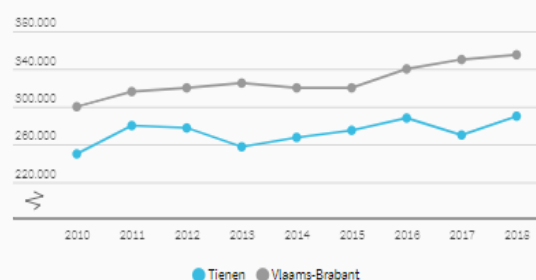
Hoewel de woningprijzen in Tienen volgens Vlaamse normen aan de lagere kant zijn, volgen de woningprijzen de lijn van prijsstijgingen in Vlaanderen. Ook in Tienen, in alle woonvormen, zijn de verkoopprijzen aan een gestage opvang bezig.

Verkopen huizen met 2 of 3 gevels
mediaanprijs in euro



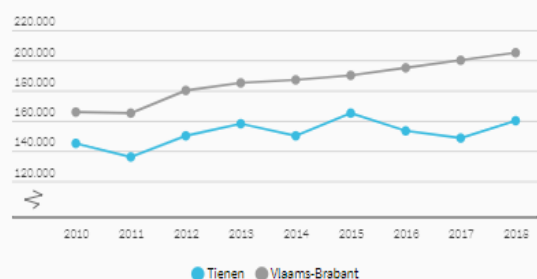
AKRED | provincies.incijfers.be | 2010 - 2018

Verkopen huizen met 4 of meer gevels
mediaanprijs in euro



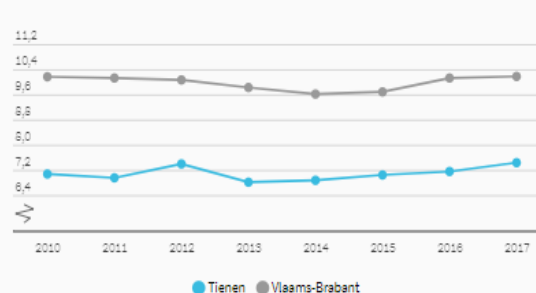
AKRED | provincies.incijfers.be | 2010 - 2018

Verkopen appartementen
mediaanprijs in euro



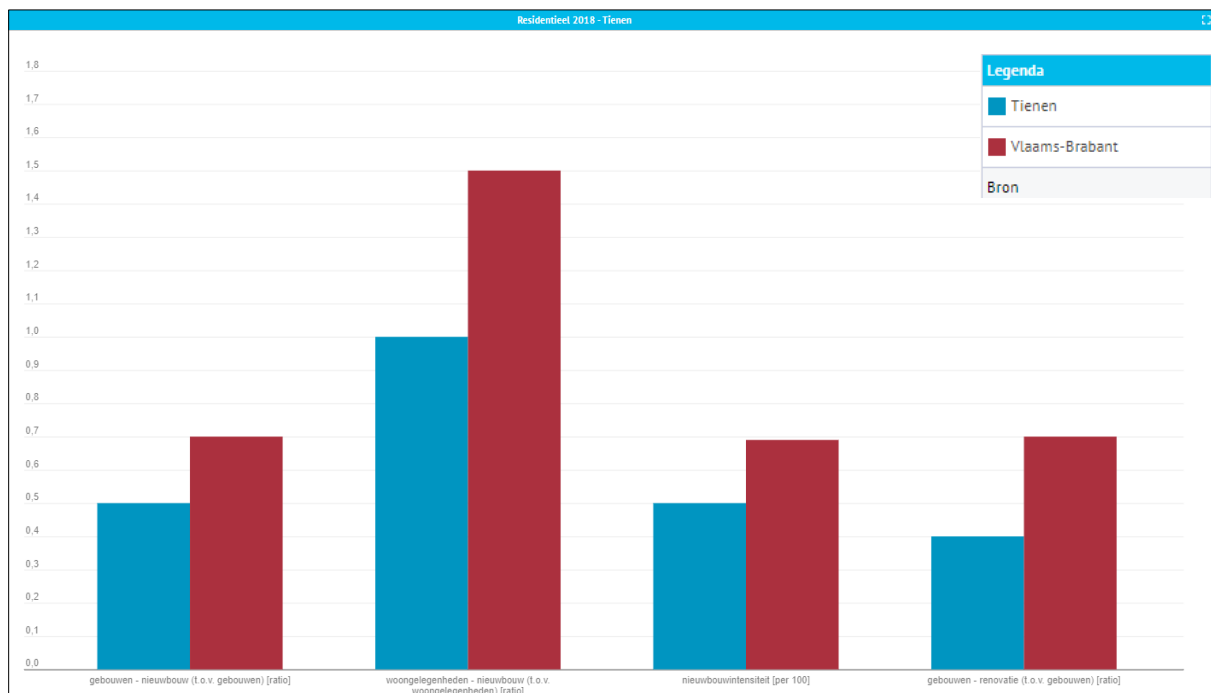
AKRED | provincies.incijfers.be | 2010 - 2018

Prijs-inkomen ratio voor woonhuizen (exclusief appartementen)
ratio



AKRED | provincies.incijfers.be | 2010 - 2017

Het aandeel van vergunningen voor nieuwbouw en renovatie ligt in Tienen lager dan in de Provincie Vlaams-Brabant.



Dit neemt niet weg dat er ook in de stad Tienen jaarlijks nieuwe woonentiteiten gecreëerd worden. Voor 2018 waren dit in totaal 168 woongelegenheden die gecreëerd werden.

	Tienen	Vlaams-Brabant
woongelegenheden - nieuwbouw (t.o.v. woongelegenheden) [ratio]	1,0	1,5
nieuwbouwintensiteit [per 100]	0,50	0,69
gebouwen - renovatie (residentieel) [aantal]	60	3.081
gebouwen - totaal - nieuwbouw (residentieel) [aantal]	76	3.243
gebouwen - nieuwbouw (t.o.v. gebouwen) [ratio]	0,5	0,7
woongelegenheden - totaal - nieuwbouw (residentieel) [aantal]	168	7.455

Senioren & Wonen: Het zorgaanbod i.v.m. wonen en senioren is in Tienen behoorlijk tot groter dan gemiddeld in Vlaanderen. Zowel de mantelzorg als de residentiële zorg is goed voorzien.

Het onderstaande tabel uit het rapport ouderzorg van de provincie in cijfers geven enkele kerncijfers weer die een beeld schetsen van het actuele ouderenzorgaanbod in Tienen. Ter vergelijking zijn dezelfde kerncijfers opgenomen voor Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest. Het gaat om cijfers gezinszorg (GZ), dienstencheques (DC), lokale dienstencentra (LDC), dagverzorgingscentra (DVC),

centra voor kortverblijf (CVK), serviceflats of groepen assistentiewoningen (GAW) en woonzorgcentra (rusthuizen, WZC).

Tabel 7 | Overzicht professionele zorgaanbod

	Tienen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gepresteerde uren GZ [2018]	114.123	2.345.806	16.046.011
uren gezinszorg bij 65-... jaar [2018]	80.722	1.829.247	12.529.792
gepresteerde uren GZ per inwoner 65-... jaar [2018]	10,7	8,4	9,6
gepresteerde uren dienstencheques bij 65-... jaar [2019]	129.481	4.494.076	24.583.681
gepresteerde uren dienstencheques per 65-... jarige [2019]	17,0	20,4	18,4
erkende lokale dienstencentra [2019]	3	32	241
voorafgaand vergunde lokale dienstencentra [2019]	0	3	52
aanbodratio LDC (t.o.v. 65-plussers) [2019]	3,9	1,4	1,8
huidige capaciteit DVC [2020]	2	49	310
voorafgaand vergunde DVC [2020]	0	7	44
aanbodratio DVC (t.o.v. 65-plussers) [2019]	2,6	2,3	2,3
huidige capaciteit CVK [2020]	16	376	2.464
voorafgaande vergunningen CVK [2020]	0	51	504
aanbodratio CVK (t.o.v. 65-plussers) [2019]	2,1	1,7	1,8
huidige capaciteit AW [2017]	146	3.452	22.206
aanbodratio AW (t.o.v. 65-plussers) [2017]	2,0	1,6	1,7
huidige capaciteit WZC [2020]	561	13.693	81.459
voorafgaande vergunningen WZC [2020]	0	964	7.646
aanbodratio WZC (t.o.v. 65-plussers) [2019]	7,3	6,3	6,1

Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid - Vesta systeem van elektronische gegevensuitwisseling

Sodexo via Departement WSE | provincies.incijfers.be

Agentschap Zorg en Gezondheid | provincies.incijfers.be

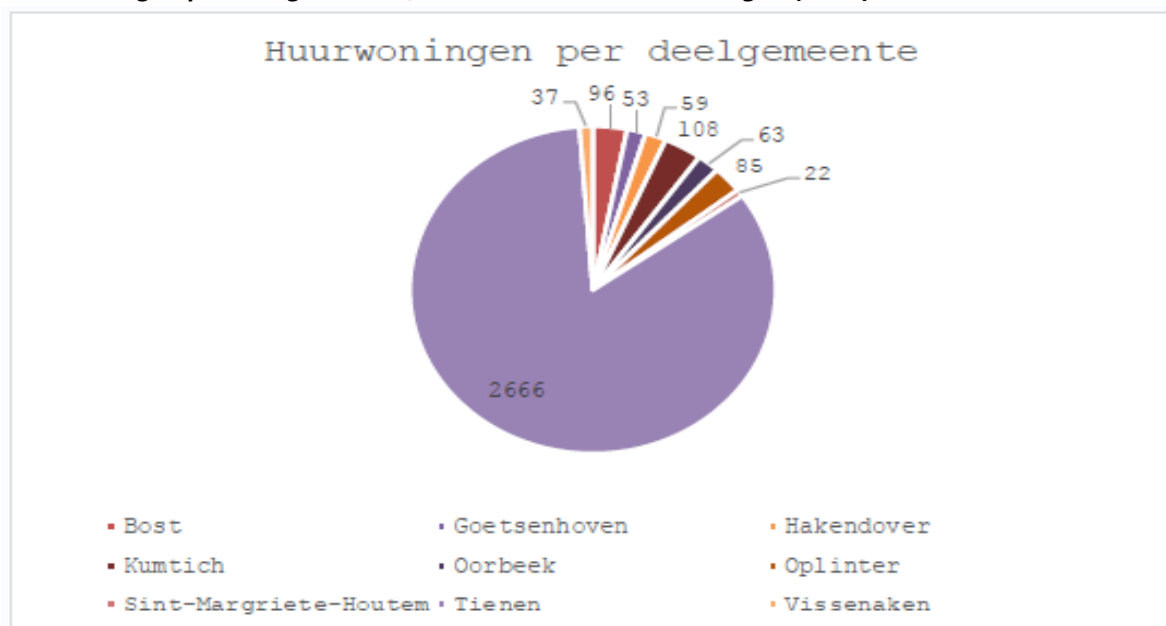
Het aanbod assistentie woningen – nu serviceflats – is sinds 2017 zeker toegenomen. Alleen al de groep assistentiewoningen van het Park Passionisten verhoogde de telling met 49 assistentiewoningen.

1.1.3. Verhouding eigendom en Huurmarkt

De aanbodzijde van de woonmarkt wordt niet enkel bepaald door het patrimonium. Ook de huurmarkt van de stad is hier van invloed. Deze huurmarkt hangt samen met de demografische druk en de bevolkingssamenstelling en de vraagzijde van de markt. De verhouding eigenaar-huurder op de woonmarkt van Tienen is 70,3% -29,7%, een gemiddelde dat gelijkend is op dat van het arrondissement Leuven.

	Tienen	Vlaams-Brabant	Leuven (Arr.)
huurders [aantal]	4.533	135.879	63.980
eigenaars [aantal]	10.734	335.588	154.031
huurders (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel) [%]	29,7	28,8	29,3
eigenaars (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel) [%]	70,3	71,2	70,7

Huurwoningen per deelgemeente, totaal Tienen: 3189 woningen (2019)



In het kaartoverzicht van de huurmarkt wordt vooral ingezoomd op de huurwoningen in de kern en de kleinstedelijk randgebied. Zoals bovenstaande grafiek en aantoonst zien we dat de meerderheid van het huurpatrimonium in en rond de kern van de stad ligt.

Onderstaande overzichtskaarten van het Tiense gebied met de deelgemeenten tonen deze verdeling evenzeer. We moeten inzoomen op de kern om dit duidelijker in beeld te krijgen.



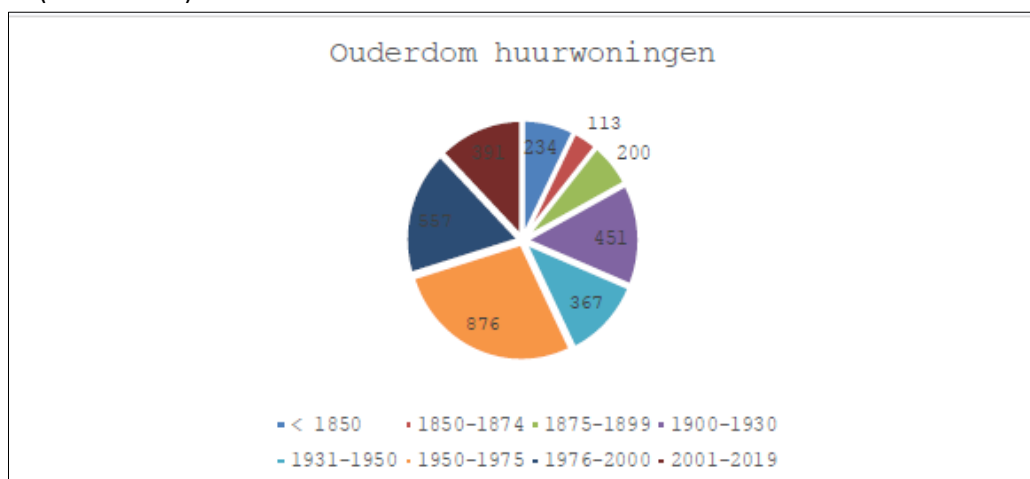
Volgende kaart toont ons dat dat het meest verouderde deel van het huurpatrimonium in de kern en het kleinstedelijk gebied ligt.



Overzicht huurmarkt Tienen centrum – bouwjaar pand 1850-2017. Donkerblauw: >2000-2017

BEMERKING: De kaarten geven slechts een overzicht tot 2017 omdat de kadastergegevens maar na 2 jaar bijgewerkt zijn.

Naast de ligging in het centrum zien we in de kadasterlagen en op de kaarten ook dat het overgrote deel van dit huurpatrimonium toch wel van oudere datum is. Slechts 12,26% (cijfers 2019) is na 2000 gebouwd (donkerrood).





Overzicht huurmarkt Tienen stadskern (binnen de vesten) – bouwjaar pand 1850-2017



Bemerking: bij de kaarten is telkens de laag bouwjaar 2000-2017 in donkerblauw toegevoegd. Het geeft een indicatie in welke mate de huurwoningen voldoen aan energienormen. Het verplichte E-peil werd ingevoerd in 2010. We mogen er dus van uitgaan dat ongeveer de helft van deze bouwlaag voldoet aan de huidige energienormen. Het merendeel van de woningen op de huurmarkt voldoen hier waarschijnlijk niet aan..

De kaarten van de stadskern tonen aan dat in de omgeving van het station en de uitvalswegen naar de randgemeenten het grootste deel van het meest verouderde patrimonium vervat. Deze delen komen echter pas in 2025 bij de laatste fase van verplichting conformiteitsattest onder de aandacht. Mogelijk is hier een herziening van deze verordening met een versnelde invoering van de verplichting voor de kleinstedelijke rand hier een oplossing.



Afb.5 – Overzicht huurmarkt Tienen noordelijke stadskern – bouwjaar pand 1831-2017.

■ : >2000



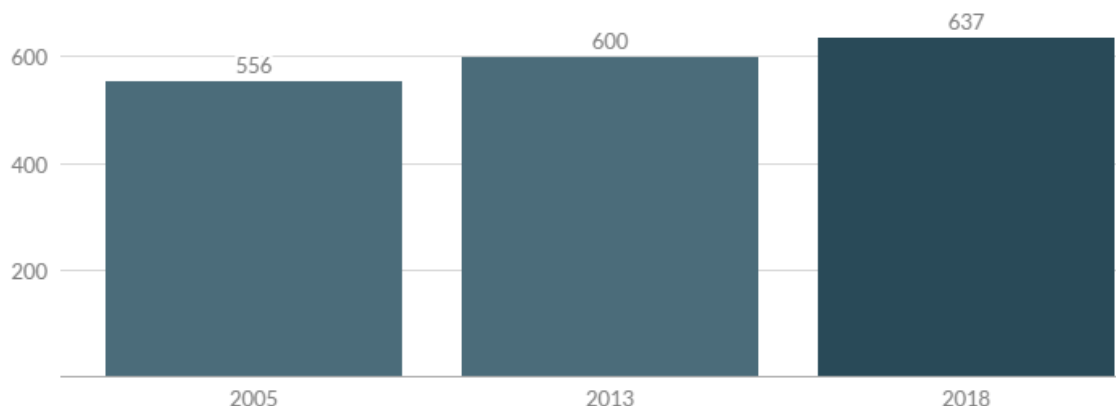
Afb.6 – Overzicht huurmarkt Tienen zuidelijke stadskern – bouwjaar pand 1831-2017.

■ : >2000

Doordat de huurpatrimonium grotendeels verouderd is kan men aannemen dat deze verouderde woningen ook sneller kwaliteitsproblemen zullen opleveren. Er wordt momenteel geen onderzoek gevoerd naar het verband tussen woonkwaliteit en het huurpatrimonium. Dit zou een mogelijk interessante piste kunnen zijn voor de ontwikkeling van toekomstige woonacties. De prijs is meestal

in verhouding tot de staat en de grootte van de woning. Maar hier is nog geen onderzoek naar gevoerd in Tienen.

Over de huurprijzen zijn helaas niet echt recente gegevens verkrijgbaar. Enkel de prijzen in het Vlaams gewest, en dat tot 2018 zijn in kaart⁶. Hier wordt de huurprijs op de private markt op gemiddeld 637 euro weergegeven. Dit kan echter erg variëren naargelang van type woning en locatie.



1.1.4. Woonkwaliteit

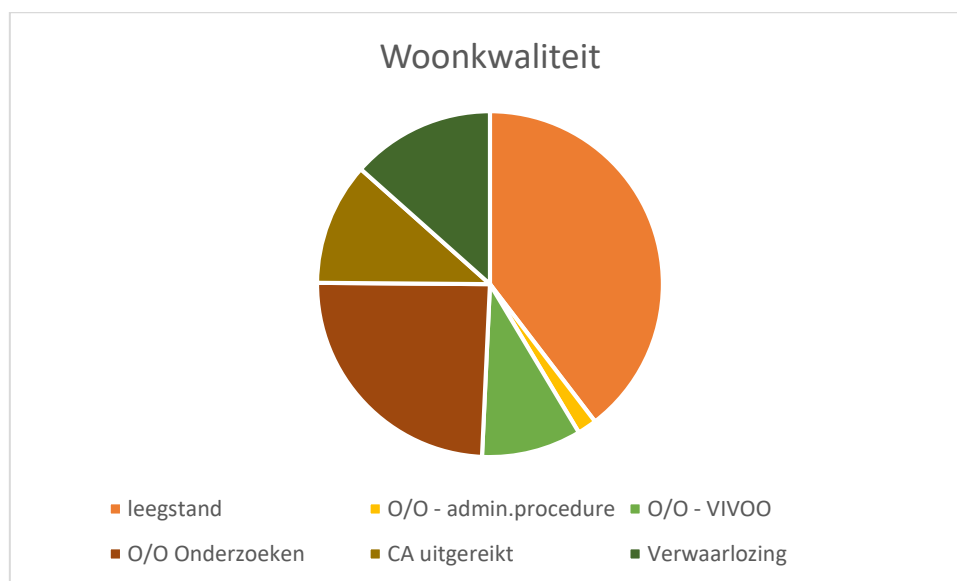
Aansluitend op de stand van zaken patrimonium en huurmarkt is de woonkwaliteit van de stad hier een evident deelaspect. In een stad als Tienen met een verouderd patrimonium, een grote aanwezigheid van de doelgroep en een verouderd aanbod op de huurmarkt, is de bewaking van de woonkwaliteit van belang. Het is één van de speerpunten in het beleid van de stad. Sinds de opstart ervan werd dit volledig door het IGS wonen opgenomen.

Dit betekent dat er jaarlijks een vernieuwing van de leegstand en de verwaarlozing doorgevoerd wordt. Alle panden zonder domicilie worden ter plaatse gecontroleerd. Dit gebeurt gefaseerd, waarbij de kern altijd als eerste doorgenomen wordt. Hetzelfde systeem wordt toegepast op de controles van de verwaarloosde panden in de stad.. De vragen voor een controle i.f.v. een Conformiteitsattest (CA) komen natuurlijk quasi altijd van de verhuurder. In Tienen is het conformiteitsattest bij een nieuwe inhuring verplicht. Dit werd gefaseerd ingevoerd en vanaf 2020 is men als eigenaar bij verhuring binnen de stadsring verplicht het CA te hebben. (Vanaf 2025 zal dit voor heel het grondgebied gelden.) Dit heeft de aanvragen voor een Ca en de woningcontroles in functie van woonkwaliteit een stevige boost gegeven. Alhoewel ook hier moet bemerkt dat de impact van corona gewogen heeft op de uitvoering van deze wooncontroles. Waren er voordien slechts sporadisch vragen, dan komen er nu wekelijks aanvragen binnen. Dit heeft in de piek van corona wel een breuk gekend. Tussen 11 maart en 11 mei werden er geen wooncontroles uitgevoerd t.w.v. het besmettingsrisico. Desondanks staat de teller van

⁶ Bron: [https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/gemiddelde-huurprijs-private-woningmarkt#:~:text=bewerking%20Statistiek%20Vlaanderen-.Huurprijs%20voor%20eengezinswoningen%20en%20appartementen%20stijgt,een%20studio%20\(422%20euro\).](https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/gemiddelde-huurprijs-private-woningmarkt#:~:text=bewerking%20Statistiek%20Vlaanderen-.Huurprijs%20voor%20eengezinswoningen%20en%20appartementen%20stijgt,een%20studio%20(422%20euro).)

uitgereikte CA's op 24/06/2020 op 82. Deze aanpak levert dus een goed resultaat op. Volgende overzichten geven de stand van zaken woonkwaliteit van het afgelopen jaar 2020 weer.

Overzicht acties ifv Woonkwaliteit Tienen (stavaza 24/06/2020)



In deze overzichten zijn zowel de acties i.f.v. leegstand, als deze voor CA, Ongeschikt/onbewoonbaarheid en verwaarlozing opgenomen. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de O/O in lopende administratieve procedure zitten, O/O die op VIVOO (Vlaamse Inventaris Ongeschikt- en Onbewoonbaarheid) staan en de onderzoeken die uitgevoerd werden en in i.f.v. woonkwaliteit

Kerncijfers woningkwaliteit in Tienen		
Stand van zaken 24/06/2020		
LEEGSTAND		
Totaal aantal opgenomen op register leegstand		242
WOONKWALITEIT		
1. Ongeschikt/onbewoonbaarheid		
Totaal besluiten adm. procedure		11
Totaal VIVOO		57
Totaal aantal onderzoeken		149
2. Conformiteitsattest		
Totaal aantal uitgereikte CA's Tienen		70
3. Verwaarlozing		
Totaal aktes verwaarlozing		82

Ook in de opvolging van de woonkwaliteit laten de kaarten zien dat het merendeel van de woningcontroles in de stadskern uitgevoerd worden. Zeker deze voor CA zijn er in de meerderheid.

Kaart CA-Tienen – stadskern (verplichting zijn de lichtgroene straten)



Voor de leegstand vinden we dezelfde geografische spreiding terug. Natuurlijk zijn er ook leegstaande panden in de deelgemeenten maar het merendeel van de panden bevindt zich in de kern. Het totaalbeeld van de stad kan enkel in A3 formaat duidelijkheid geven, maar onderstaand beeld van de kern maakt de ligging al snel duidelijk.

Kaart Leegstand Tienen stadskern:



De gegevens van de verwaarlozing in Tienen geven een licht verspreider beeld, maar toch is ook hier de stadskern duidelijk veel meer vertegenwoordigd.

Kaart Verwaarlozing in Tienen: stadskern en deel kleinstedelijke rand.



Er zijn in verhouding veel meer onderzoeken naar woonkwaliteit dan effectieve besluiten en dossiers in de Vlaamse inventaris Ongeschikt-en Onbewoonbaarheid. Dit is echter de regel in Vlaanderen, Tienen is geen uitzondering hierop. Kijken we naar het laatste jaarrapport van Wonen Vlaanderen, dan zien we dat in vergelijking met de cijfers van heel Vlaanderen, deze cijfers normale waarden zijn:

Jaarverslag 2017 Woonkwaliteit Wonen Vlaanderen .: ⁷

Jaar	besluiten totaal	NGW	art 15 totaal	art 15 OO totaal	ongeschikt	onbewoonbaar	O+O	niet OO
2010	3 909	143	3 766	2 805	1 403	42	1 360	961
2011	4 329	166	4 163	3 036	1 858	42	1 136	1 127
2012	4 308	165	4 143	2 776	1 798	35	943	1 367
2013	5 368	214	5 154	3 608	2 495	22	1 091	1 546
2014	5 160	179	4 981	3 340	1 898	21	1 421	1 641
2015	4 460	179	4 281	2 753	1 831	11	911	1 528
2016	4 450	224	4 226	2 484	1 558	11	915	1 742
2017	4 095	206	3 889	2 359	1 416	13	930	1 530

⁷ https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/jaarrapport_2017_woningkwaliteit_0.pdf

1.1.5. Sociaal wonen : BSO

Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) telde met de nulmeting in 2007 485 sociale woningen. In het BSO werd voorgeschreven dat er tegen einde 2025 in Tienen 257 bijkomende huurwoningen moeten gerealiseerd zijn. Hiervan is er op dit ogenblik (Ten opzichte van de nulmeting op 31-07-2007) een toename van 242 huurwoningen. Om tegen eind 2025 het BSO van 257 voorgeschreven sociale huurwoningen te halen zijn er nog 15 sociale huurwoningen extra nodig, bovenop het huidige aantal. Aangezien bij de raming van het aantal bijkomende SVK-woningen is uitgegaan van een minimale groeimarge, zal het BSO bereikt en zelfs overschreden worden, zonder nieuwe huurprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Aangezien er ook nog 26 woningen op de programmatie van Cruz staan in Goetsenhoven, mogen we er van uitgaan dat het objectief behaald zal worden. Op dit ogenblik staat de teller op **717** woningen.

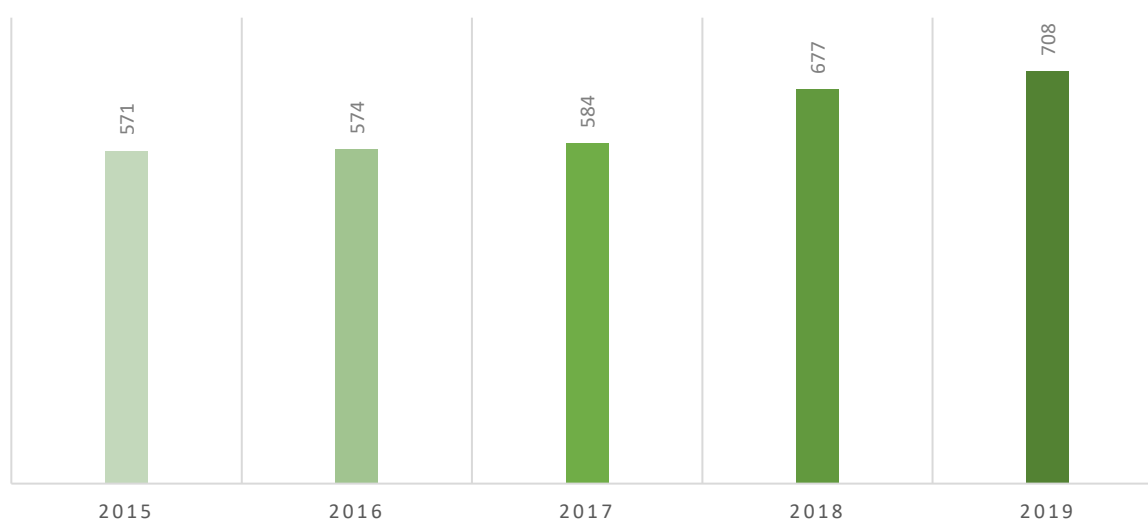
Overzicht sociale huurwoningen in Tienen

kandidaat-huurders (t.o.v. particuliere huishoudens) [%] [...]	5,5
sociale huurwoningen (SHM + SVK) [aantal] [2020]	717
sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) [p...]	4,6
huurwoningen SHM [aantal] [2020]	595
huurwoningen SVK [aantal] [2020]	122

Legenda
veel lager
lager
gemiddeld
hoger
veel hoger

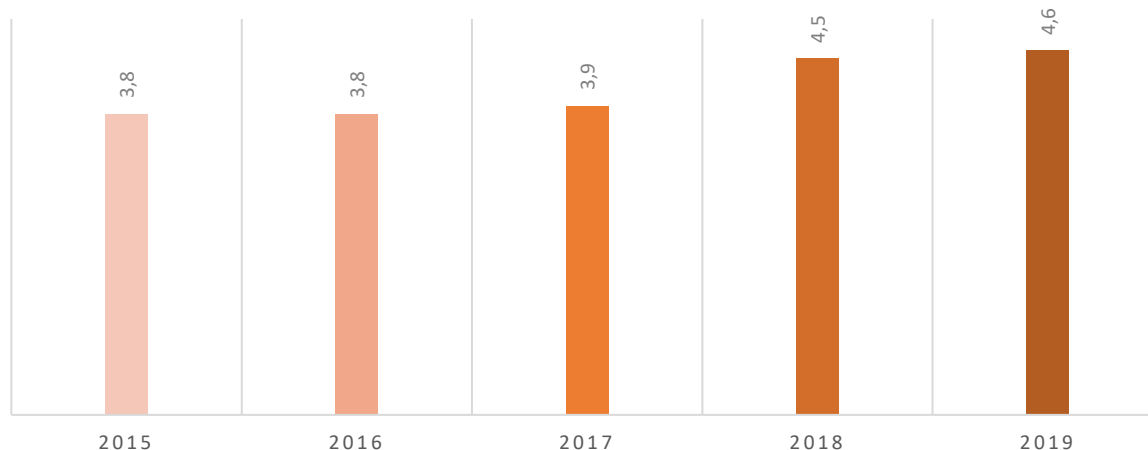
In vergelijking met de rest van de provincie is het aandeel aan sociale huurwoningen in Tienen gemiddeld. Het aantal sociale huurwoningen van het SVK ligt in Tienen zelfs hoger dan gemiddelde in Vlaams-Brabant.

Totaal aantal sociale huurwoningen (SHM + SVK) overzicht 2015-2019



Evolutie totaal aantal sociale huurwoningen SHM + SVK (2015-2019): +137

Aandeel sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) 2015-2019



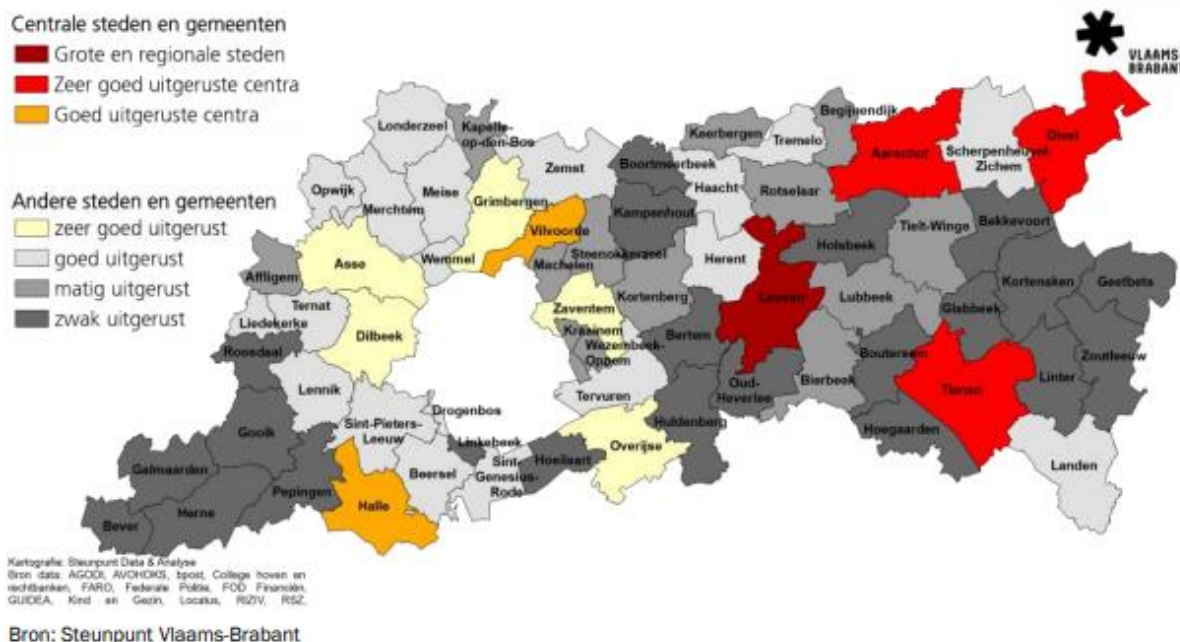
1.2. De woonomgeving en stadskernontwikkeling

Tienen is van oudsher een stad in een landelijke omgeving. Het kent een lange geschiedenis van bewoning en was reeds ten tijde van de Romeinen een gekend nederzetting, getuige de drie Tumuli in Grimde. Door de industriële ontwikkeling, vooral door de inplanting van de suikerfabriek kende de stad grote bloei. Deze bloei vertaalde zich in de vorm van prachtige herenhuizen in de stadskern en veel kleine arbeiderswoningen aan de fabrieksranden en het kleinstedelijk gebied. De kleinhandel en ambachten bloeiden er.

Uiteraard is in de ontwikkeling van de woonmarkt de kern van de stad, met zijn grootste aantal inwoners, het meest centraal. Dat neemt niet weg dat er evenredig veel aandacht is voor de deelgemeenten van de stad. Deze deelgemeenten bevinden zich in het meer landelijke gebied van de stad en zijn ermee verbonden door lange linten op de grote invalswegen. De Oplintersesteenweg, de Aarschotsesteenweg, de Diestesteenweg, de Sint-Truidersteenweg en de Leuvensesteenweg zijn daarvan goede voorbeelden. In de kansenkaart van het Project Getestreek van de provincie Vlaams-Brabant (zie verder) zien we dat de verbindingen van en naar de deelgemeenten van cruciaal belang zijn in deze ruimtelijke ontwikkelingen.

Voldoende aanbod binnen de omgeving werkt ook de aantrekking van de woonomgeving in de hand. In een studie over de uitrustingsgraad. Deze studie meet de uitrusting van de Vlaamse gemeenten op acht gebieden: onderwijs, zorg, publieke en zakelijke dienstverlening, persoonlijke dienstverlening, horeca, detailhandel, cultuur en recreatie en sport. Op basis daarvan werd een typologie opgesteld die de gemeenten onderverdeelt in categorieën. In Vlaams-Brabant vinden we een regionale stad (Leuven) en drie zeer goed uitgeruste centra: Tienen, Aarschot en Diest. In het Hageland zijn verder opvallend veel zwak uitgeruste gemeenten. De inwoners van deze gemeenten maken vaak gebruik van de

uitrusting in steden als Tienen, Aarschot en Diest. Hieronder de grafiek met het overzicht van de typologie van de Vlaams-Brabantse gemeenten op basis van uitrusting⁸:



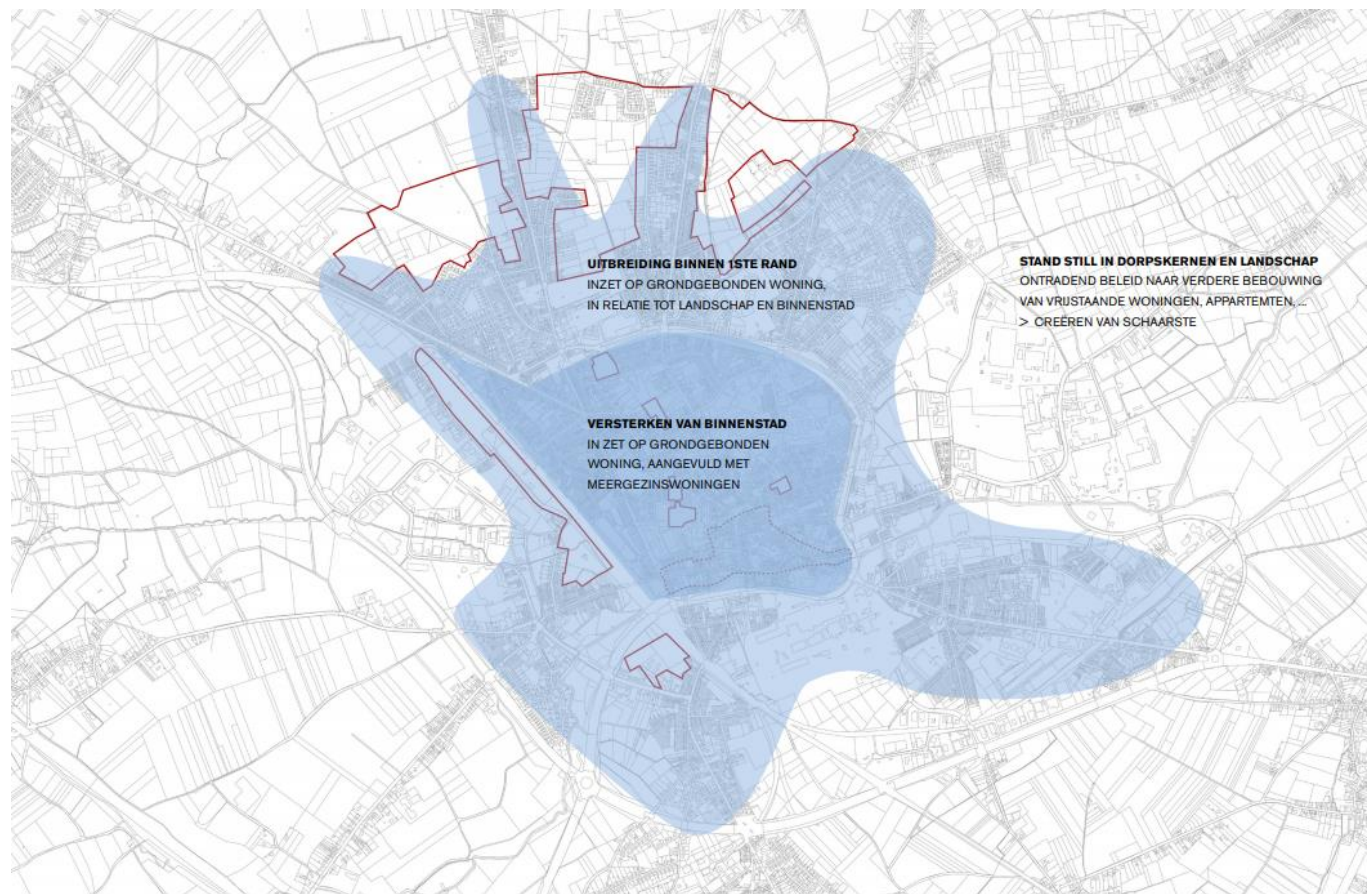
Heden ten dage volgt Tienen de trend die overal in Vlaanderen merkbaar is. De kleinhandel in de kern van de stad dunt uit, leegstand in handelskern neemt toe. Dit neemt echter niet weg dat de stad nog steeds een centraal punt is. Alle nutsvoorzieningen zijn er aanwezig. Vooral de zorgsector is er zeer goed ontwikkeld en ook het scholenaanbod is ruim voorzien. De grotere winkelketens zijn inmiddels meer op de assen aansluitend op de stadsring gevestigd. Er zijn zeer goede verbindingen met andere steden: het station van Tienen heeft veel aansluitingen met andere Vlaamse steden, de busverbindingen met het achterliggende Hageland zijn er nog goed en ook de deelgemeenten zijn vlot bereikbaar. Bij de heraanleg van de wegen is er ook veel aandacht voor de tragere weggebruiker, er verschijnen afgescheiden fietspaden en meer en meer komen er fietsstraten. De stad zet stevig in op de verbetering van de woonomgeving, getuige de lopende heraanleg van de Grote Markt en de recent vernieuwde Vierde Lansierslaan: de aansluiting van de stationsomgeving met de winkelkern. De stad is nog steeds in volle ontwikkeling. Wat zich ook vertaalt in vernieuwingen op ruimtelijk vlak.

De eerste vernieuwende visie en krijtlijnen voor de ontwikkeling van de stadskern werd reeds in 2014 opgemaakt met de studie van Blauwdruk⁹. Deze werd in samenwerking met de dienst Ruimtelijke Ordening gerealiseerd en voor de versterking van de stadskern werd de inzet op grondgebonden woningen en meergezinswoningen naar voren geschoven.

De verdichting van de stadskern was toen al een prioritair punt, gecombineerd met een beperking in uitbouw van de deelgemeenten. Zeker wat betreft de vrijstaande woningen. Een stop aan de lintbebouwing werd toen al aangeraden.

⁸ Omgevingsanalyse stad Tienen, 2020-2025, p. 38

⁹ Blauwdruk, stedenbouw. Woonstudie Tienen, eindrapport december 2014.



Aansluitend hieraan werd in de studie van BUUR deze visie verder uitgewerkt¹⁰. In deze ruimtelijke benadering werden bijkomend de aanleg van groene assen in de stad, de optimalisering van blauwe waterzone aan de Gete, het inzetten op kwaliteitsverbetering en het aanleggen van woonstraten als verbeteringsmogelijkheden voor het ruimtelijke én het woonbeleid naar voren geschoven.

¹⁰ BUUR - Stads kernversterking Tienen , Stuurgroep Fase 2: Presentatie actieplan 25.08.2016

Strategie voor stadskernversterking

Fase 3: Lange termijnvisie



In 2020 zal deze visie verder uitgediept worden met de verderzetting van het contract met studie bureau BUUR. Hierin zal, naast de ontwikkeling van de handelsgebieden creatie van ontmoetingsplaatsen en vernieuwing van de publieke ruimte (de heraanleg van de Grote Markt is daar een voorbeeld van) het wonen in de stad opnieuw een centrale plaats innemen.

In de Kansenkaart van de stad Tienen is één van de 6 transitieopdrachten de groei naar hecht netwerk van dorpen. Van slaapdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken. Er is onder andere aandacht voor het inzetten op het delen van voorzieningen; het inrichten beter bereikbaar maken van treinhalt inrichtingen; de creatie van mobipunten met als multimodale polen en Liftpalen als opstapplaats naar volgend dorp. Een ander aandachtspunt is de ontwikkeling van een complementair beleid voor steden en dorpen. Tussen beide entiteiten moet een evenwichtige synergie ontstaan.

Zeker voor de stad Tienen, met zijn stedelijke kern en aanpalende deelgemeenten, is dit evenwicht belangrijk. In deze kansenkaart is de ontwikkeling de Stedelijke kern centraal op de kaart. Maar dit dient ook afgestemd op de verder ontwikkelingen van hoogdynamische kernen zoals en voorzieningen in lokale vervoerskeren en landelijke dorpskernen.

KANSENKAART TIENEN

De 6 transitie-opgaven op het gemeentelijk grondgebied

NAAR EEN INTEGRALE FIETSCULTUUR

De modal shift waarborgen, met een fietsgedicht omgevingsbeleid en een structureel fietsnetwerk

- De IJzerenweg als groene ruggengraat
- Hoogwaardig fietsen tussen dorp en vallei
- Missing links vervoerblijven
- Knooppunten als herkenbare rustplekken

NAAR EEN RECHT NETWERK VAN DORPEN

Van staopdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken

- Inzetten op het delen van voorzieningen
- Treinhaltes initiëren / beter bereikbaar maken
- Mobiliteitsinitiatieven als multimodale poorten
- Lijfpaalen als opstapplaats naar volgend dorp

Complementair beleid voor steden en dorpen

- **STEDELIJKE KERN**
- **HOOGDYNAMISCHE KERN**
- **LOKALE VERVOERKERN**
- **REGIONALE WOONKERN**
- Landelijke dorpen

NAAR LEVENSGERACHTIGE DORPEN

Woonkernen als park in de vallei, groenblauw doordraaid en met ruimte voor de sociale cohesie

- Levendig en actieve dorpskern
- Gemeenschappelijke dorpsweide
- Landschapshorizont groenblauw eder
- Vensters voor oriënting

NAAR EEN KLIMAATROBUUST WATERLANDSCHAP

Waterkwaliteit van bron tot monding — integraal waterbeleid, natuurbouw en klimaatadaptatie

- De vallei als breed groenblauw netwerk met ruimte voor water, natuur en landbouw
- Velegebieden voor natuurontwikkeling
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeld tot robuuste landschapsstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kern voor heraanwending / structuurherstel
- Project waterbuiteling

- Pilotproject Temeeldreef
- (Her)aanwending als klimaatwiel / groen plein
- Vervoerinfrastructuur als groen lint

NAAR EEN ONVERGETELIJKE BELEVING

Opstapplaatsen en wandelingen verbinden de dorpen met de vallei — een streek om te beleven en ontdekken

- Geestrijke hoofdbegingen naar de vallei
- Verkenningpunten
- Wandel- en fietsnetwerk, trage wegen
- Waterrecreatie

NAAR DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN

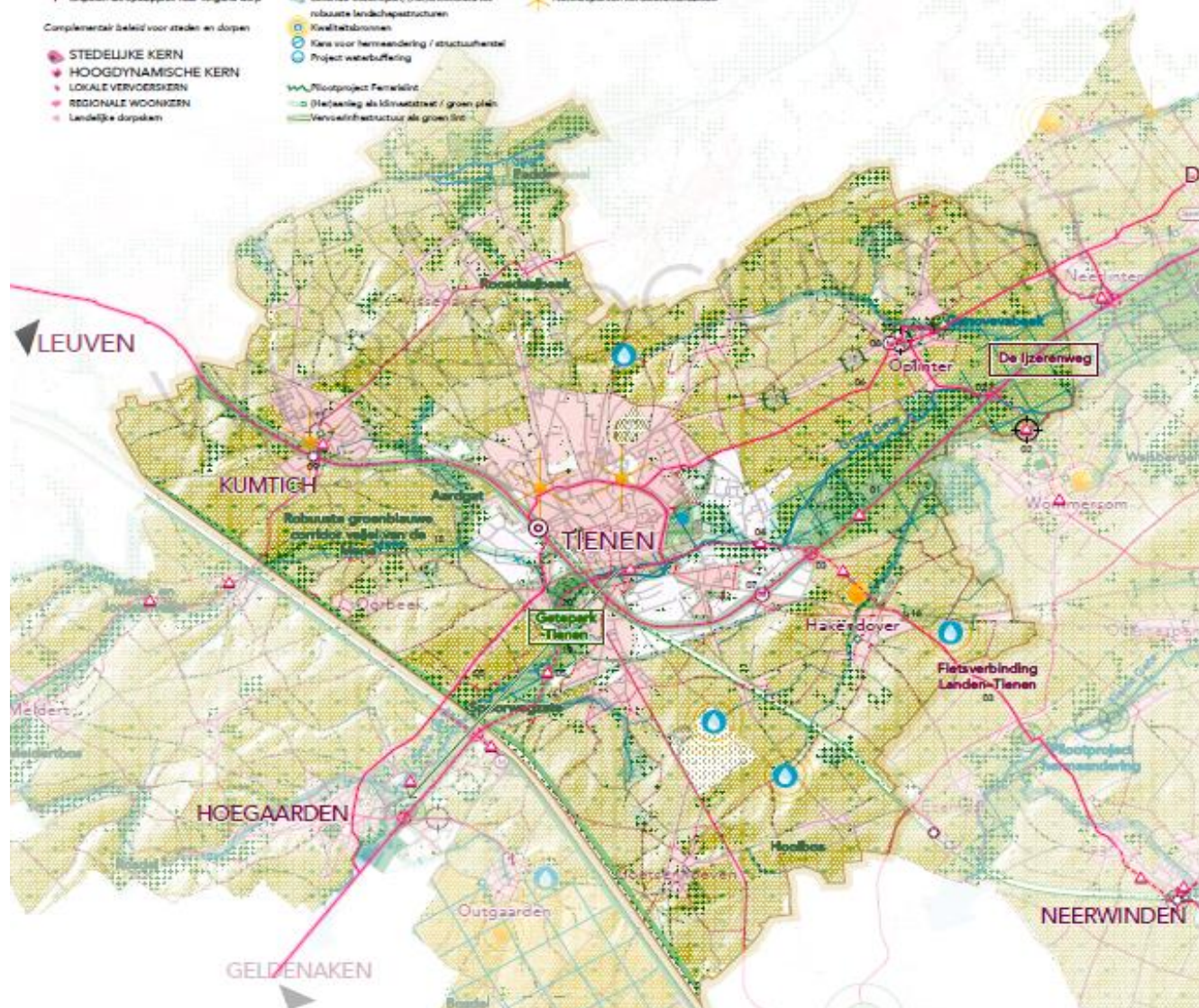
Een veerkrachtig productief landschap — met levensrijke, toekomstrijke bodem en korte keten

- Klimaatvriendelijke landbouw
- Pilotgebied water- en natuurinclusief plateau
- Koolstoflandbouwers (beterende locatie)
- Netwerkpunten kortketenlandbouw

OPERATIONALISERING

Een gezamenlijke visie, met grensoverschrijdende projecten én lokale acties. Wie met een gradatie tussen wat nu of op langere termijn kan gebeuren:

- Pilotproject met hoge prioriteit
- Voorgesteld als pilotproject
- Bestaand / te creëren
- In transitie = nog te onderzoeken
- Demonstratiemaatregelen Water-Land-Schap
- Opportuniteit voor verwevening



Strategisch project Getevallei – kansenkaart stad Tienen

1.3. Aanbodzijde woonmarkt SAMENGEVAT:

- Sinds 2015 zijn er 520 woongelegenheden bijgekomen in Tienen.
- Verhoudingsgewijs zijn er veel (grote) eengezinswoningen en te weinig appartementen of andere woongelegenheden in de stad.
- Het patrimonium is sterk verouderd: een groot deel van de woningen is gebouwd voor 1946.
- Het merendeel van de woongelegenheden voldoet niet aan de huidige energienormen.
- De woningen zijn verhoudingsgewijs goedkoper dan de in rest van Vlaanderen
- 71% van de huishoudens zijn eigenaar van de woning die ze bewonen, wat impliceert dat 29% huurder is van een woning.
- Ook het patrimonium van de huurmarkt is grotendeels verouderd. Een onderzoek naar het verband tussen de ouderdom en de woonkwaliteitsgegevens zou zinvol zijn.
- De kwaliteit van de huurwoningen wordt steeds beter opgevolgd sinds de invoering van het verplicht CA.
- Door het BSO is er eveneens een toename (sinds 2007) van 242 sociale huurwoningen. Het aandeel is gegroeid van 3.8% naar 4.6%
- De ontwikkeling van de stadskern is volop bezig. In de ruimtelijke ontwikkelingen van de stad staan aangenaam en kwaliteitsvol wonen & de woonomgeving hoog aangesipt.
- De ontwikkeling en verdichting van de woonkernen staat centraal in de ruimtelijke studies.
- In deze ontwikkelingen is de regionale inbedding van belang.

2. DE VRAAGZIJDEN VAN DE WOONMARKT

2.1. Bevolking en huishoudens

Wie woont er in Tienen, waar wonen de mensen, en wat zijn de vragen over wonen die leven in de stad. We trachten een antwoord te geven met onderstaande beknopte analyse van de vraagzijde van de woonmarkt.

2.1.1. Algemeen

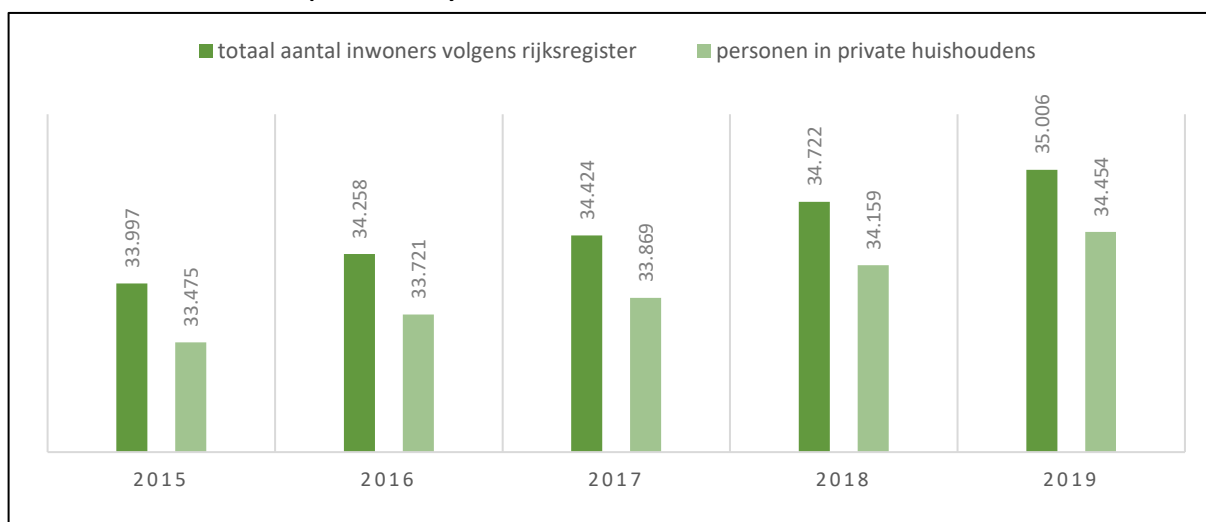
TOTALE BEVOLKINGSCIJFERS		Relatieve cijfers
Officiële statistiek totale bevolking (2019)	34.975	
Inwoners volgens rijksregister (2019)	35.006	
GESLACHT (2019)		t.o.v.inwoners (2019)
Mannen	16.908	48,3 %
Vrouwen	18.098	51,7 %
LEEFTIJD (2019)		t.o.v.inwoners (2019)
0-17	6.793	19,3 %
18-24	2.424	6,9 %
25-64	18.151	51,8 %
65-79	5.323	15,2 %
80+	2.315	6,6 %
WOONSTABILITEIT (2019)		t.o.v.inwoners (2019)
Zelfde adres als vorig jaar	31.417	89,7 %
Ander adres dan vorig jaar	3.589	10,3 %
HUIDIGE NATIONALITEIT, GEBOORTENATIONALITEIT EN HERKOMST (2019)		t.o.v.inwoners (2019)
Niet-Belgische huidige nationaliteit	2.808	8,0 %
Niet-Belgische geboortenationaliteit	5.282	15,1 %
Niet-Belgische herkomst	7.147	20,4 %
LOOP VAN DE BEVOLKING (2018)		per 1.000 inw (2018)
Geboorten	363	10,52 ‰
Sterfte	427	12,37 ‰
Natuurlijk saldo	-64	-1,85 ‰
Intergemeentelijk migratiesaldo	249	7,21 ‰
Internationaal migratiesaldo	118	3,42 ‰
Totale aangroei	300	8,69 ‰
BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN (2035)		t.o.v. inwoners (2035)
0-17	7.479	19,4 %
18-24	2.895	7,5 %
25-64	18.376	47,6 %
65-79	6.619	17,2 %
80+	3.189	8,3 %

Het algemeen overzicht laat zien dat Tienen een stad in beweging is. Sinds 2019 is in de stad de kaap van 35.000 inwoners overschreden. De bevolkingsaan groei bedroeg 8,89%. Deze aangroei is voornamelijk te danken aan intergemeentelijke migraties en niet aan geboortes. Dit betekent natuurlijk ook dat de stad aantrek heeft vanuit de omliggende omgeving. De lagere vastgoedprijzen en zijn hierin zeker een aantrekkingsfactor, maar dit is niet statistisch vast te stellen.

2.1.2. Demografie

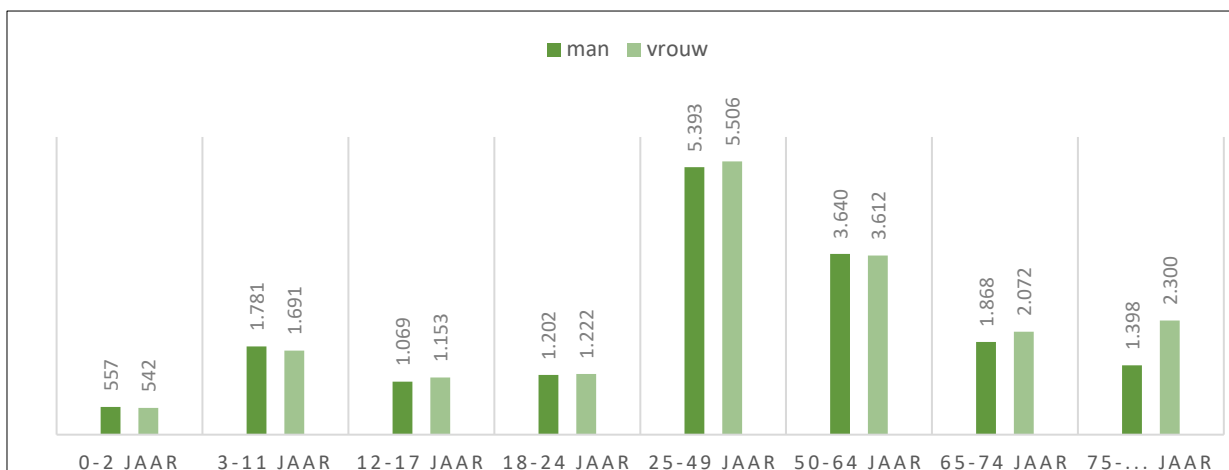
Tienen is een historische stad met een rijk verleden, en dat is te zien aan het patrimonium van de stad. Het is ook een groeiende stad, de bevolking neemt jaar na jaar toe. Daarnaast is het ook het grootste centrum in de regio. De aangroei is voornamelijk te danken aan migraties, minder aan geboorten.

TOTAAL BEVOLKINGSAANTAL (2015-2019)



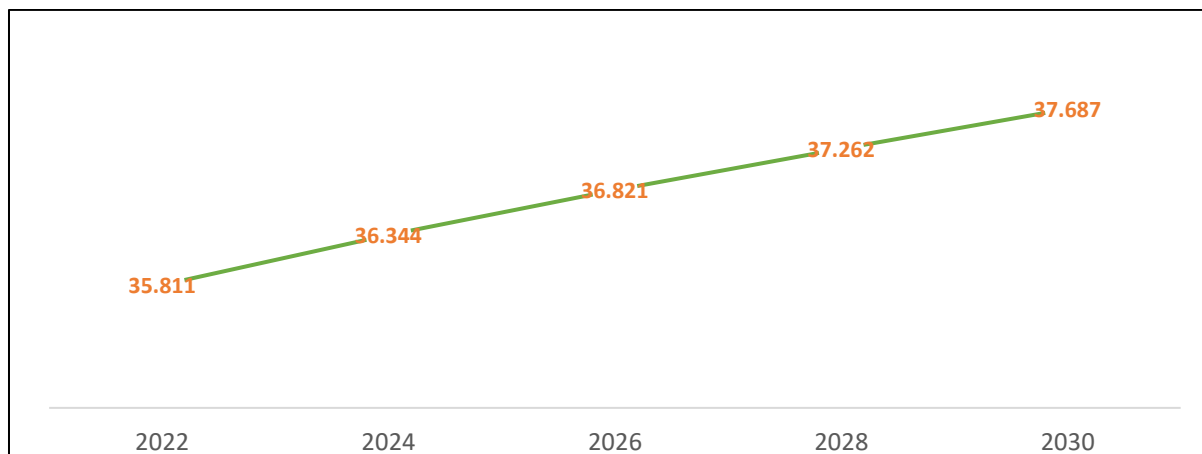
- Evolutie totaal aantal inwoners volgens rijksregister 2015-2019: +1.009
- Evolutie personen in private huishoudens 2015-2019: +979

BEVOLKINGSOVERZICHT NAAR LEEFTIJD EN GESLACHT (2019)



De verdeling over de bevolkingsgroepen naar geslacht is quasi gelijk. Naar leeftijden zien we meer ouderen dan jongeren in de stad. Dit loopt gelijk met Vlaamse gemiddelden. De grootste groep is momenteel de groep tussen 25-49-jarigen.

PROGNOSES TOTAAL AANTAL INWONERS (2022-2030)



.1.1. PROGNOSE AANTAL OUDEREN (TOV INWONERS) 2022-2030)

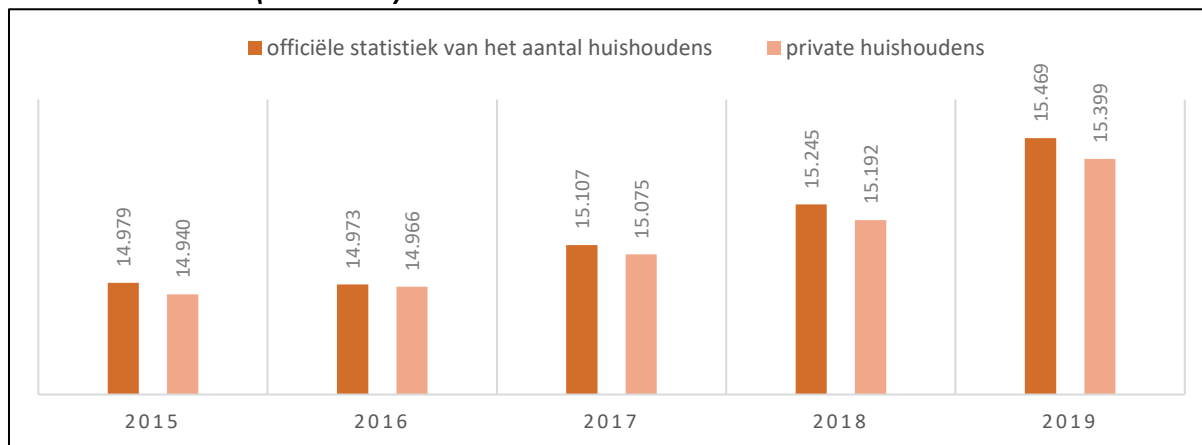


In alle bevolkingsprognoses van de Vlaamse steden zien we een stijging van het aantal inwoners en Tienen is daarop geen uitzondering. De aantrek van een stedelijke omgeving speelt ook in landelijkere regio's een rol. Evenmin een uitzondering zijn de prognoses van het groeiend aantal ouderen onder de bevolking. Ook hier speelt in de toekomst de vergrijzing binnen de vergrijzing mee.

Met de stijging van de bevolking stijgt uiteraard ook de vraag naar woningen in de stad. Dat dit niet altijd ééngezinwoningen meer zijn, maken volgende cijfers duidelijk.

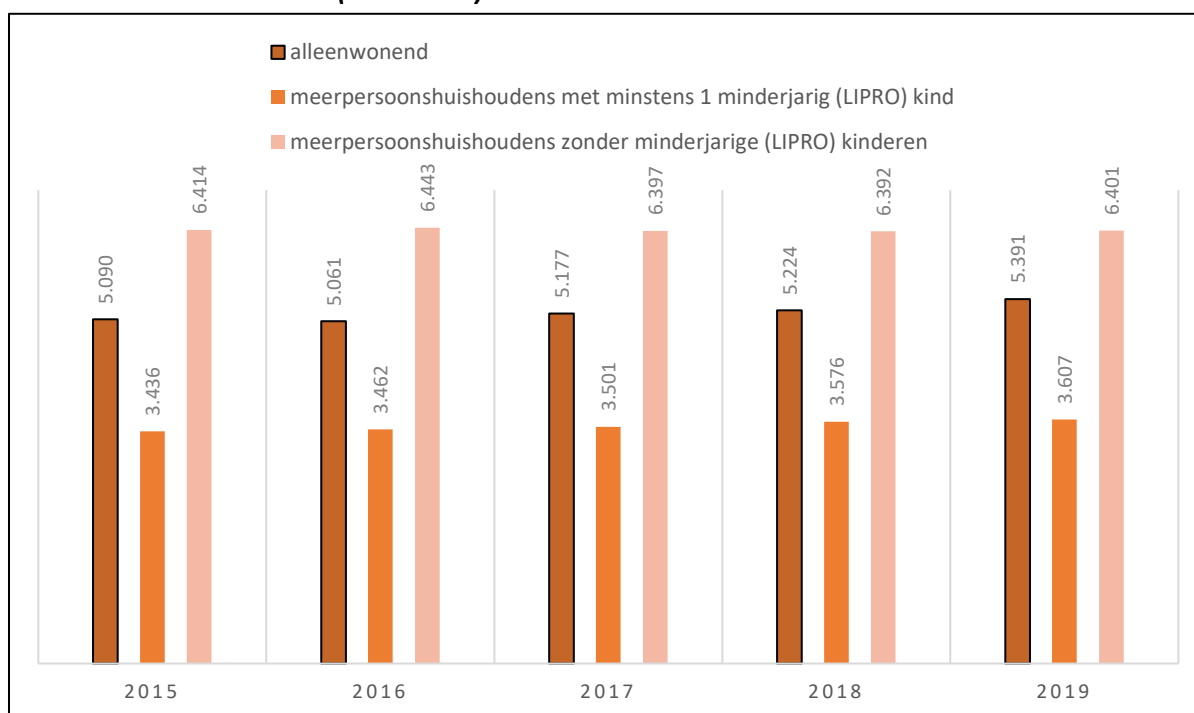
2.1.3. Huishoudens

AANTAL HUISHOUDENS (2015-2019)



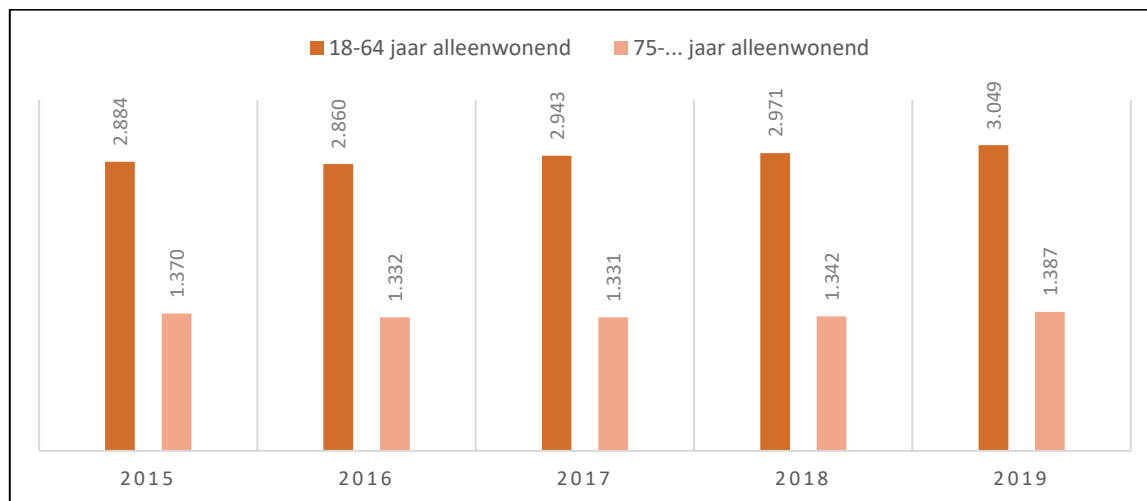
- Evolutie officiële statistiek van het aantal huishoudens (2015-2019): +490
- Evolutie private huishoudens (2015-2019): +459

SAMENSTELLING HUISHOUDENS (2015-2019)



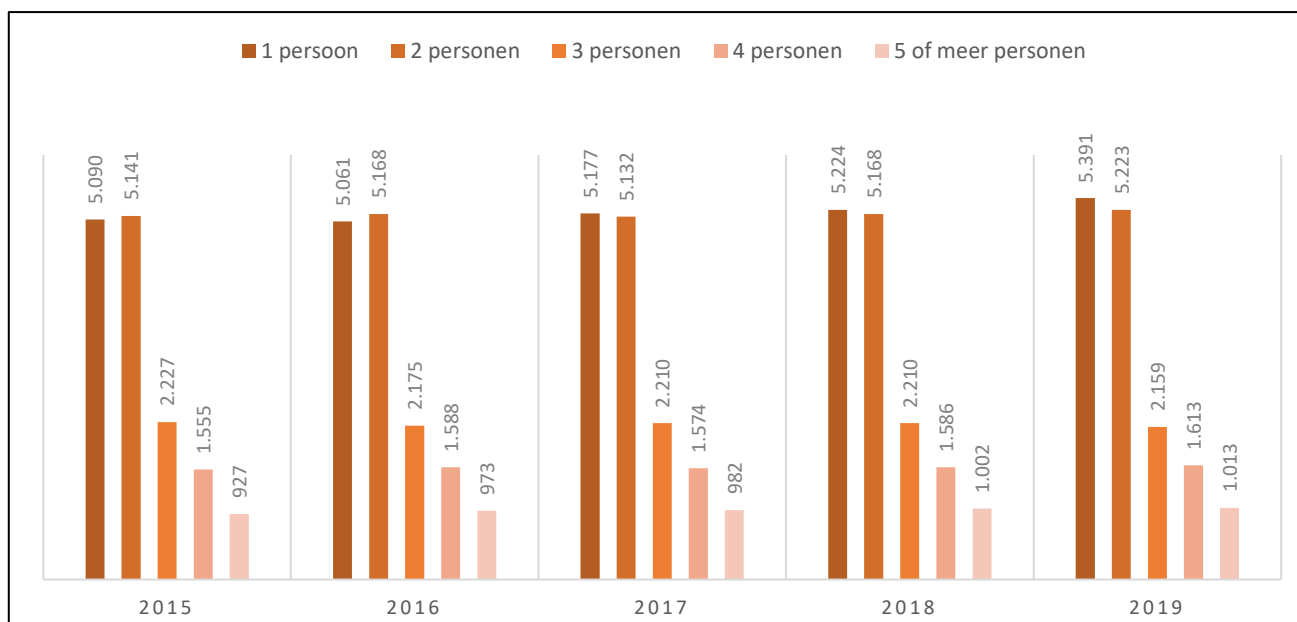
De huishoudens zonder kinderen en de alleenwonenden zijn ook in Tienen aan een gestage opmars bezig. Dit wordt beïnvloed door de toenemende vergrijzing binnen de vergrijzing, maar ook de trend tot gezinsverdunding speelt mee. Deze trend is ook uit volgende grafiek af te leiden. De min 64-groep alleenstaanden of de niet-senioren is bijna 2 maal zo groot als de senioren groep.

LEEFTIJDSCATEGORIE ALLEENWONENDEN (2015-2019)



- Evolutie 18-64 jaar alleenwonend (2015-2019): **+165**
- Evolutie 75-... jaar alleenwonend (2015-2019): **+17**

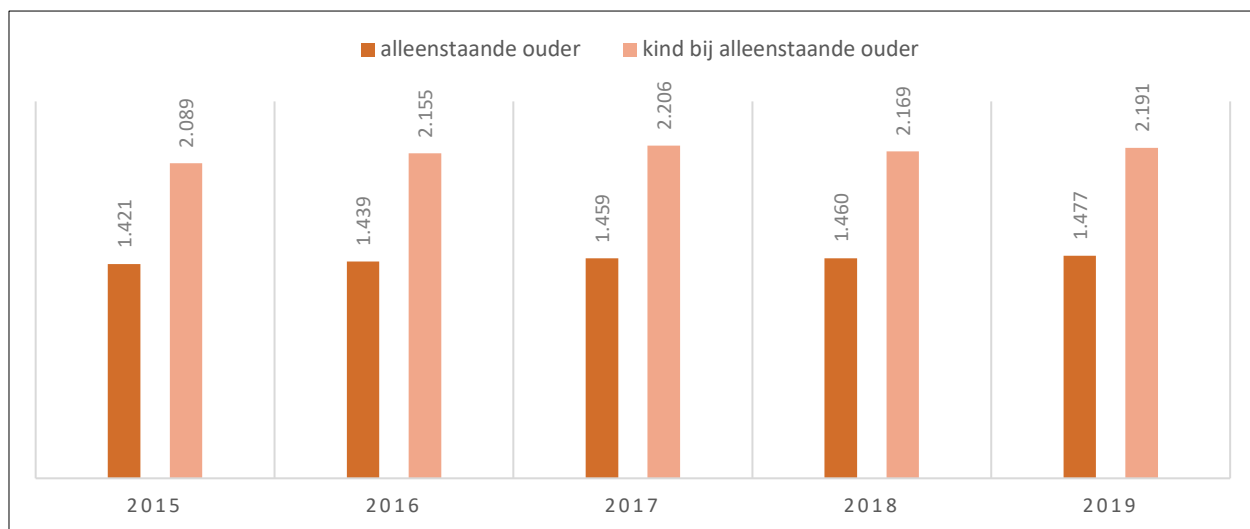
AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN



De gestage groei in het aantal éénpersoon-huishouden in Tienen t.o.v. de gezinnen is ook in bovenstaande grafiek weer scherp te zien.

De éénouderhuishoudens zijn allang aan een stijgende lijn bezig. Niet verbazingwekkend als één op twee huwelijken eindigt in een echtscheiding. Wat minder duidelijk is uit de cijfers op te maken is, zijn de nieuw samengestelde gezinnen. De alleenstaande ouder kan wel getrieerd worden en ook in deze grafieken zien we een langzaam stijgende trend. Dit impliceert natuurlijk ook de toename naar woningen die geschikt zijn voor alleenstaanden en één-oudergezinnen.

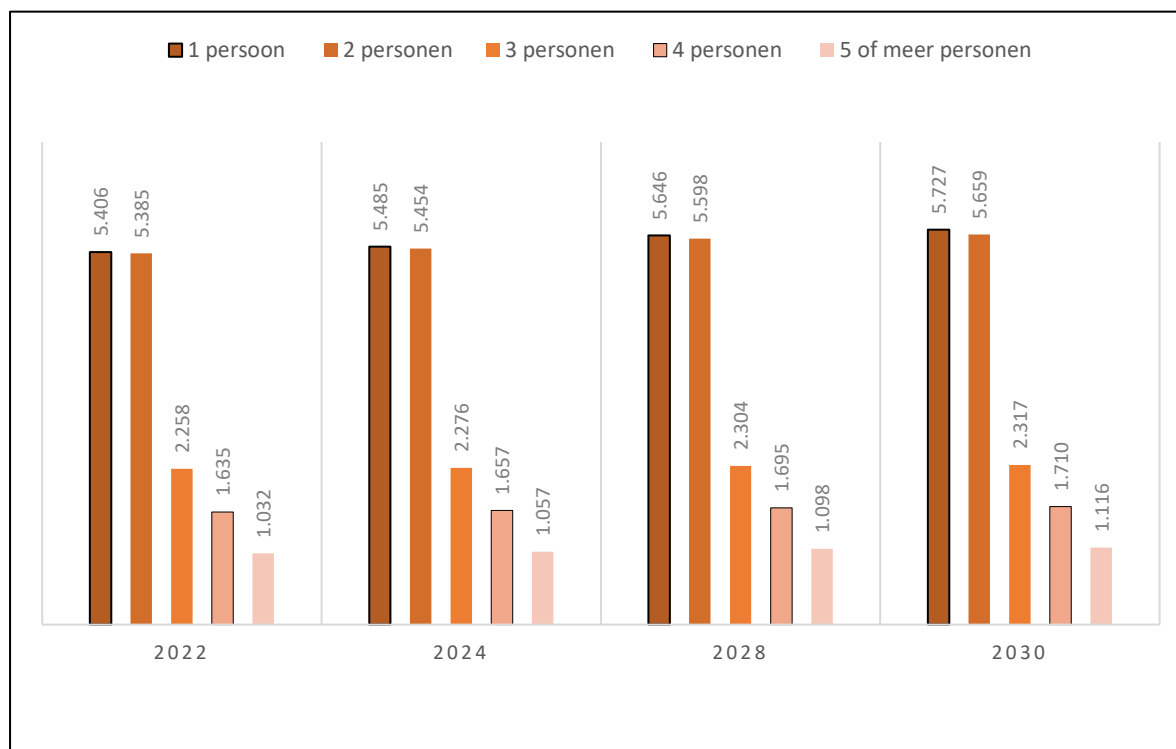
ALLEENSTAANDE OUDERS (2015-2019)



- Evolutie alleenstaande ouder (2015-2019): +56
- Evolutie kind bij alleenstaande ouder (2015-2019): +102
- Gemiddeld 1,48 kind per ouder (2019)

De veranderende tendensen in de samenleving vinden we ook terug in de prognoses van gezinssamenstellingen van de stad Tienen.

PROGNOSE SAMENSTELLING HUISHOUDENS (2022-2030)



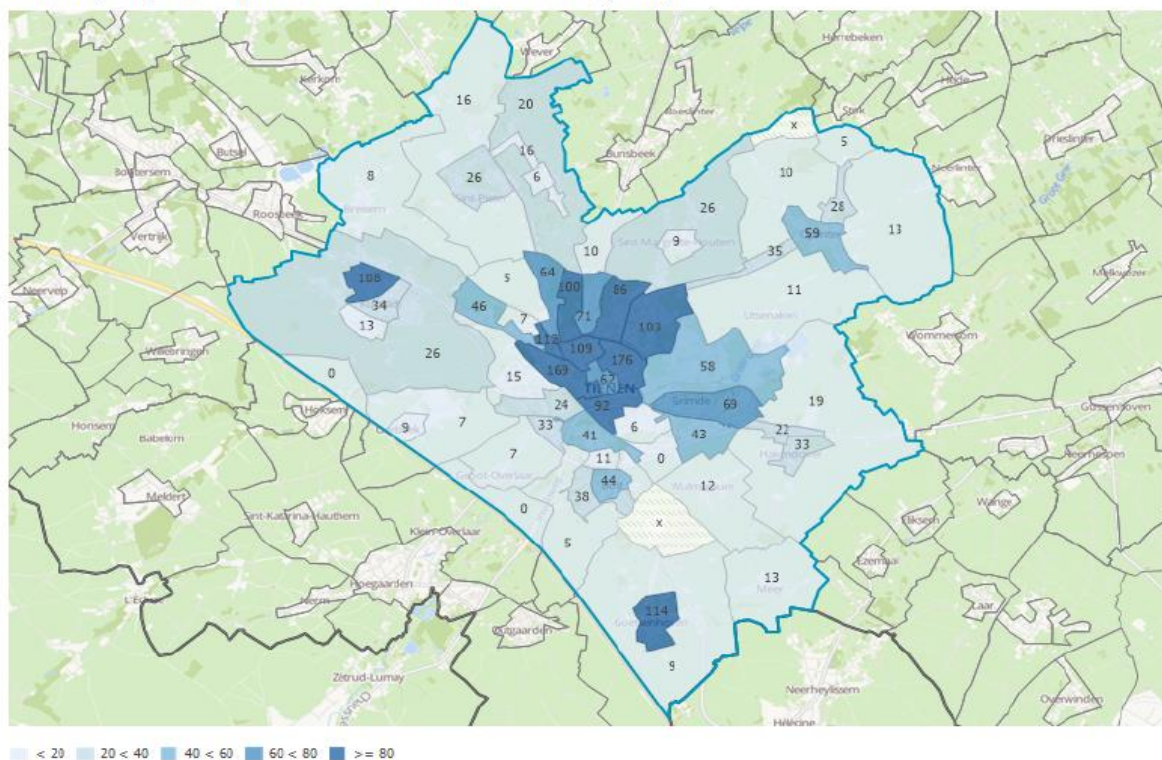
2.2. Wonen - kwetsbare groepen

Om een volledig beeld van de vraagzijde van wonen in de stad te kunnen schetsen geven we u hier ook de grote lijnen betreffende armoede, inkomen, en kansengroepen weer. Dit is een echter een zeer beknopt overzicht. In de recent ontwikkelde 'Visie op sociaal wonen' van het IGS wordt hier dieper op ingegaan.

2.2.1. Ouderen

Gezien het feit dat de groep ouderen ook in Tienen in de toekomst een sterk groeiende groep zal zijn verdient dit in dit overzicht ook extra aandacht. De groep ouderen vraagt een aangepaste woning en voorzieningen. Veel van deze senioren trekken ook naar het centrum om dicht bij alle nutsvoorzieningen en zorgvoorzieningen te zijn. Ook het hulpaanbod is daar grotendeels op afgestemd. De vraag naar seniorenflats en aangepaste thuiszorg neemt ook in Tienen toe. De groep alleenstaande ouderen groeit ook, en stijgt in alle prognoses. Onderzoek in het ouderzorgrapport van de provincie in cijfers toont aan dat ouderen die alleen wonen sneller naar een woonzorgcentrum verhuizen. Het aantal alleenwonenden is daarom een belangrijke indicator bij de uitbouw van ouderenzorg. Tienen telt in 2019 2.342 alleenwonende 65-plussers. De meest kwetsbare groep zijn echter de 968 alleenwonende 80-plussers in Tienen. Dit komt overeen met 41,8 % van de 80-plussers. Zij wonen verspreid over het grondgebied, maar bevinden zich wel geconcentreerd in en rond de kern van de stad.

Kaart 1 | 80-plussers per statistische sector in Tienen (2019)



Bron: Rijksregister | provincies.cijfers.be

Op dit ogenblik wijzen de statistieken uit dat het bestaande aanbod voldoet om deze grijze druk nog op te vangen. (zie ook aanbodzijde).

Serviceflats / groepen van assistentiewoningen. In Tienen waren er -in 2017 146 erkende woongelegenheden in erkende groepen van assistentiewoningen.

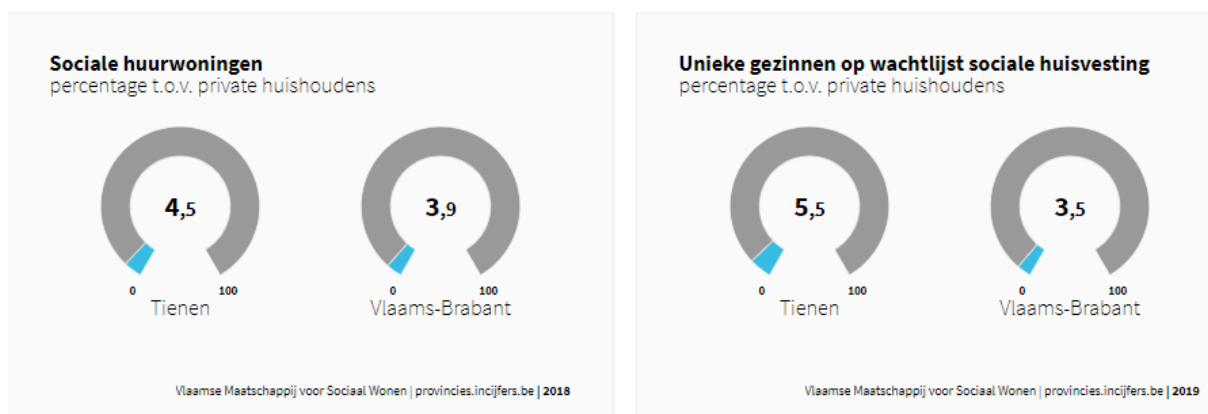
	Tienen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
huidige capaciteit DVC [aantal] [2020]	2	49	310
huidige capaciteit AW [aantal] [2017]	146	3.452	22.206
aanbodratio AW (t.o.v. 65-plussers) [per 100] [2017]	2,0	1,6	1,7
huidige capaciteit WZC [aantal] [2020]	561	13.693	81.459
aanbodratio WZC (t.o.v. 65-plussers) [per 100] [2019]	7,3	6,3	6,1

In Tienen zijn er 561 woongelegenheden (bedden) in woonzorgcentra in 2019. Er is een voorafgaande vergunning voor 0 bijkomende woongelegenheden in woonzorgcentra voorzien. De aanbodratio bedraagt 7,3 woongelegenheden in woonzorgcentra per 100 65-plussers in Tienen (2019). Tot einde 2025 worden er geen nieuwe voorafgaande vergunningen meer uitgereikt. Alle reeds ingediende voorafgaande vergunningen zijn toegekend en vastgelegd in de erkenningskalender. De theoretische behoefte aan woongelegenheden in woonzorgcentra (programmatie) wordt berekend op basis van de prognose van de oudere bevolking binnen 5 jaar. Er gaan steeds meer stemmen op om de programmatieberekening te herdefiniëren op basis van de nieuwe visie waarbij ouderen zo lang mogelijk thuis of in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Het is daarom zinvol om naast de programmatie ook rekening te houden met het huidige zorggebruik (aantal tenlastenemingen in de zorgverzekering) en de bevolkingsprognoses.

2.2.2. Kwetsbare inwoners

Uiteraard is de sociale huurder één van de meest kwetsbare op de woningmarkt. Het BSO bedraagt momenteel 4.6% van het woningbestand. Inwoners die tot de kansengroepen behoren vertegenwoordigen 15% van die bevolking. Deze matching klopt dus niet. Er zijn te weinig sociale woningen in verhouding tot het aandeel sociale groepen in Tienen. Er zijn meer dan gemiddeld unieke gezinnen op de wachtlijsten voor een sociale woning. Dit is een fenomeen dat overal in Vlaanderen opduikt. Iedere stad of gemeente heeft immers veel mensen op de wachtlijsten van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen staan. Toch zijn hier enkele randbemerkingen te plaatsen (voor meer details verwijzen we naar de Visie op sociaal wonen van de stad).

Er werd reeds bemerkt dat de tellingen van wachtlijsten voor sociale woningen onvoldoende uitgezuiverd zijn. Ook leeft de vraag of de huidige sociale woningbouw voldoende afgestemd is op demografische verschuivingen. De toename van eenpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen, de gezinsverdunning en vergrijzing, dit weerspiegelt zich niet in deze woningbouw.



Nieuwe stedenbouwkundige verordening mbt wonen (zie bijlage) uitgevaardigd. Vanuit de ervaring met de minderkwaliteitsvolle woningen en de bekommernis om de problemen in deze woningen uit de kern te laten verminderen werden strengere normen op nieuwe aanvragen voor woningbouw of woningopsplitsing in de kern opgemaakt. Dit neemt niet weg dat er in de stad nog veel woningen bestaan die ooit een busnummer zonder vergunning verkregen hebben. Deze entiteiten kunnen onvoldoende worden aangepakt en ervaringen vanuit woonkwaliteit leren ons dat net deze woningen de meeste mensen uit kansengroepen herbergen. Waar en hoe deze kwetsbare groepen op de private huurmarkt dan terecht kunnen is een vraagteken. Er is geen lokaal overzicht dat ons inzicht geeft over de locatie en de woonkwaliteit van deze huurwoningen.

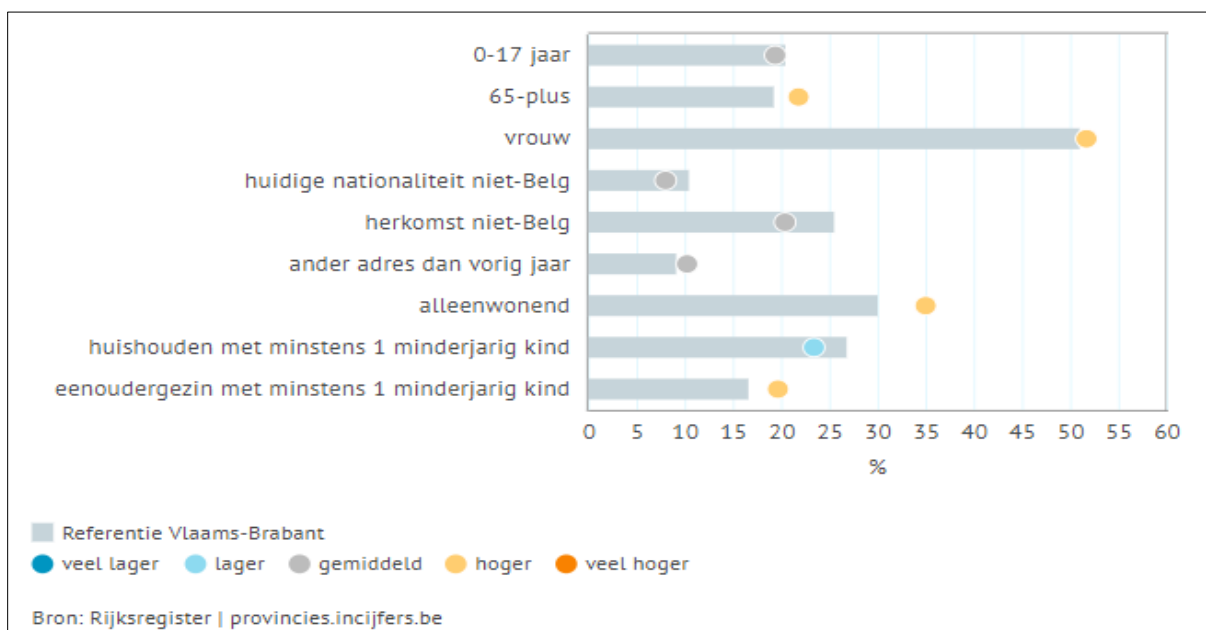
De ervaringen uit het werkveld onderschrijven deze bemerkingen.

2.3. De vraagzijde woonmarkt **SAMENGEVAT:**

Samenvattende grafiek Tienen (2019)

- De Tiense **bevolking groeit**. Voornamelijk intergemeentelijke en internationale migraties liggen aan de basis van de groei. Er is een aangroei van 8.9% en de lijn stijgt.
- De aangroei van bevolking matcht niet met de stijging van het aantal wooneenheden. Deze vergelijking is echter moeilijk te trekken aangezien er geen overzicht is tussen gezinssamenstelling en bewoning nieuwe woningen.
- Binnen deze groei tekent zich een lijn van gezinsverdunning af.
- Het **merendeel** van de bevolking is **tussen 26 en 64 jaar oud** (51,8%), gevolgd door de groep 65+ (21,8%).
- Verwacht wordt dat groep **65-plussers sterk stijgt** en in 2035 25,5% van de bevolking zal uitmaken in Tienen. De vergrijzing binnen de vergrijzing neemt toe.
- Het **aanbod** voor senioren is op dit ogenblik **nog voldoende**, zelf groter dan het provinciaal gemiddelde.

- Het aantal huishoudens in Tienen is gestegen. Sinds 2015 telt de stad 490 huishoudens meer.
- De groep alleenwonenden neemt sterk toe, wat zich dan uiteraard ook vertaalt naar de stijging in het aantal huishoudens van 1 persoon.
- Huishoudens worden dus kleiner. De groep eenoudergezinnen wordt groter (met gemiddeld 1,48 kind per eenoudergezin).
- Aangezien verwacht wordt dat de groep 65+ zal stijgen, zal ook de gezinsverduunning zich doorzetten.
- Het BSO zal einde 2025 bereikt worden. Maar de kwetsbare huurder op de privémarkt is niet in kaart gebracht.



3. ERVARINGEN UIT HET WERKVELD

Bemerking: Voor de volledige verslagen van de verschillende overlegmomenten verwijzen we naar de visie op sociaal wonen van Tienen, waar de verslagen in bijlage toegevoegd werden.

3.1. Overleg Afdeling stadskernontwikkeling Tienen dd. 13 mei 2020

Vanuit de afdeling Stadsontwikkeling, dienst RO, wordt aangehaald dat men vanuit het stedenbouwkundige de nadruk wil leggen kwaliteitsvol wonen. Men is erg tevreden met het ontwerp van Stedenbouwkundige verordening versterken woonkwaliteit (zie bijlage) Zoals die nu voorligt. In dit ontwerp is de verbetering van de woonkwaliteit en het verbeteren van het woonaanbod als volgt opgenomen:

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigingen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit

Vanuit de dienst wordt aangegeven dat momenteel het BSO halen voldoende is, maar dat het bestaande patrimonium van sociale woningen beter beheerd en onderhouden zou moeten worden. De voorkeur zou moeten gegeven worden aan renovatie van het patrimonium i.p.v. nieuwbouw: een mogelijke onderzoeksvraag is of de stad bijvoorbeeld het meer energetisch maken van sociale woningen opleggen?

Men staat ook minder positief t.o.v. clusters van sociale woningen: in dat opzicht wordt het huidige SVK-systeem als het beste systeem ervaren. Men stelt zich afwachtend op gezien de nakende veranderingen in het sociale woonveld, wanneer SVK en SHM zullen samengaan. Ruimtelijk gezien is de meest ideale situatie een goed mix van sociale en gewone woningen. Dit heeft dan wel gevolgen voor de verkoopprijzen op de reguliere woningmarkt.

Een van de urgentere vragen was: Matcht het sociale woningaanbod met de vraag van alleenstaanden? Een eerste bevinding is wel dat hiervoor meer cijfergegevens nodig zullen zijn. Dit kan eveneens een onderzoeksvraag worden.

Hoe kunnen we de staat van het bestaande patrimonium onderzoeken (naar waarde schatten)? Veel verbouwingen hebben geen vergunning (gehad), dus staat moeilijk te achterhalen. M.a.w. : Hoe kan er een beter inzicht in de staat van het bestaande patrimonium verkregen worden.

3.2. Overleg SVK WoonregT - SHM Cnuz d.d. 26/05/2020

Kernconclusie: er ontbreekt nog teveel cijfermateriaal om goede acties uit te werken. Bijkomende gegevens werden aan SVK en SHM CNUZ opgevraagd:

- Is het mogelijk op korte termijn de dubbels uit de wachtlijsten te filteren, zodat deze een realistischer beeld geven?.
- Kan er een overzicht gegeven worden – zowel SVK als SHM – van de leeftijdsgroepen van de huurder zelf (nu hebben we alleen deze van de wachtlijsten)
- Kan deze dezelfde indeling van leeftijdsgroepen huurders gemaakt worden als degene die nu gemaakt zijn voor de wachtlijsten?
- Is een actueel overzicht mogelijk van de lokale binding van de huurders?
- overzicht van jullie actuele huurders. Zijn dat gezinnen, alleenstaanden ,ouderen, jongeren? Dus graag ook een globaal overzicht van de actuele huurderssamenstelling.
- Is een overzicht mogelijk van de tijdsduur van bewoning? MAW: blijven mensen lang of zeer lang bewoner van een sociale woning. Ik denk dat het interessant is deze gegevens tussen SVK en SHM eens te vergelijken. Vooral ook om te zien of jongeren lang blijven wonen. Of er een verschil zit in de uitstroom.

Verder bleek dat er een scherp spanningsveld is tussen de gewenste verspreiding van inplanting sociale huurwoningen en de financiële mogelijkheden binnen de sociale woningbouw. De voorkeur gaat uit naar meer woningen in de stad. Clusters van sociale woningen in buitengebied leggen immers teveel druk op de omgeving en de plaatselijke instanties (bestuur, OCMW, CAW...) en bieden onvoldoende voorzieningen voor de doelgroepen.

Er wordt voorzichtig uitgekeken naar de samensmelting van SVK en SHM – dit door alle partijen. Dit om diverse redenen: hoe zien de voorwaarden voor inhuring eruit na fusioneren, wat met uitzuivering van de wachtlijsten. Hoe kunnen we dit beter koppelen aan de werking van OCMW en andere sociale partners. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat dit niet ten koste gaat van de ondersteuning van de doelgroep.

Kernconclusie: er ontbreekt nog teveel cijfermateriaal om goede acties uit te werken. Bijkomende gegevens worden opgevraagd.

3.3. Overleg OCMW 14 juli 2020

- Volgende punten vragen extra aandacht:
 1. Dak- en thuisloosheid
 2. Energiearmoede

3. Ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsverklaring van een woning: het idee leeft bij mensen uit de doelgroep dat de herhuisvestingsplicht van de burgemeester na een besluit tot OO impliceert dat absolute voorrang wordt verleend bij de toekenning van een sociale woning. Het is belangrijk dat geweten is dat dit NIET klopt. Voorrang wil ook niet zeggen dat er meteen een woning op maat vrij zal zijn.

In dit verband spelen de verschillen en anomalieën tussen de Vlaamse Wooncode (OO) en de Nieuwe Gemeentewet (artikel 135) ook mee (woon omgeving vs woning).

Ondanks alle procedures blijven mensen veelal wonen in OO-verklearde woning.

4. Het verhaal rond de commissie “absolute voorrang” bij de SHM klopt niet.
5. **Het merendeel van de echte probleemwoningen zijn veelal private eigendom.**
6. Problematiek inzake busnummers/vergunningen/verworven rechten (eveneens een anomalie tussen de verschillende regelgevingen) in Tienen (bijvoorbeeld: niet-vergunde woningen: ook probleem bij RO).
7. De huurwaarborglening van de overheid is niet gekoppeld aan de VIVOO (inventaris OO-woningen), waardoor het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest (CA) geen criterium is. Doordat de huurwaarborglening op Vlaams niveau niet gekoppeld is aan woonkwaliteit is het dweilen met de kraan open.
8. In Tienen staan opmerkelijk veel alleenstaande jongeren op de wachtlijsten voor een sociale woning, voor een leefloon... Vaak betreft het de zgn. sofaslapers. Enerzijds speelt generatie-kansarmoede hierin een rol, anderzijds zijn de beschikbare woningen ook gewoonweg te duur voor deze doelgroep.

Kan stad/OCMW 1 woning aankopen om in te zetten voor een dergelijk experiment/project? Naar alle waarschijnlijk valt een aankoop wel te verantwoorden met de huidige cijfers.

9. Kan woonkwaliteit worden gekoppeld aan REMI (bvb referentiebudgetten via OCMW, nieuw project)? (REMI: een onlinetool voor OCMW's waarmee op maat van iedere cliënt een referentiebudget voor een menswaardig inkomen kan worden berekend. Menselijke waardigheid vormt immers een leidinggevend principe voor het handelen van OCMW-medewerkers en -beleidsvoerders.)

- **Te onthouden voor een volgend project**

De problematiek van eigenaars in slechte woningen. Verwaarloosde panden worden vandaag geïnventariseerd; als het de enige woning van de eigenaar betreft is er de uitzonderingsmaatregel.

3.4. Lokaal Woonoverleg Tienen 08 juni 2020

1. De lokale woonmarkt:

a. 1^{ste} bespreking onderzoeksvraag: gemeentelijk en IGS-gebied

- i. Er werd een opstart gemaakt van de basisverzameling van cijfergegevens, deze werden in bijlage meegestuurd met de uitnodiging van het LWO. Vanuit het IGS werd ook beslist deze onderzoeksvraag te bespreken met de verschillende partners in het werkveld. Er werd reeds een eerste overleg hieromtrent met de dienst RO van de stad en met SVK en SHM georganiseerd. Voor nieuwe entiteiten volstaat het huidige kader dankzij de nieuwe verordening (zie verder punt 3) De onderzoeksvraag voor Tienen loopt parallel met die

van de andere IGS- gemeenten: hoe kan kwaliteitsvol verdicht worden? Hoe omgaan met het niet-kwaliteitsvolle bestaande patrimonium?

Hier valt wel op te merken dat sociale woningen niet onder de verordening vallen. 15% van de Tiense bevolking behoort volgens de gekende statistieken (*cfr rapport armoede provincie in cijfers*) tot de sociale doelgroep; het vereiste en/of gewenste woningaanbod is niet aanwezig in de stad (kamers, eenkamerwoningen...). De recente gemeentelijke verordening maakt reeds duidelijk dat in de aanpak het lokale beleid meer nadruk op verbetering van de woonkwaliteit wil leggen. In dit kader wordt het op dit ogenblik het niet wenselijk geacht tegemoet te komen aan de vraag naar kamers. Om de kwaliteit van bestaande entiteiten te kunnen bewaken zou een kamerreglement soelaas kunnen bieden (*cfr. reglement Heusden-Zolder*), maar de stad wil kamerbewoning geenszins aanmoedigen.

In dit kader lijkt het eerder opportuun om de bestaande kamers in kaart te brengen en deze te screenen ifv van kwaliteitsvol wonen. Dit kan aan de hand van gegevens omtrent:

- probleempanden van veelverhuurders
- historische vergunningen (RO)
- fiscale gegevens
- OCMW-data
- bevolkingsregisters

De interne werkgroep Linken zou hier mee aan de slag kunnen.

Hierop aansluitend kan de typologie van elk pand in de stad worden opgelijst (zie aanzet in Bravo).

Om een gedegen en kwalitatieve analyse te kunnen maken heeft de stad concrete cijfers van personen én patrimonium nodig. De burgemeester verzoekt Vlaanderen deze aan te leveren. Jan Foerier volgt op en zoekt voorbeelden en suggesties bij andere gemeentes.

Aan het verplichte conformiteitsattest (CA) moet een penalisatie gekoppeld worden, anders is het maat voor niets. Dit is , evenals de aanplakking van huur en de affichering O/O, mee opgenomen in het nieuwe GAS-reglement. De vernieuwing van het GAS-reglement zal op de eerstvolgende gemeenteraad geagendeerd worden. De wooncontroleurs van het IGS hebben ook al de opleiding GAS-vaststeller succesvol afgerond.

3.5. Ervaringen uit het werkveld: kernconclusies:

Stadsontwikkeling RO:

1. Kan de stad in navolging van de nieuwe verordening bijvoorbeeld het meer energetisch maken van sociale woningen kan opleggen?
2. Matcht het sociale woningaanbod met de vraag van alleenstaanden?
3. **Hoe kan er een beter inzicht in de staat van het bestaande patrimonium verkregen worden**

Sociale huisvestingspartners SVK/SHM

In de inleiding werden volgende vragen op tafel gelegd: De gemeente kan in haar visie op sociaal wonen antwoorden bieden op de volgende vragen:

1. Er blijft een nood aan bijkomende sociale woningbouw
2. Vooral bijkomende woningen voor alleenstaanden zijn noodzakelijk – kamerbewoning is een optie.
3. De ontwikkeling hiervan moet nog afgestemd worden op het toekomstig samengaan van SVK en SHM.
4. **Er is nood aan begeleiding voor alleenstaande jongeren op de woonmarkt.**

OCMW:

Er zijn diverse aandachtspunten die uit het overleg naar voren kwamen, we sommen hier enkel de besproken mogelijke insteken voor de onderzoeksvraag:

1. **Problematiek rond inschrijvingen, referentieadressen, vergunningen, busnummers en dergelijke beter in kaart brengen.**
2. **Oplossing nodig voor groeiend aantal jongeren: in 1^{ste} instantie uitwerking van een goed kader nodig voor deze opvang.**
3. **Kan woonkwaliteit worden gekoppeld aan REMI (bvb referentiebudgetten via OCMW, nieuw project)**

LWO

In dit kader lijkt het eerder opportuun om de bestaande kamers in kaart te brengen en deze te screenen ifv van kwaliteitsvol wonen. Dit kan aan de hand van gegevens omtrent:

- probleempanden van veelverhuurders
- historische vergunningen (RO)
- fiscale gegevens
- OCMW-data
- bevolkingsregisters

4. CONCLUSIE EN ONDERZOEKSVRAAG

Uit de voorgaande analyse en uit de gesprekken met de lokale partners mag blijken dat de vraag en aanbod op de Tiense woningmarkt onvoldoende op mekaar afgestemd zijn.

Het patrimonium is verouderd, renovaties van dit patrimonium zijn niet in kaart gebracht. ook de huurmarkt bestaat eveneens grotendeels uit verouderde woningen. De aangroei van nieuwere woningen volstaat niet om aan de vraag te voldoen Dit impliceert ook dat er veel woningen zijn die niet voldoen aan de huidige energienormen. De woonkwaliteit van het verouderde patrimonium is onvoldoende gekend.

Ondanks het feit dat de huurprijzen op de Tiense woningmarkt gemiddeld zijn, lijkt het aanbod niet te volstaan. Het aanbod groeit niet mee met de bevolkingsprognoses van gezinsverdunding en vergijzing. Er is veel vraag naar kwaliteitsvolle, maar betaalbare woningen. Het aandeel van alleenstaanden groeit maar Het aanbod van woningen voor alleenstaanden is te klein om deze vraag op te vangen. De woningen die er zijn lijken niet aan de huidige energie- en kwaliteitseisen te beantwoorden, maar dit is onvoldoende in kaart gebracht.

Veel inwoners uit kansengroepen, en intermediairen die werken met de kwetsbare inwoners, geven aan dat de huisvesting op de privémarkt onvoldoende gekend is.

Uit de voorgaande kernconclusies en de nieuwe analyses werd voor Tienen daarom volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

HOE KUNNEN DE MINDER KWALITEITSVOLLE HUURWONINGEN OP DE PRIVEMARKT IN KAART GEBRACHT WORDEN

Dit onderzoek dient als 1ste aanzet tot verbetering van de privéhuurmarkt . Hieruit zullen toekomstige opvolgingsacties gegenereerd worden die deze verbetering bewerkstelligen.

Volgende voorzetten werden meegegeven door de gesprekspartners.

- Overzicht van de ouderdom van de huurwoningen.
- Gecombineerd met ligging van de panden (concentraties?)
- Onderzoek naar vergunningstoestand van de huurpanden
- Waar mogelijk controle op woonkwaliteit uitvoeren
- Veel-verhuurders in kaart brengen

Dit kan gekoppeld aan een tweede onderzoeksvraag:

Er is een nood aan beter inzicht in de woonsituatie van de sociale doelgroep die niet in de sociale huisvesting opgevangen wordt. Hoe kan deze groep in kaart gebracht worden?

- Waar wonen deze groepen?
- Wat is de staat van hun woning?
- Wie verhuurt er aan deze groepen?



DEEL 2: Werkingsgebied IGS – 2020

Tienen – Geetbets - Zoutleeuw



1. DE AANBODZIJD VAN DE WOONMARKT

Bemerking: voor een diepgaandere analyse van het sociale woonaanbod verwijzen we naar de recente analyse in het ontwerp Visie Sociaal wonen van de IGS-partners: Geetbets, Tienen en Zoutleeuw.

Inleiding

Het werkingsgebied van het IGS ‘Best wonen tussen zoet & zout’ is geen aaneengesloten gebied. Het gebied is wel regionaal ingebed in het zuidelijke Hageland. De kenmerken van vraag en aanbodzijde van de woonmarkt zijn in de ruimere gebiedsgebonden materies wel gelijkend, maar er is natuurlijk wel een verschil als het om de directe woonomgeving gaat. Dit ligt niet enkel aan het feit dat het gebied niet aansluitend is. Dit heeft vooral te maken met het verschil in landelijke en stedelijke woonomgeving van de partners.

Zoutleeuw en Geetbets zijn kleinere landelijke gemeenten die met gelijkaardige omgevingsproblemen qua wonen kampen: lintbebouwing, kleine kernen, afgebouwde nutsvoorzieningen minder bereikbaar met openbaar vervoer.... De potenties van dergelijke ligging zijn uiteraard even groot: prachtige natuur, rustige buitengebieden, groen wonen, toeristische trekpleisters... Gezien de ligging tegen Limburgse grens trekken ook veel inwoners voor werk en shopping naar de aanpalende steden Sint-Truiden en Hasselt.

Tienen daarentegen heeft een typische stadsomgeving. Het is van oudsher de kern van de regio geweest en heeft dus ook andere omgevingsfactoren wat betreft wonen. De typologie van de woningen, de stadsdynamiek en centrale ligging qua mobiliteit staan haaks op deze van Geetbets en Zoutleeuw. De inwoners van Tienen blijven in eigen stad voor shopping en/of trekken naar Leuven hiervoor. De werkomgeving is meer Leuven-Brussel georiënteerd. Tienen herbergt qua wonen beide structuren: de stadsomgeving én het landelijke. De kern is uiteraard stedelijk. De deelgemeenten daarentegen hebben dezelfde kenmerken als de landelijke collega's Geetbets en Zoutleeuw.

Er zijn dus veel overeenkomsten wat betreft Geetbets, Zoutleeuw en de deelgemeenten van Tienen. Er is echter ook een groot verschil tussen de stadsomgeving van Tienen en de landelijkere kernen van Zoutleeuw en Geetbets. De gelijkenissen als de verschillen zijn terug te vinden in zowel het aanbod als de vraagzijde van de woonmarkt van het werkingsgebied. De sociale woonmarkt werd niet opnieuw gezamenlijk in kaart gebracht, aangezien de analyse hiervan uitgebreid in de gelijklopende ontwikkeling van de lokale visie op sociaal wonen behandeld werd.

1.1. Aanbodzijde: Overeenkomsten en verschillen in het werkingsgebied

Aan de aanbodzijde, zeker wat betreft het patrimonium zijn er verschillende gelijkenissen te vinden. Alle drie de steden/gemeenten bevinden zich in de regio Zuid-Hageland. Qua ontwikkeling, geschiedenis, en wonen zijn er veel overeenkomsten te vinden, maar zien we ook diverse verschillen.

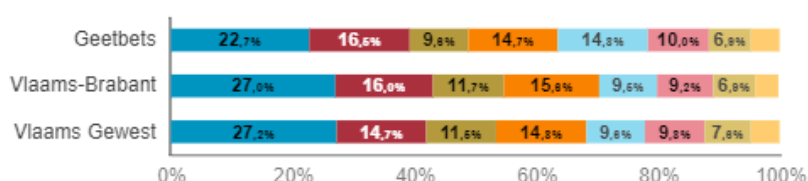
1.1.1. Patrimonium

1.1.1.1. Ouderdom

In alle drie de deelnemende gemeenten van het IGS kunnen we spreken van een verouderd patrimonium.

Geetbets: de woningen gebouwd voor 1961 vormen 38 % van het patrimonium. Tussen 1961 en 2000 is dit 48 %. Wat betekent dat 86% ouder is dan 20 jaar. Slechts 4,7% is na 2011 gebouwd en heeft dus een minimaal energiepeil

Grafiek 10 | Gebouwen naar bouwjaar, % t.o.v. alle gebouwen (2019)

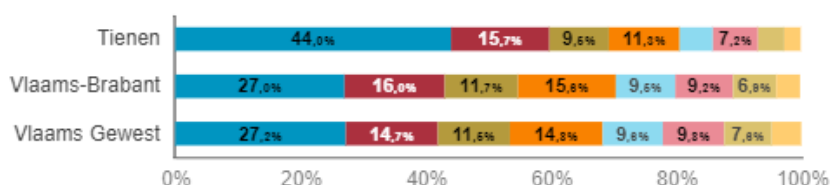


- gebouwen opgericht voor 1946 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1946 tot 1961 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1962 tot 1970 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1971 tot 1981 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1982 tot 1991 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1992 tot 2001 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 2002 tot 2011 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht na 2011 (t.o.v. gebouwen)

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

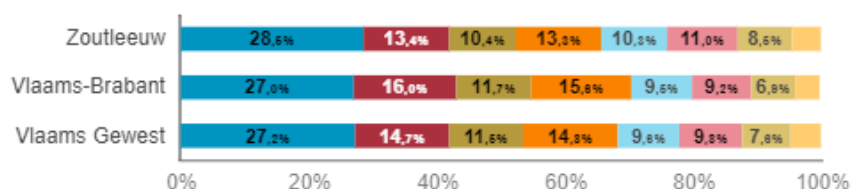
Tienen: de woningen gebouwd voor 1961 vormen 59 % van het patrimonium. Tussen 1961 en 2000 is dit 25%. Wat betekent dat 85% ouder is dan 20 jaar. Slechts 2,6 % is na 2011 gebouwd en heeft dus een minimaal energiepeil.

Grafiek 10 | Gebouwen naar bouwjaar, % t.o.v. alle gebouwen (2019)



Zoutleeuw: de woningen gebouwd voor 1961 vormen 41 % van het patrimonium. Tussen 1961 en 2000 is dit 44%. Wat betekent dat 82% ouder is dan 20 jaar. Slechts 4,5 % is na 2011 gebouwd en heeft dus een minimaal energiepeil.

Grafiek 10 | Gebouwen naar bouwjaar, % t.o.v. alle gebouwen (2019)



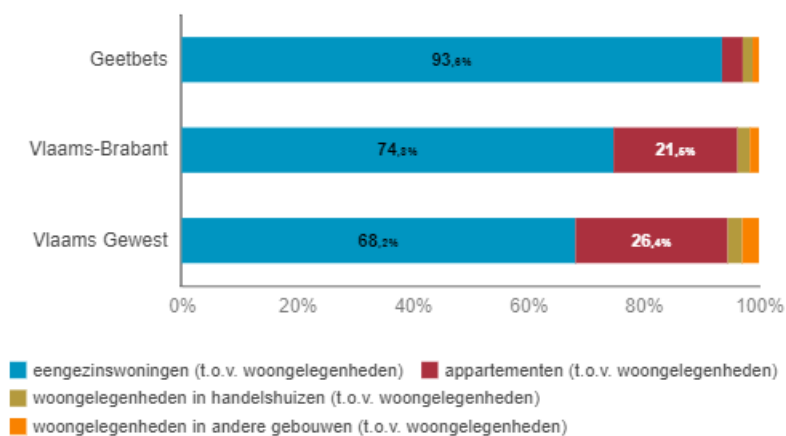
Het ouderdom van het patrimonium in de drie gemeenten van het IGS stemt dus in grote lijnen overeen. Dit betekent ook dat in de steden/gemeente het patrimonium niet aangepast is aan de huidige energienormen, dat de woningen waarschijnlijk aan renovatie toe zijn en dat dit patrimonium ook grotendeels afgestemd is op verouderde demografische behoeften. Met name op grotere gezinnen. Kijken we naar de typologie van dit patrimonium zien we inderdaad gelijkenissen. Maar hier speelt de landelijke-stedelijke tegenstelling een grotere rol.

1.1.1.2. Typologie en bouwwijze patrimonium

Typologie van de woningen is minder gelijkend. In de landelijkere gemeenten en in de buitengebieden van de stad Tienen treffen we wel gelijkaardige woningtypes aan.

Geetbets: Het patrimonium bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen bedraagt amper 3.6%

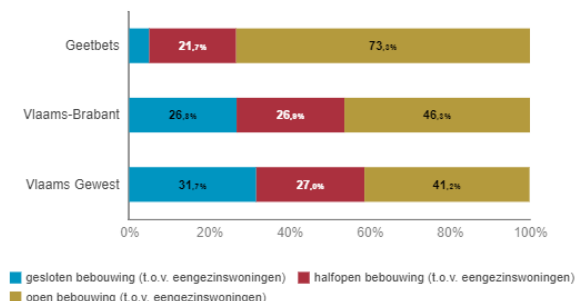
Grafiek 6 | Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)



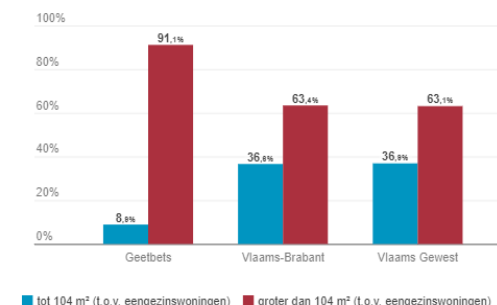
Bron: Kadaster van de FOD Financiën | provincies.incijfers.be

Het merendeel (73%) van deze woningen zijn open bebouwingen. Dit is gebruikelijk in de meer landelijke omgeving van Geetbets.

Grafiek 8 | Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



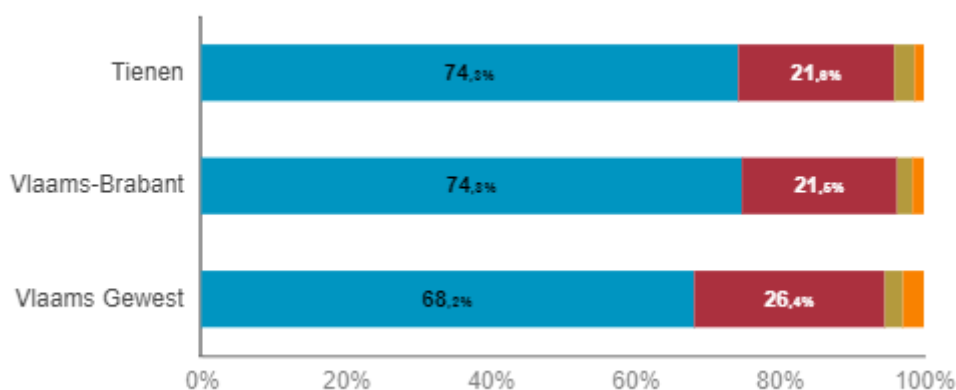
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



De gebouwen zijn voor 91 % groter dan 104m², wat betekent dat het inderdaad de grotere eengezinswoningen zijn die de lokale woonmarkt domineren.

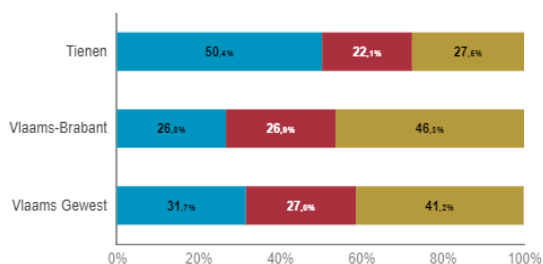
Tienen: Voor Tienen zien we een kleiner aandeel in de eengezinswoningen, maar ook hier is dit nog steeds de meerderheid. Het aandeel appartementen is hier wel beduidend hoger dan in de landelijkere gemeenten.

Grafiek 6 | Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)

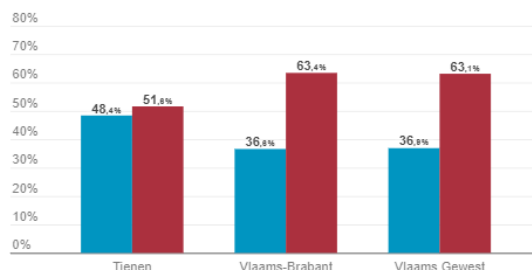


Het aandeel van de open bebouwing is in Tienen kleiner, maar Tienen kent een lange stadsgeschiedenis, waar een de historische stadskern al eeuwen in ontwikkeling is. Waar deze in Zoutleeuw in de loop de eeuwen verkleinde, is dit in Tienen stabiel gebleven. In de historische kent en zijn dichte omgeving is natuurlijk de meeste bebouwing terug te vinden en dit laat zich ook zie in de typologie van de bebouwing in Tienen.

Grafiek 8 | Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



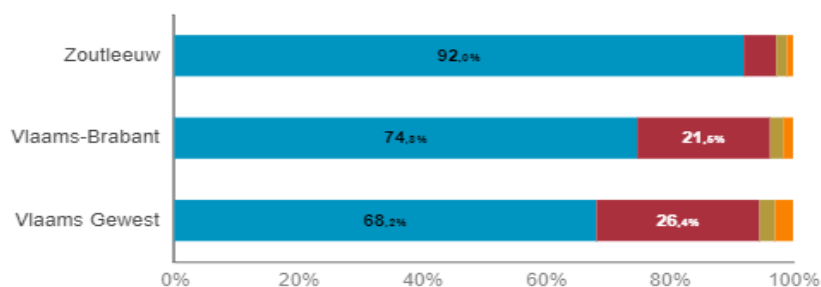
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



Het grootste verschil tussen de partners zit in de oppervlakte van de bebouwingen. In Tienen is bijna de helft of 48% kleiner dan 104m². Wat natuurlijk te verklaren is door het groter aandeel van appartementen en een grotere verdichting in de stadskern.

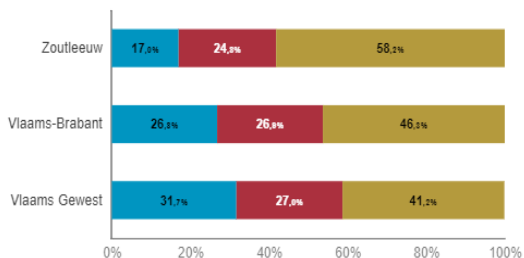
Zoutleeuw:: Het patrimonium bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen bedraagt 5.3% , hoewel het aanbod de laatste jaren stijgt.

Grafiek 6 | Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)

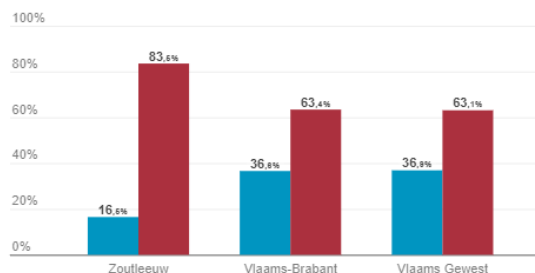


Het merendeel (58%) van deze woningen zijn open bebouwingen. Het aandeel van halfopen bebouwing is groter dan in Geetbets, maar toch nog aanzienlijk kleiner dan Tienen. Dit is deels te verklaren door de van oorsprong stedelijke omgeving van de stad Zoutleeuw.

Grafiek 8 | Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



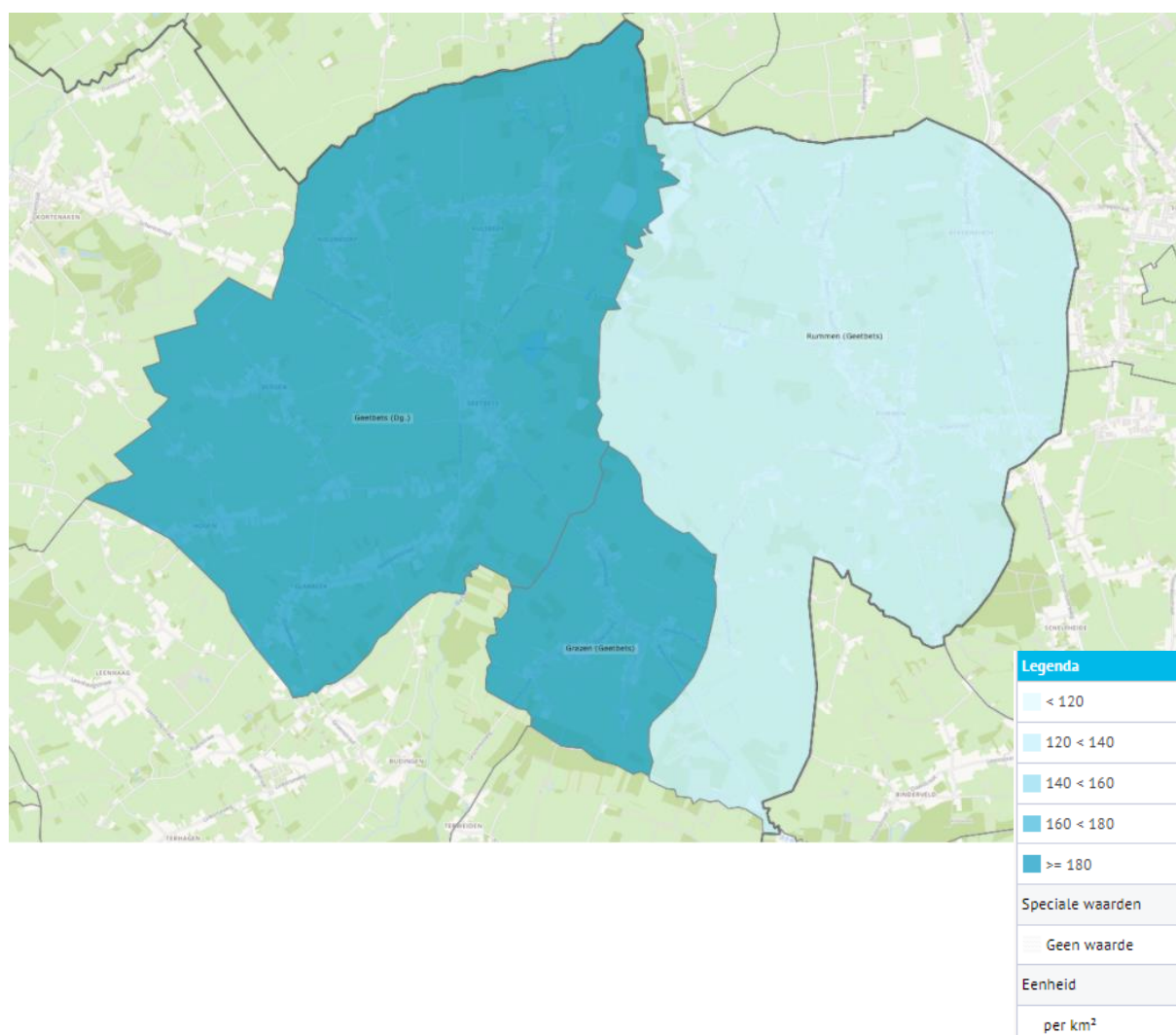
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



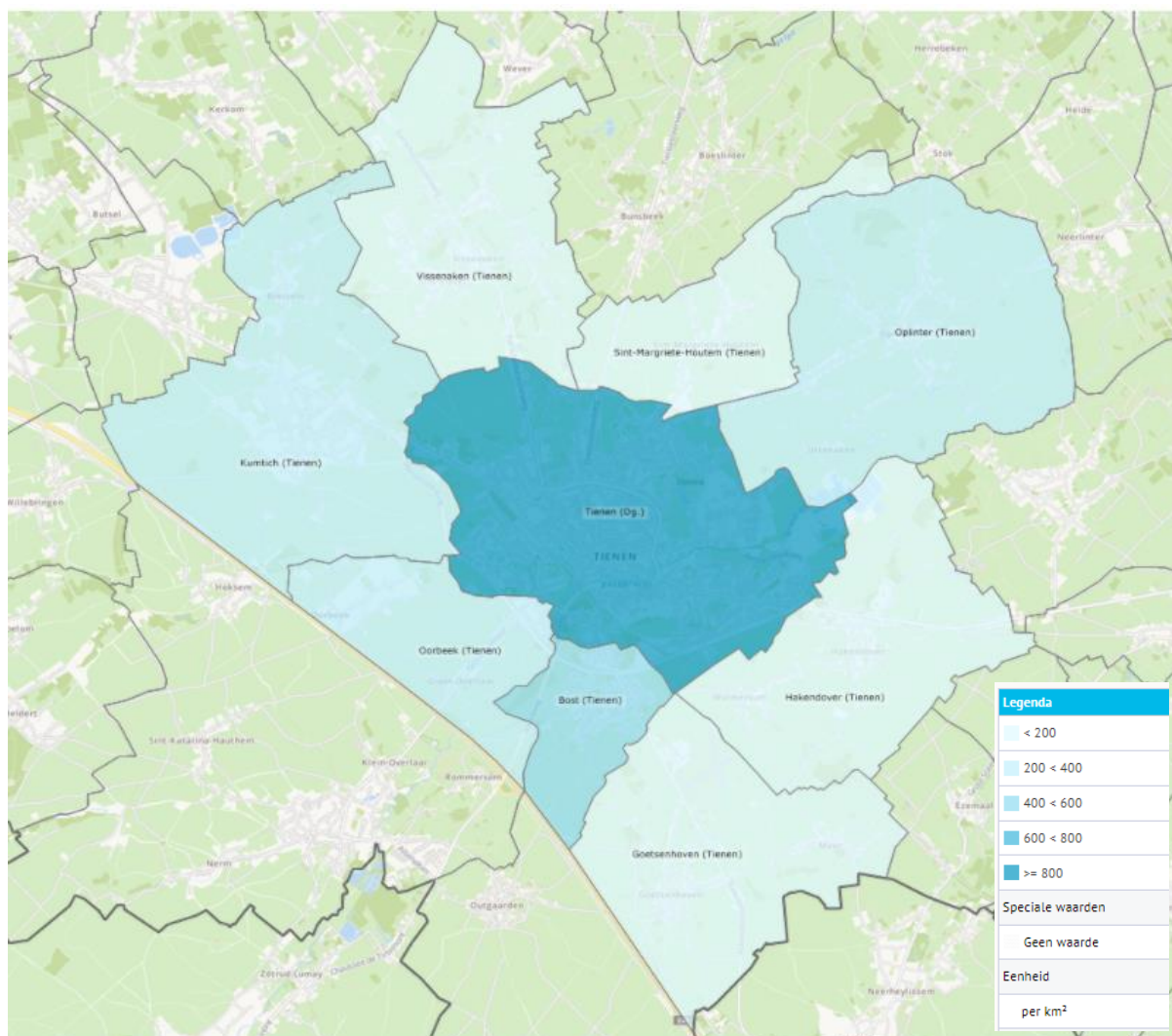
De kleinere woningen (>104m²) is hier 16%, maar het leeuwendeel is toch de grotere eengezinswoning.

1.1.1.3. Ligging van het patrimonium

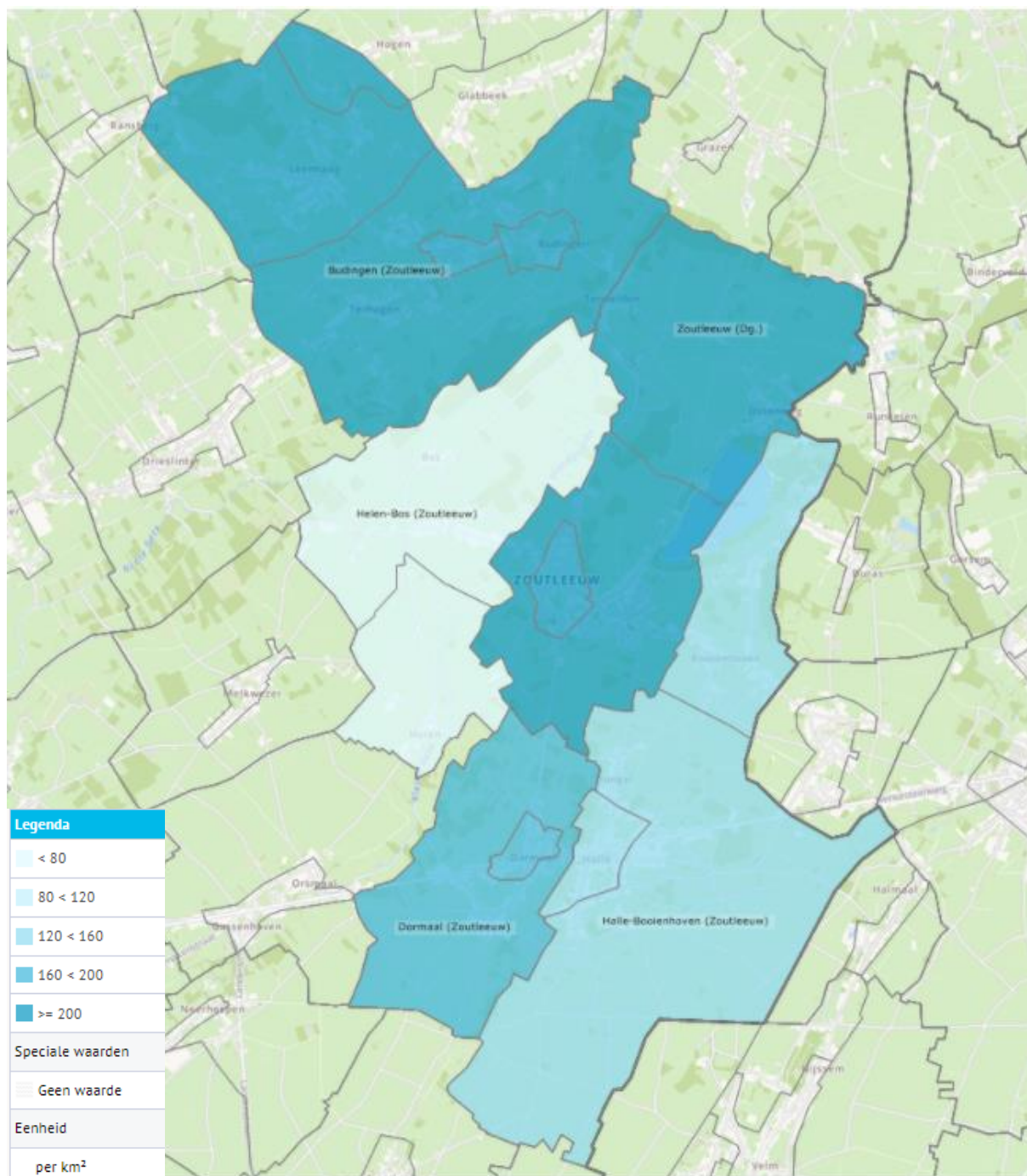
Geetbets: de ligging of verspreiding van de woningen is af te lezen aan de bevolkingsdichtheid. Als we deze dichtheid per gemeente en per deelgemeente bekijken zien we voor Geetbets en Grazen een dichtheid van gemiddeld 180 inwoners per km². In Rummen is de dichtheid minder dan 120 inwoners. Dit stemt natuurlijk overeen met het landelijke karakter van de gemeente.



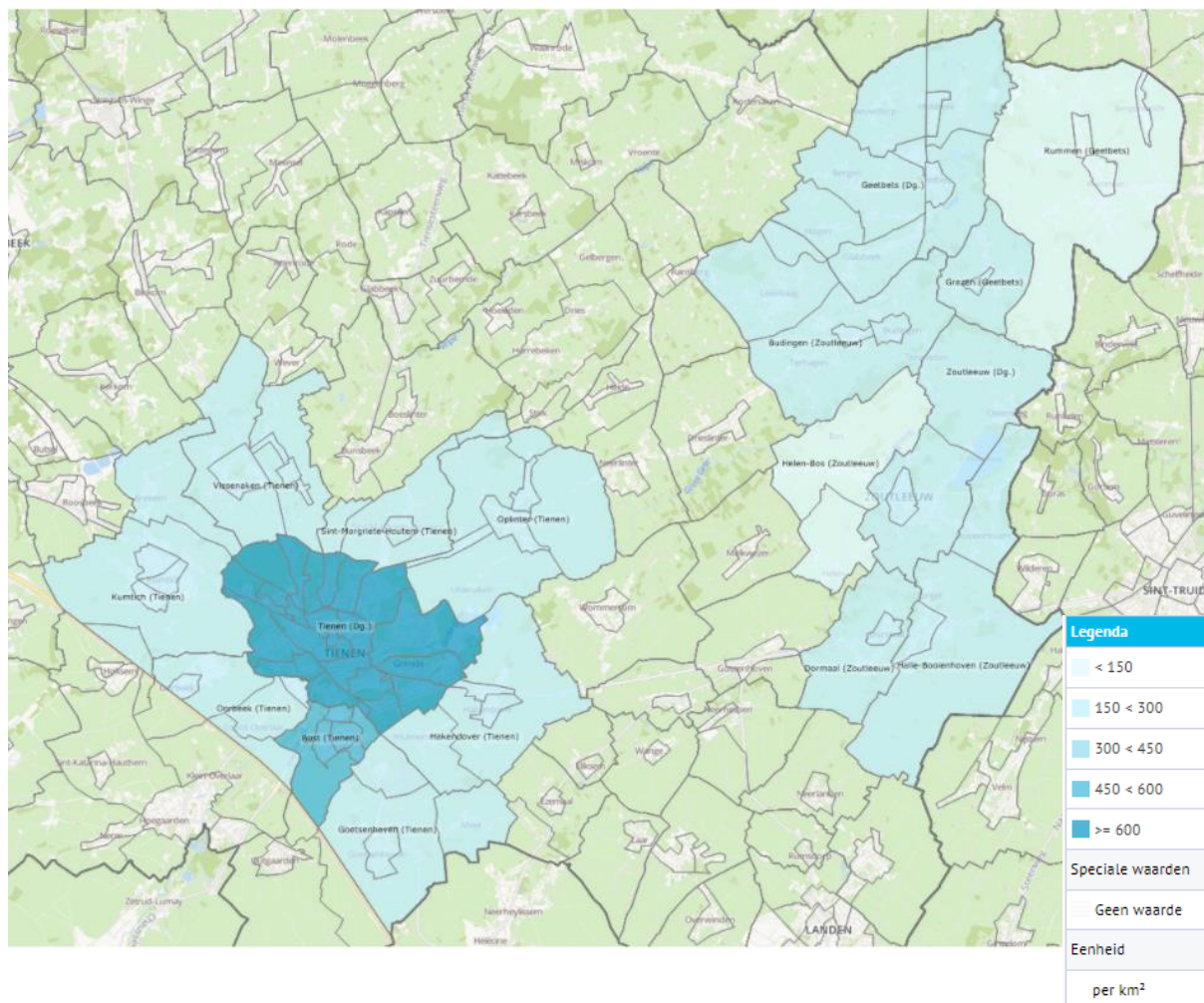
Tienen: in Tienen zien we een veel hogere dichtheid, met een concentratie van bewoning in de kern en het kleinstedelijk gebied grenzend aan de kern van de stad. De stedelijke omgeving drukt hier duidelijk zijn stempel. In de kern is de bevolkingsdichtheid meer dan 800 inwoners per km². Enkel de deelgemeenten hebben een gelijkende dichtheid van bewoning zoals in Geetbets en Zoutleeuw.



Zoutleeuw: Ook hier een verspreide dichtheid, analoog met deze van Geetbets en de deelgemeenten van Tienen. De kernen Budingen en Zoutleeuw zijn het dichtst bevolkt/bebouwd. Helen-Bos heeft de laagste dichtheid. Het gebied aansluitend aan de as Tienen-Sint-Truiden is op zijn beurt weer een tussenmaat in dichtheid en bebouwing.



Zetten we de drie gemeenten samen op kaart dan zijn de gelijkenissen en verschillen meteen zichtbaar. De stadskern van Tienen springt er duidelijk uit.



Wat betreft openbaar vervoer en toegankelijkheid zijn er verschillen tussen de landelijke gemeenten en het stedelijk gebied. In Tienen is er een goed aanbod van het openbaar vervoer. De busverbindingen met de deelgemeenten is nog frequent. Het NMBS station van Tienen heeft directe aansluitingen met alle landelijke regio's op de lijn Luik-Oostende. Brussel en Leuven kunnen vlot bereikt worden. De fietspaden en omringende wegen zijn in volle ontwikkeling. De vernieuwing van de stadsring is bijna voltooid. In de gemeenten Geetbets en stad Zoutleeuw is er echter een moeilijkere verbinding. Het openbaar vervoer wordt er langzaam maar zeker afgebouwd. De deelgemeenten worden nog bediend, maar voor vlotte verplaatsingen naar de omliggende regio is men aangewezen op de eigen auto.

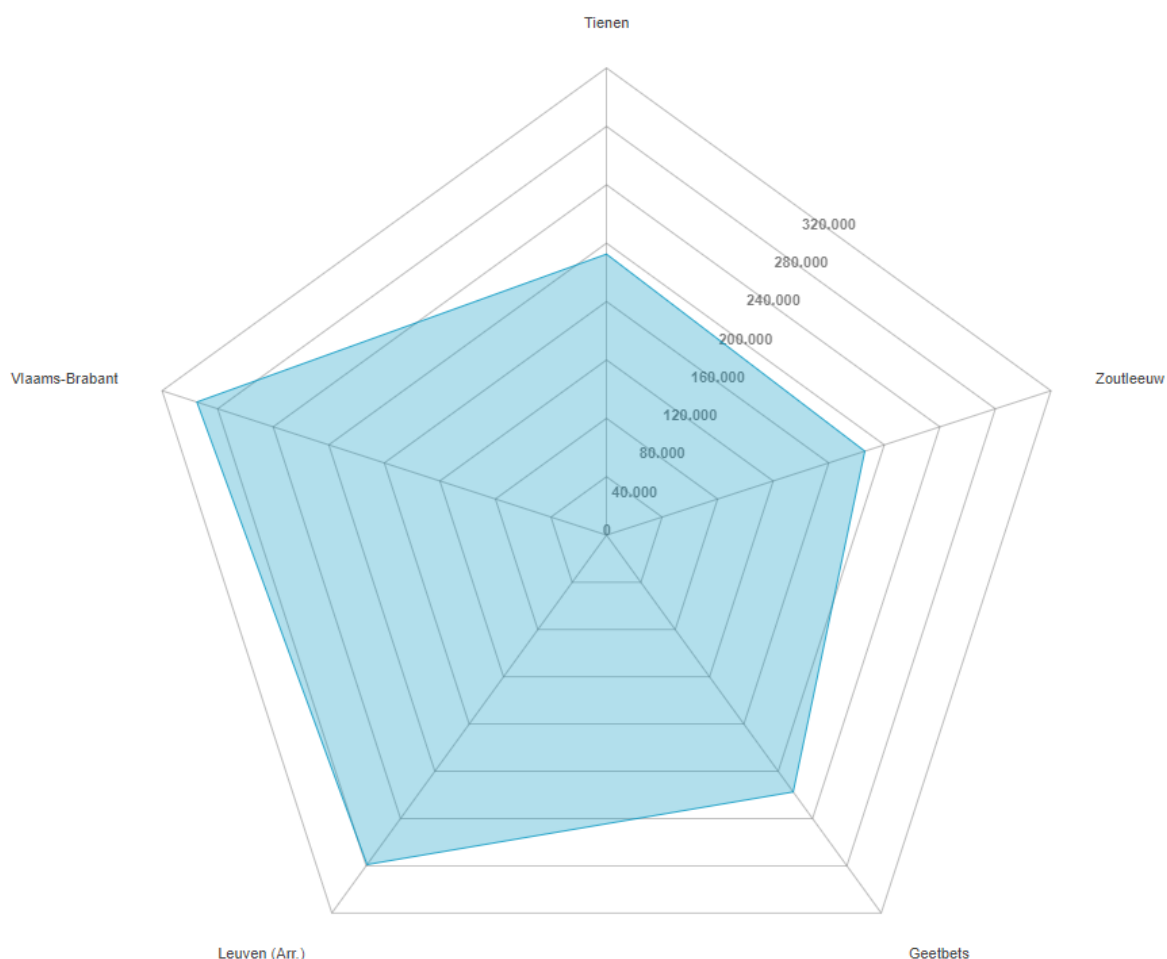
1.1.2. Vastgoedmarkt & Huurmarkt regionaal

1.1.2.1. Vastgoedprijzen in de regio

De prijzen van de vastgoedmarkt zijn in alle drie de gemeenten gelijkend. Ze zijn algemeen lager dan het provinciale gemiddelde en dat van arrondissement Leuven. Leuven en de nabijheid van Brussel

zullen deze cijfers zeker beïnvloeden. De prijzen in het stadsgebied Tienen liggen nog iets hoger dan in de beide gemeenten in buitengebied, maar dit zijn geen grote verschillen, Geetbets is de goedkoopste van de drie.

alle huizen (excl. appartement) - mediaanprijs 2018 - gemeenten Tienen, Zoutleeuw, Geetbets

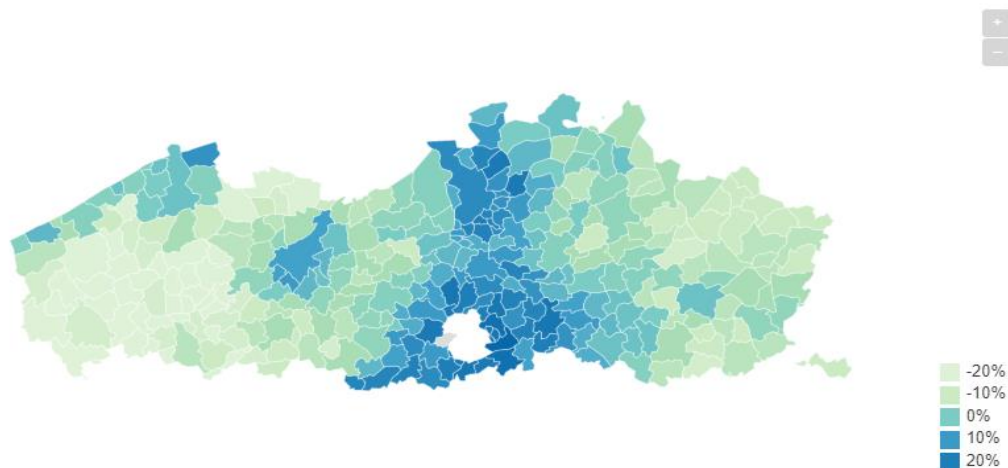


Vastgoedmarkt wordt enerzijds beïnvloed door het verouderde en vaak te grote patrimonium. Een bestaande woning betekent daarom vaak ook extra renovatiekosten om deze woning naar huidige woon- en energievormen op te trekken. Als de woning te groot is voor het bestaande gezin betekent dit ook een meerkost in de verbouwingen die de woning minder aantrekkelijk maakt. De tegenpool is natuurlijk het risico bestaat ook dat dit type patrimonium noodkopers aantrekt.

Anderzijds is er het voordeel van de aantrekkelijke landelijke omgeving die rust en natuur belooft. De lage verdichting betekent evenzeer een groot bouwpotentieel dat er aanwezig is met lage instapmogelijkheden.

1.1.2.2. De huurmarkt in de regio

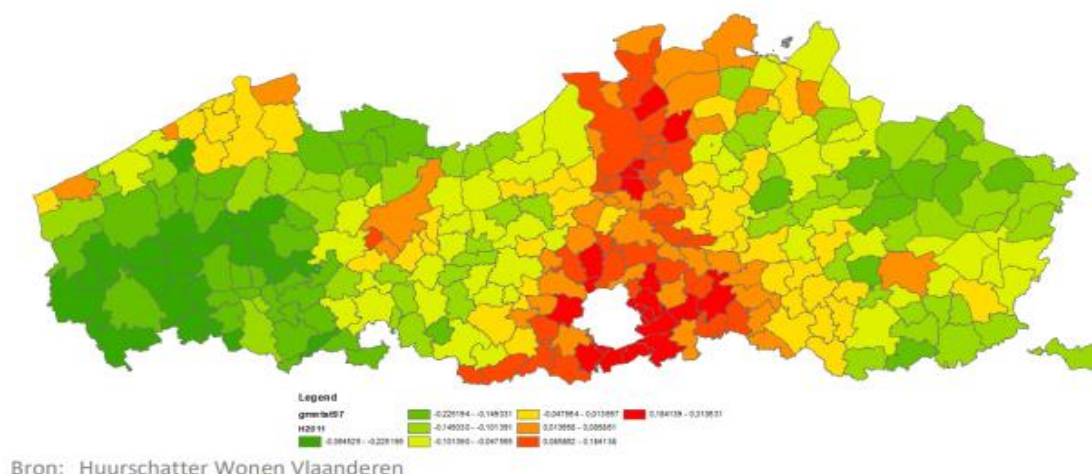
De huurmarkt qua prijszetting wel gelijklopend in de drie gemeenten. Gemiddeld (cijfers 2016) ligt de huurprijs in de regio 2% hoger dan het Vlaamse gemiddelde.¹¹



Source: Steunpunt Wonen

Zoals de onderstaande kaart ook toont liggen onze gemeenten in de regio waar de huur gemiddeld is. De aangrenzende Limburgse regio hoort bij de lagere categorie.¹²

Figuur 3 Gemeentelijke liggingseffecten van huurhuizen op basis van de Huurschatter (versie 2)



¹¹ Bron: https://www.standaard.be/cnt/dmf20170328_02805480

¹² [https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5_6_RAPPORT)

[2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5_6_RAPPORT](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5_6_RAPPORT)

De huurmarkt van Tienen is qua grootte gelijk aan het gemiddelde in Vlaams-Brabant. Hier zijn de stedelijke structuren van invloed.

	huurders (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)	eigenaars (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)
Tienen	29,7	70,3
Geetbets	13,8	86,2
Zoutleeuw	16,1	83,9
Vlaams-Braba...	28,8	71,2

In Geetbets en Zoutleeuw speelt dan weer de landelijke omgeving mee in de het huurpatrimonium. Hier is het huurbestand duidelijk veel kleiner dan gemiddeld in Vlaams-Brabant.



In alle drie de gemeenten is het patrimonium van de huurmarkt grotendeels verouderd. Dat loopt parallel met de ouderdom van het patrimonium in het algemeen. Voor meer details verwijzen we naar de deel 1 van deze analyse lokale huurmarkt.

Bij de randvoorwaarden voor de woon- en huurmarkt horen ook de nutsvoorzieningen. Het openbaar vervoer, zorgaanbod, scholen en dienstecentra/ enkel het openbaar vervoer kent een grondig verschil. Het aanbod scholen is voor Zoutleeuw en Tienen gelijkend, enkel Geetbets is kleiner. Sportvoorzieningen en het zorgaanbod zijn gelijklopend vertegenwoordigd. De ontwikkeling in stedelijk gebied loopt echter anders. In Tienen is dit meer op het stadscentrum afgestemd, in Geetbets en Zoutleeuw is de thuiszorg beter ontwikkeld. Het aanbod van de lokale middenstand en het aanbod van dagelijkse benodigdheden zoals bakkers, slagers edg. krimpt in alle drie de gemeenten. Dit is een bekommernis in de verbetering van het woonaanbod voor alle deelnemende gemeenten van het IGS, maar dit is een tendens die we in heel Vlaanderen terugvinden. Het zou ons echter te ver brengen om hier uitgebreider op in te gaan.

1.1.3. Overeenkomsten en verschillen aanbodzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat

Gelijkenissen:

- Het bestaande aanbod of patrimonium is verouderd.
- De prijzen op de woonmarkt liggen lager dan in de aanpalende regio's van Vlaams-Brabant.
- De landelijke omgeving geeft extra troeven op die woningmarkt.
- De eengezinswoning domineert de woningmarkt
- Het patrimonium ligt verspreid over het grondgebied, er is te weinig verdicht gebouwd.
- Het aandeel van appartementsbouw is (te)klein.
- De problematiek van de woonlinten komt in alle drie de gemeenten terug.
- Alle drie de steden/gemeenten hebben een inhaalbeweging gemaakt in sociale woningbouw. Het BSO is bereikt of zal binnenkort bereikt worden.
- Alle drie de gemeenten hebben een aanbod sociale huurwoningen bij het SVK Woonregt en de SHM Cnuz.
- Zoutleeuw en Geetbets hebben een gelijkende huurmarkt. De huurmarkt van Tienen is beduidend groter. In alle drie de gemeenten is deze huurmarkt verouderd.

Verschillen:

- Er is qua typologie een duidelijk verschil tussen de stedelijke omgeving van Tienen en de landelijkere omgeving van Geetbets en Zoutleeuw
- Tienen kent een beduidend hoger aandeel van appartementen.
- Geetbets en Zoutleeuw hebben een groter aandeel in de eengezinswoningen.
- De woonomgeving van Tienen kent een andere dynamiek en ontwikkelingskansen dan de landelijkere woonomgeving van Zoutleeuw en Geetbets
- De woonomgeving is in de landelijkere gemeenten iets minder uitgebouwd en vraagt nog veel ontwikkeling. Kernverdichting, waterhuishouding en behoud van groen staan centraal.

- Het zorgaanbod is in Tienen meer in de stadskern gecentraliseerd. In Zoutleeuw en Geetbets is de thuiszorg beter ontwikkeld.
- Het sociaal patrimonium is in Tienen beduidend ouder dan in de beide andere gemeenten.
- Het aandeel van sociaal patrimonium is enkel in Geetbets nog niet op peil, in Zoutleeuw en Tienen is dit het BSO wel behaald.

2. DE VRAAGZIJDEN VAN DE WOONMARKT

2.1. Overeenkomsten en verschillen in het werkingsgebied

2.1.1. Demografie & Huishoudens

Kijken we naar de vraagzijde van de woningmarkt, dan is zijn de migratiebewegingen en veranderingen bij de bevolking de grootste indicaties voor vragen op de woonmarkt. Het overzicht van de private huishoudens geeft al meteen het verschil tussen de stedelijk omgeving van Tienen en het landelijkere deel van Geetbets en Zoutleeuw weer.

Aantal private huishoudens 01/01/2019

Geetbets	2481
Tienen	15245
Zoutleeuw	3565

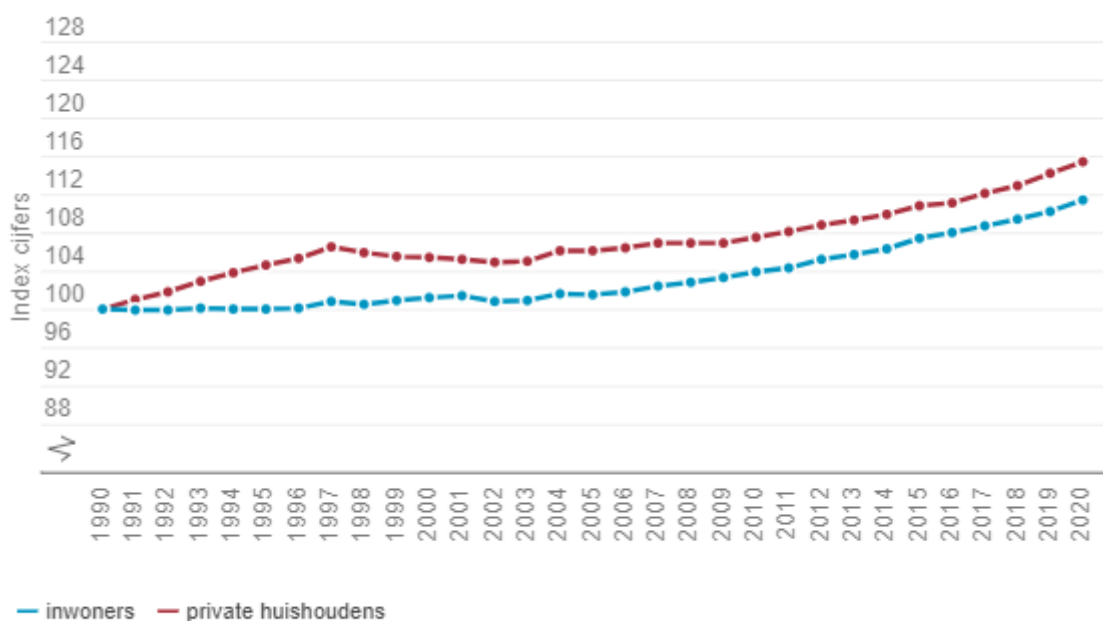
Ook bij de bevolkingsdichtheid per km² zien we een wezenlijk verschil tussen de landelijke en stedelijke omgeving. Tienen kent een veel hogere dichtheid als Geetbets en Zoutleeuw.



Het patrimonium van Tienen is natuurlijk groter, maar ook de vraag naar woningen is evenredig groter in de stadsomgeving.

In het werkingsgebied (gebiedsgroep Geetbets-Tienen-Zoutleeuw) kennen we algemeen een gestage toename van de bevolking en huishoudens. Hierin is er minder verschil tussen stad en platteland merkbaar.

Grafiek 6 | Evolutie inwoners en huishoudens in de gebiedsgroep (1990-2020, index 1990 = 100)



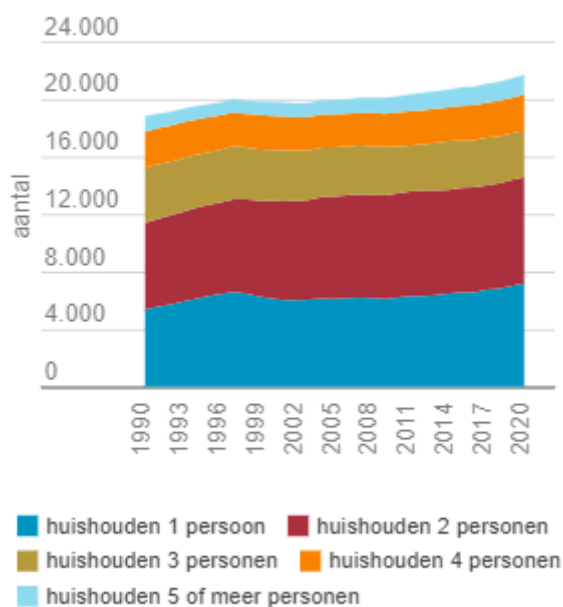
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Bij alle drie de deelnemende gemeenten zien we ook gelijkaardige prognoses wat betreft de bevolkingsgroepen.

Bevolkingsvooruitzichten 2017 - gemeenten Tienen, Geetbets, Zoutleeuw				
	totaal inwoners [projecties] [aantal]	0-24 jaar (t.o.v. inwoners) [projecties] [%]	18-64 jaar (t.o.v. inwoners) [projecties] [%]	65+ jaar (t.o.v. inwoners) [projecties] [%]
Tienen	34.365	25,9	59,3	21,5
Geetbets	6.037	25,7	61,8	20,0
Zoutleeuw	8.446	24,8	61,1	21,1
Vlaams-Braba...	1.129.849	28,6	60,6	18,9

De toename van de eenpersoonshuishoudens is in het gehele werkingsgebied merkbaar. Onderstaand een overzicht de evolutie in de huishoudens van de gebiedsgroep Geetbets-Tienen-Zoutleeuw. De huishoudens groeien, maar vooral de kleinere huishoudens nemen toe.

Grafiek 7 | Evolutie huishoudens in de gebiedsgroep, naar grootte (1990-2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

2.1.2. Woonstabiliteit en migraties

Wij hebben helaas geen cijfergegevens over de vragen van de toekomstige bewoners van het werkingsgebied, er zijn enkel cijfers over nieuwbouw en bouwvergunningen. Aangezien het patrimonium gemiddeld met 2% per jaar aangroeit kunnen we wel stellen dat deze aangroei niet altijd in verhouding tot de bevolkingsaangroei en de migraties staan die de gemeenten kennen. De vraagzijde van de woonmarkt is veel minder in kaart gebracht dan de aanbodzijde.

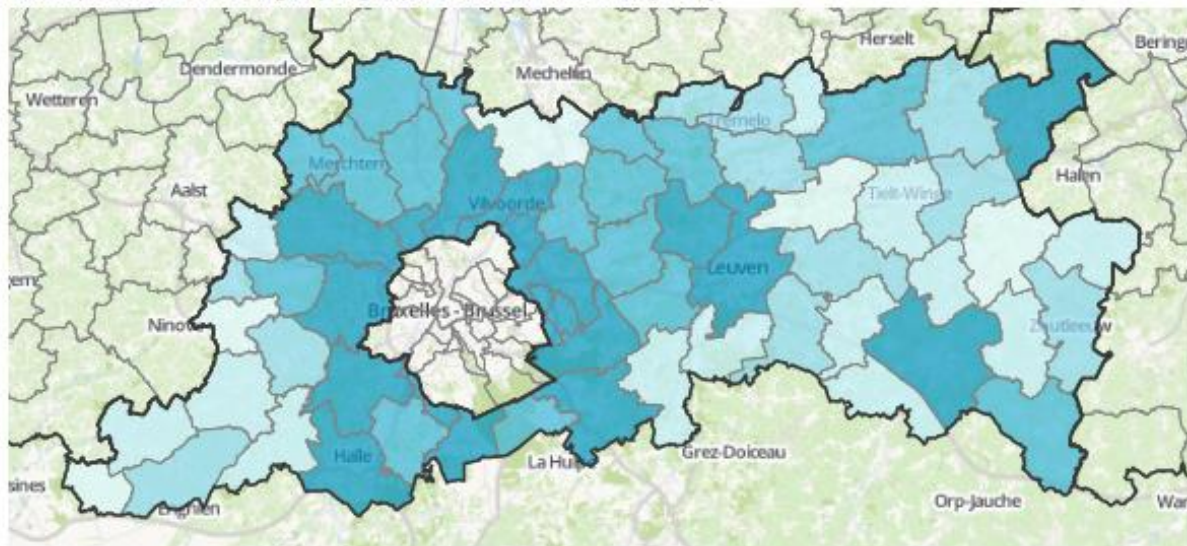
Er zijn slechts kleine verschillen in de woonstabiliteit te zien tussen de drie gemeenten. Uiteraard is dit zijn de migratiebewegingen intern in Tienen groter dan in de landelijkere gemeenten, maar evengoed is dit geen ongebruikelijk cijfer in de provincie Vlaams-Brabant.

Woonstabiliteit 2020 - gemeenten Tienen, Geetbets, Zoutleeuw			
	zelfde adres als vorig jaar (t.o.v. inwoners)	ander adres dan vorig jaar (t.o.v. inwoners)	
Tienen	89,8	10,2	Legenda < 20 20 < 40 40 < 60 60 < 80 >= 80 Eenheid
Geetbets	93,1	6,9	
Zoutleeuw	92,1	7,9	
Vlaams-Braba...	90,7	9,3	

De migraties uit andere gebieden zijn eveneens gelijkend voor de gemeenten. Onderstaande kaart van de provincie laat zien dat deze bewegingen in Tienen beduidend groter zijn dan het landelijke gebied.

In Geetbets is deze beweging het kleinste. Hier zal men dus verhoudingsgewijze de kleinste vraag naar woongelegenheden kennen.

Kaart 2 | Verhuisd in het afgelopen jaar, % t.o.v. alle inwoners (2020)



< 6,4 6,4 < 7,2 7,2 < 8,0 8,0 < 8,8 >= 8,8 Vlaams-Brabant: 9,3

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Uit de analyse van de lokale woonmarkt van zowel Tienen als Geetbets en Zoutleeuw bleek dat in de bevolkingsprognoses overal gesteld wordt dat er toename zal zijn van de ouderen in de samenleving. Voor details verwijzen we naar de lokale analyses. Deze vergrijzing binnen de vergrijzing betekent natuurlijk ook dat de vraag naar aangepaste woningen voor senioren, met name kleinere woningen op maat van de behoeften van senioren, zal toenemen.

2.1.3.Overeenkomsten en verschillen vraagzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat

Overeenkomsten vraagzijde:

- Alle drie de gemeenten hebben een gestage groei van de bevolking en huishoudens.
- Het werkingsgebied kent een gelijklopende prognose in de bevolkingsgroepen.
- Alle gemeenten zullen toekomstig een toename zien in de vergrijzing binnen de vergrijzing kennen.
- De groep alleenstaanden en éénoudergezinnen stijgt in alle drie de gemeenten.
- Gezien de toename van alleenstaanden binnen de bevolking zal er zal waarschijnlijk een toename zijn de vraag naar kleinere en aangepaste woonentiteiten.

Verschillen vraagzijde:

- Er is duidelijk wel een verschil tussen de stedelijke omgeving van Tienen. In Tienen is de bevolking/huishoudens beduidend groter, dus zijn in verhouding verhuismbewegingen en de vraag naar woningen ook groter.
- In de stedelijke omgeving van Tienen zien we grotere migratiebewegingen dan in het landelijkere gebied.
- De woonstabiliteit is in Geetbets-Zoutleeuw groter dan in Tienen, maar is wel gemiddeld in vergelijking met Vlaams-Brabant.

3. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRAAG

3.1.1. Ervaringen van het werkveld in het werkingsgebied samengevat

Uit de analyses van de woonmarkten van Geetbets, Tienen en Zoutleeuw kunnen we vaststellen dat er twee verschillende invalshoeken zijn: De invalshoek van de stedelijke omgeving van Tienen en het uitgesproken landelijk karakter van de woonmarkt van Geetbets en Zoutleeuw.

Ook uit de gesprekken met de verschillende woonactoren bleken deze verschillen. Voor de weergave van deze gesprekken verwijzen we naar de ontwerp visie sociaal wonen en het eerste deel van deze lokale studie van de woonmarkt.

3.1.2. Conclusies/onderzoeksvragen

Er zijn twee type onderzoeksvragen voor het gehele werkingsgebied. Dit verschil is ingegeven door de stedelijke en omgeving van Tienen, met het daaraan gekoppelde patrimonium in inbedding in de regio, en het landelijke gebied van Geetbets en Zoutleeuw. Beide laatste hebben een zeer landelijke inbedding en sterk gelijkend patrimonium en woonomgeving.

Daaruit vloeiend zijn er twee type onderzoeksvragen:

1. Voor Tienen zien we een grotere behoefte om de private huurmarkt in kaart te brengen, om vervolgens meer inzicht te verwerven in de groeperingen op deze huurmarkt.
 - ***Hoe kunnen de minder kwaliteitsvolle huurwoningen op de privémarkt in kaart gebracht worden?***
2. Voor de gemeenten Geetbets en Zoutleeuw zien we een meer doelgroep gerichte vraag uit de onderzoeken naar voor komen:
 - ***Wat zijn de noden van de doelgroep ouderen? Stemt dit overeen met de perceptie dat er een stijgende vraag is naar aangepaste betaalbare woningen?***