

De lokale woonmarkt Geetbets-IGS

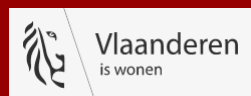
De Woningmarkt IGS 'Best wonen tussen zoet & zout'

DEEL 1: Geetbets – 2020

DEEL 2 – IGS gebied : Geetbets-Tienen-Zoutleeuw



Met de steun van:



INHOUDSTABEL

Inleiding	3
-----------	---

DEEL 1: Geetbets 2020

1. AANBODZIJDE VAN DE WOONMARKT	
1.1. Patrimonium	6
1.1.1. Algemeen	8
1.1.2. Vastgoedmarkt	8
1.1.3. Verhouding eigendom en Huurmarkt	13
1.1.4. Woonkwaliteit	15
1.1.5. Sociaal wonen: BSO	17
1.2. De woonomgeving en ruimtelijke kernontwikkeling	20
1.3. De aanbodzijde woonmarkt samengevat	24
2. VRAAGZIJDE WOONMARKT	
2.1. Demografie & Huishoudens	25
2.1.1. Algemeen	25
2.1.2. Demografie	25
2.1.3. Huishoudens	26
2.2. Wonen & kwetsbare groepen	30
2.2.1. Ouderen	32
2.2.2. Kwetsbare inwoners	35
2.3. De vraagzijde woonmarkt samengevat	36
3. ERVARINGEN UIT HET WERKVELD - kernconclusies	
3.1. LWO Geetbets dd 10/03/2020	37
3.2. Overleg RO-IGS 13/05/2020	37
3.3. Overleg SVK-SHM & IGS	38
3.4. Overleg OCMW Geetbets	39
3.5. Overleg Noodwoningen dd 15/07/2020	39
3.6. Ervaringen uit het werkveld: samengevat	40
4. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRAAG	41

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

Inleiding	44
-----------	----

1. DE AANBODZIJDE VAN DE WOONMARKT

1.1. Overeenkomsten en verschillen van de aanbodzijde binnen het werkingsgebied	45
1.1.1. Patrimonium	
1.1.1.1. Ouderdom van het patrimonium	45
1.1.1.2. Typologie en bouwwijze van het patrimonium	46
1.1.1.3. Ligging van het patrimonium	49
1.1.2. Vastgoedmarkt & Huurmarkt regionaal & werkingsgebied	53
1.1.2.1. Vastgoedprijzen in de regio	53
1.1.2.2. Huurmarkt in de regio	54
1.1.3. Overeenkomsten en verschillen aanbodzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat	56

2. DE VRAAGZIJDE VAN DE WOONMARKT

2.1. Overeenkomsten en verschillen van de vraagzijde in het werkingsgebied	57
2.1.1. Demografie & Huishoudens	57
2.1.2. Woonstabiliteit en migraties	59
2.1.3. Overeenkomsten en verschillen vraagzijde werkingsgebied samengevat	61

3. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRA(A)GEN

3.1. Ervaringen van et werkveld in het werkingsgebied samengevat	61
3.2. Conclusies & onderzoeksvragen	62

De Woningmarkt IGS ‘Best wonen tussen zoet & zout’

DEEL 1: Geetbets – 2020

DEEL 2 – Werkingsgebied IGS: Geetbets- Tienen-Zoutleeuw

Versie 22 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 Geetbets 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: Geetbets – 2020



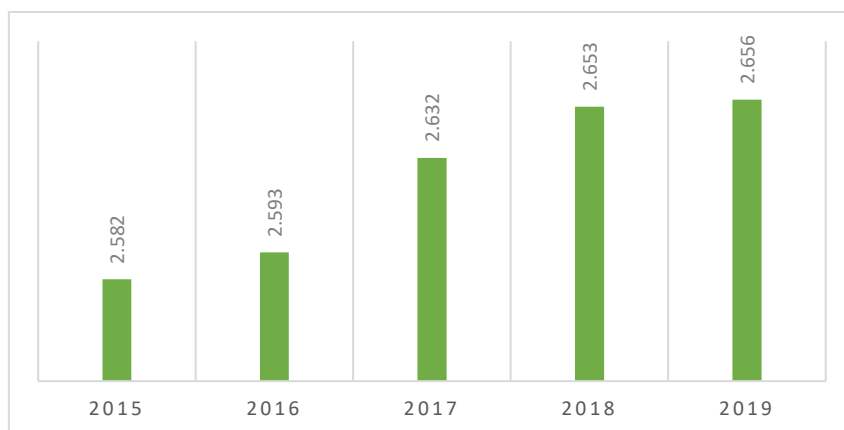
1. DE AANBODZIJDEN VAN DE WOONMARKT

1.1. Patrimonium

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

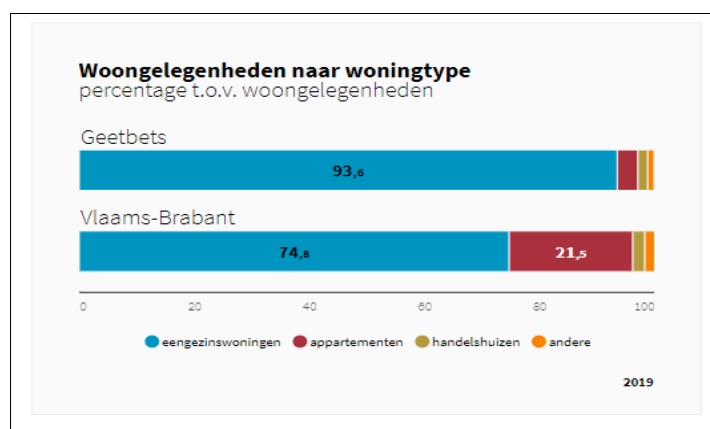
1.1.1. Algemeen

Overzicht aantal woonegelegenheden (2015-2019)



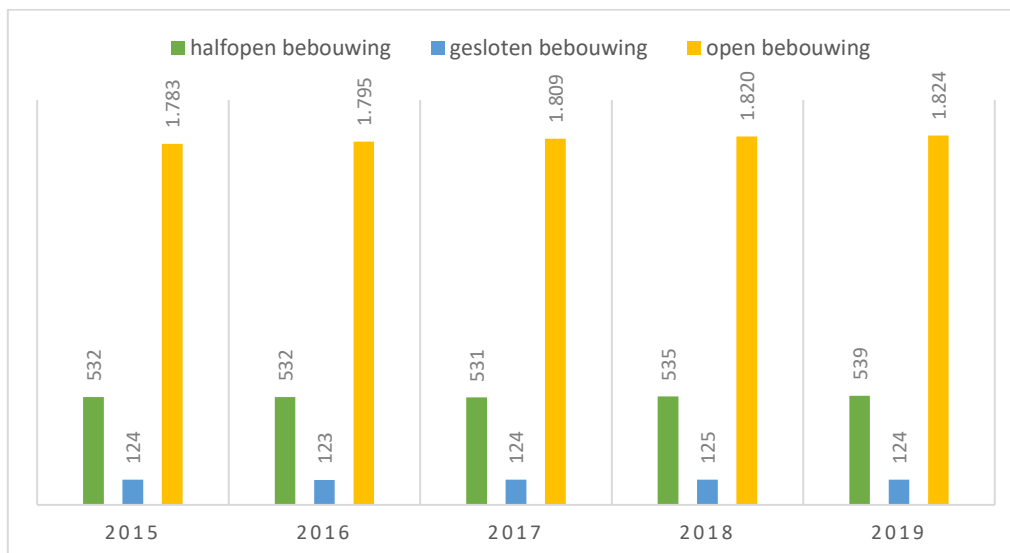
Het patrimonium groeit gestaag, overgrote het merendeel van de woningen zijn eengezinswoningen.

Procentuele verdeling woningtype (2019)



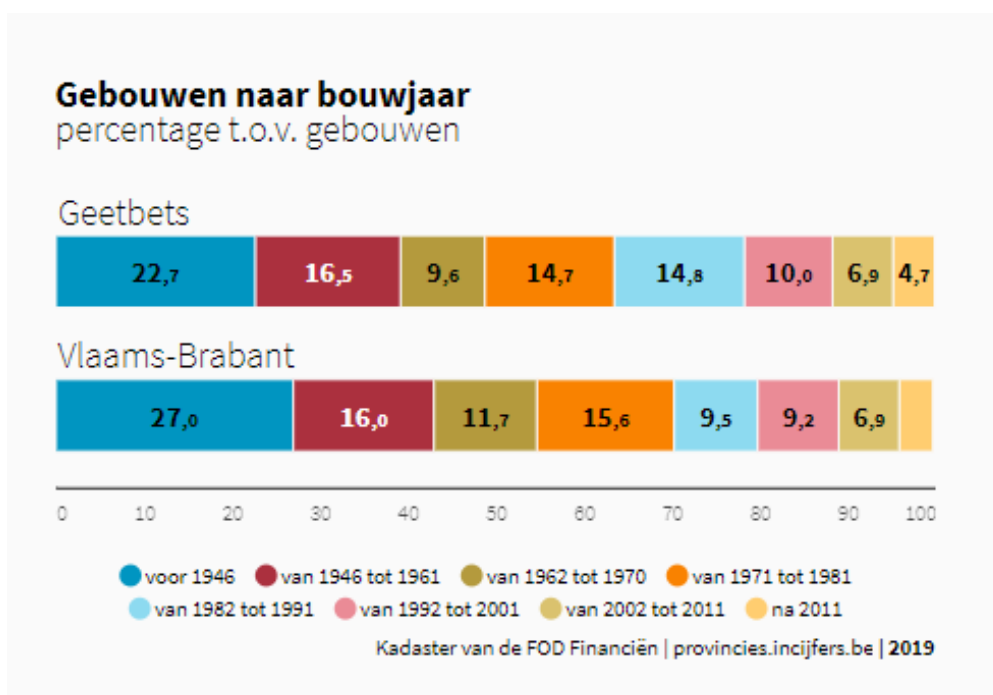
Van deze eengezinswoningen zijn de open bebouwingen in de meerderheid, wat aansluit bij de landelijke omgeving van Geetbets.

Overzicht aantal eengezinswoningen naar bouwwijze (2015-2019)



Het aandeel appartementen blijft gelijk en blijft verhoudingsgewijze klein. Het grootste deel van vanaf het patrimonium is voor de invoering van het E-peil gebouwd (vanaf 2010), slechts 4,7 % is vanaf 2011 gebouwd. Hieruit valt af te leiden dat het patrimonium grotendeels verouderd is en dat het merendeel van deze woningen niet zal voldoen aan de huidige energetische normen.

Overzicht ouderdom gebouwen



1.1.2. Vastgoedmarkt

Binnen de vastgoedmarkt liggen de gemiddelde woningprijzen in Geetbets 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.

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%.

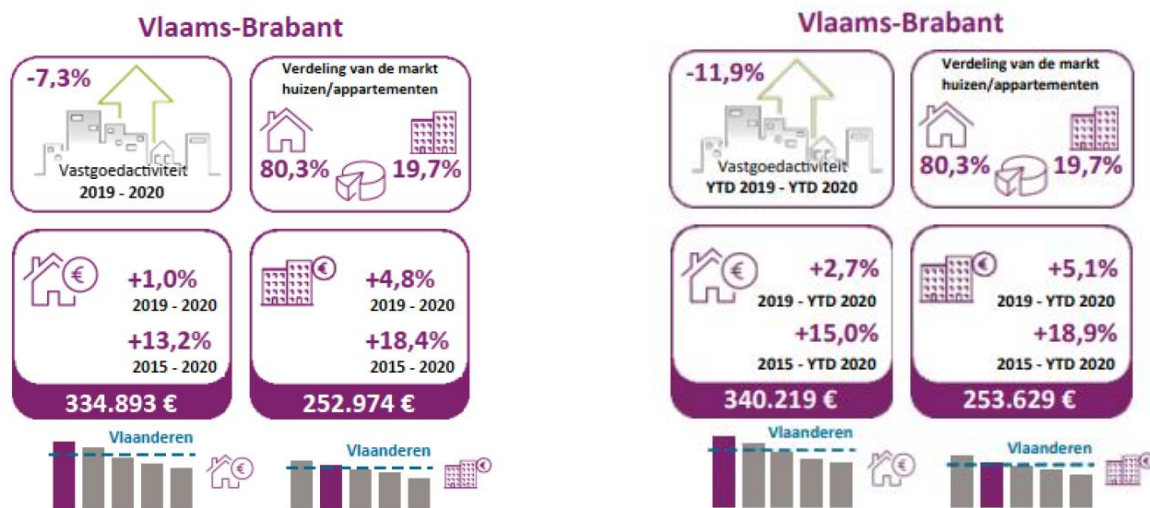
² Frank Vastmans, KU Leuven: 'Huurprijzen en huurrendementen: nieuwe gegevens en nieuwe inzichten' - Studienamiddag 'Focus op de private huur in beleid en onderzoek' Brussel, Herman Teirlinckgebouw, 11 januari 2018.

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:.

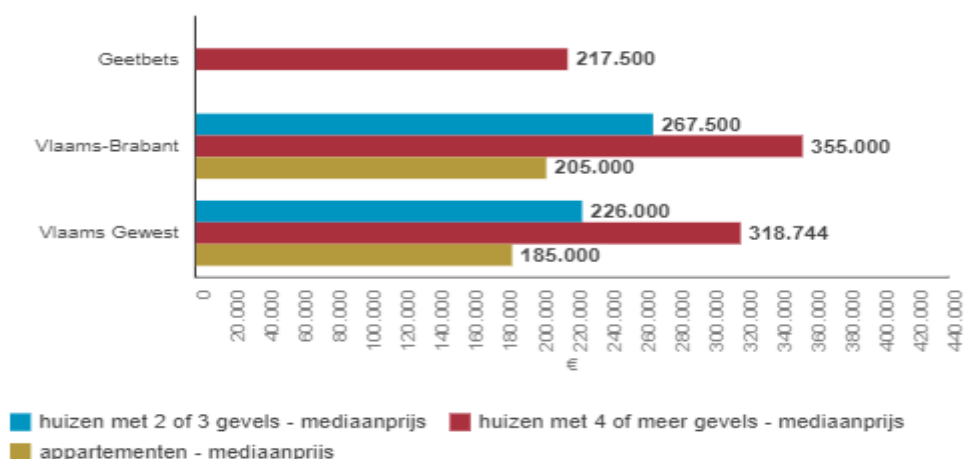
Trimester 1:⁴

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 Geetbets wel, zoals overal een Vlaanderen, een stijgende lijn. De impact van corona is voor de gemeente Geetbets nog niet gekend, daarvan hebben we enkel bovenstaande provinciale overzichten. Dat de prijzen de Vlaamse trend volgen zien we in volgende grafieken:

Grafiek 15 | Mediaan verkoops prijs per woningtype (2018)



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

⁴ Notarisbarometer, deel 44, vastgoed T1 2020

⁵ Notarisbarometer, deel 45, vastgoed T2 2020

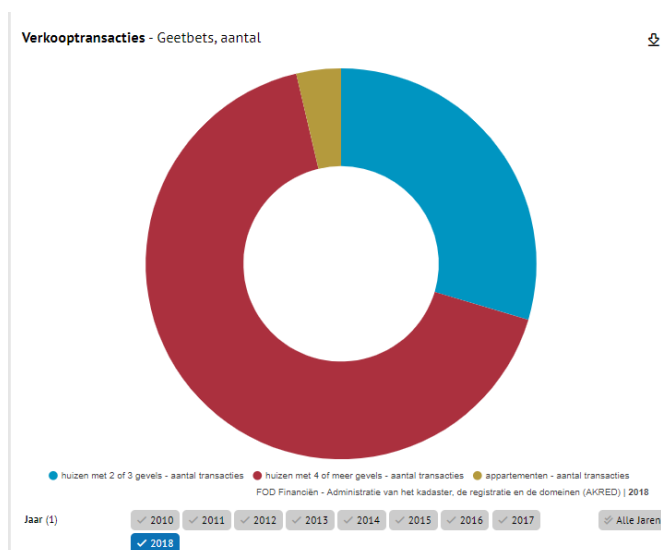
Bij alle typologieën van woningen is het duidelijk dat in Geetbets de gemiddelde woningprijzen lager liggen dan in de provincie of het Vlaams gewest.

Overzicht verkoopprijzen woningen 2010-2018



Geetbets – mediaanprijs appartementen. Voor de prijzen van appartementen zijn geen gegevens beschikbaar. In de verkoopprijzen kent Geetbets voor alle type woningen een zeer variabele grafiek. Hiervoor is niet direct een verklaring te geven.

In de verkooptransacties van Geetbets zijn de verkopen van vrijstaande huizen of halfopen bebouwingen ruim in de meerderheid, wat ook correspondeert met de meer landelijke omgeving van de gemeente.



Het aandeel van vergunningen voor nieuwbouw ligt in lager dan in de Provincie Vlaams-Brabant. Wij geven hier echter alleen de gebouwen met 1 woonegelegenheid weer. De appartementen zijn, gezien hun geringe omvang hier niet weerhouden.

Nieuwbouw 2018 - Geetbets		
	Geetbets	Vlaams-Brabant
nieuwbouwintensiteit [per 100]	0,77	0,69
woonegelegenheden - nieuwbouw (t.o.v. woonegelegenheden) [ratio]	0,7	1,5
gebouwen met 1 woonegelegenheid - nieuwbouw (residentieel) [aantal]	19	2.744

Senioren & Wonen: de vraag naar ouderenzorg ivm wonen is in Geetbets zeer verspreid over de gemeente. Het zorgaanbod is duidelijk meer afgestemd op thuiszorg dan op residentiële zorg. i.v.m. wonen en senioren is in Geetbets behoorlijk tot groter dan gemiddeld in Vlaanderen. Zowel de mantelzorg als de residentiële zorg is goed voorzien.

Tabel 6 | Evolutie en prognose van de mantelzorgratio (2005, 2010, 2015, 2017, 2020, 2025 en 2030)

	Geetbets	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2005	11,4	11,4	11,2
2010	9,5	9,6	9,7
2015	9,2	8,3	8,3
2017	8,5	8,1	8,0
2020	8,0	7,8	7,6
2025	8,0	7,6	7,4
2030	7,2	6,6	6,4

Speciale waarden: Schatting

Bron: Statistiek Vlaanderen - Bevolkingsprojecties | provincies.incijfers.be

Het volgende tabel uit het rapport ouderzorg van de provincie in cijfers geven enkele kerncijfers weer die een beeld schetsen van het actuele ouderenzorgaanbod in Geetbets. 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

	Geetbets	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gepresteerde uren GZ [2018]	25.008	2.345.806	16.046.011
uren gezinszorg bij 65-... jaar [2018]	21.422	1.829.247	12.529.792
gepresteerde uren GZ per inwoner 65-... jaar [2018]	17,2	8,4	9,6
gepresteerde uren dienstencheques bij 65-... jaar [2019]	19.112	4.494.076	24.583.681
gepresteerde uren dienstencheques per 65-... jarige [2019]	15,1	20,4	18,4
erkende lokale dienstencentra [2019]	0	32	241
voorafgaand vergunde lokale dienstencentra [2019]	0	3	52
aanbodratio LDC (t.o.v. 65-plussers) [2019]	0,0	1,4	1,8
huidige capaciteit DVC [2020]	0	49	310
voorafgaand vergunde DVC [2020]	1	7	44
aanbodratio DVC (t.o.v. 65-plussers) [2020]	0,0	2,2	2,3
huidige capaciteit CVK [2020]	3	376	2.464
voorafgaande vergunningen CVK [2020]	0	51	504
aanbodratio CVK (t.o.v. 65-plussers) [2020]	2,4	1,7	1,8
huidige capaciteit AW [2017]	0	3.452	22.206
aanbodratio AW (t.o.v. 65-plussers) [2017]	0,0	1,6	1,7
huidige capaciteit WZC [2020]	67	13.693	81.459
voorafgaande vergunningen WZC [2020]	7	964	7.646
aanbodratio WZC (t.o.v. 65-plussers) [2020]	5,3	6,1	6,0

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

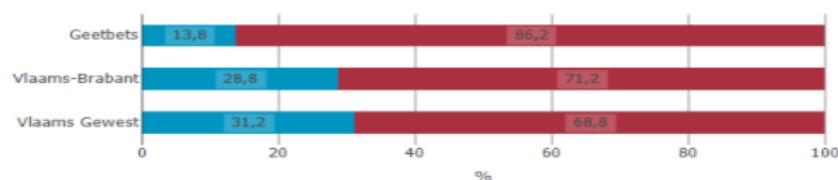
Sodexo via Departement WSE | provincies.incijfers.be

Agentschap Zorg en Gezondheid | provincies.incijfers.be

Ook hieruit blijkt dat het zorgaanbod voor senioren in Geetbets goed uitgebouwd is.

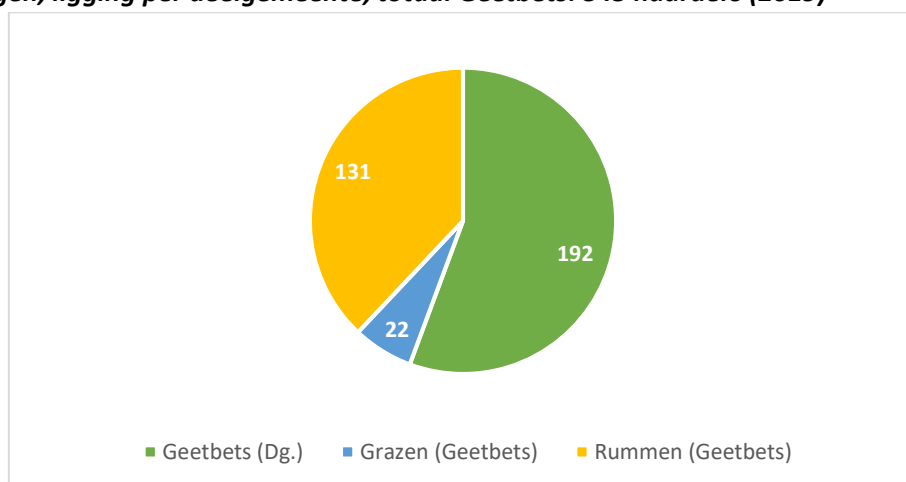
1.1.3. Verhouding eigendom en Huurmarkt

De aanbodzijde van de woonmarkt wordt niet enkel bepaald door het patrimonium. Ook de huurmarkt van de gemeente is hier van invloed. Deze huurmarkt hangt samen met de demografische druk en de bevolkingssamenstelling binnen de vraagzijde van de markt. De verhouding eigenaar-huurder op de woonmarkt van Geetbets is 86,2/13,8% (cijfers 2019), een gemiddelde dat beduidend lager is dat van de provincie Vlaams-Brabant of het Vlaams Gewest. Dit is wel typerend voor de meer landelijke ligging van de gemeente.

Grafiek 18 | Huurders en eigenaars, % t.o.v. alle huishoudens (2019)

 ■ huurders (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)
 ■ eigenaars (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)

Bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be

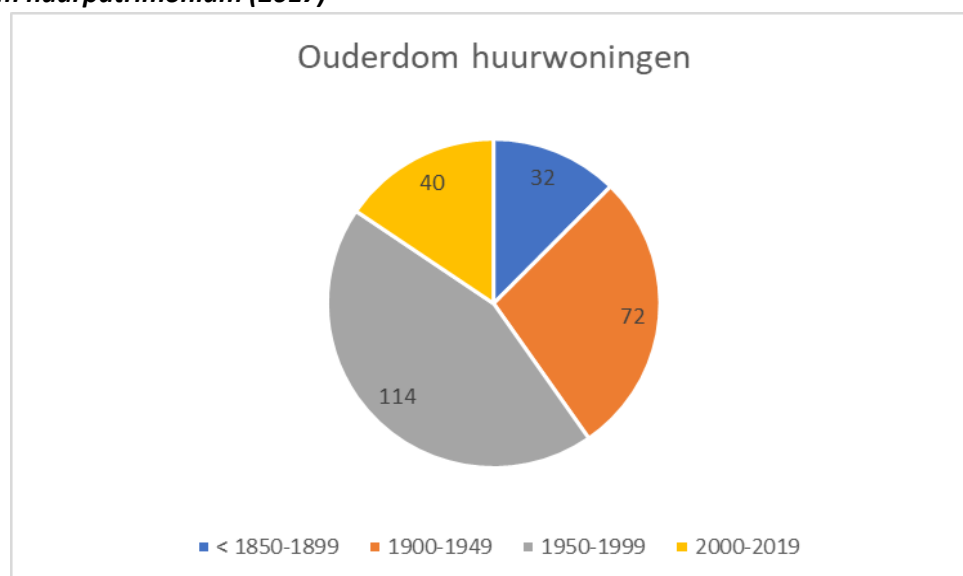
Huurwoningen, ligging per deelgemeente, totaal Geetbets: 345 huurders (2019)



Zoals bovenstaande grafiek laat zien is er in de kleinere deelgemeente Grazen in verhouding veel minder huurwoningen te vinden. Het centrum van Geetbets is het beste vertegenwoordigd.

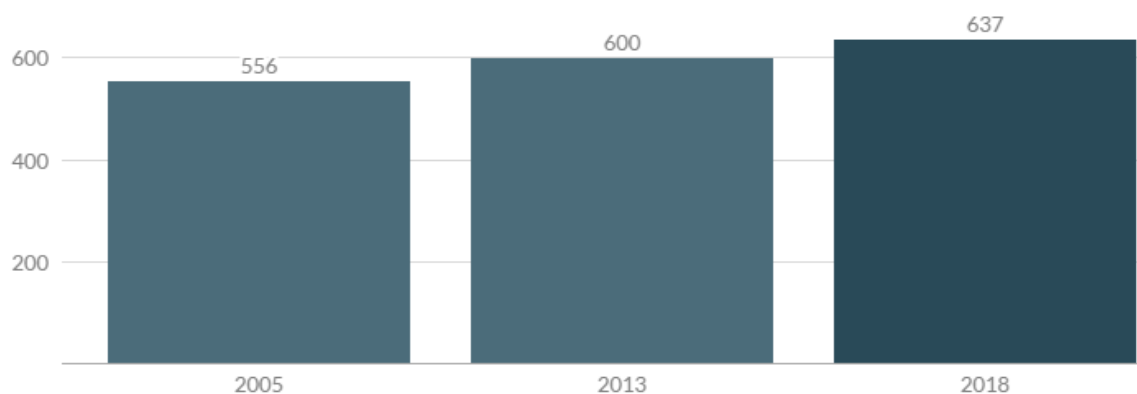
De huurwoningen volgen wel dezelfde lijn qua ouderdom van de gebouwen als het eigendomspatrimonium. Nog geen vijfde ervan is na 2000 gebouwd. (*gegevens privémarkt 2017*). Wat dus betekent dat ook deze woningen grotendeels verouderd en energetisch waarschijnlijk niet aangepast zijn. Dit wil echter niet zeggen dat ze niet voldoen aan door de Vlaamse Wooncode opgelegde kwaliteitseisen.

Ouderdom huurpatrimonium (2017)



Doordat het huurpatrimonium grotendeels verouderd is kan men wel 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 sociale woonacties. Aangezien het vooral toch de sociale doelgroepen zijn die de goedkopere woningen (en logischerwijze minder kwaliteitsvolle woningen) bewonen. De prijs is natuurlijk in verhouding tot de staat en de grootte van de woning. Maar hier is nog geen onderzoek naar gevoerd in Geetbets. 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 type woning en locatie.



1.1.4. Woonkwaliteit

Aansluitend op de stand van zaken patrimonium en huurmarkt is de woonkwaliteit van de gemeente hier een evident deelaspect. In een gemeente als Geetbets met een verouderd patrimonium en een verouderd aanbod op de huurmarkt, is de bewaking van de woonkwaliteit van belang. De bewaking van deze kwaliteit staat ook hoog op de agenda van de dienst Ruimtelijke Ordening. In een landelijke gemeente als Geetbets met een kleinere aanwezigheid van huurders is dit vooral van belang in de buitengebieden. De bewaking van de woonkwaliteit is sinds de opstart ervan volledig door het IGS wonen opgenomen. Onderstaand geeft de stand van zaken woonkwaliteit tot juni 2020 weer.

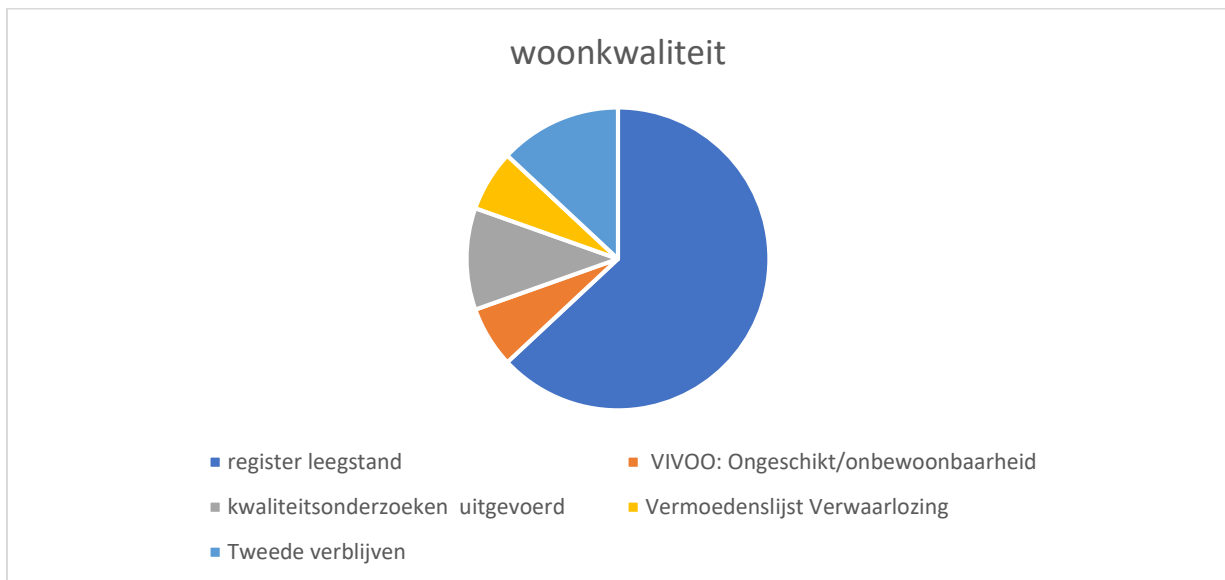
1. Kerncijfers woningkwaliteit Geetbets			
<i>Stavaza 06/2020</i>			
LEEGSTAND			
Totaal aantal opgenomen op register leegstand			58
WOONKWALITEIT			
Totaal VIVOO: Ongeschikt/onbewoonbaarheid			6
kwaliteitsonderzoeken uitgevoerd			10
Vermoedenslijst Verwaarlozing			6
Inventaris Tweede verblijven			12

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).)

Dit betekent dat er jaarlijks een vernieuwing van de leegstand en de verwaarlozing doorgevoerd wordt. Alle panden zonder domicilie worden ter plaatse gecontroleerd. Hetzelfde systeem wordt toegepast op de controles van de verwaarloosde panden in de gemeente. Ook hier gebeurt de uitwendige controle jaarlijks.

In beide gevallen wordt er contact opgenomen met eigenaars van dergelijke panden. Dikwijls wordt dit verder gezet met een gesprek met de eigenaar over oorzaken en mogelijk oplossingen bij verwaarlozing en/of leegstand. De meest geschikte panden worden ook doorgegeven aan het SVK voor een mogelijke inhuring. Controles in het kader van woonkwaliteit gebeuren meestal op vraag van de huurder. Voor deze aanvraag zijn er vaak diverse redenen. Huurgeschillen, kwaliteitsproblemen en aanvraag huursubsidie zijn de meest voorkomende. De vragen voor een controle i.f.v. een Conformiteitsattest komen quasi altijd van de verhuurder.

Overzicht acties ifv Woonkwaliteit Geetbets (stavaza 06/2020)



In verhouding tot het totaal aantal huurpanden lijkt het aandeel kwaliteitscontroles miniem. Uiteraard zijn niet alle huurpanden in slechte staat en zijn er niet overall problemen. Enkel diegenen waar er klachten zijn komen tot bij ons. Van die klachten blijken er ook veel huurders wel een onderzoek te willen, maar willen ze uiteindelijk niet dat de procedure opgestart wordt. Het merendeel van de vooronderzoeken naar woonkwaliteit – wij voeren het vooronderzoek uit en pas na dit vooronderzoek wordt wonen Vlaanderen ingeschakeld – leiden niet tot een vraag voor effectief onderzoek. De redenen hiervoor zijn divers: Het probleem gaf te weinig strafpunten, men verwachtte direct toegang te krijgen tot een sociale huurwoning, er was nog geen gesprek met de eigenaar aangegaan, schrik voor huur opzeg....Deze redenen zijn echter niet in kaart gebracht.

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, Geetbets 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

Voor 2020 zullen er andere gegevens zijn. In de piek van corona was er immers een breuk in de woningcontroles omdat een in pandig onderzoek t.w.v. veiligheidsrisico's verboden was. Tussen 11 maart en 11 mei 2020 werden er geen wooncontroles uitgevoerd t.w.v. het besmettingsrisico. De andere controles – leegstand en verwaarlozing - liepen wel normaal door.

1.1.5. Sociaal wonen : BSO

Het Bindend sociaal Objectief schrijft voor dat de gemeente Geetbets in 2025 66 sociale huurwoningen dient te voorzien in de Gemeente. Op dit ogenblik is een nieuw plan van aanpak in ontwikkeling aangezien met de voortgangstoets van 2020 werd vastgesteld dat de gemeente niet aan dit objectief voldoet. Er zijn enkele projecten in ontwikkeling, zoals onderstaande lijst aantoont:

- Projecten CNUZ:
 - Geetbets: Kerselant (26 huur) – gerealiseerd & bewoond
 - Geetbets: Tuinwijk (12 huur) – gerealiseerd & opstart inhuizingen
 - Grazen: Vijverstraat (10 huur) – voorontwerp fase – positieve lokale woontoets – aangemeld bij VMSW – ruimtelijke bezwaren geuit door buurtbewoners na informatievergadering juli 2020 – in onderzoek met alle partijen
 - Geetbets: Ganzenweg (raming 12 huur) – nog niet opgestart
- Projecten SVK:
 - Cijfers 2019: 12 ingehuurd
- Private projecten:
 - Omgevingsvergunning voor bouw van 8 WE (project Ketelstraat) en verhuur voor 18 jaar aan SVK geweigerd in beroep door de provincie Vlaams Brabant (beslissing dd. 9 juli 2020) –

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

Dit geeft volgende overzichtstabel voor Geetbets:

Stand van zaken BSO Geetbets dd 10/09/2020

	Sociale huur	Sociale Koopwoningen	Sociale Kavels
TOTAAL Bindend sociaal objectief	66	16	76
2008 (nulmeting reeds verwezenlijkt)	- 7	0	- 75
CNUZ: WUG Kerselant project uitgevoerd	- 26	- 14	0
CNUZ – project Tuinwijk uitgevoerd	- 12		
SVK – panden in beheer – 2020	- 12		
Gerealiseerde woningen September 2020	48	2	1
Lopende projecten Lange Termijn		2	1
CNUZ – project Vijverstraat (Grazen) Te verwachten WE	<i>10 aangemeld</i>	Positief advies lokale woontoets op LWO van 10/03/2020 <i>Onderhandelingen met burens lopende.</i>	
CNUZ – project Ganzenweg aansluitend speeltuin Tuinwijk (Geetbets) Te verwachten WE	12	Nog op te starten. Verworven door CNUZ via recht van voorkoop na positief advies van de gemeente	
Verwachte realisaties SHM tegen eind 2025:	70	2	1
PRIVAAT – Ketelstraat nieuwbouwapartementen te verhuren aan SVK (project Ketelstraat Rummen)	8	<i>CBS heeft omgevingsvergunning vergund 10 maart 2020 - beroep tegen beslissing CBS door burens. Vergunning door provincie in beroep geweigerd . Stilstand in dossier</i>	
Totaal verwachte wooneenheden sociale huur eind 2025	78		

De verhouding tussen SVK en SHM huurwoningen ligt als volgt:

Overzicht totaal aantal sociale huurwoningen in Geetbets

Tabel 8 | Sociale huurwoningen (2020)

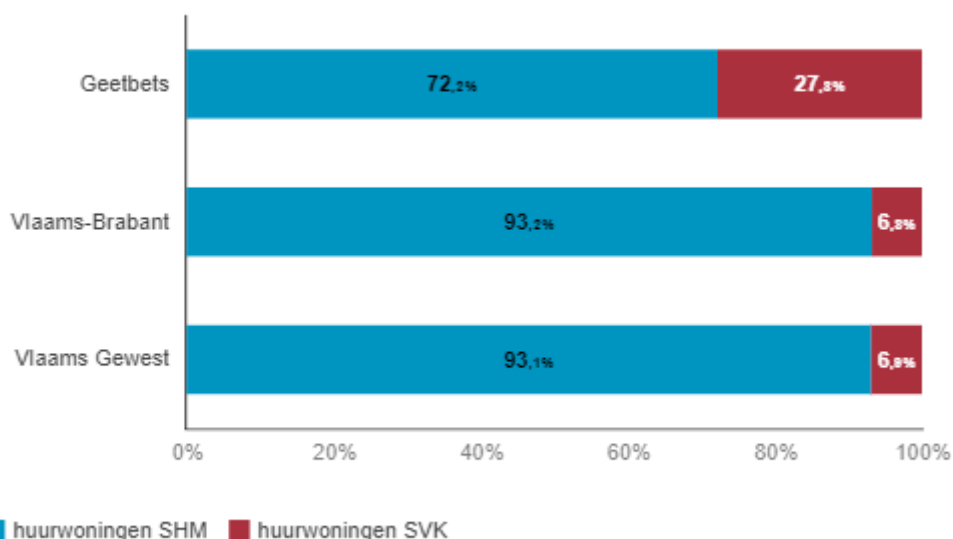
	huurwoningen SHM	huurwoningen SVK	sociale huurwoningen (SHM + SVK)
Geetbets	26	10	36
Vlaams-Brabant	17.409	1.279	18.688
Vlaams Gewest	157.285	11.707	168.992

Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

In Geetbets staat de Tuinwijk op punt van ontsluiten en de projecten Ganzenweg en Vijverstraat zijn nog in ontwikkeling. Beide projecten worden gerealiseerd door SHM Cnuz. Verhoudingsgewijze heeft het SVK hier een redelijk groot aandeel in de sociale huurwoningen.

Overzicht sociale huurwoningen procentueel in Geetbets

Grafiek 19 | Sociale huurwoningen naar woonactor, % t.o.v. totaal sociale huurwoningen (2020)

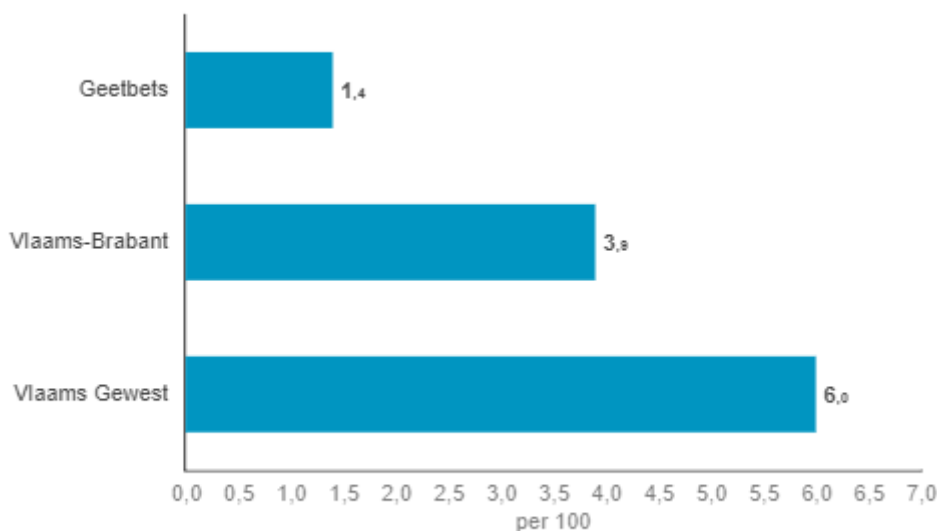


Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

In vergelijking met de rest van de provincie is het aandeel aan sociale huurwoningen in Geetbets aan de lage kant. In deze cijfers zijn de projecten Tuinwijk Vijverstraat echter nog niet opgenomen, wat hier een vertekend beeld geeft.

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

Grafiek 20 | Sociale huurwoningen, % t.o.v. private huishoudens (2020)

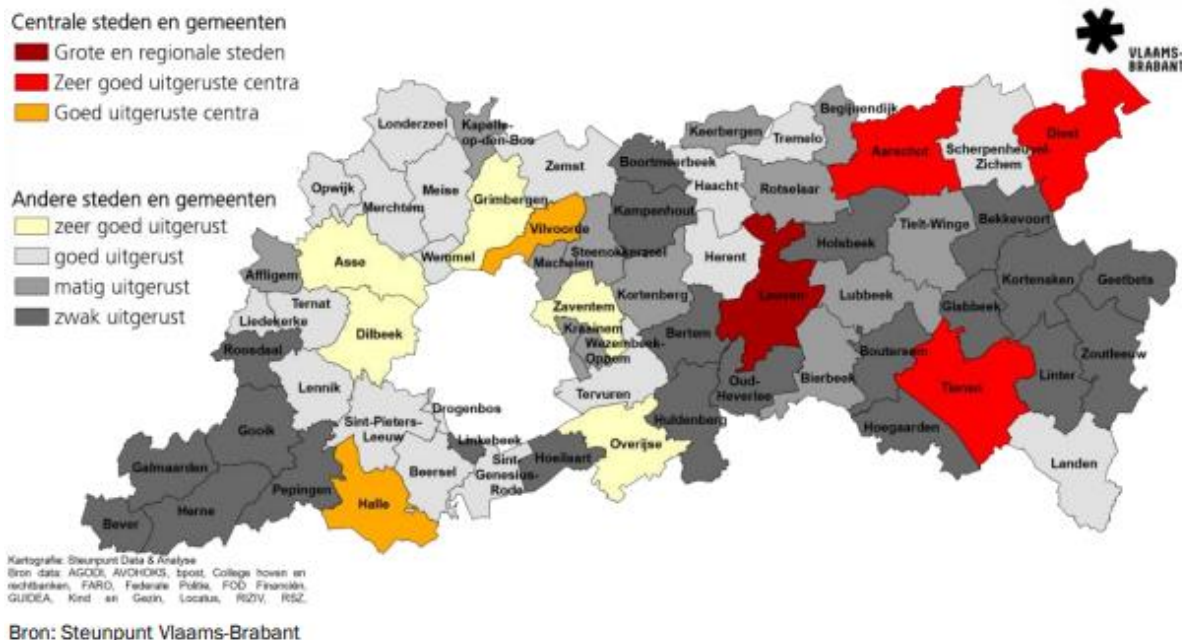


Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

1.2. De woonomgeving en ruimtelijke kernontwikkeling

Geetbets is van oudsher een zeer landelijke gemeente, wat ook één van haar troeven is. Wat betreft omgevingsfactoren en aantrekkelijk wonen is de gemeente Geetbets vooral aantrekkelijk ter wille van de rustige ligging in het groen. De ontwikkelingsdynamieken zullen dan ook het accent op het behoud van deze groene omgeving leggen, met verdichting van de kernen en waar mogelijk afbouw van de linten. De ontwikkeling van de woonmarkt de kern van de deelgemeenten staat hierin het , het meest centraal. Geetbets heeft nog voldoende nutsvoorzieningen om een levendige woonbeleving te kunnen garanderen. In de kernen zijn nog voldoende scholen, zorgcentra, winkels edg. Aanwezig. Het openbaar vervoer neemt af, maar de kernen van de deelgemeenten zijn nog redelijk goed bereikbaar. Alle voorzieningen samen wijzen echter uit dat de gemeente redelijk zwak uitgerust is qua woonomgeving en uitrusting. 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. Geetbets staat hierin dus niet alleen. 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:



In de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Geetbets wordt veel rekening gehouden met de aantrekking van de landelijke omgeving. Het strategisch project Getestreek en Leefbare Dorpen, in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant kadert hierin. Hierbij is er aandacht voor een toekomstperspectief voor leefbare dorpskernen. Er is een duidelijke afbakening voorzien voor de dorpskernen, de dorpshearten en het geïsoleerd gebied. In deze studie is een toetsingstabel ivf kwalitatieve kernverdichting in de maak – alsook parkeerbeleid. De ontwikkelde kansenkaart is de voorzet hiervan. Hierop zijn de 6 transitievoorstellen van de provincie ook weergegeven; De levenskrachtige dorpen is daar één van. De leefbare dorpen zijn 1 van de 4 kernthema's

De vier kernthema's

Doorheen deze thema's zal rekening gehouden worden met de klimaatuitdagingen op korte en lange termijn. De kracht van dit project ligt in een hernieuwde aanpak met oog voor participatie en samenwerking. Een duurzame landschapsvisie zal opgebouwd worden rond vier kernthema's:

1. Leefbare dorpen

Het project biedt een hernieuwd toekomstperspectief voor de stads- en dorpskernen in deze landelijke regio. De nood aan lokale voorzieningen én een duurzame mobiliteit, én het vermijden van verdere ruimtelijke versnippering staan hierin centraal.

2. Open ruimte

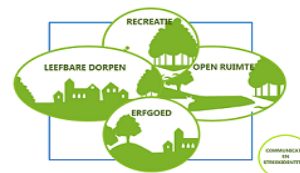
Het project wil het landschap in de Getestreek versterken door te werken aan een optimale verweving van landschappelijke functies met behoud van de landbouw, versterking van de ecologische waarden en de uitbouw van een levend rivierensysteem gekoppeld aan maatregelen om wateroverlast te voorkomen.

3. Recreatie en toerisme

Verder uitbouwen van het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen met het oog op de beleving en de versterking van de streekidentiteit en -herkenbaarheid.

4. Historisch erfgoed

Het project zet in op de herbesteding en herinvulling van historisch erfgoed.



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

Deze ontwikkelingen weerspiegelen zich ook in de kansenkaart voor Geetbets.

KANSENKAART GEETBETS

De 6 transitie-opgaven op het gemeentelijk grondgebied

NAAR EEN INTEGRALE FIETSNETWERK
 De modal split waarborgen, met een fietsgericht omgevingsbeleid en een structureel fietsnetwerk

- De IJzerweg als groene ruggengraat
- Hoogwaardig fietsen tussen dorp en vallei
- Minging links versoerdzijden
- Knooppunten als herkenbare rustplekken

NAAR EEN RECHT NETWERK VAN DORPEN
 Een slaapdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken

- Inzetten op het delen van voorzieningen
- Trekhaltes inlichten / beter bereikbaar maken
- Mobipunten inlichten als multimodale poelen
- Lijfpaan als opstapje naar volgend dorp

Complementair beleid voor steden en dorpen

- **STEDELIJKE KERN**
- **HOOGDYNAMISCHE KERN**
- **LOKALE VERVOERSKERN**
- **REGIONALE WOOIKERN**
- **Landelijke dorpen**

NAAR LEVENSKRACHTIGE DORPEN
 Hoorleraren als park in de vallei, groenblauw doordradend en met ruimte voor de sociale cohesie

- Levendig en autobus dorpen
- Gemeenschappelijke dorpswilde
- △ Landchapsherstel groenblauwe ader
- Versterken voor ontlasting

NAAR EEN KLIMAATROBUUST WATERLANDSCHAP
 Waterkwaliteit van bron tot monding — integraal waterbeleid, natuurbouw en klimaatadaptatie

- De vallei als breed groenblauw netwerk met uitrolste voor water, natuur en landbouw
- Valsgebieden voor natuurontwikkeling
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeld tot robuuste landschapstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kanaal voor heraanwending / structuurherstel
- Project waterbuiting

- Pilotproject Ferenvald
- Heraanwending als klimaatmaat / groen plein
- Vervoerinfrastructuur als groen lint

NAAR EEN ONVERGETELIJKE BELEVING
 Opstartplekken en wandelingen verbinden de dorpen met de vallei — een steek om te beleven en ontdekken

- Geotrails: hoofdtraveregingen naar de vallei
- Verkenningpunten
- Wandel- en fietsnetwerk, trage wegen
- Weerzonwate

NAAR DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN
 Een veerkrachtig productief landschap — met leveringsrijke, toekomstrijke bodem en korte keten

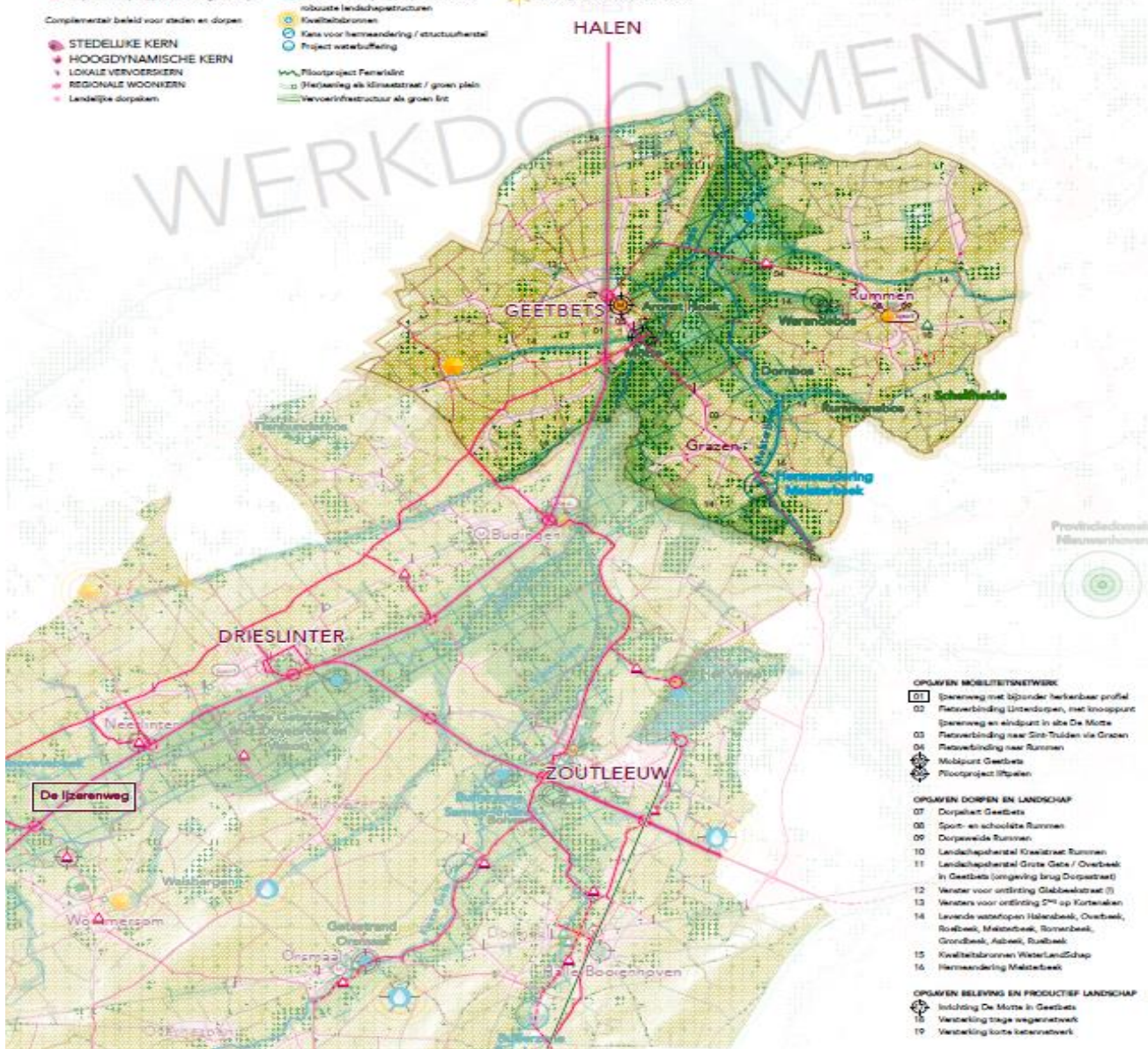
- Klimaatstevige landbouw
- Pilotgebied water- en natuurinclusief plateau
- Koolstoflandbouw (betrekkende locaties)
- Nieuwervpunten kortketenlandbouw

STRATEGISCH PROJECT GETESTREEK
 (EN) ONVERGETELIJKE STREEK

0 1km 2km April 2020

OPERATIONALISERING
 Een gezamenlijke visie, met grensoverschrijdende projecten als lokale actie. Wel met een gradatie tussen wat nu of op lange termijn kan gebeuren:

- Pilotproject met hoge prioriteit
- Voorgesteld als pilotproject
- Bestaand / te ontlenen
- In transitieperiode — nog te onderzoeken
- Demonstratiemaatregelen Water-Land-Schap
- Opportuniteit voor versterking



- OPGAVEN MOBILITEITNETWERK**
- 01 Sporenweg met bijzonder herkenbaar profiel
 - 02 Fietsverbinding Lintendorpen, met knooppunt
 - 03 Sporenweg en eindpunt in abw De Morle
 - 04 Fietsverbinding naar Sint-Truiden via Grazen
 - 05 Fietsverbinding naar Runnen
 - 06 Mobipunt Geetbets
 - 07 Pilotproject lijfpaan

- OPGAVEN DORPEN EN LANDSCHAP**
- 07 Dorpelijk Geetbets
 - 08 Sport- en schoolsite Runnen
 - 09 Dorpswilde Runnen
 - 10 Landchapsherstel Kwaliteitswadi Runnen
 - 11 Landchapsherstel Grote Gete / Overbeek in Geetbets (omgeving lang Dorpsstraat)
 - 12 Versterken voor ontlasting Gladbeekstraat (3)
 - 13 Versterken voor ontlasting DPN op Kortewalen
 - 14 Levende waterlopen Halensbeek, Overbeek, Roelbeek, Miltbeek, Runnenbeek, Grondbeek, Aelbeek, Rulbeek
 - 15 Kwaliteitsbronnen WaterLandSchap
 - 16 Heraanwending Miltbeek

- OPGAVEN BELEVING EN PRODUCTIEF LANDSCHAP**
- 17 Inlichting De Morle in Geetbets
 - 18 Versterking trage wegennetwerk
 - 19 Versterking korte ketenlandbouw

Strategisch project Getevallei – kansenkaart stad Geetbets

De groei van de dorpskernen is ook opgenomen in het ontwikkelingsproject G'betts 2.0. . Deze actie is nog lopende en kent een achterstand ter wille van coronamaatregelen. Daar staan de ontwikkeling en ruimtelijke uitdagingen op stapel.. Op korte of middellange termijn dienen zich een aantal kansen aan op strategische locaties in de gemeente om de dorpen te versterken. Voor het volledige overzicht verwijzen we naar het overleg met de dienst ruimtelijke ordening, verslag in bijlag. Voor de het administratief hart in kern van Geetbets loopt momenteel volgend voorstel:

- het administratief hart van Geetbets (Dorpsstraat/Steenstraat)



1.3. Aanbodzijde woonmarkt SAMENGEVAT:

- Het aanbod op de woonmarkt groeit gestaag..
- Het patrimonium bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfopen (grote) eengezinswoningen hoewel het aandeel appartementen groeit.
- Het patrimonium is sterk verouderd: een groot deel van de woningen is gebouwd voor 1946.
- Het merendeel van de woongelegenheden voldoet waarschijnlijk niet aan de huidige energienormen.
- De woningen zijn verhoudingsgewijs goedkoper dan de in rest van Vlaanderen
- Het huurpatrimonium is klein.
- Een deel van het BSO moet nog gerealiseerd worden.
- De ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is volop bezig. In deze ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente staan behoud van de open ruimte en kernverdichting hoog aangesipt. De inbedding in de regio is hierbij van belang.

2. DE VRAAGZIJDEN VAN DE WOONMARKT

2.1. Demografie en huishoudens

We trachten een antwoord te geven met volgende beknopte analyse van de vraagzijde van de woonmarkt. Wie woont er in Geetbets, waar wonen de mensen, en wat zijn de vragen over wonen die leven in de gemeente, wat zijn de belangrijkste doelgroepen.

2.1.1. Algemeen

Het algemeen overzicht laat zien dat Geetbets langzaam maar zeker groeit. De bevolkingsaan groei bedroeg 13,66%, wat hoger ligt dan het provinciale gemiddelde. Dit betekent natuurlijk ook dat de gemeente aantrekkelijk is vanuit de omliggende omgeving. De lagere vastgoedprijzen en zijn hierin zeker een aantrekkingsfactor, maar dit is niet statistisch vast te stellen. In de prognoses komt wel naar voren dat deze groei zal aanhouden.

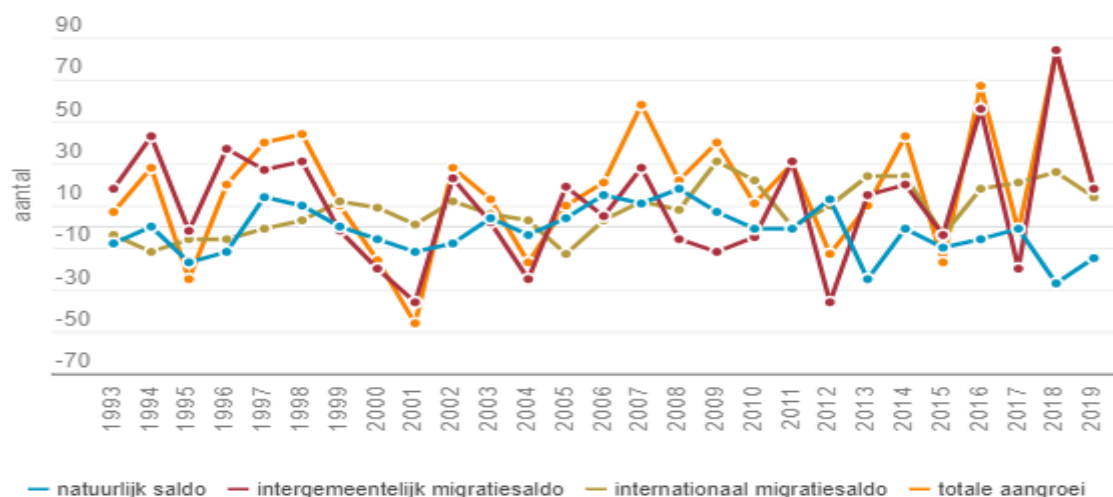
TOTALE BEVOLKINGSCIJFERS		<i>Relatieve cijfers</i>	
Officiële statistiek totale bevolking (2020)	6.136		
Inwoners volgens rijksregister (2019)	6.128		
GESLACHT (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Mannen	3.067		50 %
Vrouwen	3.061		50 %
LEEFTIJD (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
0-17	1.142		18,6 %
18-24	414		6,8 %
25-64	3.306		53,9 %
65-79	882		14,4 %
80+	384		6,3 %
WOONSTABILITEIT (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Zelfde adres als vorig jaar	5.656		92,3 %
Ander adres dan vorig jaar	472		7,7 %
HUIDIGE NATIONALITEIT, GEBOORTENATIONALITEIT EN HERKOMST (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Niet-Belgische huidige nationaliteit	238		3,9 %
Niet-Belgische geboortenationaliteit	381		6,2 %
Niet-Belgische herkomst	578		9,4 %
LOOP VAN DE BEVOLKING (2018)		<i>per 1.000 inw (2018)</i>	
Geboorten	38		6,25 ‰
Sterfte	65		10,70 ‰
Natuurlijk saldo	-27		-4,44 ‰
Intergemeentelijk migratiesaldo	84		13,82 ‰
Internationaal migratiesaldo	26		4,28 ‰
Totale aangroei	83		13,66 ‰

BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN (2035)		t.o.v. inwoners (2035)	
0-17	117		18,7 %
18-24	441		7,0 %
25-64	3.030		48,3 %
65-79	1.137		18,1 %
80+	496		7,9 %

2.1.2. Demografie

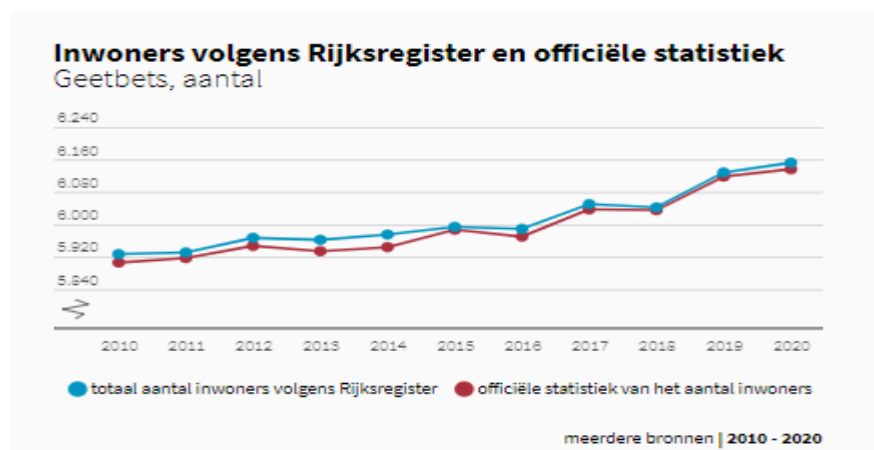
Geetbets is een groeiende gemeente. De bevolking neemt jaar na jaar toe en kende vooral de laatste jaren een stijgende lijn. De aangroei is voornamelijk te danken aan migraties, minder aan geboorten.

Grafiek 1 | Evolutie loop van de bevolking in Geetbets (1993-2019)



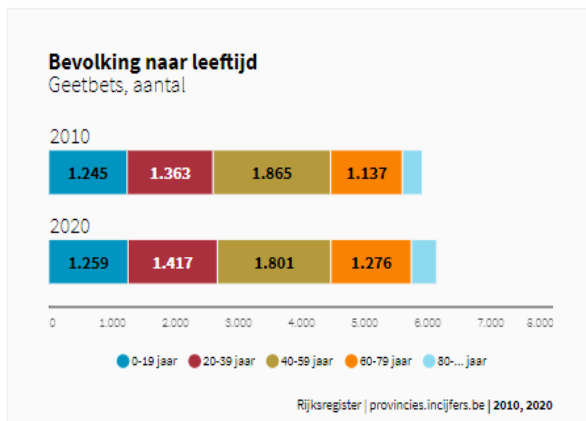
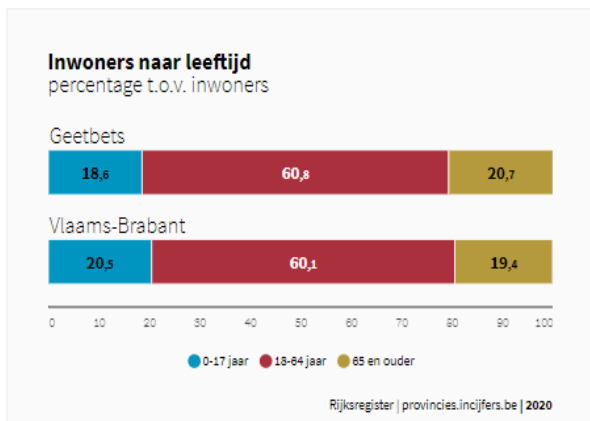
Bron: Statbel | provincies.incijfers.be

TOTAAL BEVOLKINGSAANTAL (20201-2020)

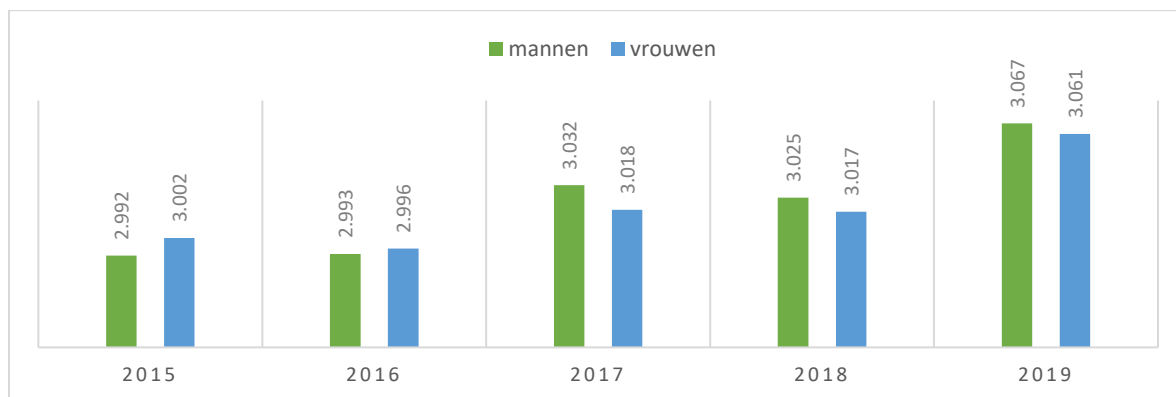


Kijken we naar de leeftijdscategorieën, dan laten deze zien dat de actieve bevolking, de groep tussen 18 en 64 jaar het grootste is. Het aandeel van de mannen is iets groter dan dit van de vrouwen.

INWONERS & BEVOLKING NAAR LEEFTIJD

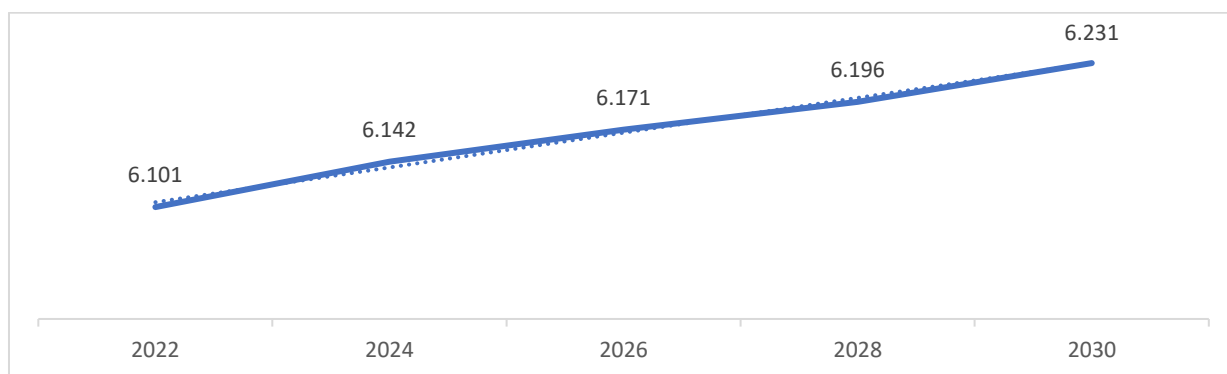


bevolkingsoverzicht naar geslacht (2019)



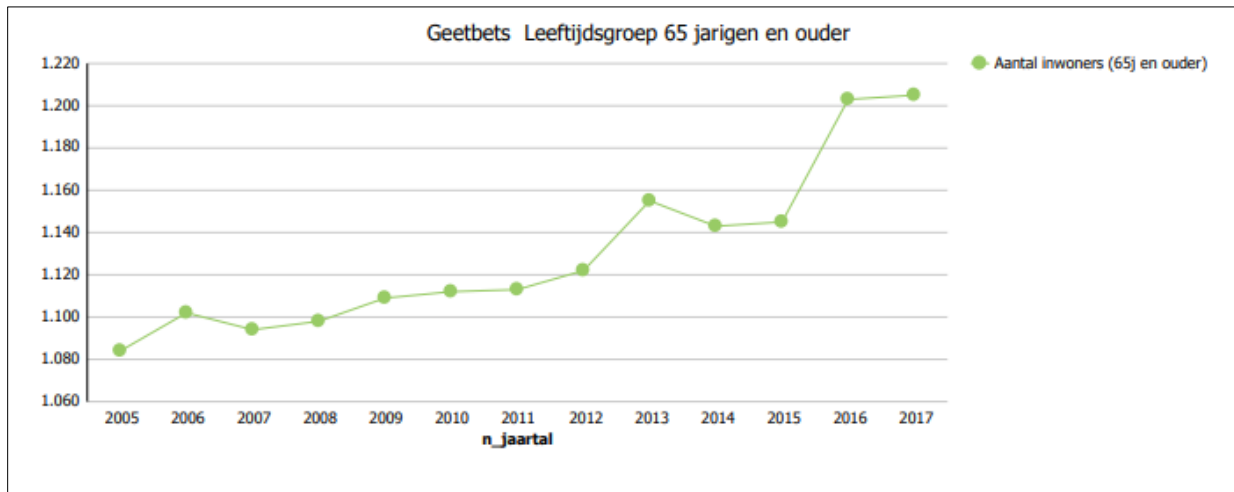
In alle prognoses zien we echter een stijging van de het aantal inwoners. In deze prognoses zien we echter niet of de groei ook in de toekomst aan het migratiesaldo te danken is.

PROGNOSES TOTAAL AANTAL INWONERS (2022-2030)



Volgens de prognoses zet de gestage groei van de bevolking in Geetbets zich geleidelijk aan door. Het aandeel van de groep senioren is wel duidelijk in de statistische overzichten.

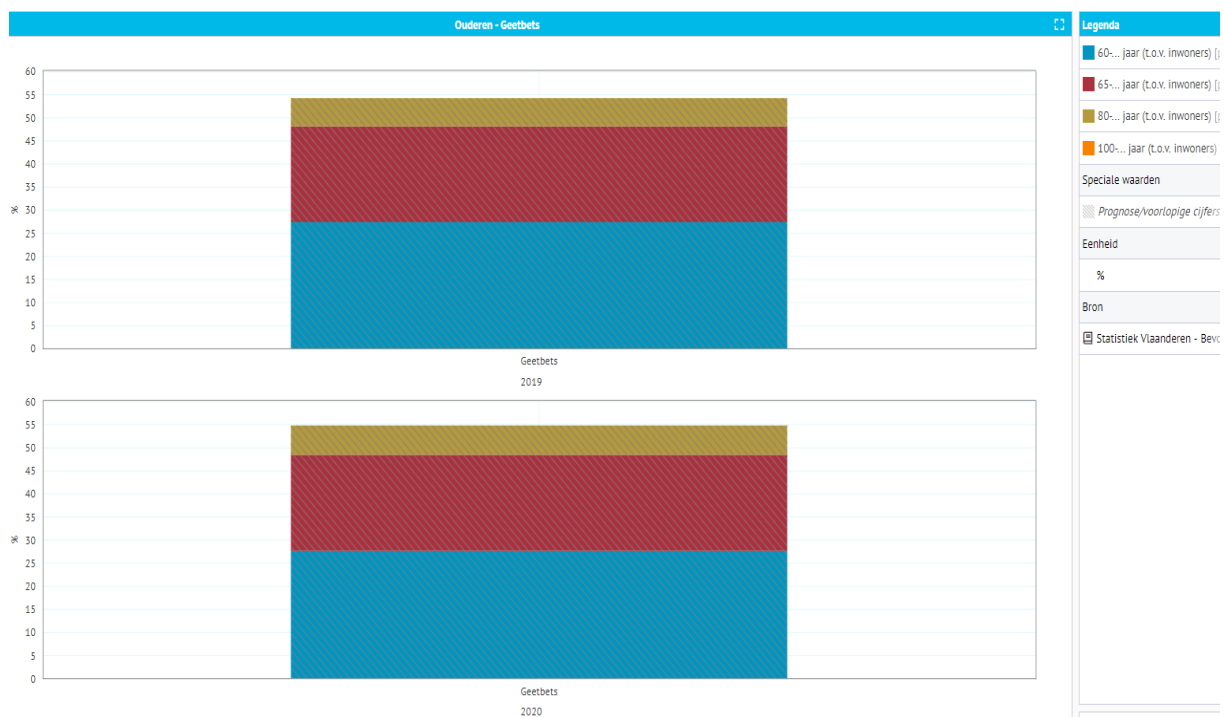
LEEFTIJDSGROEP 65+



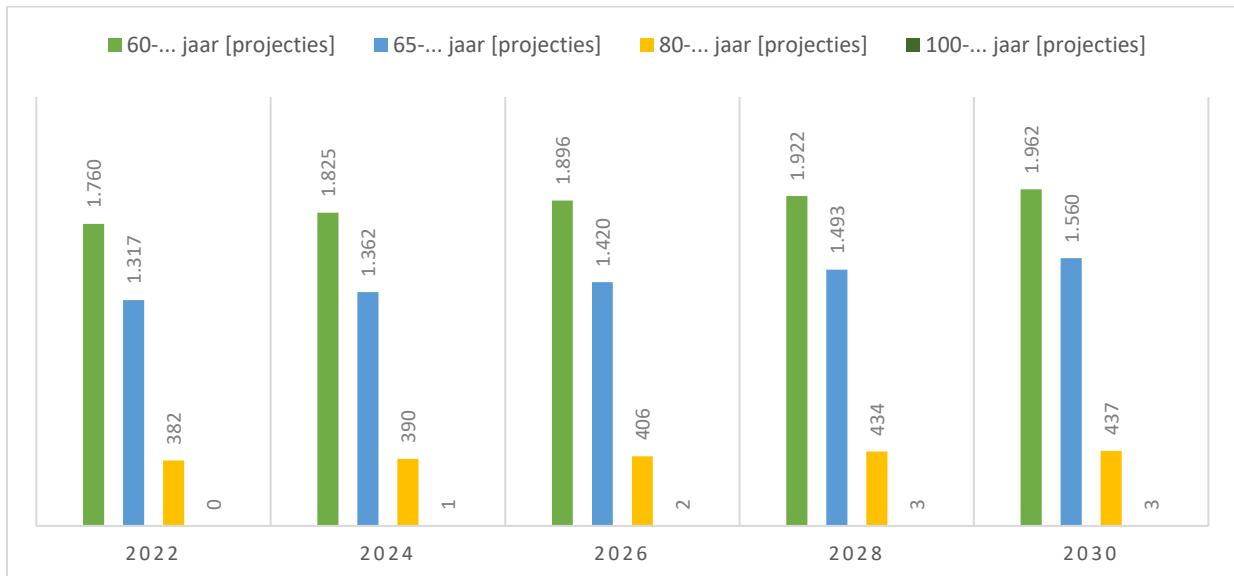
Bron: Gemeentemonitor 2019

De grootste stijging in de bevolkingsgegevens – een trend die duidelijk al ingezet is – kent de groep senioren. De 65-plusser is met bijna 1/5de toegenomen het laatste decennium en de verwachtingen zijn dat hun aandeel in de bevolking nog zal toenemen.

AANDEEL OUDEREN (TOV INWONERS) 2019-2020 (PROGNOSE)

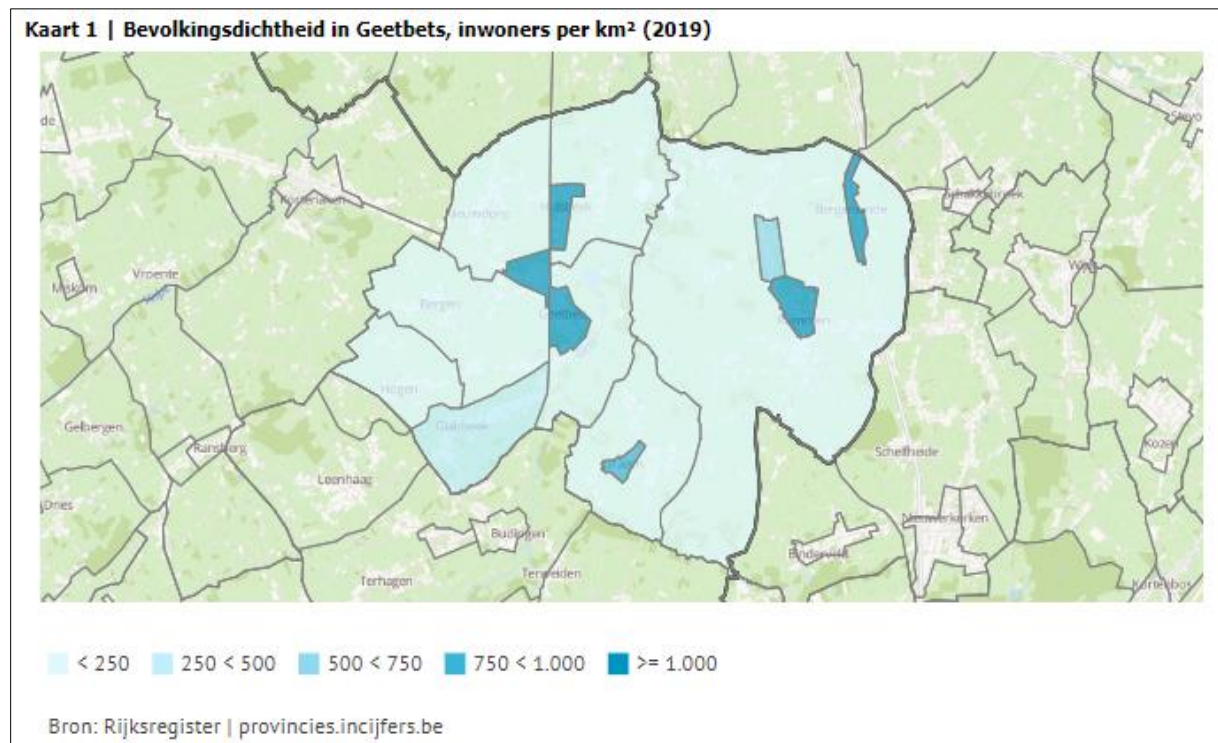


PROGNOSE AANTAL OUDEREN (TOV INWONERS) 2022-2030



In deze prognoses zien we ook een stijgende lijn bij 65-plussers. Hierbinnen is de groep 80-plussers de grootste stijger. M.a.w. de vergrijzing binnen de vergrijzing zet zich ook in Geetbets door.

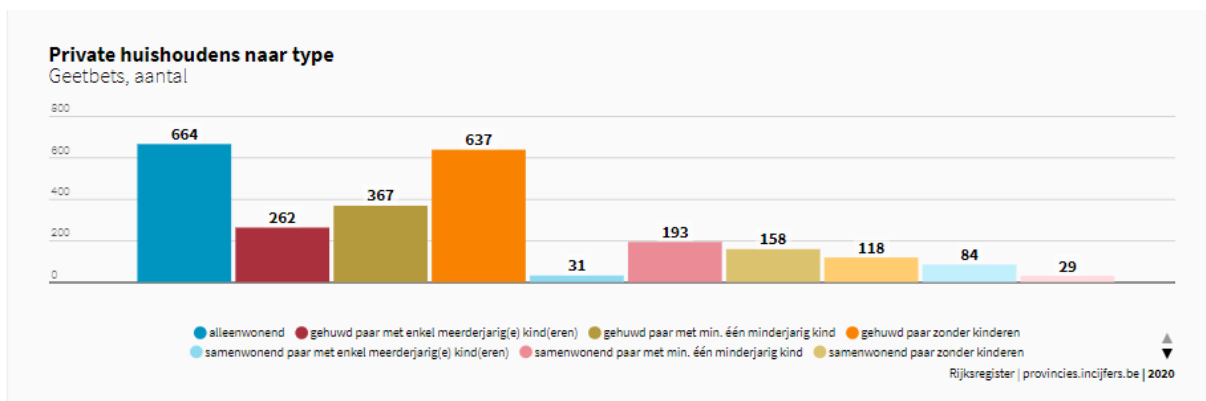
BEVOLKINGSDICHTHEID IN GEETBETS



Ondanks de stijgende prognose blijft Geetbets een dunbevolkt gebied. Enkel de kernen zijn iets dichter bevolkt. Wat natuurlijk overeenstemt met de landelijke ligging van de gemeente.

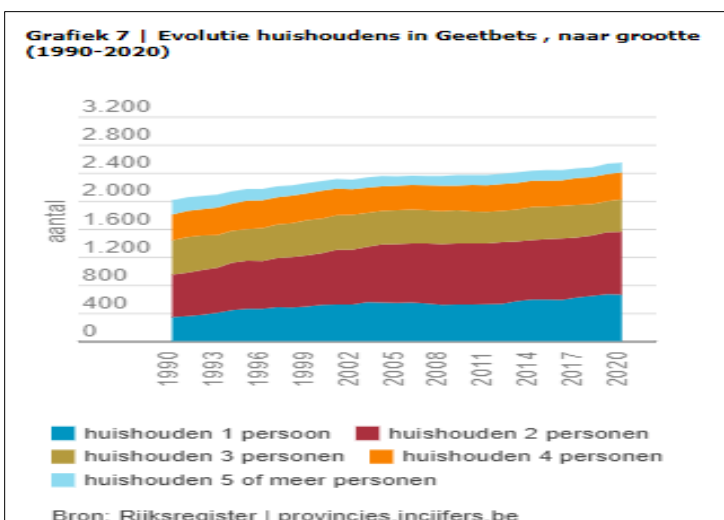
2.1.3. Huishoudens

AANTAL HUISHOUDENS PER TYPE EN GROOTTE GEETBETS 2020



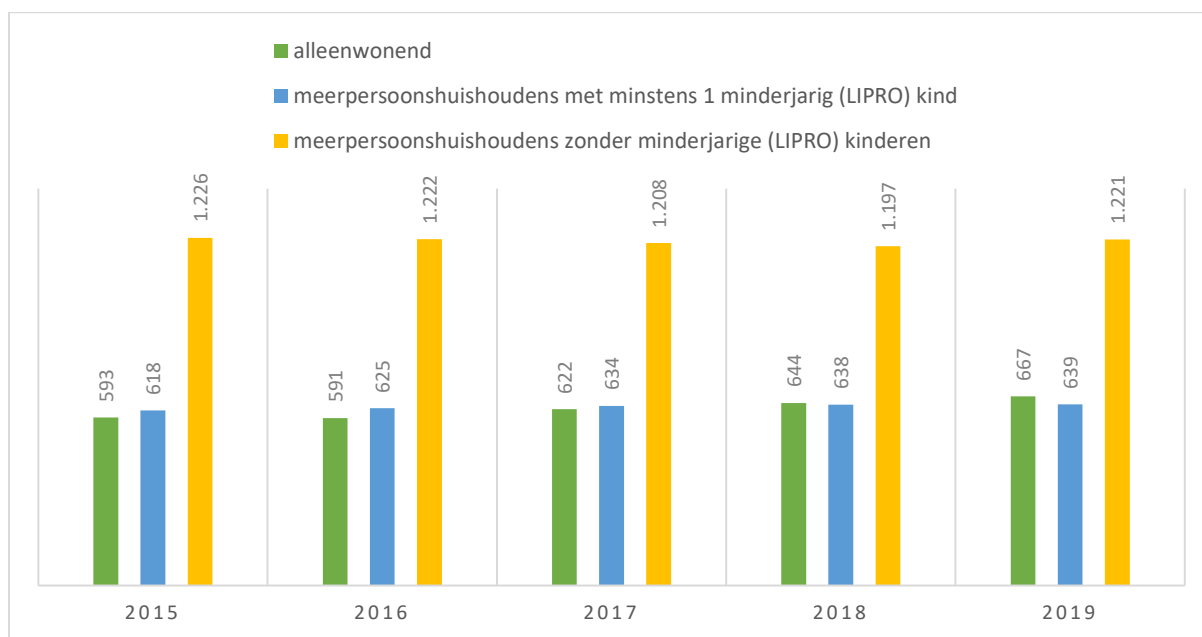
De alleenwonenden en de gezinnen met 2 personen vormen samen meer dan de helft van de huishoudens.

EVOLUTIE HUISHOUDENS IN GEETBETS, NAAR GROOTTE (1990-2019)



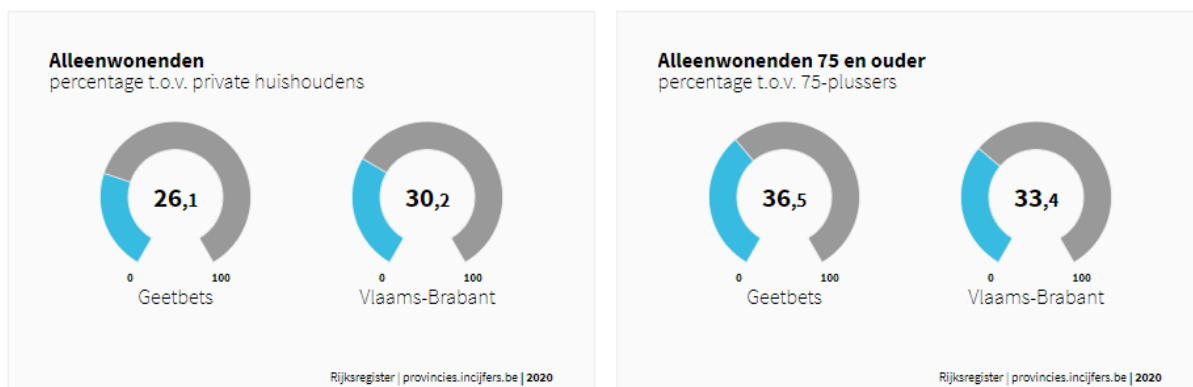
De grootste groep inwoners zijn de gezinnen, wat uiteraard correspondeert met de grootste groep leeftijd 25-64 jaar. We zien echter een geleidelijke toename van de alleenstaanden en de gezinnen worden kleiner, er is een gezinsverdunding t.o.v. vorige decennia. Daarmee volgt Geetbets de trend die zich ook in Vlaams-Brabant en zelfs heel Vlaanderen aftekent. Veel van deze alleenstaanden zijn senioren.

SAMENSTELLING HUISHOUDENS (2015-2019)



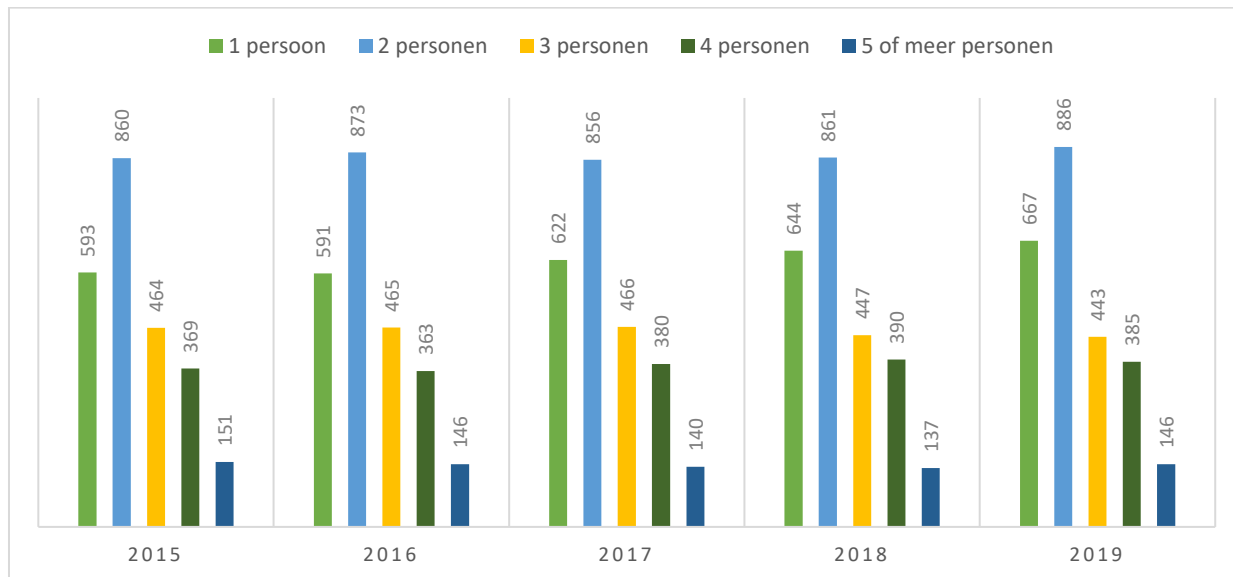
.1.11. LEEFTIJDSCATEGORIE ALLEENWONENDEN (2015-2019)

Het percentage alleenwonenden ligt lager dan het provinciale gemiddelde. Maar als we kijken naar de alleenwonende ouderen 75-plus dan zien we een hoger gemiddelde dan de provincie.



Bron: provincies.incijfers.be

.1.12. AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN



Veranderingen in de gezinssamenstelling zet zich ook in Geetbets door, niet alleen worden gezinnen kleiner, ook de groep alleenstaande ouders stijgt. Alle prognoses wijzen ook in die richting. De vergrijzing binnen de vergrijzing tekent zich ook hier af.

2.2. Wonen - kwetsbare groepen

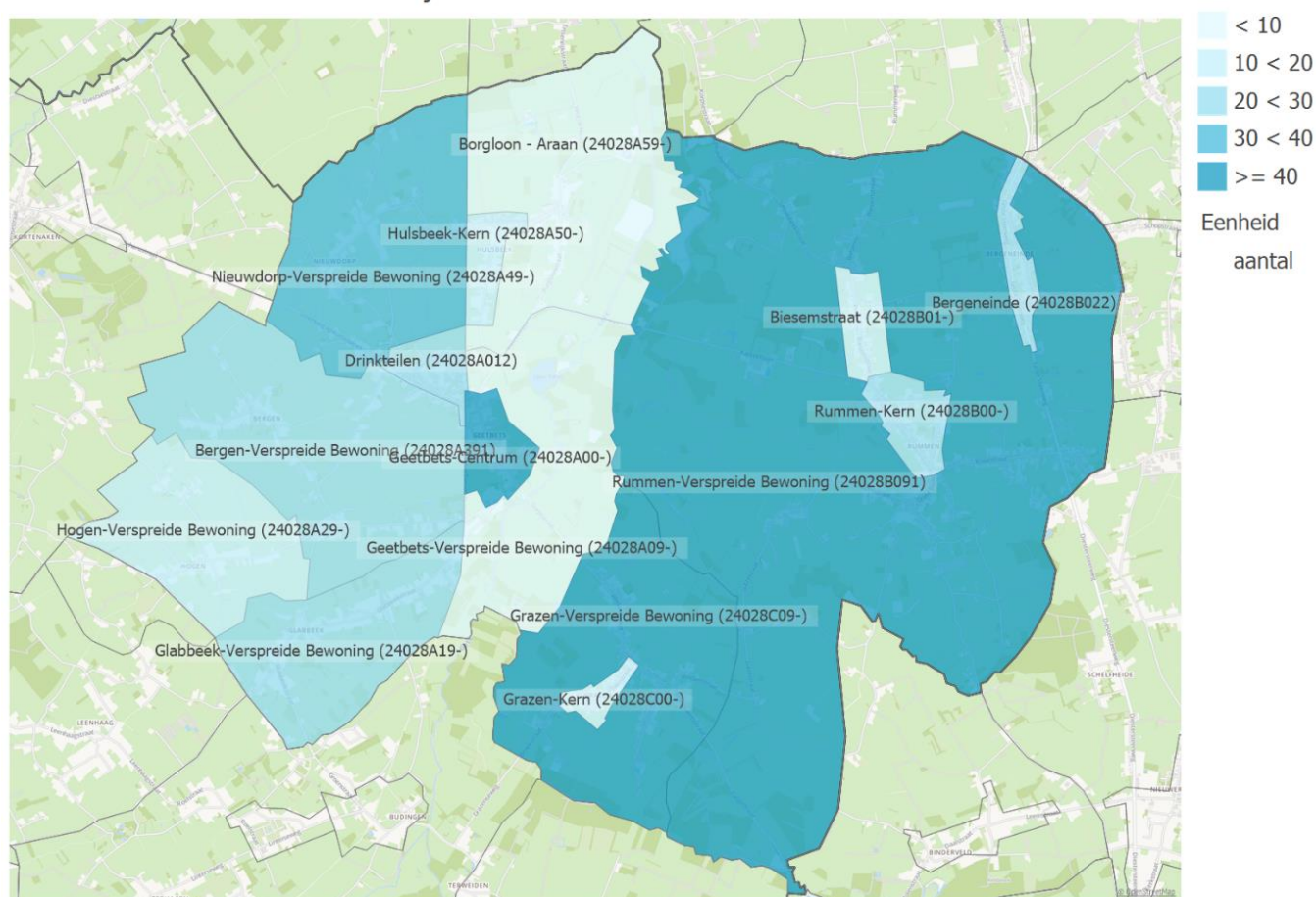
Om een volledig beeld van de vraagzijde van wonen in de gemeente te kunnen schetsen geven we u hier ook de grote lijnen betreffende armoede, inkomen, en kansengroepen weer. Dit is een echter een zeer beknopt overzicht. In de recent ontwikkelde ontwerp 'Visie op sociaal wonen' van het IGS wordt hier dieper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

2.2.1. Ouderen

Gezien het feit dat de groep ouderen ook in Geetbets in de toekomst een sterk groeiende groep zal zijn verdient dit in de analyse van de lokale woonmarkt extra aandacht. Immers, een deel van deze senioren willen ook naar het centrum trekken om dicht bij alle nutsvoorzieningen en zorgvoorzieningen te zijn. Het hulpaanbod is grotendeels afgestemd op de verspreide woningen van de senioren. De ouderen wonen zeer verspreid in de gemeente, hoewel de kern van Geetbets ook veel senioren telt. De deelgebieden Rummen en Grazen zijn de locaties waar zeer verspreid de meeste senioren wonen

te geraken. Veel van deze senioren willen ook naar het centrum trekken om dicht bij alle nutsvoorzieningen en zorgvoorzieningen te zijn. Ook het hulpaanbod is daar grotendeels op afgestemd. De ouderen wonen, in tegenstelling tot een stadsomgeving, zeer verspreid in de gemeente.

80-... jaar 2019 - statistische sectoren van Geetbets

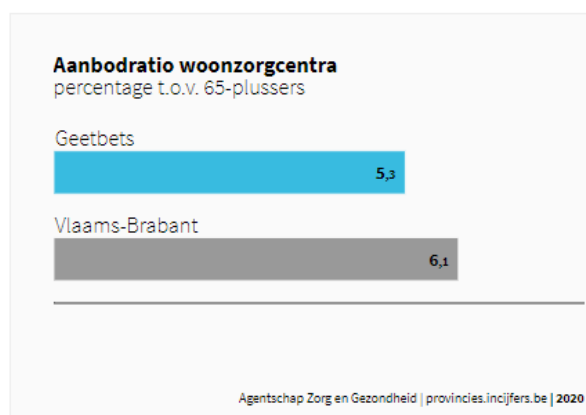
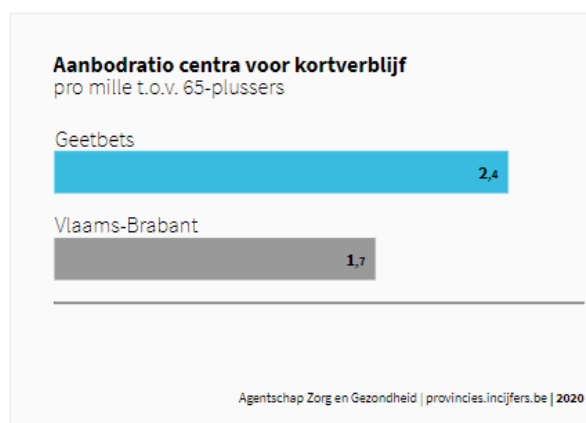
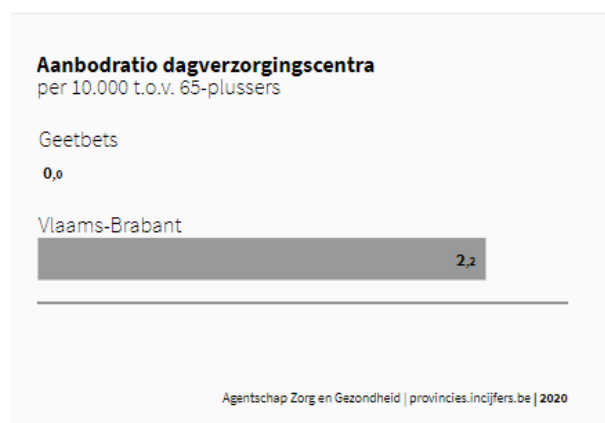
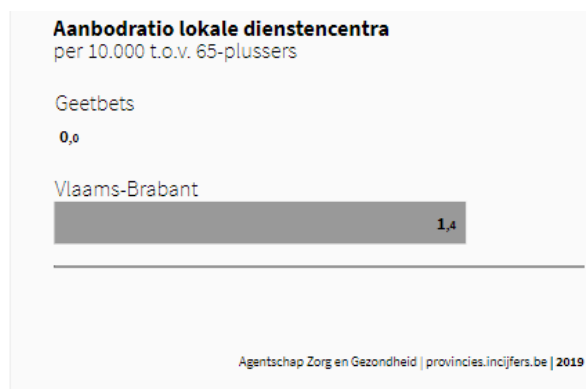
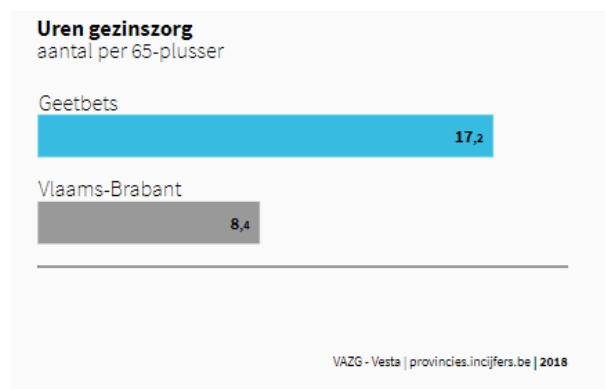


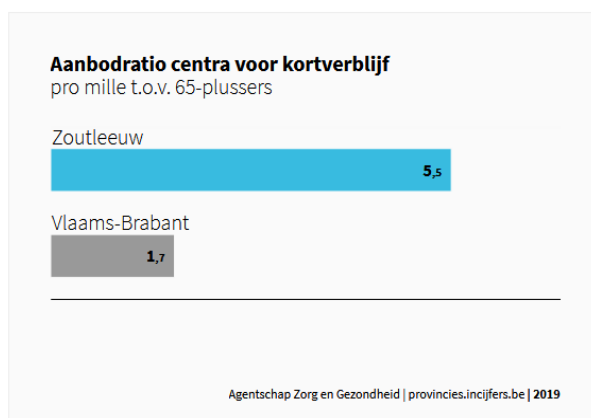
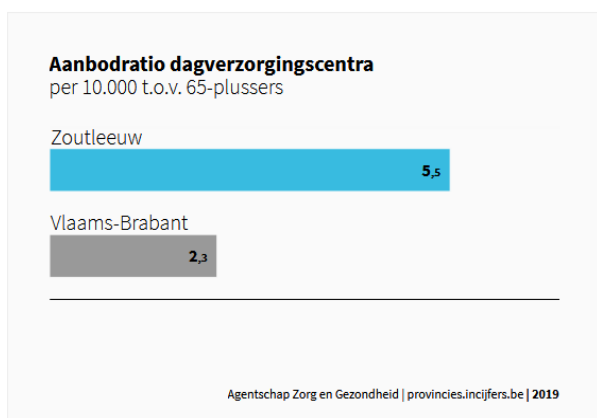
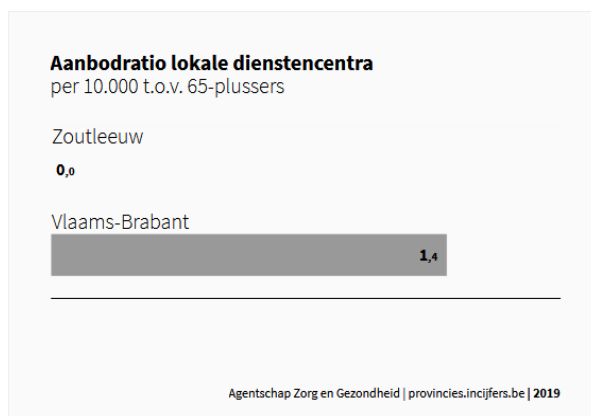
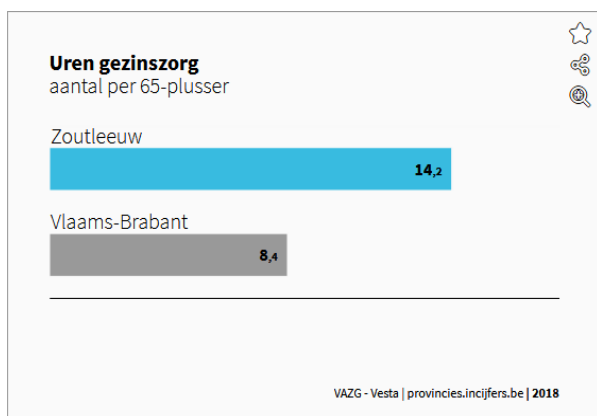
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Het zorgaanbod voor ouderen is anno 2020 in Geetbets goed aanwezig, vooral het aanbod thuiszorg is hier hoog. Zeker voor de 80-plusser in de gemeente. In landelijkere gemeenten zoals Geetbets blijven ouderen traditiegetrouw zo lang mogelijk in hun huis wonen, wat zich natuurlijk ook vertaalt in de zorg die aan huis gevraagd wordt.

Het thuiszorgaanbod of aanbod gezinszorg voor senioren is anno 2020 in Geetbets beduidend hoger dan het provinciale gemiddelde. Dit wijst er op dat het in de gemeente gebruikelijk is dat inwoners in de gemeente liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. De zorgverstrekking is daarop afgesteld. Dit is een fenomeen dat in alle gemeenten in landelijk gebied terugkomt. De gegevens over het aanbodratio voor de 65- plusser in Geetbets laten deze historische groei ook duidelijk zien. De uren gezinszorg voor 65-plusser is twee maal zo groot als het provinciale gemiddelde. Het aanbod voor kortverblijf is bijna een derde groter.

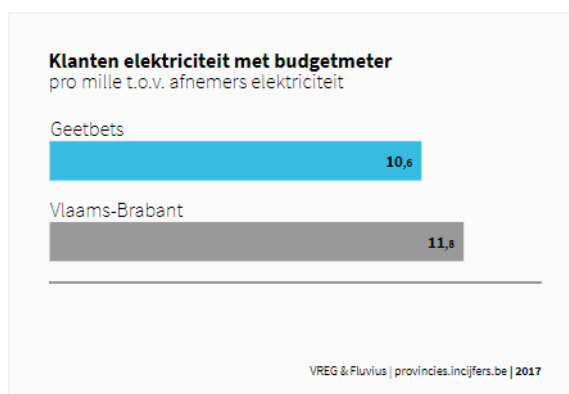
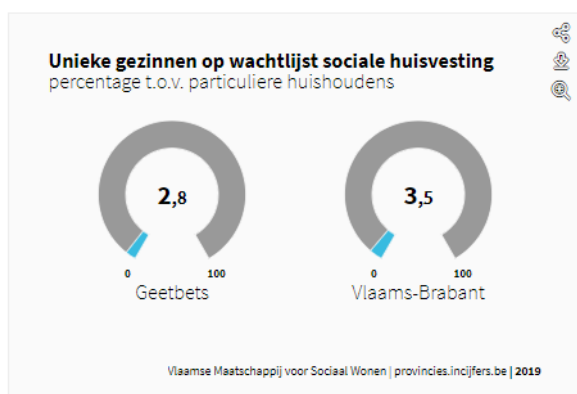
Aanbodratio 65-plus Geetbets





2.2.2. Kwetsbare inwoners

Uiteraard is de sociale huurder één van de meest kwetsbare op de woningmarkt. Kijken we naar specifiek cijfers die wonen en kansarmoede aangaan dan zien we ook hier lagere cijfers dan het provinciaal gemiddelde. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn lager dan deze van de provinciale gemiddelden. Zoals reeds bemerkt bij het patrimonium is in Geetbets het BSO nog niet behaald.



2.3. De vraagzijde woonmarkt SAMENGEVAT:

- De bevolking van Geetbets groeit. Voornamelijk intergemeentelijke en internationale migraties liggen aan de basis van de groei.
- De bevolking woont zeer verspreid. Geetbets heeft een lage bevolkingsdichtheid en versnipperde bebouwing
- Het merendeel van de bevolking is tussen 26 en 64 jaar oud (60.8 %), gevolgd door de groep 65+ (20,7%).
- Verwacht wordt dat groep 65-plussers sterk stijgt . De vergrijzing binnen de vergrijzing neemt toe.
- Het aantal huishoudens in Geetbets is gestegen sinds 2015.
- 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. De vraag naar kleinere woonentiteiten zal dus waarschijnlijk stijgen..
- Aangezien verwacht wordt dat de groep 65+ zal stijgen, zal ook de gezinsverdunning zich doorzetten. Deze groep woont zeer verspreid.
- Het bereiken van het BSO is tegen einde 2025 ingepland. Maar de kwetsbare huurder op de privémarkt is niet in kaart gebracht.

3. ERVARINGEN UIT HET WERKVELD -kernconclusies

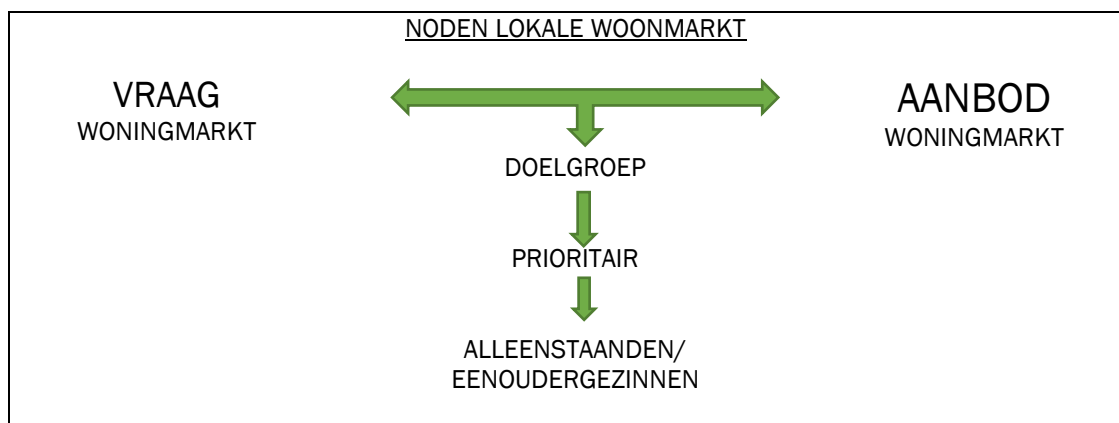
Bemerking: Voor de volledige verslagen van de verschillende overlegmomenten verwijzen we naar Het ontwerp 'Visie op sociaal wonen van Geetbets, waar de verslagen in bijlage toegevoegd werden.

3.1. LWO Geetbets dd 10/03/2020

De mogelijke onderzoeksvraag voor de lokale woonmarkt en visie sociaal wonen werd in Geetbets al een 1^{ste} keer besproken op het Lokaal Woonoverleg van 10 maart 2020.

Daar werd volgende vastgesteld:

Op het overleg blijkt uit het eerste woonrapporten dat de snelst groeiende groep deze van alleenstaanden en éénoudergezinnen is. Binnen deze groepen zijn ook de senioren en daaraan gekoppeld de vergrijzing binnen de vergrijzing die in het woonbeleid aandacht verdienen. De toekomstige matching van vraag en aanbod, gecombineerd met doelgroepen is een prioritair aandachtspunt.



Uit de cijfers blijkt nu reeds dat er onvoldoende aanbod is om de groeiende vraag naar aangepaste woningen voor deze doelgroep te beantwoorden. De onderzoeksvraag zal dus zeker gerelateerd zijn aan deze lokale woonnoden.

3.2. Overleg RO dd. 13/05/2020:

Voor de dienst RO is vooral de koppeling van betaalbaarheid met kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkelingen prioritair. Op dit ogenblik wordt de woondichtheid als parameter genomen voor deze ontwikkelingen en dit wordt als onvoldoende ervaren.

De Wooneenheden die nu voorgelegd worden voldoen aan de ruimtelijke normen, maar worden niet altijd meer als kwalitatief ervaren. Vanuit projectmakelaars is er veel druk om zo verdicht mogelijk te bouwen op zo klein mogelijke oppervlakten. Dit t.w.v. de financiering van de bouw natuurlijk. Maar deze tendens beantwoordt niet altijd aan de minimale kwaliteitsnormen die vooropgesteld worden.

Het geheel van ligging, landelijk karakter, eigenheid van het dorp, inplanting van de locaties – zoals nabijheid van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer – zouden mee in rekening moeten gebracht worden bij het vergunnen van deze woningen. De voorstellen van het strategisch project Getestreek is daar een goed voorbeeld van.

De groei van de dorpen mag niet ten koste van deze kwaliteit gaan. Deze groei moet ook passen in de woonomgeving. Hoe vang je een te grote verdichting in het centrum op? Het spanningsveld tussen noden-toekomstige noden-en financiële belangen dient voorzicht benaderd.

Bijkomend is er ook de bekommernis wat er dan toekomstig moet gebeuren met de bestaande te grote woningen. Deze zijn oorspronkelijk gebouwd voor grotere gezinnen. In buitengebied kan dit niet opgesplitst worden. In de kernen zelf dient deze opsplitsing ook kwaliteitsvol te zijn. Niet alle bestaande woningen zijn hiervoor geschikt. Er is wel degelijk een nood aan kleinere wooneenheden, maar hoe vul je dit op zonder verregaande verappartementisering?

In dit kader dient ook de ontwikkeling van bijkomende sociale woningen gezien te worden.

In de sociale woningbouw wordt er vanuit Ruimtelijke Ordening de voorkeur gegeven aan een gespreide verwezenlijking, zoals nu door het SVK gebeurt.

De verwezenlijking van het BS gebeurt nu nog steeds door middel van grotere projecten zoals Kersenland. Ruimtelijk gezien was dit een goed project, maar het totaalproject is ontsiert t.w.v de afscheidingen die mensen zelf aanbrengen. Sociaal gezien kunnen bij deze grotere projecten ook vragen gesteld worden. Vanaf de bewoning van bvb. Kersenland zien we een toename van buurtconflicten. Dit zet dus druk op de woonomgeving. De gevolgen van de clustering van de doelgroep zijn onvoldoende in kaart gebracht.

3.3. 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.

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.

3.4. Overleg OCMW 6 juli 2020

Kernconclusies uit dit overleg:

- De vraag naar ondersteuning sociale huurder neemt ook in de gemeente Geetbets toe.
- Woonkwaliteit van het huuraanbod is voor het OCMW één van de belangrijkste invalshoeken. Dit wordt als ondermaats ervaren.
- De vraag naar het in kaart brengen van verhuurder aan doelgroep huurders op de private markt is voor het OCMW een belangrijke stap naar verbetering van het wooncomfort van de sociale huurders.
- Actuele cijfergegevens over (ontdubbelde) wachtlijsten en leeftijdsgroepen binnen de wachtlijsten zijn nodig.
- Ontwikkeling acties voor de doelgroep ouderen in verouderde woningen nodig.
- Woonkwaliteitsonderzoek en – conformiteitsattest voor de eigen woningen van de gemeente Geetbets (bv. LOI) is eveneens aangewezen.
- Betere spreiding van de inplanting sociale woningbouw is gewenst.

De vraag naar overzicht van de kwaliteit van de bestaande huurwoningen – vooral deze die aan sociale doelgroepen verhuren kwam sterk naar voren. Er bestaat het vermoeden dat bepaalde eigenaars doelpubliek aantrekken, wetende dat dit publiek niet zal protesteren bij slechte woonkwaliteit. Extra ondersteuning voor deze kwetsbare huurder is hier geboden. Daarvoor dient dit segment van de huurmarkt eerst in kaart gebracht. Ter zitting werd hierover al een eerste afspraak tussen OCMW en IGS gemaakt.

3.5. Overleg IGS – gemeente Geetbets ifv subsidiëring Noodwoningen.

Naar aanleiding van de communicatie over de nieuwe eerste projectoproep voor noodwoningen in Vlaanderen werd een overleg geregeld tussen de dienst gebouwen, de dienst RO en het IGS. Uit dit

overleg bleek dat de bestaande LOI woningen volledig in orde is en ook niet in aanmerking zou komen voor subsidiëring. De enige overblijvende gebouwen die de gemeente momenteel bezit zijn de oude kazernewoningen in Rummen. Deze woningen maken echter deel uit van het ontwikkelingsproject G'Bets 2.0. en zullen dus binnen afzienbare tijd een andere bestemming krijgen. Vanuit dit perspectief is het niet zinvol in deze gebouwen te investeren. Er zijn wel afspraken met omliggende gemeenten over een gezamenlijke noodwoning, maar deze plannen zitten nog in een te embryonale fase om hiervoor al een dossier in te dienen. Er werd afgesproken dit verder op het lokaal woonoverleg te bespreken.

3.6. LWO 16/10/2020: Verslagen in bijlage

Ingepland: Nog af te ronden!

De bespreking van deze ontwerpvisie is op dit overleg ingepland.

Ervaringen uit het werkveld SAMENGEVAT:

Vanuit de diverse invalshoeken zijn er enkele grote lijnen te filteren.

- Er is een noodzaak voor onderzoek naar de matching tussen vraag en aanbod van het patrimonium ifv de doelgroep senioren
- Er is beter cijfermateriaal nodig m.b.t. inschrijvingen, wachtlijsten sociale woningen
- De manier van spreiding zoals bij inhuring door SVK is te prefereren boven de inplanting van grotere clusters sociale woningen.
- Woonclusters geven druk op buurten en veroorzaakt te snel overlast. Het verhindert ook de integratie van kansengroepen in de omgeving, er worden eilanden gecreëerd.
- De huidige vorm van sociale woningbouw hinkt achterop bij veranderende energienormen en duurzaamheid voldoen.
- De vraag naar het in kaart brengen van verhuurder aan doelgroepphuurders op de private markt is voor het OCMW een belangrijke stap naar verbetering van het wooncomfort van de sociale huurders
- Ontwikkeling acties voor de doelgroep ouderen in verouderde woningen zijn noodzakelijk.

4. CONCLUSIE EN ONDERZOEKSVRAAG

Er is een grote nood aan betaalbare maar vooral kwaliteitsvolle betaalbare woningen. Dit geldt niet enkel voor de doelgroep, algemeen wordt bouwen en wonen steeds duurder. Dit creëert een Matheuseffect, waarbij de woonsituatie urgenter wordt en mensen uit de kleinere loonklassen steeds moeilijker een woning, die ook nog kwaliteitsvol is, vinden. Er zijn meerdere vormen van ondersteuning mogelijk. Op Vlaams level was de aanpassing aan de kadastrale lasten bij aankoop van een woning zeker een goed begin. Bijkomend zou de woonbonus in het licht van noden van de risicovolle doelgroepen kunnen herzien worden. Beperkte inkomensklassen alleen nog recht geven op een woonbonus zou hier een zeer zinvolle stimulans zijn. Maar dat kan uiteraard niet vanuit een lokale werking opgezet worden, dit is een Vlaamse materie.

Het BSO werd nog niet bereikt, maar het BSO alleen zal deze nood niet oplossen. Waar kan de gemeente dan wel meer op inzetten om risicovolle doelgroepen te ondersteunen? Uit het voorgaande komen enkele lijnen voor Geetbets naar voren.

1. DOELGROEP OUDEREN ondersteuningsmogelijkheden

1.1. Onderzoek naar de verbetering van ondersteuningsmogelijkheden voor deze doelgroep is dringend nodig. Er zijn hiervoor diverse aanwijzingen:

- De doelgroep senioren groeit tegen 2030 tot een kwart van de bevolking
- De doelgroep leeft zeer verspreid in een verouderd patrimonium.
- Indien deze groep naar de kernen wil verhuizen kan dit dikwijls niet t.w.v. de lagere prijzen die hun woning opbrengen.
- De prijs voor een aangepast nieuwbouwappartementje in de kern is in verhouding tot de verkoopprijs van hun woning e hoog en dus onbetaalbaar. Met als gevolg dat de oudere bewoner dikwijls noodgedwongen in onaangepaste woningen blijven wonen.

1.2. Welke ondersteuningsmogelijkheden kunnen hiervoor opgezet worden?

- Zijn bijvoorbeeld mobiele zorgcontainers of kleinschalige woningen in de kern een mogelijkheid om hier deels een oplossing aan te bieden?

2. Inzetten op verbetering van de woonkwaliteit voor de doelgroep.

2.1. Onderzoek naar de mogelijkheid tot verplichting CA voor mensen die verhuren aan inwoners die een gemeentelijke huurpremie aanvragen.

2.2. Hoe breng je de doelgroep op de privémarkt in kaart.

2.3. Na detectie of lokalisatie doelgroep een manier ontwikkelen voor systematische controle van de woningen die verhuurd worden aan de doelgroep om zo via gegevensverzameling gericht acties uit te werken. Koppelen aan sensibiliseringsactie ikv woonkwaliteit voor verhuurders.

3. Bij Herziening KI -- extra ondersteuning voor de eigenaars met woningen KI lager dan 500.

- Dit duidt immers op een zeer beperkt wooncomfort en dus ook onderliggende armoedeproblematieken en woonkwaliteitsproblemen.
- Dit kan gecombineerd worden met sensibilisering op vlak van energetisch bouwen, circulair bouwen en bouwen met duurzame materialen.

Onderzoeksvraag:

Hoe vangen we de groep alleenstaanden – en vooral alleenstaande ouderen - op in kwaliteitsvolle woningen.

Hoe brengen we deze groep in kaart:

- Leeft deze groep effectief in te grote en niet-energetische woningen?
- Klopt de perceptie dat deze groep nood heeft aan ondersteuning:
 - bevraging van deze doelgroep?
 - Waar wonen deze groepen?
 - Wat is de staat van hun woning?
- Welke ondersteuningsacties zijn efficiënt en op maat van deze groep?



DEEL 2: Werkingsgebied IGS – 2020

Tienen – Geetbets - Zoutleeuw



1. DE AANBODZIJDEN 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.

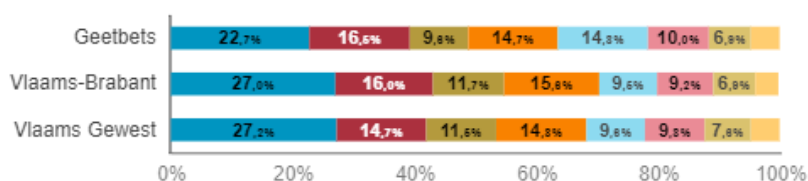
1.1.1. Patrimonium

1.1.1.1. Ouderdom van het patrimonium

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)

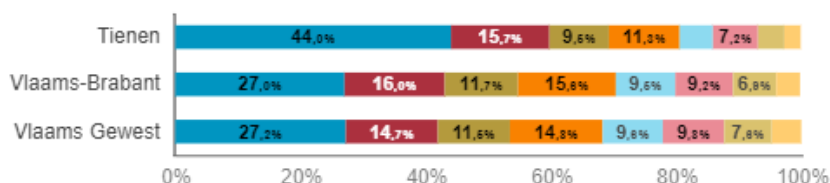


- gebouwen opgericht voor 1946 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1946 tot 1961 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1962 tot 1970 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1971 tot 1981 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1982 tot 1991 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van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

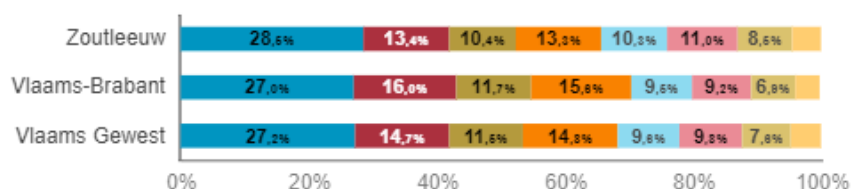
Tienen: de woningen gebouwd voor 1961 vormen 59 % van het patrimonium. Tussen 1961 en 2000 is dit 25%. Wat betekent dat 85% ouder is dan 20 jaar. Slechts 2,6 % is na 2011 gebouwd en heeft dus een minimaal energiepeil.

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)



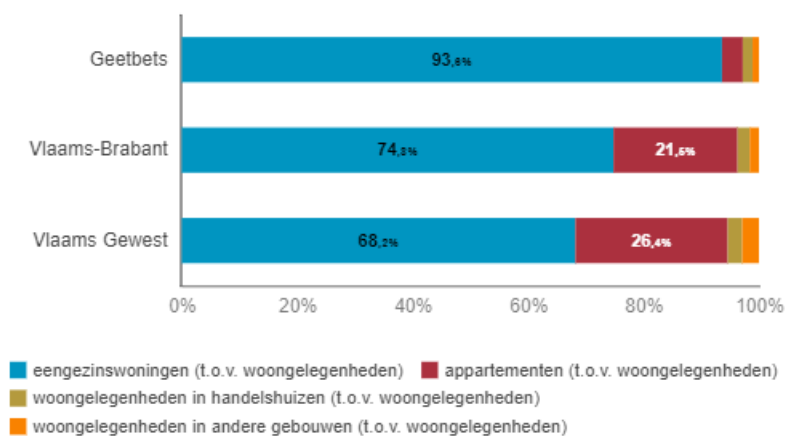
Het ouderdom van het patrimonium in de drie gemeenten van het IGS stemt dus in grote lijnen overeen. Dit betekent ook dat in de steden/gemeente het patrimonium niet aangepast is aan de huidige energienormen, dat de woningen waarschijnlijk aan renovatie toe zijn en dat dit patrimonium ook grotendeels 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%

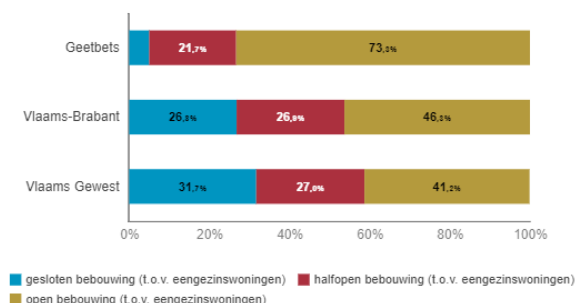
Grafiek 6 | Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)



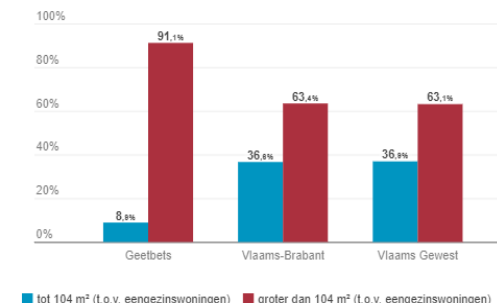
Bron: Kadaster van de FOD Financiën | provincies.incijfers.be

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)



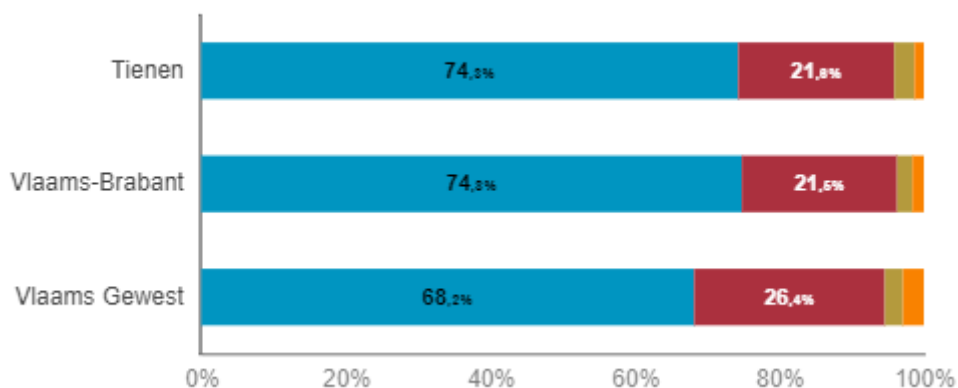
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



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

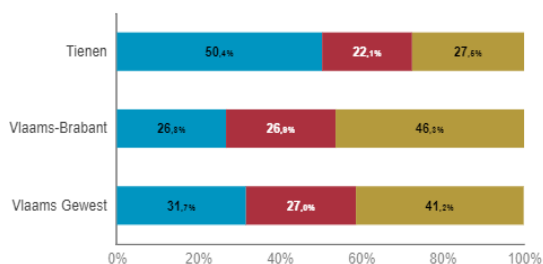
Tienen: Voor Tienen zien we een kleiner aandeel in de eengezinswoningen, maar ook hier is dit nog steeds de meerderheid. Het aandeel appartementen is hier wel beduidend hoger dan in de landelijkere gemeenten.

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

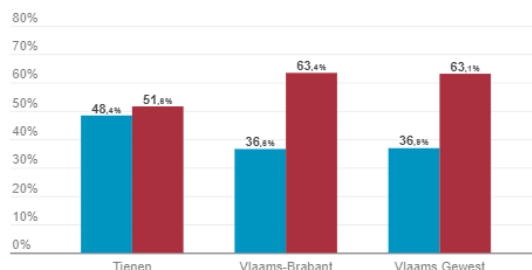


Het aandeel van de open bebouwing is in Tienen kleiner, maar Tienen kent een lange stadsgeschiedenis, waar een de historische stadskern al eeuwen in ontwikkeling is. Waar deze in Zoutleeuw in de loop de eeuwen verkleinde, is dit in Tienen stabiel gebleven. In de historische kent en zijn dichte omgeving 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)



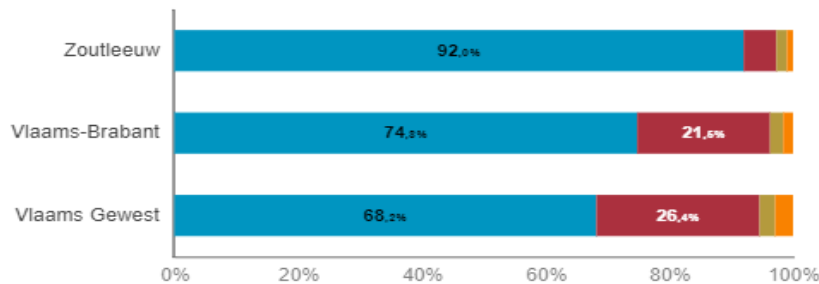
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



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.

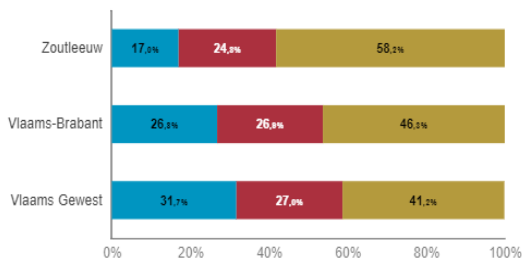
Zoutleeuw:: Het patrimonium bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen bedraagt 5.3% , hoewel het aanbod de laatste jaren stijgt.

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

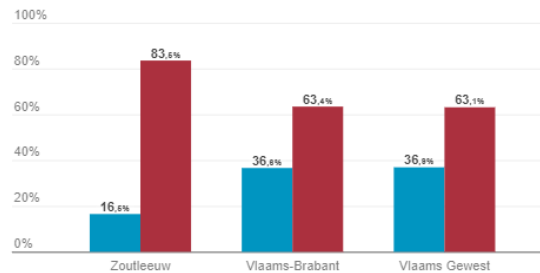


Het merendeel (58%) van deze woningen zijn open bebouwingen. Het aandeel van halfopen bebouwing is groter dan in Geetbets, maar toch nog aanzienlijk kleiner dan Tienen. Dit is deels te verklaren door de van oorsprong stedelijke omgeving van de stad Zoutleeuw.

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



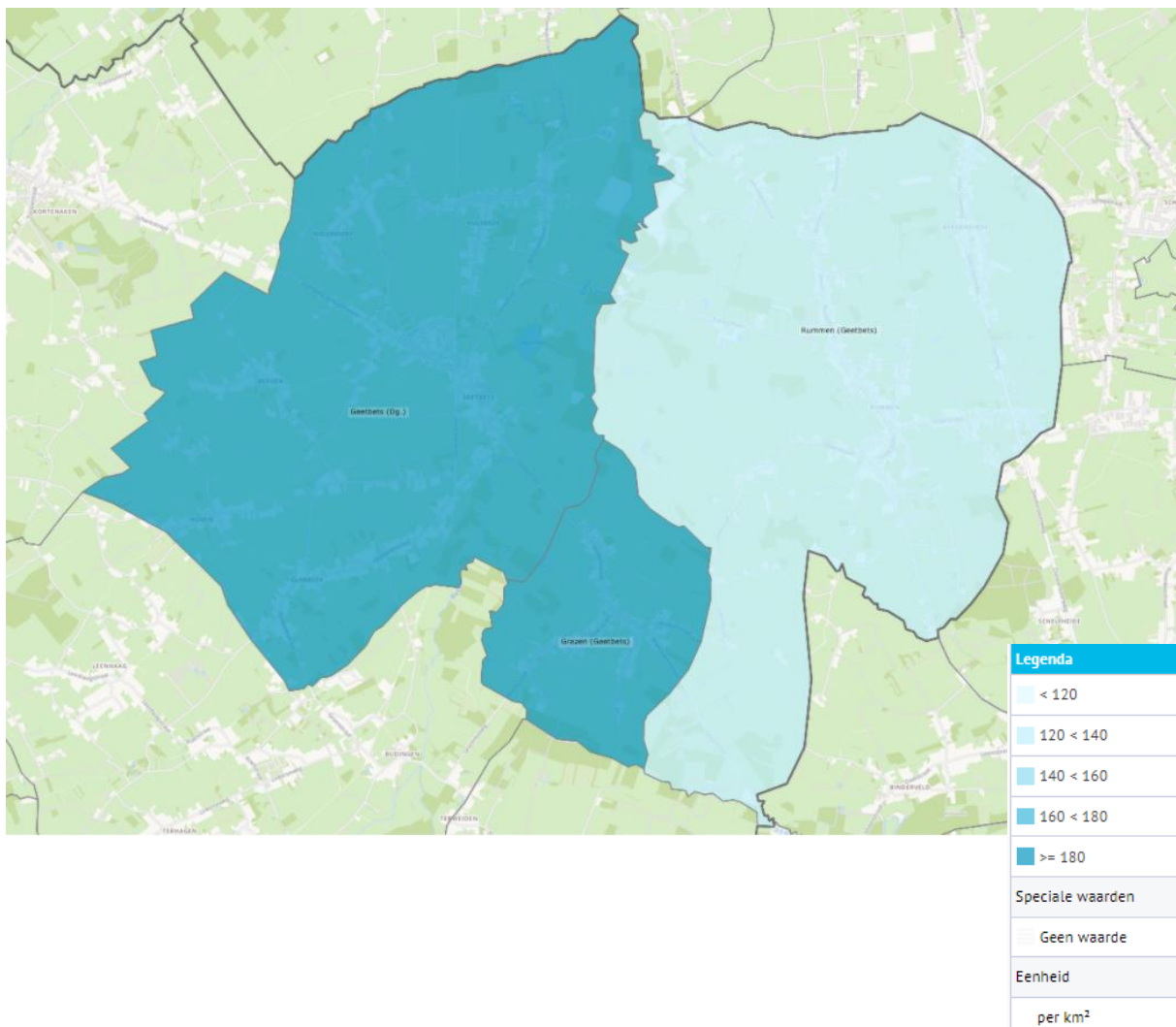
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



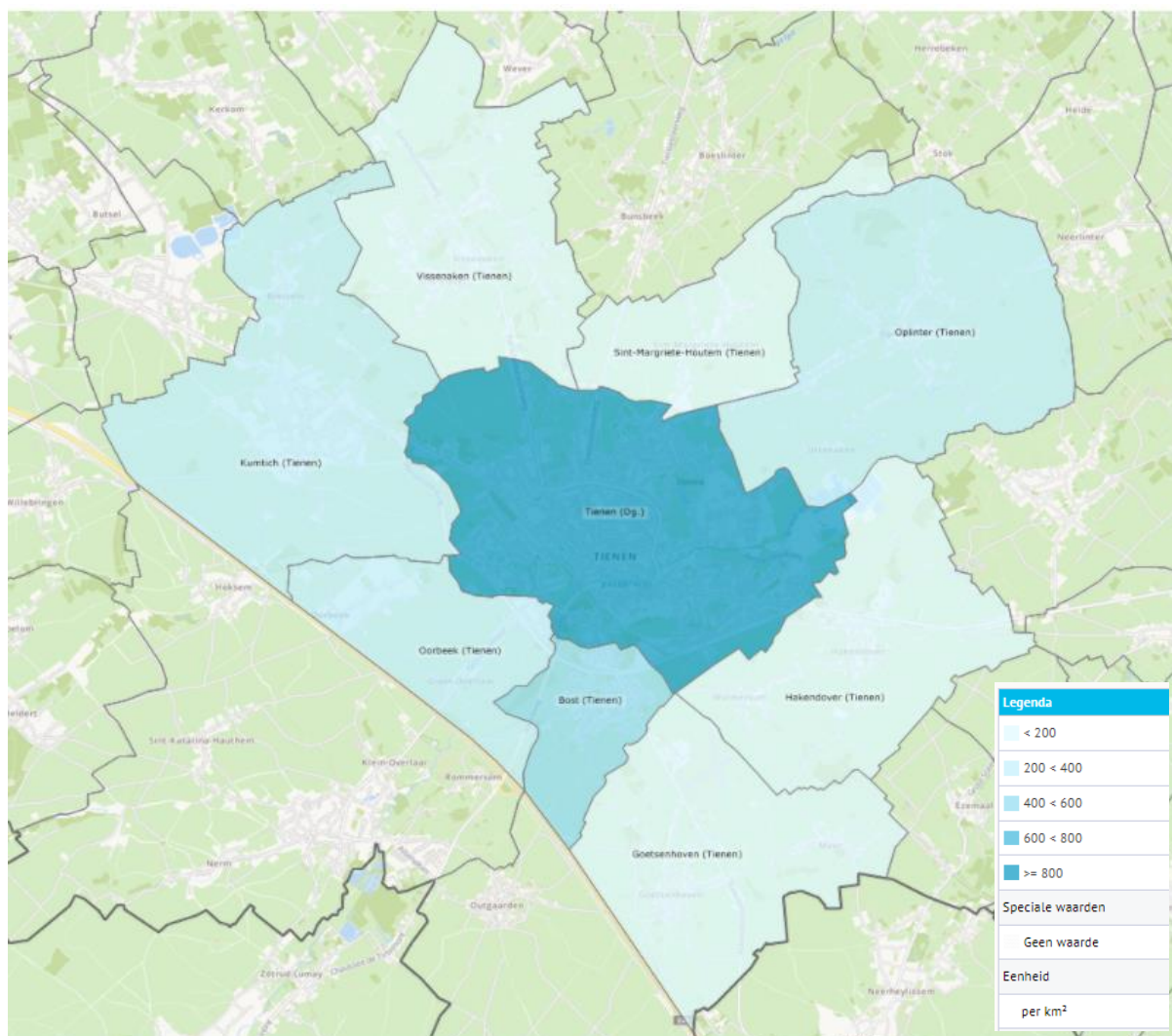
De kleinere woningen (>104m²) is hier 16%, maar het leeuwendeel is toch de grotere eengezinswoning.

1.1.1.3. Ligging van het patrimonium

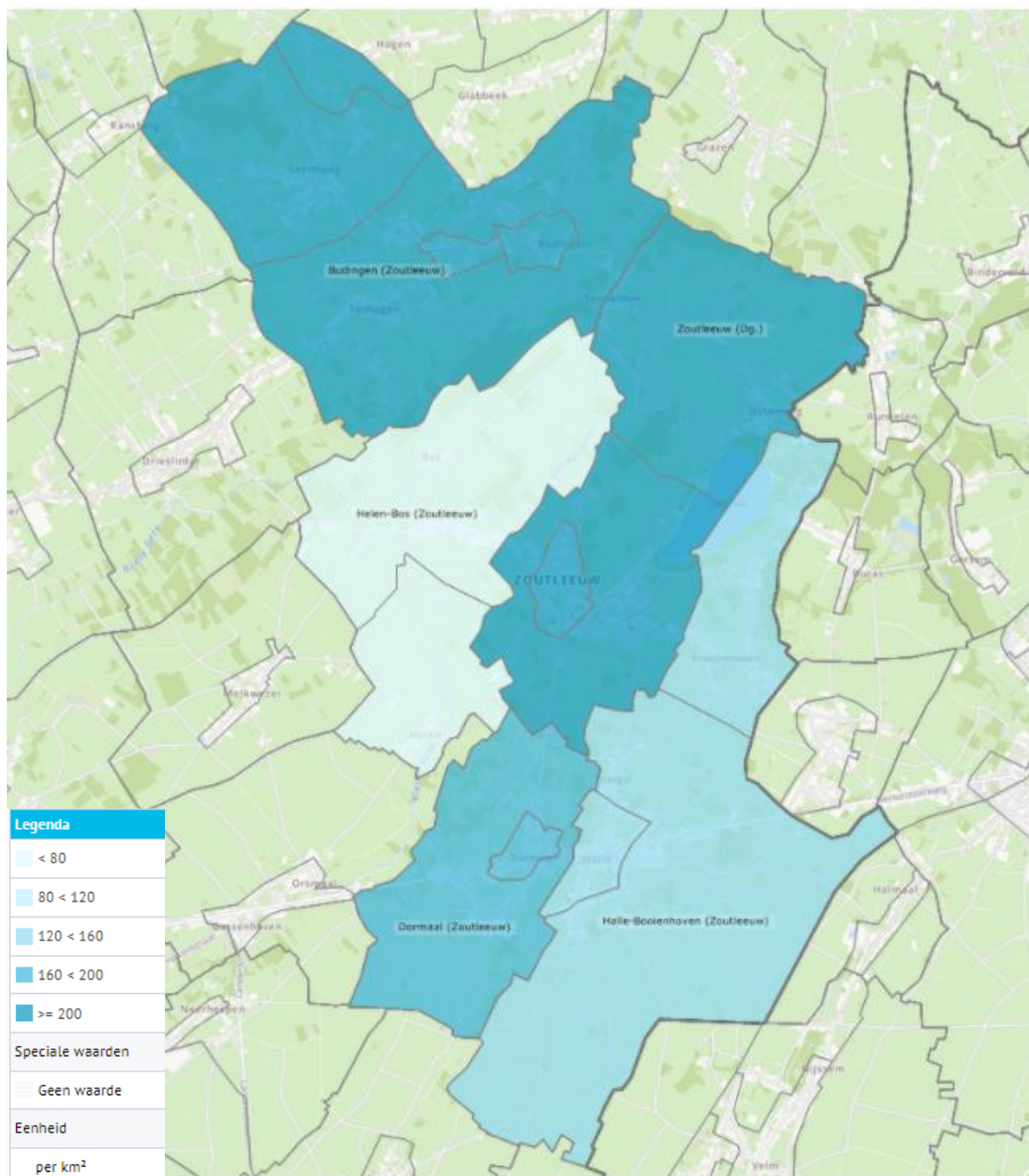
Geetbets: de ligging of verspreiding van de woningen is af te lezen aan de bevolkingsdichtheid. Als we deze dichtheid per gemeente en per deelgemeente bekijken zien we voor Geetbets en Grazen een dichtheid van gemiddeld 180 inwoners per km². In Rummen is de dichtheid minder dan 120 inwoners. Dit stemt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



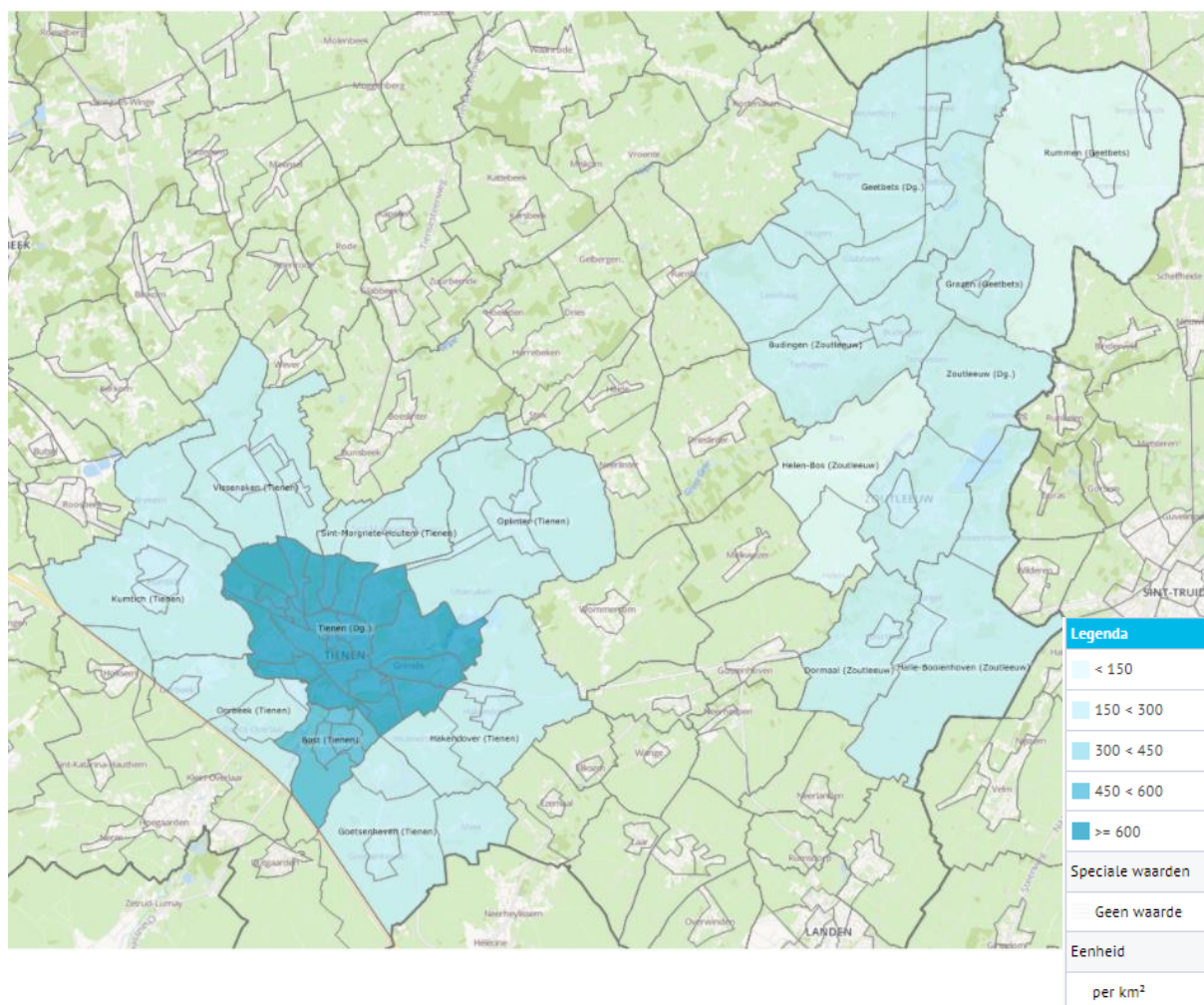
Tienen: in Tienen zien we een veel hogere dichtheid, met een concentratie van bewoning in de kern en het kleinstedelijk gebied grenzend aan de kern van de stad. De stedelijke omgeving drukt hier duidelijk zijn stempel. In de kern is de bevolkingsdichtheid meer dan 800 inwoners per km². Enkel de deelgemeenten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



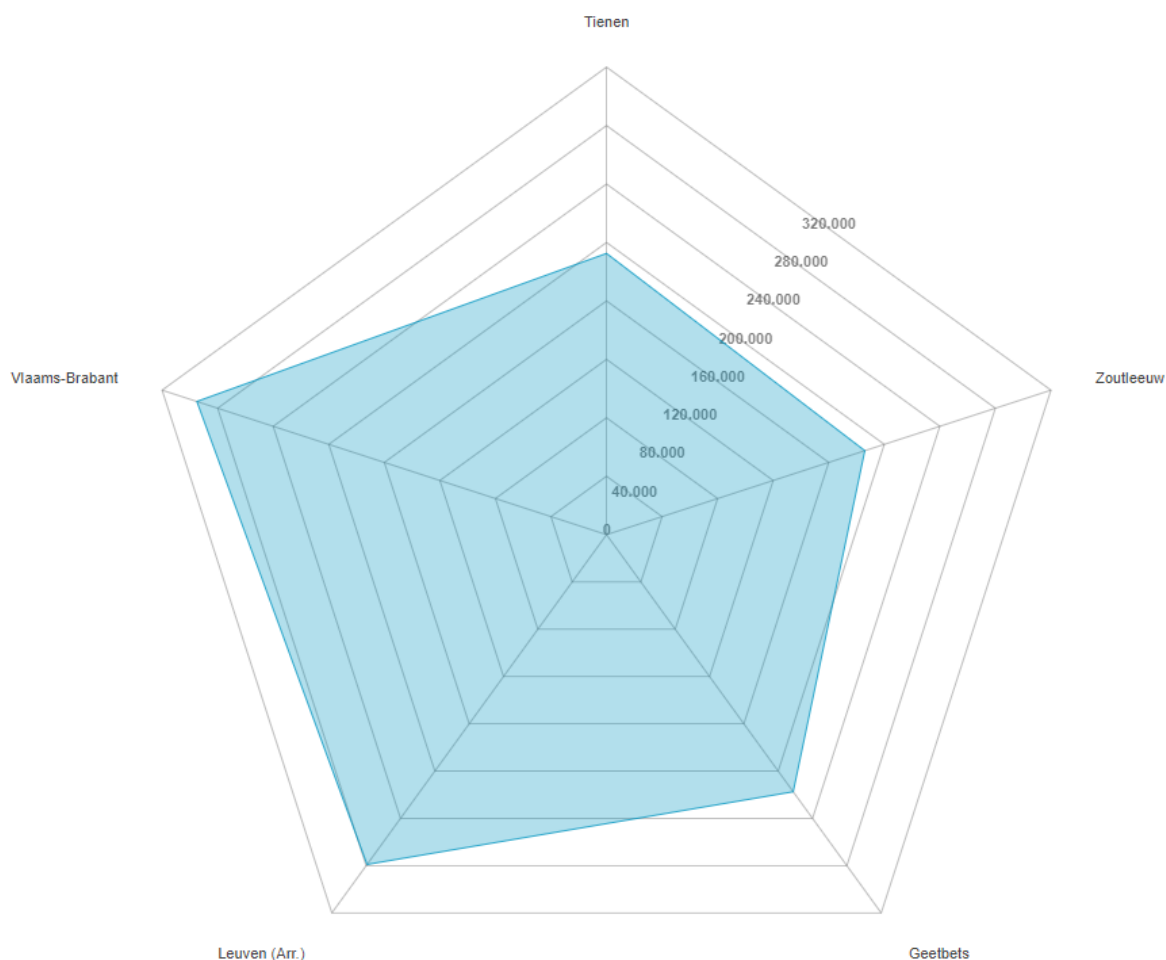
Wat betreft openbaar vervoer en toegankelijkheid zijn er verschillen tussen de landelijke gemeenten en het stedelijk gebied. In Tienen is er een goed aanbod van het openbaar vervoer. De busverbindingen met de deelgemeenten is nog frequent. Het NMBS station van Tienen heeft directe aansluitingen met alle 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 stadring 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 & werkingsgebied

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

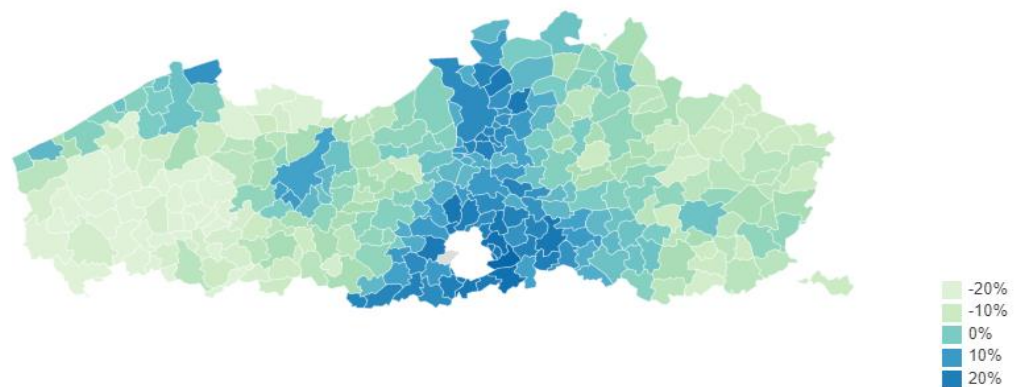


Vastgoedmarkt wordt enerzijds beïnvloed door het verouderde en vaak te grote patrimonium. Een bestaande woning betekent daarom vaak ook extra renovatiekosten om deze woning naar huidige woon- en energievormen op te trekken. Als de woning te groot is voor het bestaande gezin betekent dit ook een meerkost 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

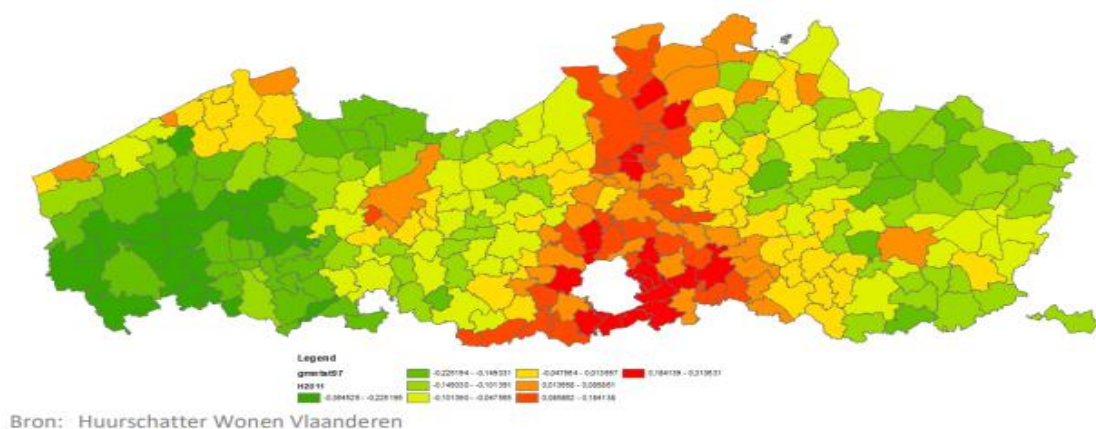
De huurmarkt qua prijszetting wel gelijklopend in de drie gemeenten. Gemiddeld (cijfers 2016) ligt de huurprijs in de regio 2% hoger dan het Vlaamse gemiddelde.⁹



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.¹⁰

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



⁹ Bron: https://www.standaard.be/cnt/dmf20170328_02805480

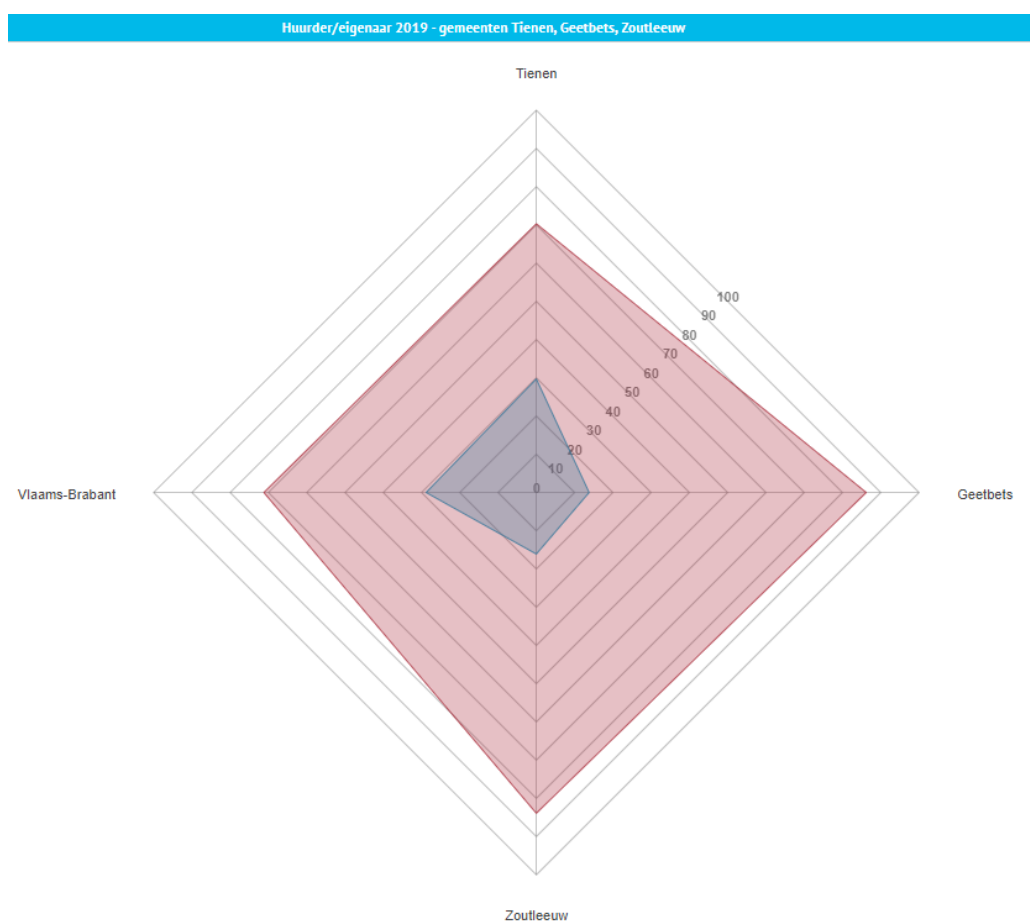
¹⁰ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-

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, slaggers 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 VRAAGZIJDE VAN DE WOONMARKT

2.1. Overeenkomsten en verschillen in het werkingsgebied

2.1.1. Demografie & Huishoudens

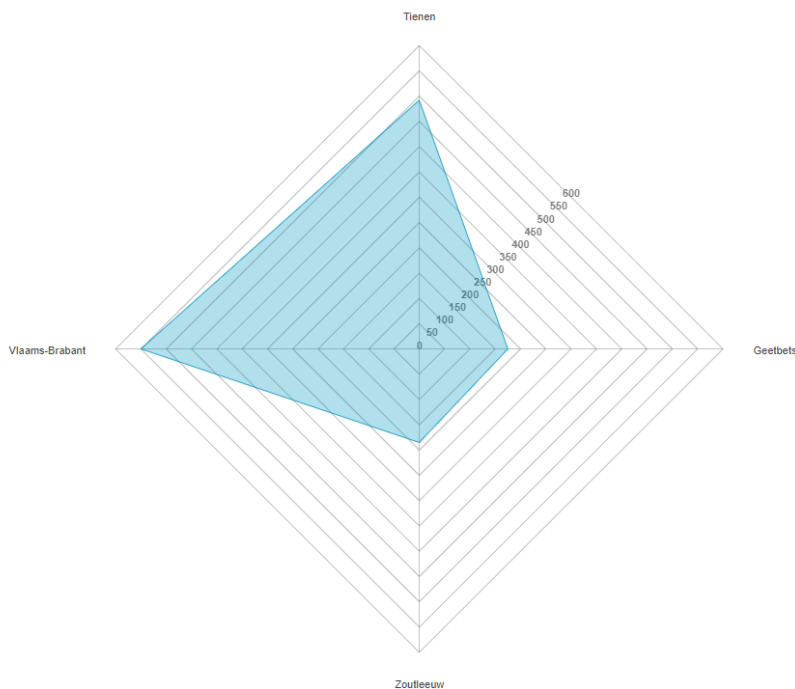
Kijken we naar de vraagzijde van de woningmarkt, dan is zijn de migratiebewegingen en veranderingen bij de bevolking de grootste indicaties voor vragen op de woonmarkt. Het overzicht van de private huishoudens geeft al meteen het verschil tussen de stedelijk omgeving van Tienen en het landelijkere deel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

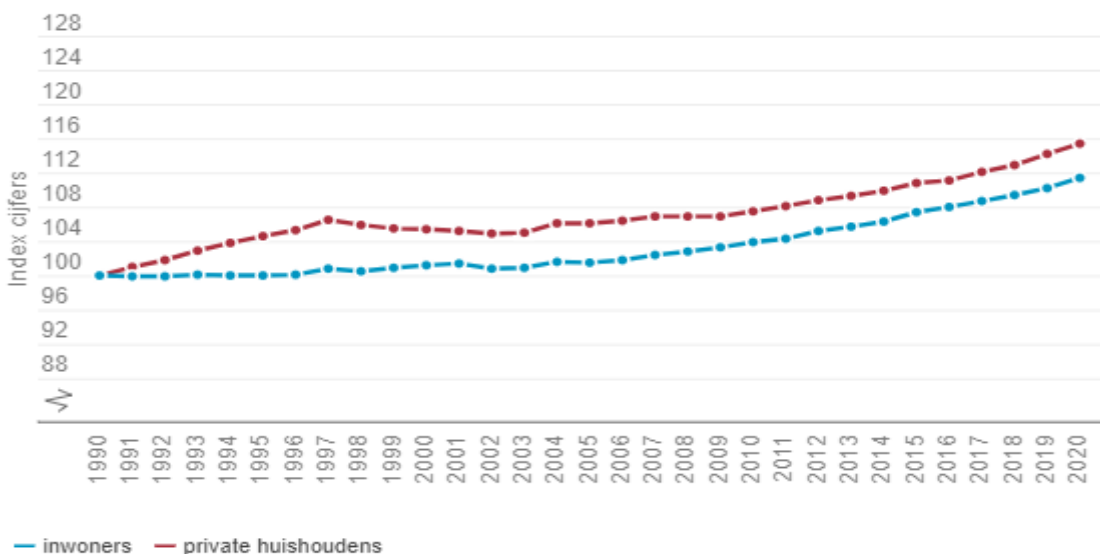
bevolkingsdichtheid 2020 - gemeenten Tienen, Geetbets, Zoutleeuw



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)



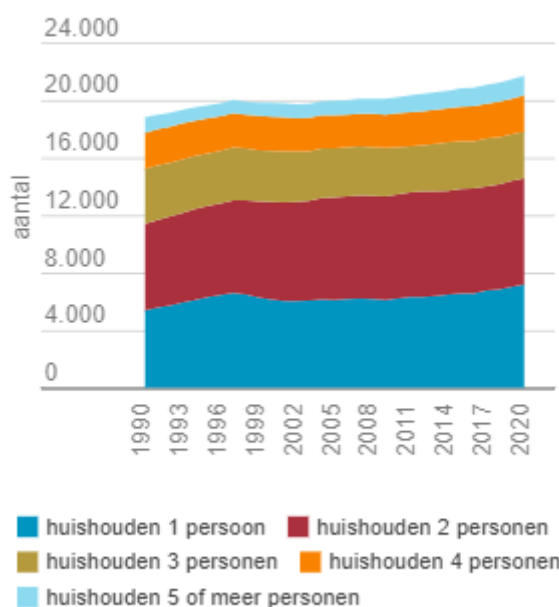
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

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
Geetbets	93,1	6,9
Zoutleeuw	92,1	7,9
Vlaams-Braba...	90,7	9,3

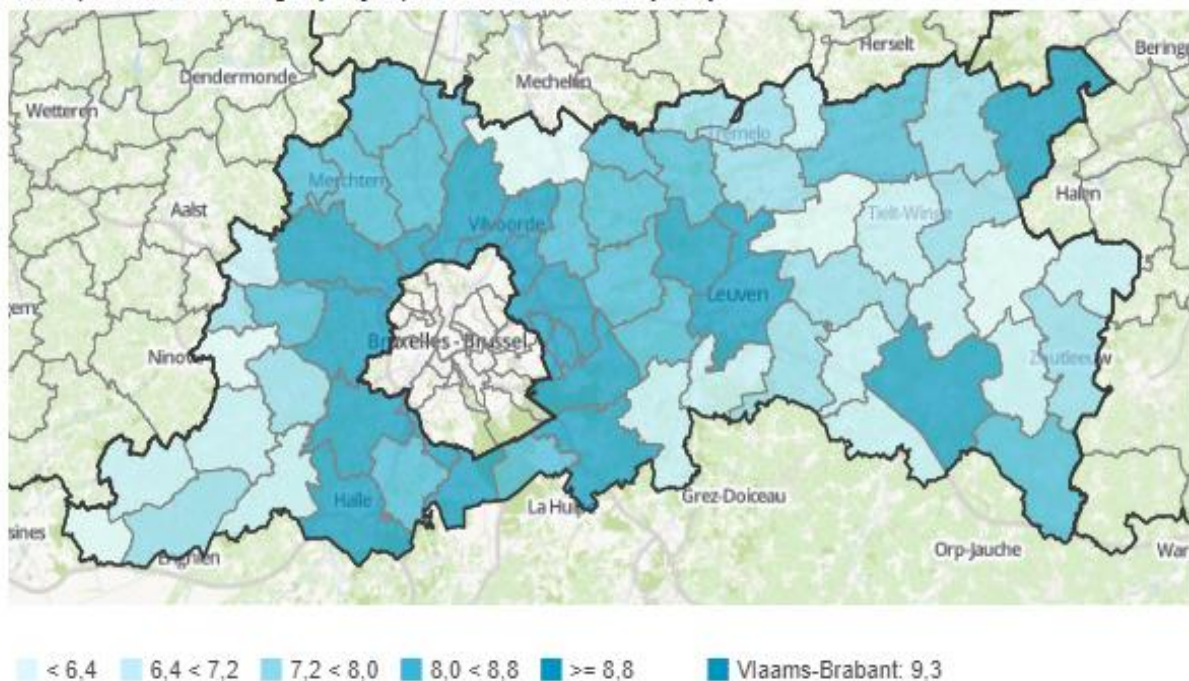
Legenda

- < 20
- 20 < 40
- 40 < 60
- 60 < 80
- >= 80

Eenheid

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)



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 vergijzing binnen de vergijzing 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 verhuisbewegingen 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

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?***