

De lokale woonmarkt Zoutleeuw-IGS

De Woningmarkt IGS 'Best wonen tussen zoet & zout'

DEEL 1: Zoutleeuw – 2020

DEEL 2 – IGS gebied : Geetbets-Tienen-Zoutleeuw



Met de steun van:



INHOUDSTABEL

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

DEEL 1: Zoutleeuw 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	14
1.1.4. Woonkwaliteit	16
1.1.5. Sociaal wonen: BSO	18
1.2. De woonomgeving en ruimtelijke kernontwikkeling	20
1.3. De aanbodzijde woonmarkt samengevat	23
2. VRAAGZIJDE WOONMARKT	
2.1. Bevolking & Huishoudens	24
2.1.1. Algemeen	24
2.1.2. Demografie	25
2.1.3. Huishoudens	28
2.2. Wonen & kwetsbare groepen	31
2.2.1. Ouderen	31
2.2.2. Kwetsbare inwoners	32
2.3. De vraagzijde woonmarkt samengevat	33
3. ERVARINGEN UIT HET WERKVELD - kernoverzicht	
3.1. Overleg Stads kernontwikkeling Tienen	34
3.2. Overleg SVK-SHM Tienen	34
3.3. Overleg OCMW Tienen	35
3.4. Lokaal Woonoverleg Tienen 08 06 2020	36
4. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRAAG	37

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

Inleiding	40
-----------	----

1. DE AANBODZIJDE VAN DE WOONMARKT

1.1. Overeenkomsten en verschillen van de aanbodzijde binnen het werkingsgebied	41
1.1.1. Patrimonium	41
1.1.1.1. Ouderdom van het patrimonium	41
1.1.1.2. Typologie en bouwwijze van het patrimonium	42
1.1.1.3. Ligging van het patrimonium	45
1.1.2. Vastgoedmarkt & Huurmarkt regionaal	48
1.1.2.1. Vastgoedprijzen in de regio	48
1.1.2.2. Huurmarkt in de regio	50
1.1.3. Overeenkomsten en verschillen aanbodzijde woonmarkt werkingsgebied samengevat	

2. DE VRAAGZIJDE VAN DE WOONMARKT

2.1. Overeenkomsten en verschillen van de vraagzijde in het werkingsgebied	54
2.1.1. Demografie & Huishoudens	54
2.1.2. Woonstabiliteit en migraties	56
2.1.3. Overeenkomsten en verschillen vraagzijde werkingsgebied samengevat	57

3. CONCLUSIES EN ONDERZOEKSVRA(A)GEN

3.1.1. Ervaringen werkveld in het werkingsgebied samengevat	58
3.1.2. Conclusies	58

De Woningmarkt IGS 'Best wonen tussen zoet & zout'

DEEL 1: Zoutleeuw – 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 kanskaarten 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: Zoutleeuw – 2020



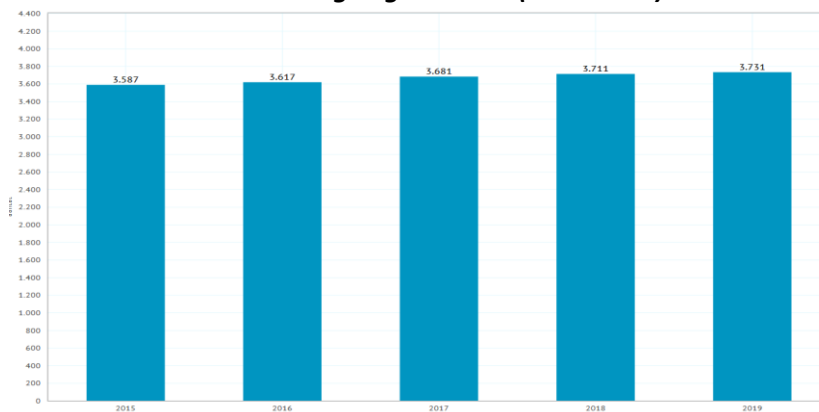
1. DE AANBODZIJD VAN DE WOONMARKT

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

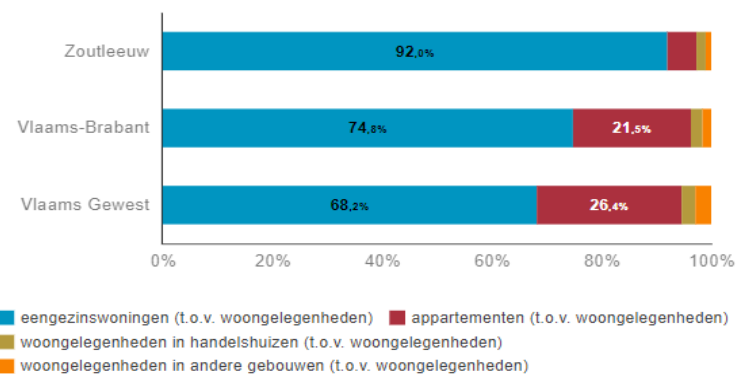
Overzicht aantal woonegelegenheden (2015-2019)



Het aantal wooneentiteiten groeit gestaag in Zoutleeuw, hoewel het aandeel appartementen vrij klein blijft.

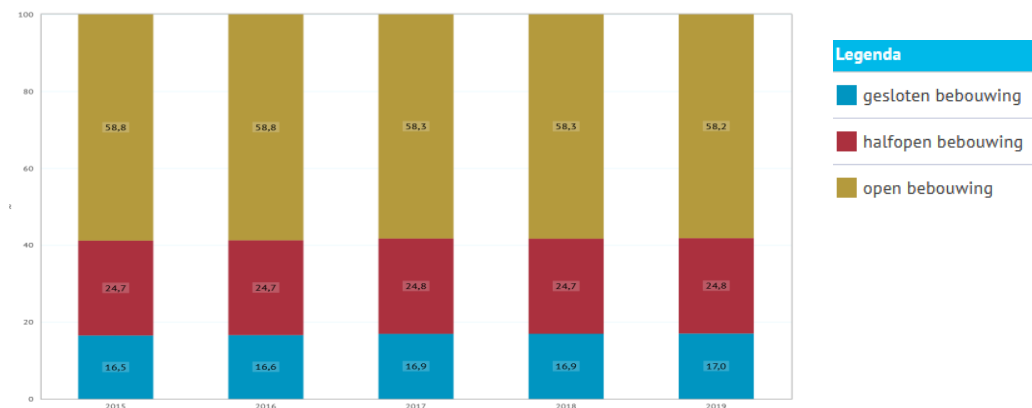
Overzicht aantal woonegelegenheden naar typologie (2015-2019)

Grafiek 6 | Woonegelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woonegelegenheden (2019)



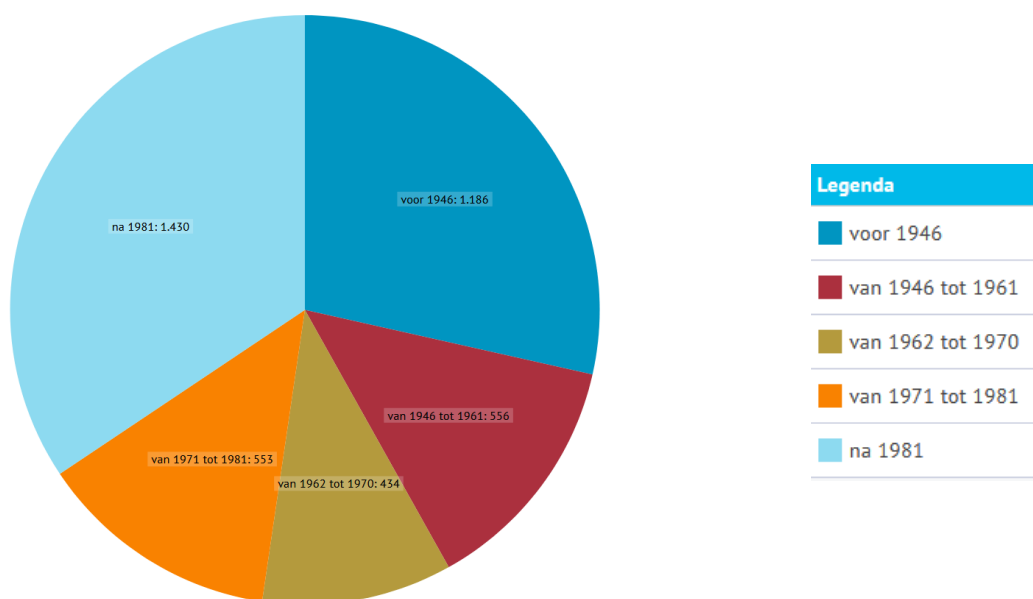
Bron: Kadaster van de FOD Financiën | provincies.incijfers.be

Overzicht aantal eengezinswoningen naar bouwwijze (2015-2019) (in %)



De meerderheid van de woningen in Zoutleeuw zijn eengezinswoningen, meer dan de helft is open bebouwing. Dit past in het landelijk karakter van de stad.

Overzicht ouderdom gebouwen



Het aandeel appartementen stijgt lichtjes, maar blijft verhoudingsgewijze klein. Het grootste deel van het patrimonium is voor de invoering van het E-peil gebouwd (vanaf 2010), slechts 4,6 % 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.

1.1.2. Vastgoedmarkt

Binnen de vastgoedmarkt liggen de gemiddelde woningprijzen in Zoutleeuw 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 jaarhelft 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.

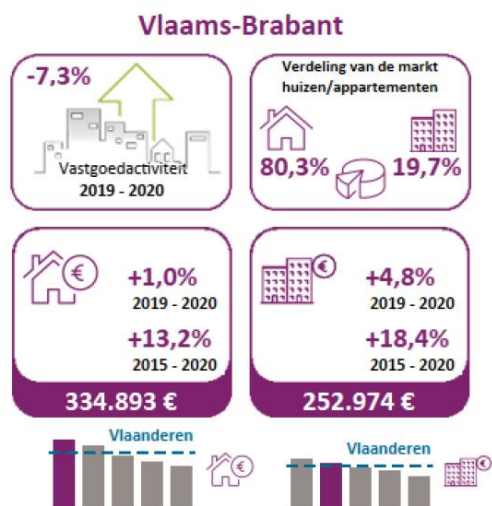
Gemiddelde prijs appartement in ons land: 242.024 euro (+5,9% in vergelijking met 2019) Na de eerste 6 maanden van 2020 klokte de gemiddelde prijs van een appartement in België af op 242.024 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2019 ging het om een stijging van +5,9%. Daarmee lag de gemiddelde 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.

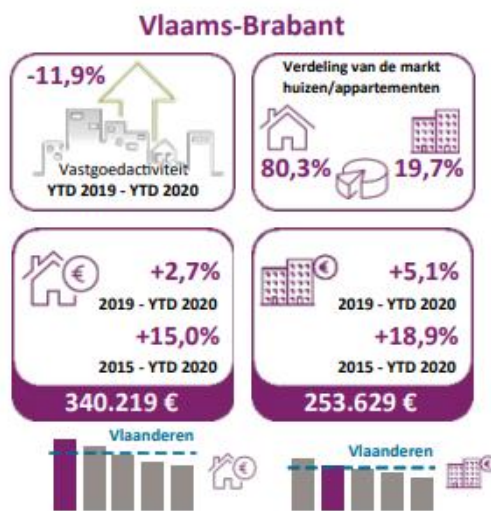
³ <https://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/actueel/vastgoed-in-het-2de-trimester-2020-aantal-vastgoedtransacties-sterk-gedaald-door-coronacrisis-in-juni-opnieuw-meer-transacties>

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

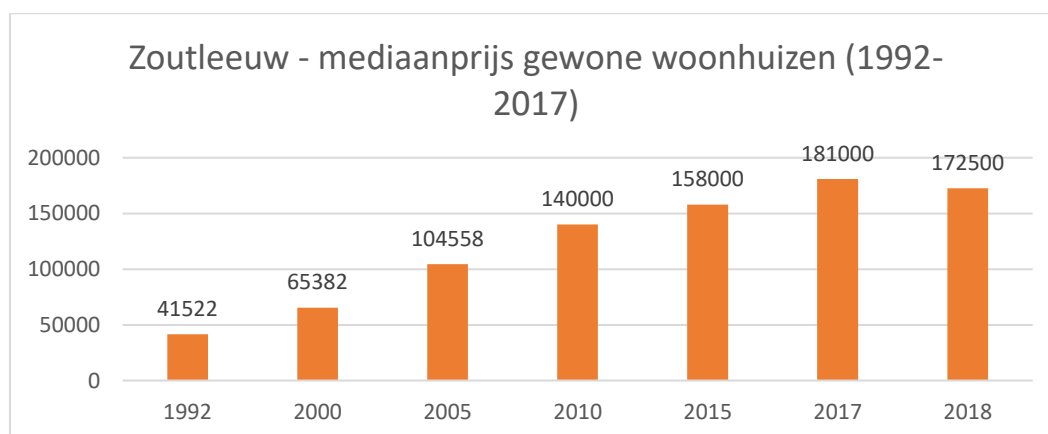


Trimester 2:⁵



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 Zoutleeuw wel, zoals overal een Vlaanderen, een stijgende lijn. Bij de prijzen van woonhuizen zagen we echter in 2018 een lichte daling. 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:

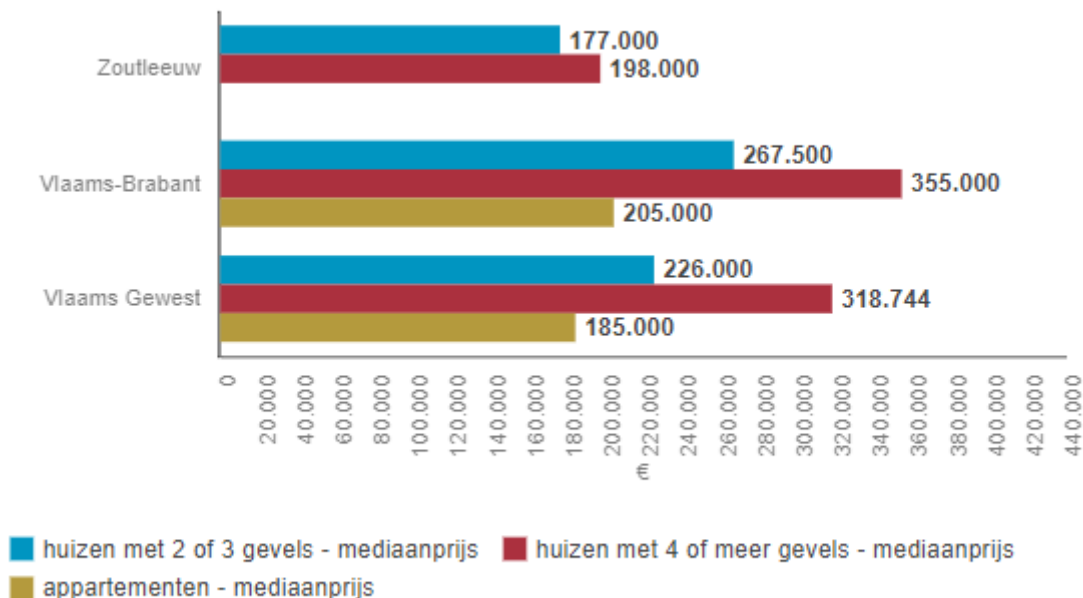
Zoutleeuw - mediaanprijs gewone woonhuizen (1992-2017)



⁴ Notarisbarometer, deel 44, vastgoed T1 2020

⁵ Notarisbarometer, deel 45, vastgoed T2 2020

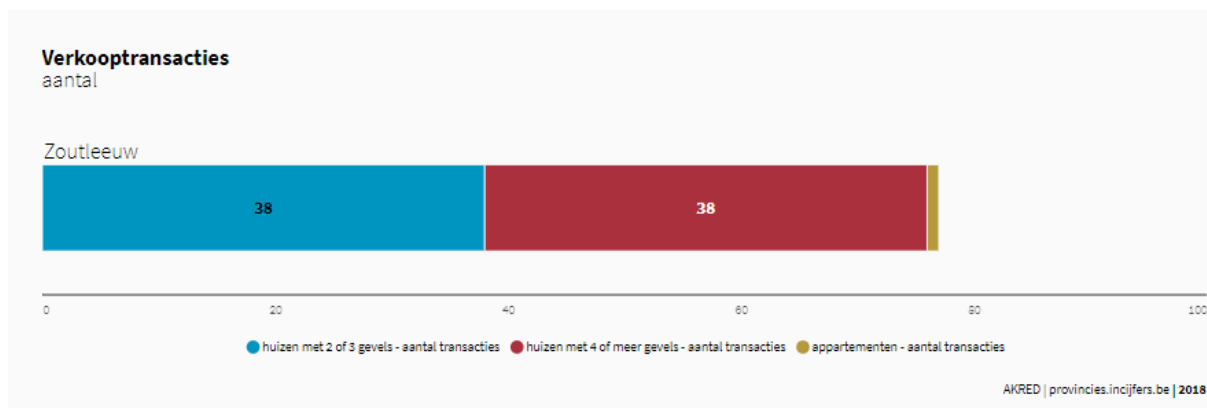
Grafiek 15 | Mediaan verkoops prijs per woningtype (2018)



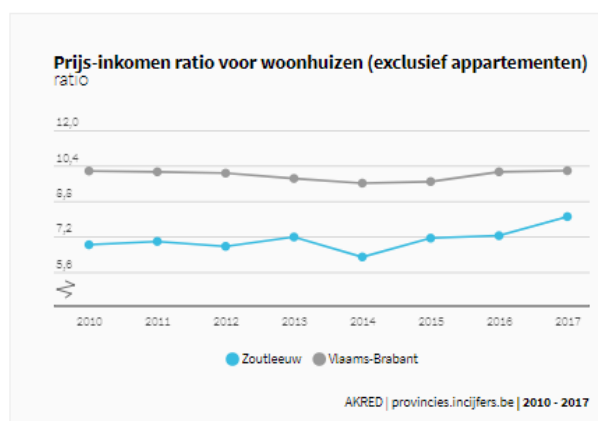
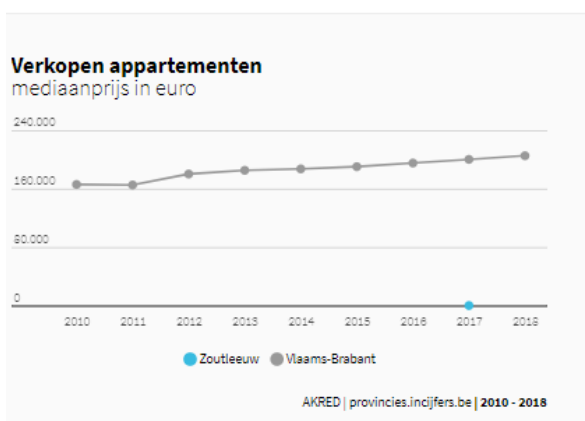
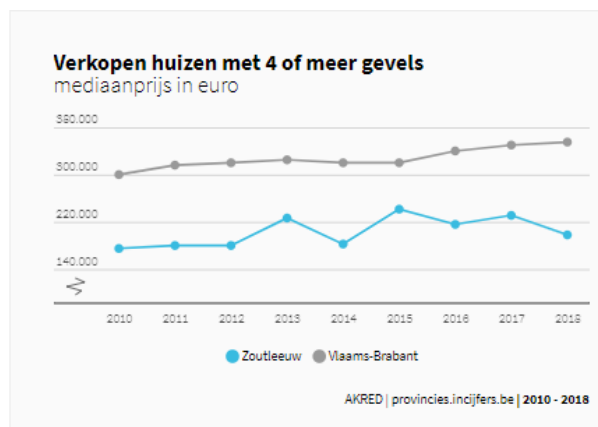
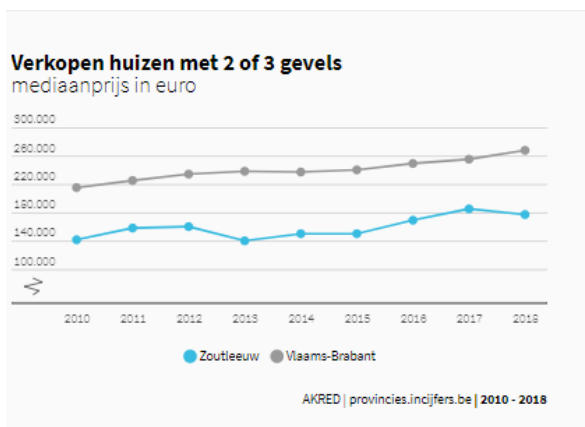
Bron: FOD Financiën - Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED)

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

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



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



Het aandeel van vergunningen voor nieuwbouw ligt in Zoutleeuw iets hoger dan in de Provincie Vlaams-Brabant, hoewel dit in reële cijfers geen echt grote toename betekent van de woonentiteiten.

Residentieel 2018 - Zoutleeuw			
	nieuwbouwintensiteit [per 100]	bouwvergunningen voor gebouwen, nieuwbouw + renovatie (residentieel) [aantal]	woongelegenheden - nieuwbouw (t.o.v. woongelegenheden) [ratio]
Zoutleeuw	0,90	43	1,7
Vlaams-Brabant	0,69	6.324	1,5

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

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

	Zoutleeuw	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2005	10,4	11,4	11,2
2010	9,3	9,6	9,7
2015	8,5	8,3	8,3
2017	8,8	8,1	8,0
2020	7,7	7,8	7,6
2025	6,7	7,6	7,4
2030	5,6	6,6	6,4

Speciale waarden: Schatting

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

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 Zoutleeuw. 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

	Zoutleeuw	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gepresteerde uren GZ [2018]	32.239	2.345.806	16.046.011
uren gezinszorg bij 65-... jaar [2018]	25.701	1.829.247	12.529.792
gepresteerde uren GZ per inwoner 65-... jaar [2018]	14,2	8,4	9,6
gepresteerde uren dienstencheques bij 65-... jaar [2019]	38.177	4.494.076	24.583.681
gepresteerde uren dienstencheques per 65-... jarige [2019]	20,9	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]	1	49	310
voorafgaand vergunde DVC [2020]	0	7	44
aanbodratio DVC (t.o.v. 65-plussers) [2020]	5,3	2,2	2,3
huidige capaciteit CVK [2020]	10	376	2.464
voorafgaande vergunningen CVK [2020]	0	51	504
aanbodratio CVK (t.o.v. 65-plussers) [2020]	5,3	1,7	1,8
huidige capaciteit AW [2017]	24	3.452	22.206
aanbodratio AW (t.o.v. 65-plussers) [2017]	1,3	1,6	1,7
huidige capaciteit WZC [2020]	182	13.693	81.459
voorafgaande vergunningen WZC [2020]	0	964	7.646
aanbodratio WZC (t.o.v. 65-plussers) [2020]	9,6	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

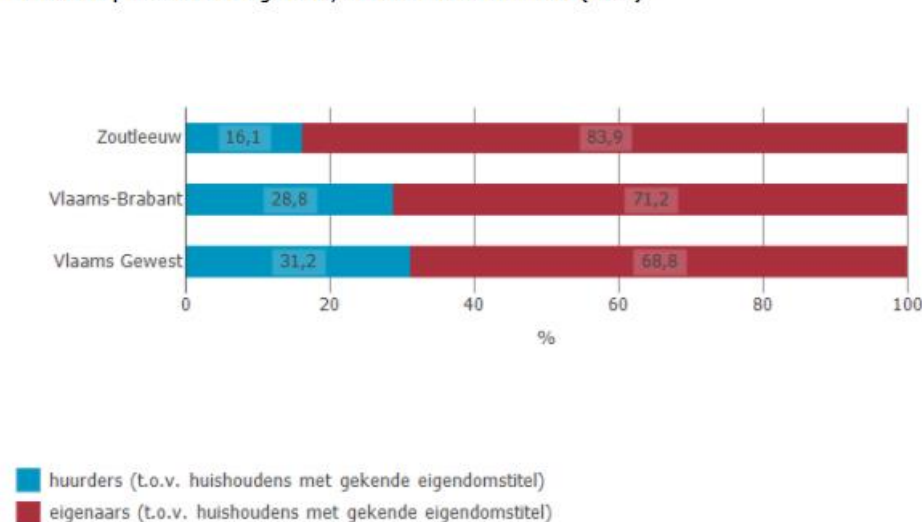
Ook hieruit blijkt dat het aanbod in Zoutleeuw goed uitgebouwd is.

1.1.3. Verhouding eigendom en Huurmarkt

De aanbodzijde van de woonmarkt wordt niet enkel bepaald door het patrimonium. Ook de huurmarkt van de 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 Zoutleeuw is 83,9% -16,1%, 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 stad.

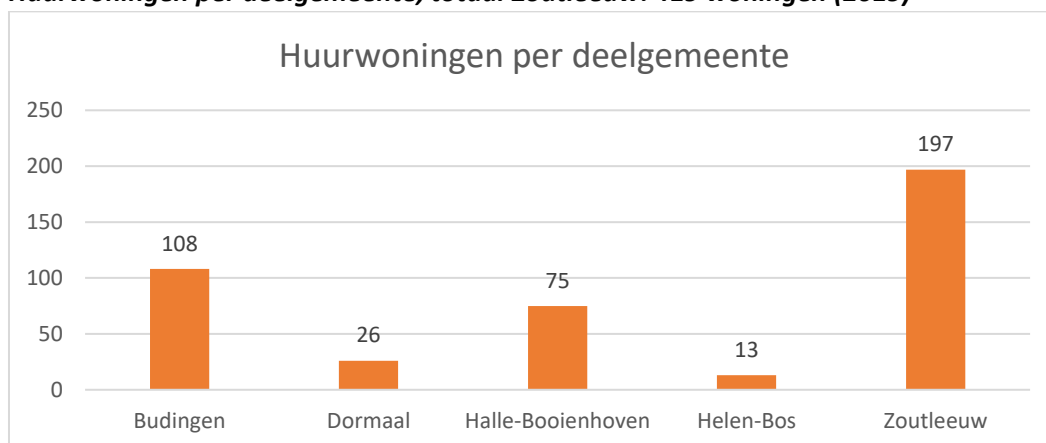
	Zoutleeuw	Vlaams-Brabant	Leuven (Arr.)
huurders [aantal]	581	134.352	63.364
eigenaars [aantal]	2.965	333.763	153.218
huurders (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel) [%]	16,4	28,7	29,3
eigenaars (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel) [%]	83,6	71,3	70,7

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



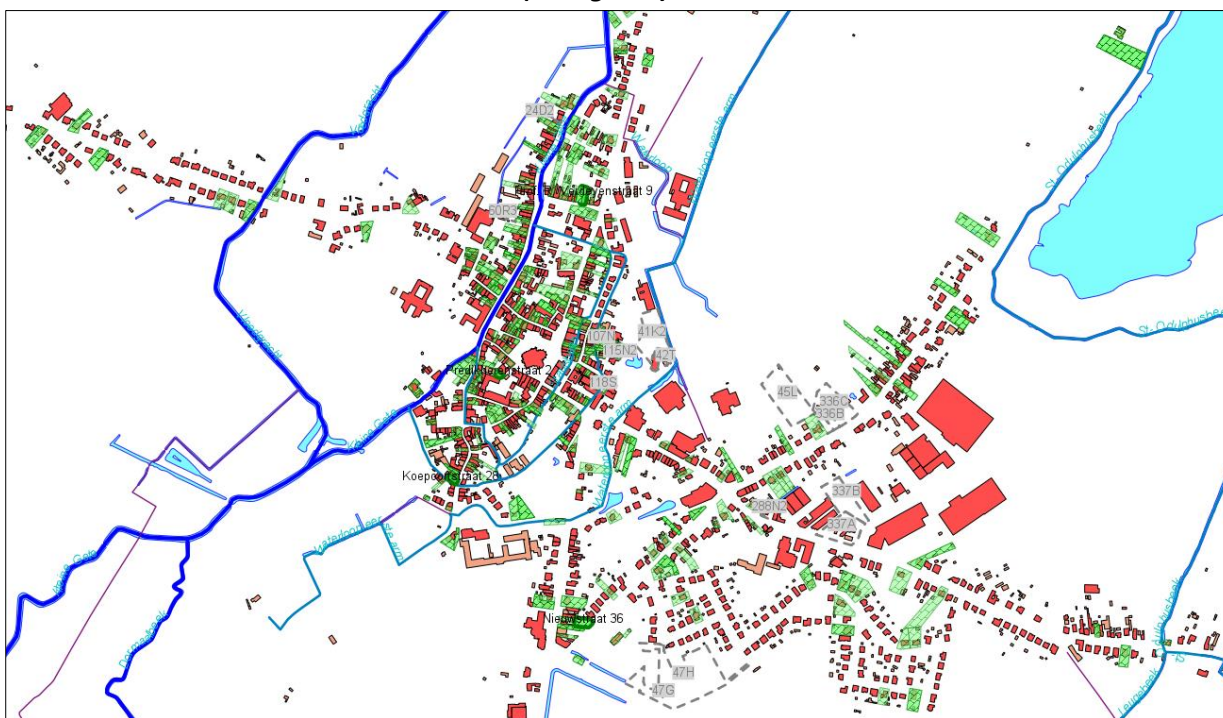
Bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be

Huurwoningen per deelgemeente, totaal Zoutleeuw: 419 woningen (2019)

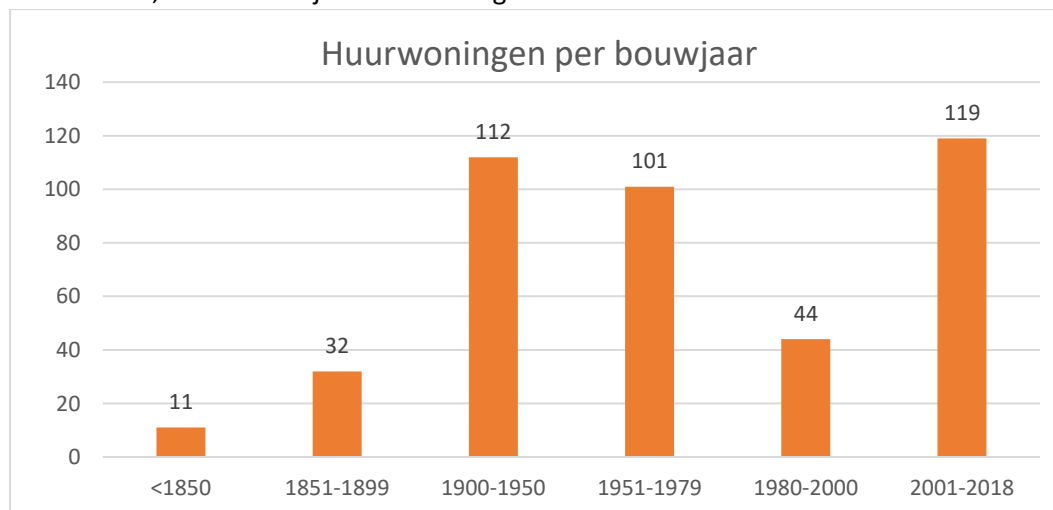


In het kaartoverzicht van de huurmarkt wordt vooral ingezoomd op de huurwoningen in de kern en de deelgemeente Zoutleeuw, omdat hier, naast Budingen, de meeste huurwoningen gelegen zijn.. Zoals bovenstaande grafiek laat zien zijn er in de deelgemeenten in verhouding veel minder huurwoningen te vinden.

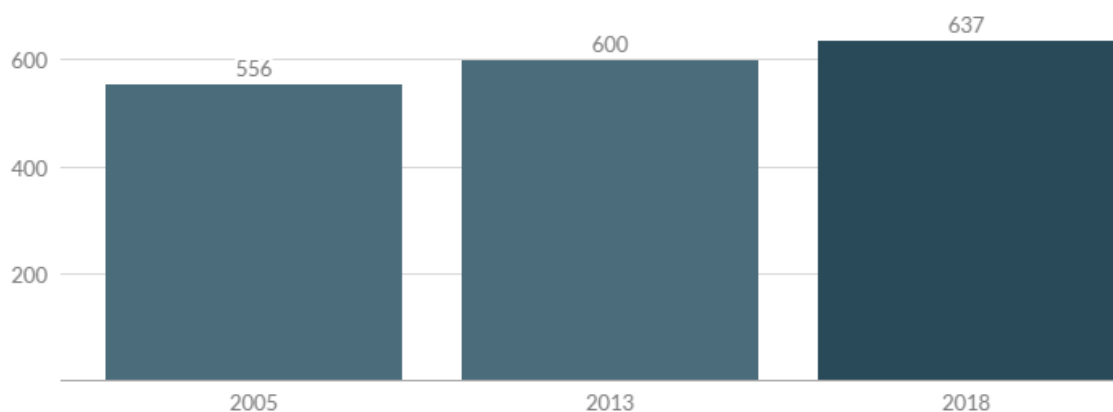
Overzicht huurmarkt Zoutleeuw centrum (lichtgroen)



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. Maar in verhouding tot de rest van de provincie is dit in Zoutleeuw en behoorlijk recent patrimonium. Immer met 28.4% dat na 2000 gebouwd werd, kan men veronderstellen dat bijna een derde van het huurpatrimonium gezien de leeftijd in redelijke staat zal zijn. Welke dan na 2010 gebouwd werden, en dus een E-peil van minimum 100 hebben, was uit de cijfers niet na te gaan.



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. Ook al heeft een stad als Zoutleeuw met een kleinere huurmarkt met een redelijk recent patrimonium, toch is de bewaking van de woonkwaliteit van belang. De stad stelt immers het welzijn van al haar inwoners voorop. 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. 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. 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 natuurlijk quasi altijd van de verhuurder.

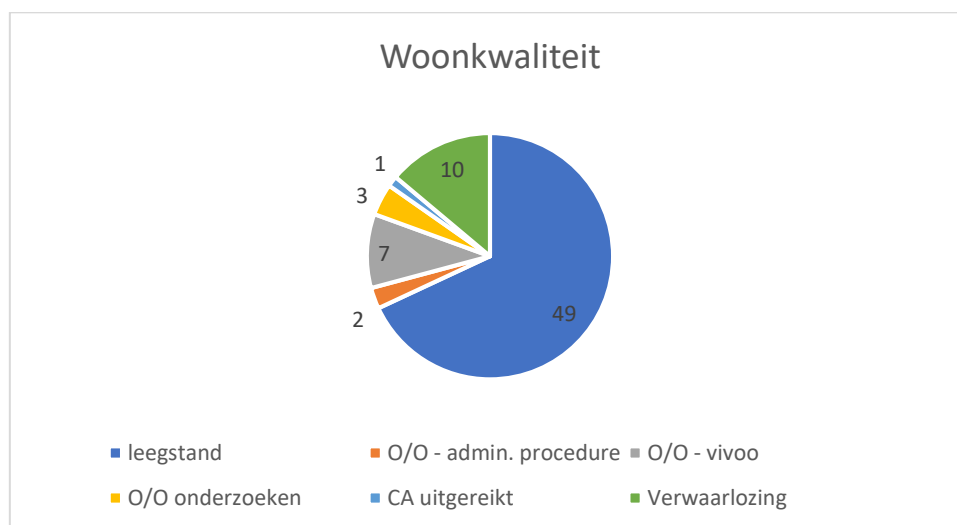
Volgend geeft de stand van zaken woonkwaliteit van het afgelopen jaar 2020 weer.

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

LEEGSTAND	
Aantal opgenomen op 31/03/2019	49
WOONKWALITEIT	
<i>data 28/05/2020</i>	
1. Ongechikt/onbewoonbaarheid	
O/O 01/04 - 31/12	
	opgenomen in VIVOO
Besluit ongechikt	1
Besluit ongechikt en onbewoonbaar	1
Totaal besluiten adm. procedure	2
Totaal VIVOO	7
Onderzoeken	
	uitgevoerd
Kwaliteit	1
Technisch advies	1
Hercontroles	1
Totaal	3
2. Conformiteitsattest	
Aantal aanvragen CA op vrijwillige basis	0
Aantal uitgereikte CA's op vrijwillige basis	0
Aantal uitgereikte CA's na opstart administratieve procedure	1
TOTAAL aantal uitgereikte CA's Zoutleeuw	1
3. Verwaarlozing	
aantal opnames	10

In verhouding tot het totaal aantal huurpanden lijkt het aandeel kwaliteitscontroles miniem. Uiteraard zijn niet alle huurpanden in slechte staat en zijn er niet overal 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 reden 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.

Overzicht acties ifv Woonkwaliteit Zoutleeuw (stavaza 16/03/2020)



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, Zoutleeuw 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

1.1.5. Sociaal wonen : BSO

Bij de voortgangstoets, de meting van 31/12/2018, werd reeds vastgesteld dat de gemeente voldeed aan de normen opgelegd door het BSO. Bij besluit van de Vlaamse minister van Wonen van 14 december 2018 werd de stad Zoutleeuw ingedeeld in categorie 1, de stad volgt het groeipad voor het te bereiken

Opgelegd aantal sociale huurwoningen in het BSO: **77** ⁸

- 32 Bungenveld (voltooid)
- 6 Dung (voltooid)
- 32 Solveld III (vergunning – in eindfase)
- 15 panden aangeboden door het SVK

Totaal: **85** (een overschot van 8 sociale huurwoningen)

Woonbeleidsconvenant:

In Zoutleeuw werd reeds een convenant afgesloten voor de realisatie van sociale woningen na het bereiken van het BSO. Voor het bestaande convenant zijn er 29 sociale huurwoningen die nog open staan. Hierin zit het project van de Magneet ook vervat. Onderstaande cijfers van 2018 laten ook zien dat hierin stevige vooruitgang geboekt werd, t.o.v. 2018 zullen er met de ingebruikname van Solveld 3 einde 2020 voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd zijn.

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

⁸ Cijfers uit verslag LWO Zoutleeuw dd 07 06 2018

Overzicht sociale huurwoningen in Zoutleeuw

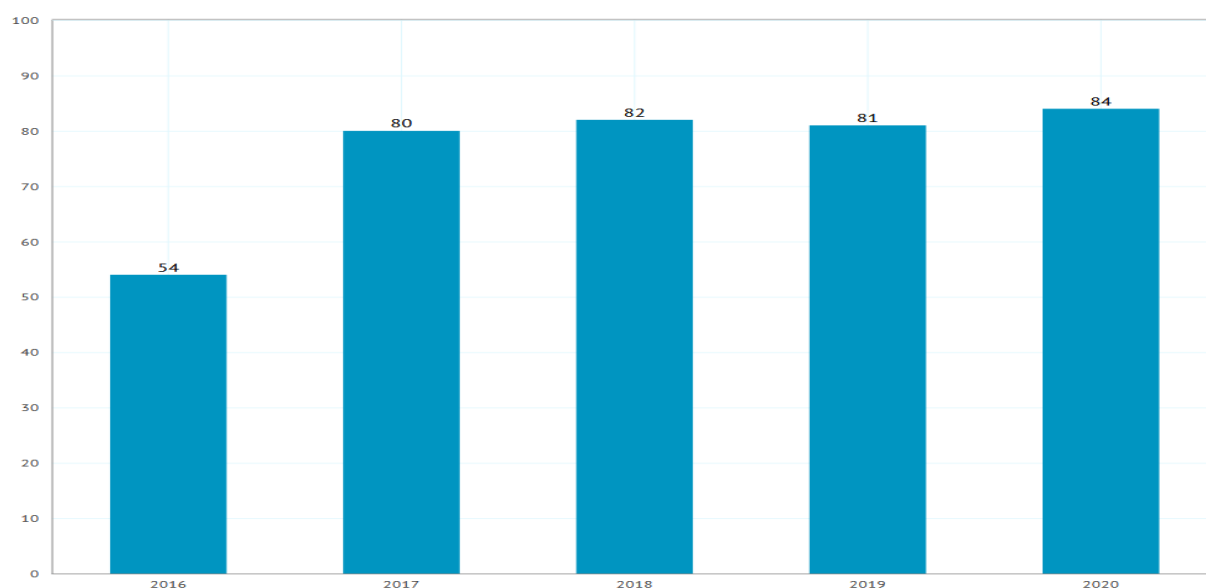
	2018
kandidaat-huurders (t.o.v. particuliere huishoudens) [%]	2,9
sociale huurwoningen (SHM + SVK) [aantal]	82
sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) [per 100]	2,3
huurwoningen SHM [aantal]	67
huurwoningen SVK [aantal]	15

In Zoutleeuw werd reeds een convenant afgesloten voor de realisatie van sociale woningen na het bereiken van het BSO. Voor het bestaande convenant zijn er 29 sociale huurwoningen die nog open staan. Hierin zit het project van de Magneet ook vervat. Onderstaande cijfers van 2018 laten ook zien dat hierin stevige vooruitgang geboekt werd, t.o.v. 2018 zullen er met de ingebruikname van Solveld 3 einde 2020 voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd zijn.

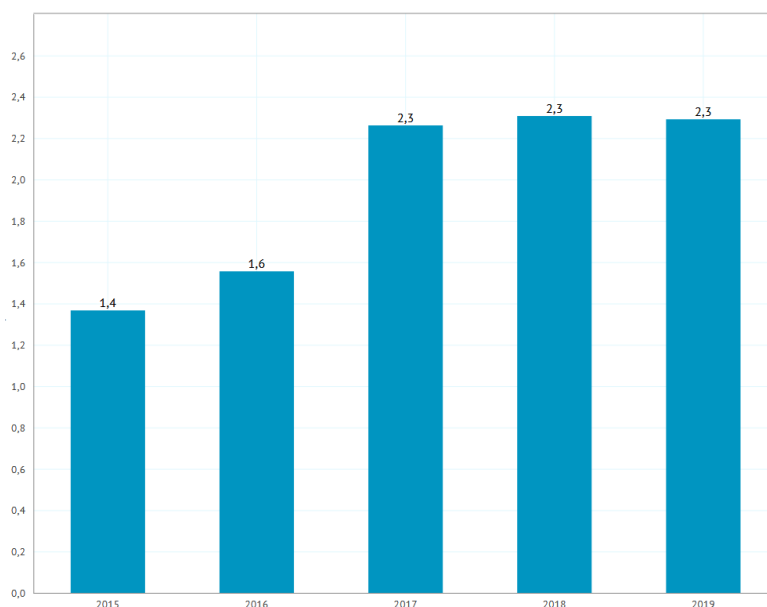
Overzicht sociale huurwoningen in Zoutleeuw

	2018
kandidaat-huurders (t.o.v. particuliere huishoudens) [%]	2,9
sociale huurwoningen (SHM + SVK) [aantal]	82
sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) [per 100]	2,3
huurwoningen SHM [aantal]	67
huurwoningen SVK [aantal]	15

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

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


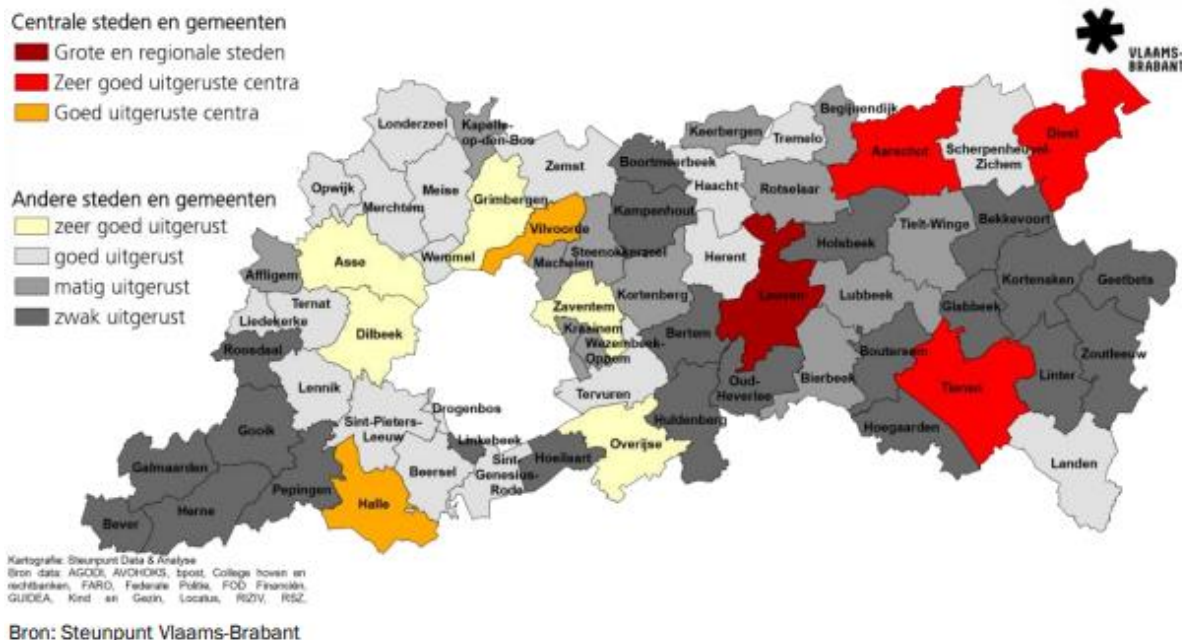
Aandeel sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens) 2015-2019



1.2. De woonomgeving en ruimtelijke kernontwikkeling

Zoutleeuw is van oudsher een stad, maar is in de loop der eeuwen weggedeemsterd tot een gemeente in een landelijke omgeving. Wat betreft omgevingsfactoren en aantrekkelijk wonen is de stad Zoutleeuw 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 meest centraal. Zoutleeuw 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. Zoutleeuw 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 uitrusting⁹:



In de ruimtelijke ontwikkelingen van de stad wordt veel rekening gehouden met de aantrekking van de landelijke omgeving. Binnen de regio neemt men deel aan Projectstudie provincie: strategisch project Getestreek. In deze studie is een toetsingstabel ivf kwalitatieve kernverdichting in de maak – alsook parkeerbeleid (voor Zoutleeuw centrum: 1 op 1 = 1 parkeerplaats per woonst.) (auto’s én fietsen) De ontwikkelde kanskaart 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

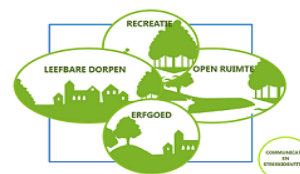
Het project wil het landschap in de Getestreek versterken door te werken aan een optimale verweving van landschappelijke functies met behoud van de landbouw, versterking van de ecologische waarden en de uitbouw van een levend rivierensysteem gekoppeld aan maatregelen om wateroverlast te voorkomen.

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 herbestemming en herinvulling van historisch erfgoed.



⁹ Omgevingsanalyse stad Tienen, 2020-2025, p. 38

Deze ontwikkelingen weerspiegelen zich ook in de kansenkaart voor Zoutleeuw.

KANSENKAART ZOUTLEEUEW

De 6 transitie-opgaven op het gemeentelijk grondgebied

NAAR EEN INTEGRALE FIETSCULTUUR

De modal split waarmaken, met een fagegericht omgevingsbeleid en een structureel fietsnetwerk

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

NAAR EEN HECHT NETWERK VAN DORPEN

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

- Invetten op het delen van voorzieningen
- Trainingsinrichtingen / beter bereikbaar maken
- Mobipunten inrichten als multifunctionele plekken
- Liftpalen als opstapplaats naar volgend dorp

STEDELIJKE KERN

- HOOGDYNAMISCHE KERN
- LOKALE VERVOERSKERN
- REGIONALE WOONKERN
- Landelijke dorpen

NAAR LEVENSBARICHTIGE DORPEN

Woonkernen als parels in de vallei, groeiblaas dooroort en met ruimte voor de sociale cohesie

- Levendig en actieve dorpen
- Democratische dorpen
- Landschapsherstellend groenblauw ader
- 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
- Waterschapsgebieden voor natuurontwikkeling
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeling tot robuuste landschapsstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kern voor heraanpakking / structureel herpak
- Project waterkwaliteit
- Waterproject Farnelstreek
- Heraanpakking als klimaatstroom / groen plan
- Vervoerinfrastructuur als groen lint

NAAR EEN ONVERSTELIJKE BELEVING

Opstapplaatsen en wandelingen verbinden de dorpen met de vallei – een straat om te beleven en ontdekken

- Geestrijke hooftruggengangen naar de vallei
- Verkeersknooppunten
- Wandelen en fietsnetwerk, trage wegen
- Waterkwaliteit

NAAR DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN

Een veelzijdig productief landschap – met levensrijke, kwalitatieve boei en korte keten

- Klimaatrobuuste landbouw
- Productieve wijngaarden en natuurinclusief plekken
- Kwaliteitsbronnen, (her)ontwikkelende locaties
- Netwerkpunten, (her)ontwikkelende locaties

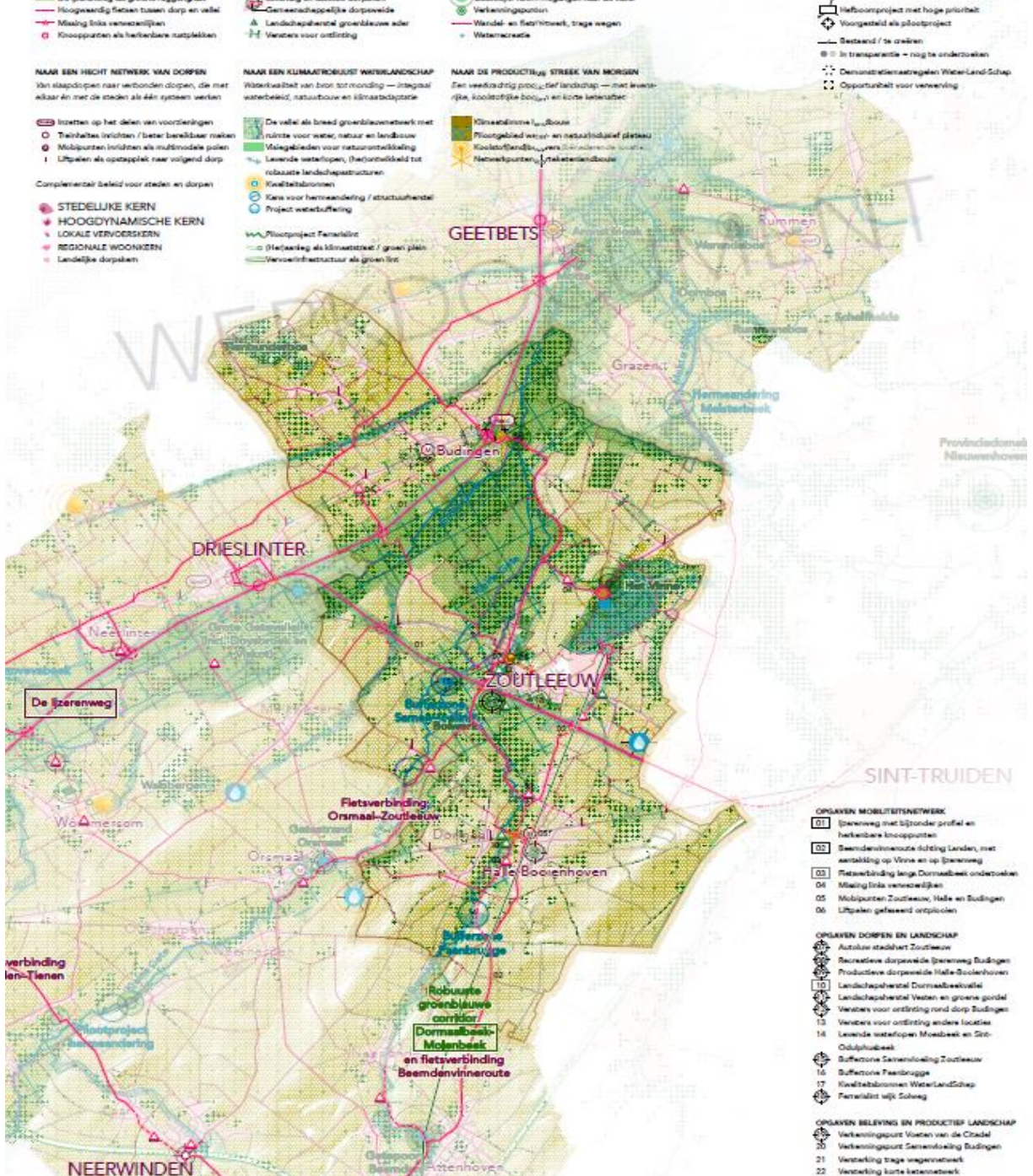
STRATEGISCH PROJECT GETESTREEK

EEN ONVERSTELIJKE STREEK
 0 1km 2km April 2020

OPERATIONALISERING

Een gezamenlijke visie, met gecoördineerde projecten en lokale acties. Wel met een gradatie tussen wat nu of op lange termijn kan gebeuren:

- Hooftruggengang met hoge prioriteit
- Voorgesteld als pilotproject
- Bestaand / te creëren
- In transitie – nog te onderzoeken
- Demoneratiemaatregelen WaterLandSchip
- Opportuniteit voor verwerking



Strategisch project Getevalei – kansenkaart stad Zoutleeuw

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.
- Het BSO is reeds behaald
- De ruimtelijke ontwikkeling van de stad is volop bezig. In deze ruimtelijke ontwikkelingen van de stad 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. Bevolking en huishoudens

Wie woont er in Zoutleeuw, 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

Het algemeen overzicht laat zien dat Zoutleeuw langzaam maar zeker groeit. De bevolkingsaan-groei bedroeg 11,14 %, wat hoger ligt dan het provinciale gemiddelde. Dit betekent natuurlijk ook dat de stad aantrekkelijk is vanuit de omliggende omgeving. De lagere vastgoedprijzen en zijn hierin zeker een aantrekkingsfactor, maar dit is niet statistisch vast te stellen.

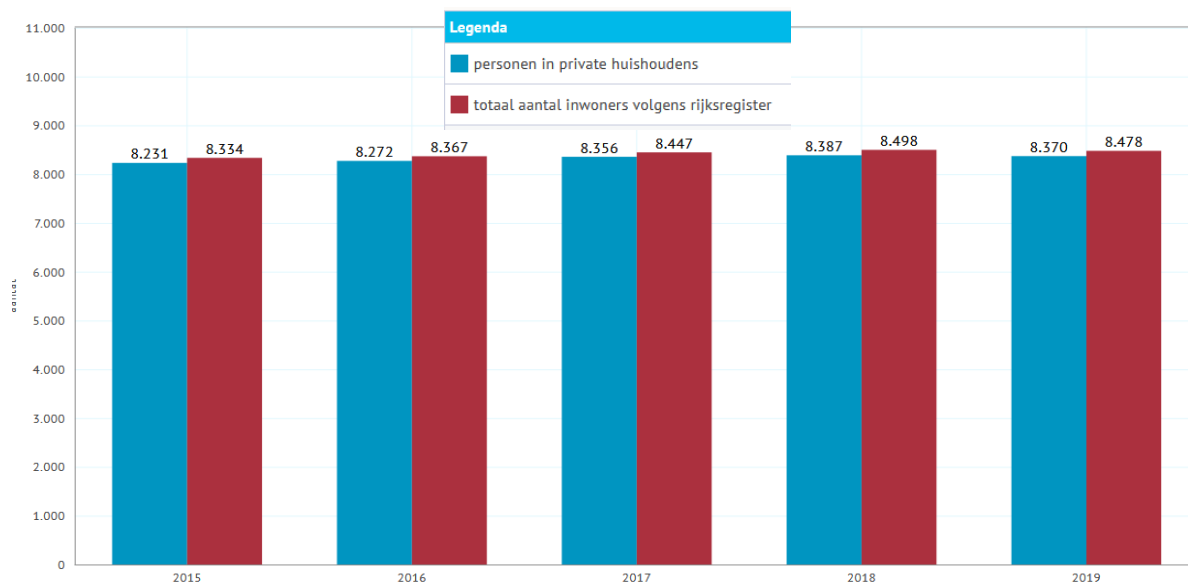
TOTALE BEVOLKINGSCIJFERS		<i>Relatieve cijfers</i>	
Officiële statistiek totale bevolking (2019)	8.575		
Inwoners volgens rijksregister (2019)	8.478		
GESLACHT (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Mannen	4.162		49,1 %
Vrouwen	4.316		50,9 %
LEEFTIJD (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
0-17	1.521		17,9 %
18-24	568		6,7 %
25-64	4.564		53,8 %
65-79	1.319		15,6 %
80+	506		6 %
WOONSTABILITEIT (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Zelfde adres als vorig jaar	7.964		94 %
Ander adres dan vorig jaar	514		6 %
HUIDIGE NATIONALITEIT, GEBOORTENATIONALITEIT EN HERKOMST (2019)		<i>t.o.v.inwoners (2019)</i>	
Niet-Belgische huidige nationaliteit	259		3,1 %
Niet-Belgische geboortenationaliteit	540		6,4 %
Niet-Belgische herkomst	837		9,9 %
LOOP VAN DE BEVOLKING (2018)		<i>per 1.000 inw (2018)</i>	
Geboorten	81		9,5 ‰
Sterfte	74		8,68 ‰
Natuurlijk saldo	7		0,82 ‰
Intergemeentelijk migratiesaldo	81		9,5 ‰
Internationaal migratiesaldo	8		0,94 ‰
Totale aangroei	95		11,14 ‰
BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN (2035)		<i>t.o.v. inwoners (2035)</i>	

0-17	1.613	17,6 %
18-24	638	6,9 %
25-64	4.284	46,6 %
65-79	1.727	18,8 %
80+	925	10,1 %

2.1.2. Demografie

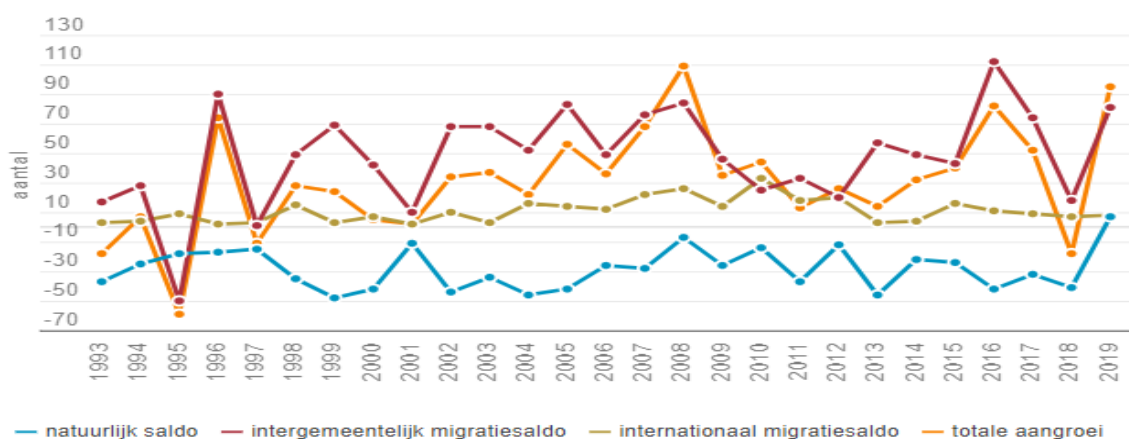
De bevolking in Zoutleeuw neemt jaar na jaar toe. De aangroei is voornamelijk te danken aan migraties, minder aan geboorten.

TOTAAL BEVOLKINGSAANTAL (2015-2019) EN BEVOLKONGSGROE



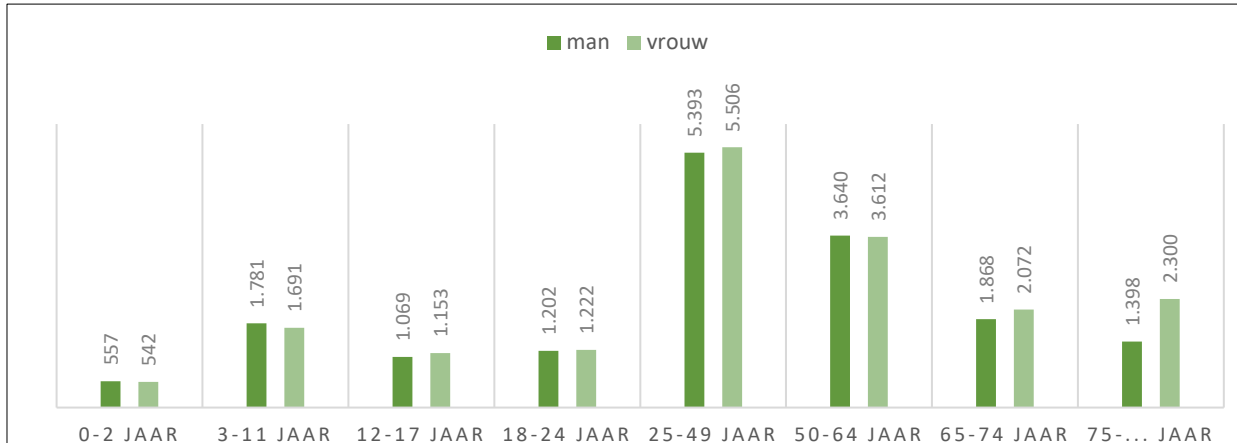
Vooraf de laatste jaren zien we weer een sterke stijging in deze bevolkscijfers.

EVOLUTIE LOOP BEVOLKING ZOUTLEEUW 1993-2019



Bron: Statbel | provincies.incijfers.be

BEVOLKINGSOVERZICHT NAAR LEEFTIJD EN GESLACHT (2019)



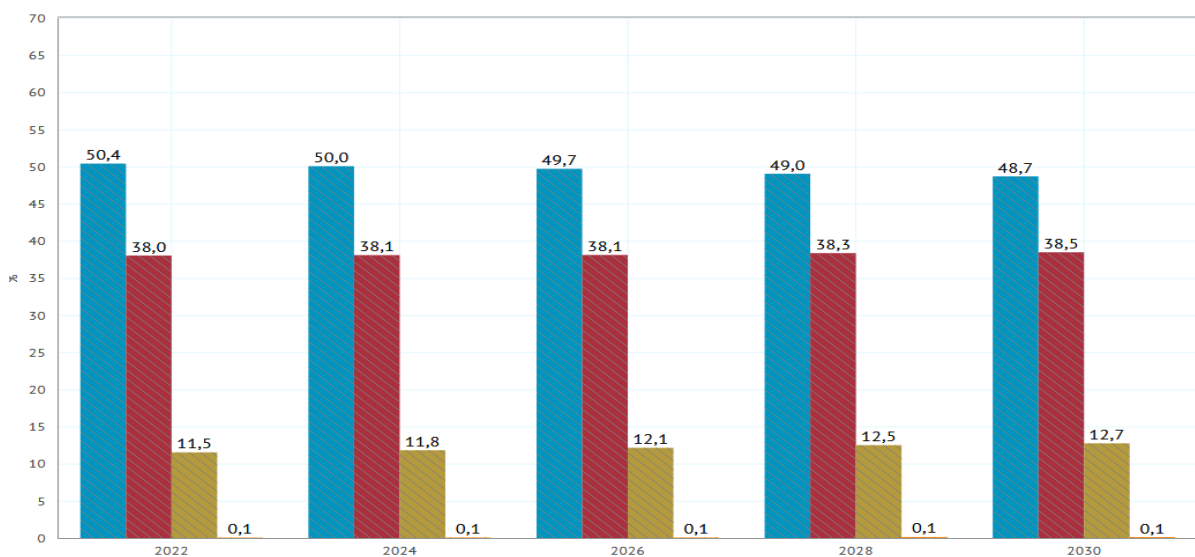
De verhouding tussen mannen en vrouwen is ongeveer gelijk, de groep 25-64- jarigen is de grootste bevolkingsgroep.

PROGNOSIS TOTAAL AANTAL INWONERS (2022-2030)



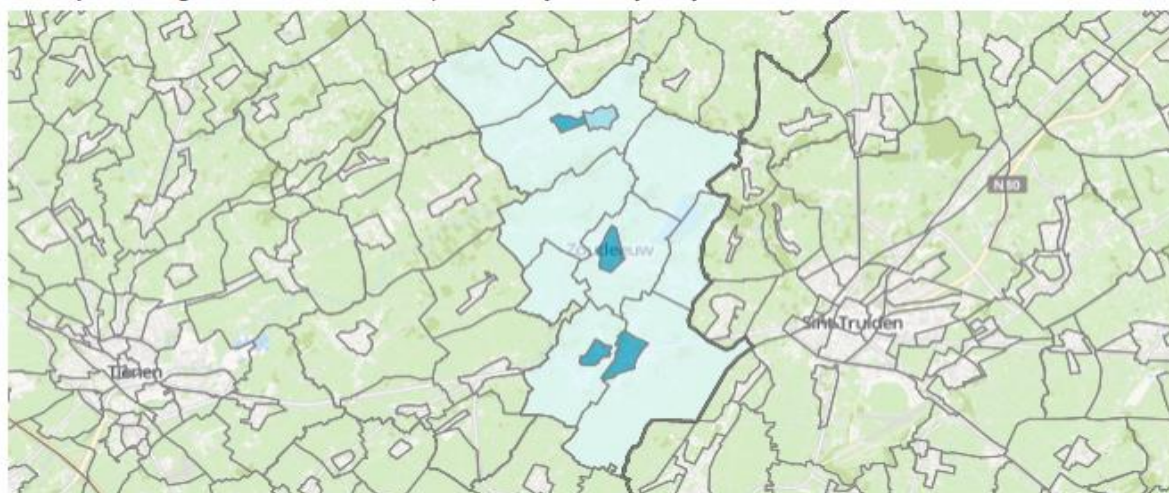
Volgens de prognoses zet de gestage groei van de bevolking in Zoutleeuw zich geleidelijk aan door en zal tegen 2030 de kaap van 9000 inwoners overschreden zijn.

PROGNOSE AANTAL OUDEREN (TOV INWONERS) 2022-2030 (IN %)



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 vergijzing zet zich ook in Zoutleeuw door.

BEVOLKINGSDICHTHEID, INWONERS PER KM ZOUTLEEUW – 2019



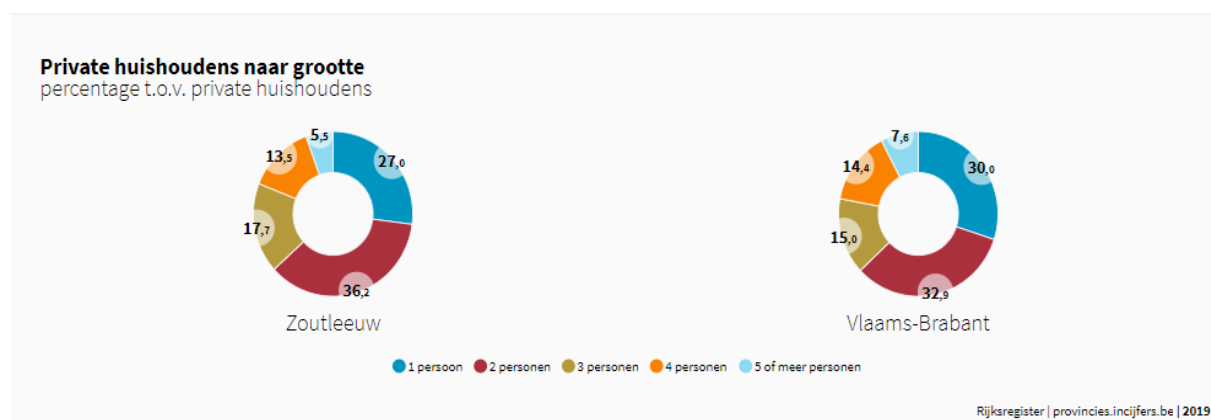
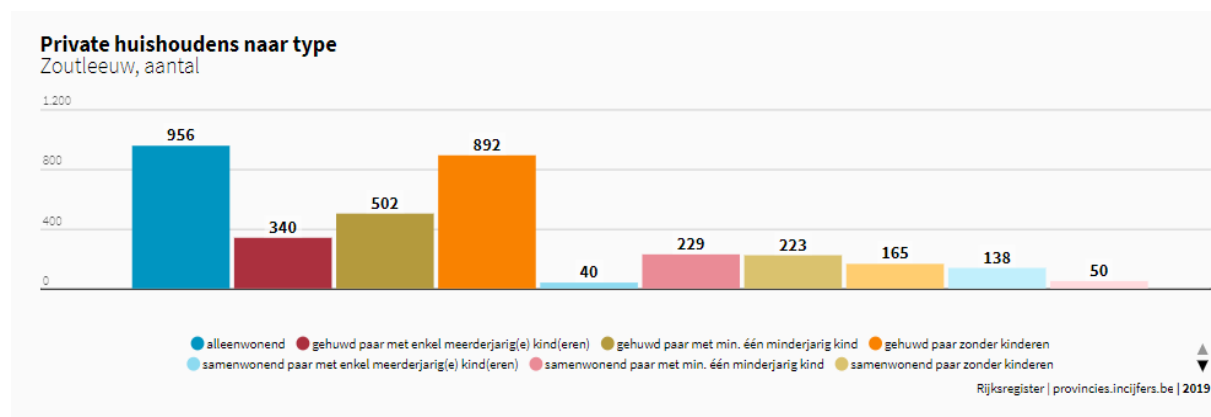
< 250 250 < 500 500 < 750 750 < 1.000 >= 1.000

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

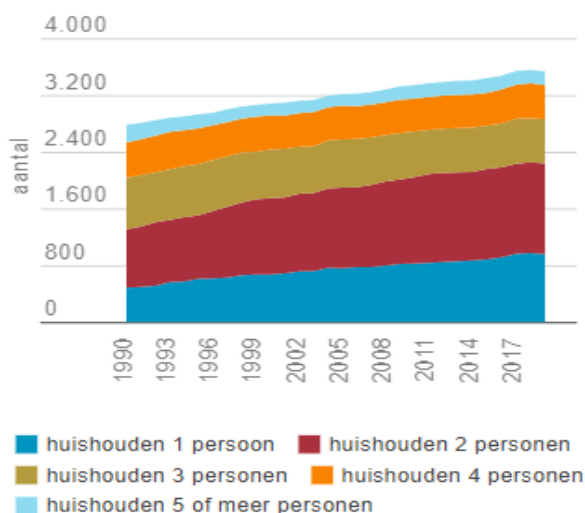
De stad Zoutleeuw heeft een lage bevolkingsdichtheid, enkel in de kernen Budingen, Zoutleeuw en Halle-Booienhoven is er een relatief hogere dichtheid.

2.1.3. Huishoudens

AANTAL HUISHOUDENS PER TYPE EN GROOTTE

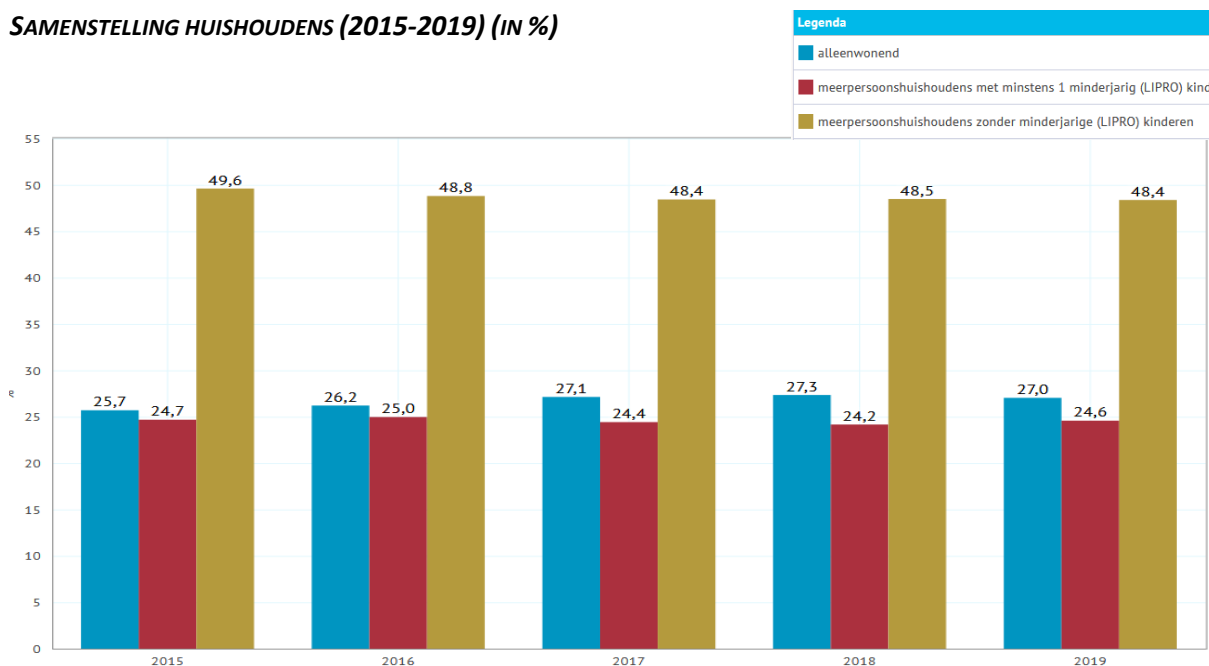


EVOLUTIE HUISHOUDENS IN ZOULLEEUW, NAAR GROOTTE (1990-2019)

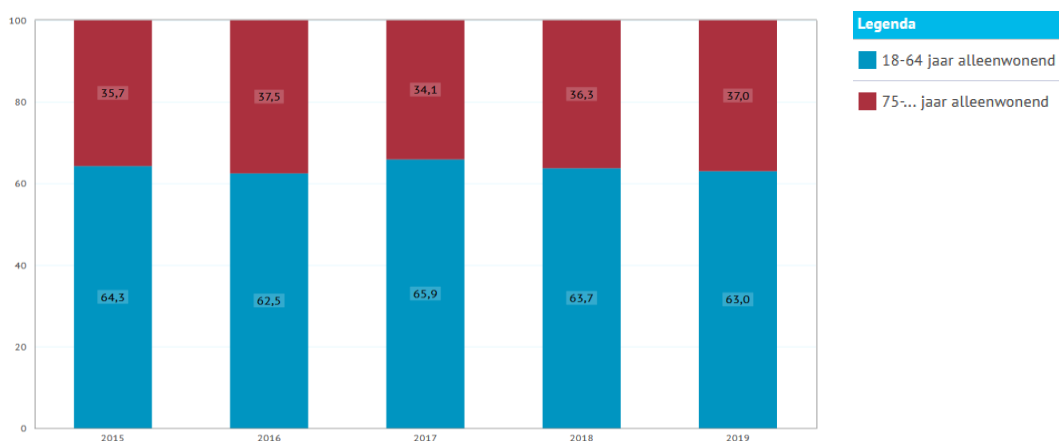


De grootste groep inwoners zijn de gezinnen, wat uiteraard correspondeert met de grootste groep leeftijd 25-64 jaar. We zien echter een geleidelijke toename van de alleenstaanden en de gezinnen worden kleiner, er is een gezinsverdunding t.o.v. vorige decennia. Daarmee volgt Zoutleeuw de trend die zich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

SAMENSTELLING HUISHOUDENS (2015-2019) (IN %)

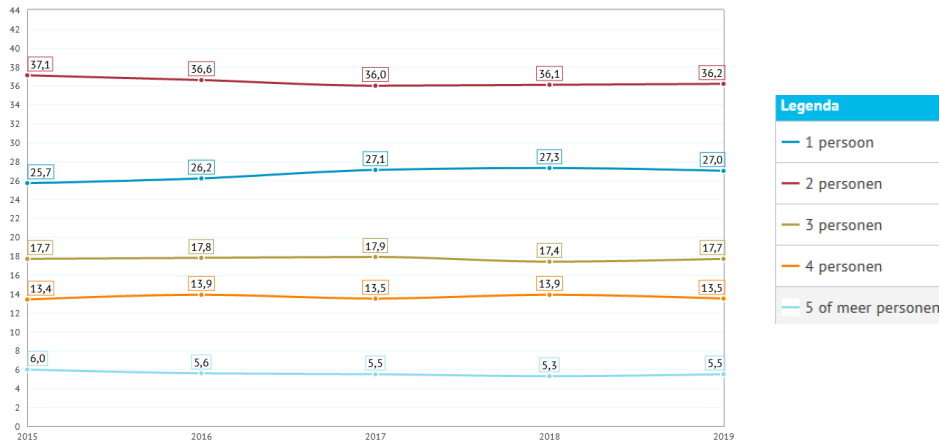


LEEFTIJDSCATEGORIE ALLEENWONENDEN (2015-2019)(IN %)

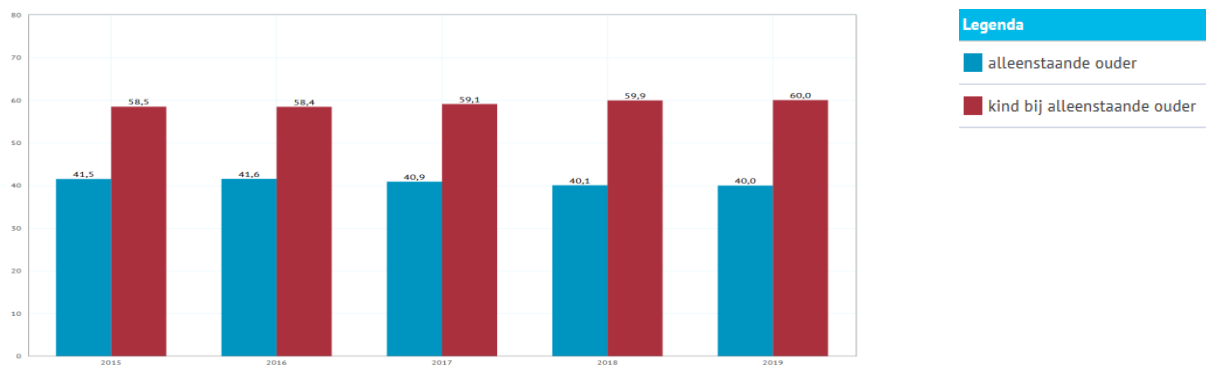


- Evolutie 18-64 jaar alleenwonend (2015-2019): +165
- Evolutie 75-... jaar alleenwonend (2015-2019): +17

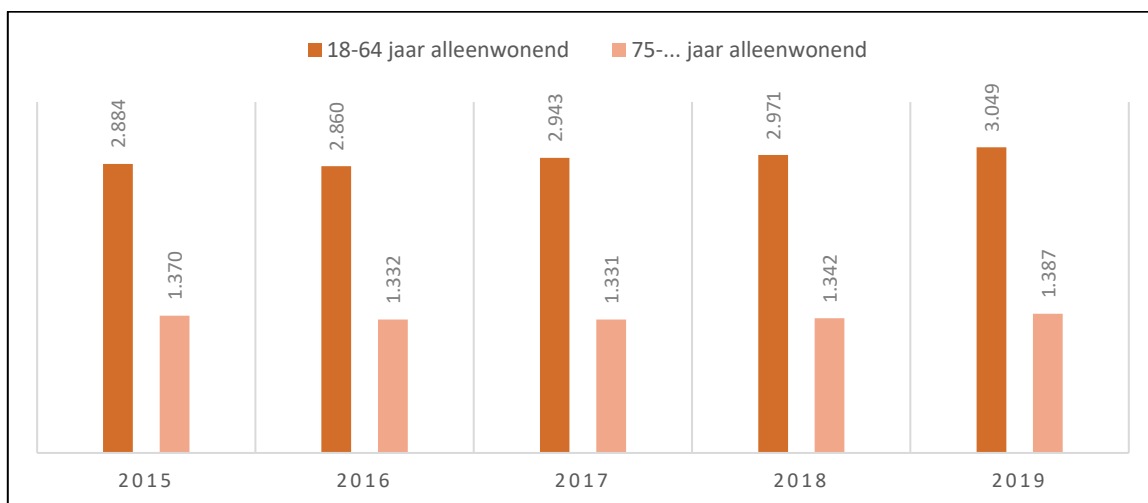
AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN (IN %)



ALLEENSTAANDE OUDEREN (2015-2019)(IN %)



LEEFTIJDSCATEGORIE ALLEENWONENDEN (2015-2019)



Veranderingen in de gezinnsamenstelling zet zich ook in Zoutleeuw door, niet alleen worden gezinnen kleiner, ook de groep alleenstaande ouders stijgt. Alle prognoses wijzen ook in die richting.

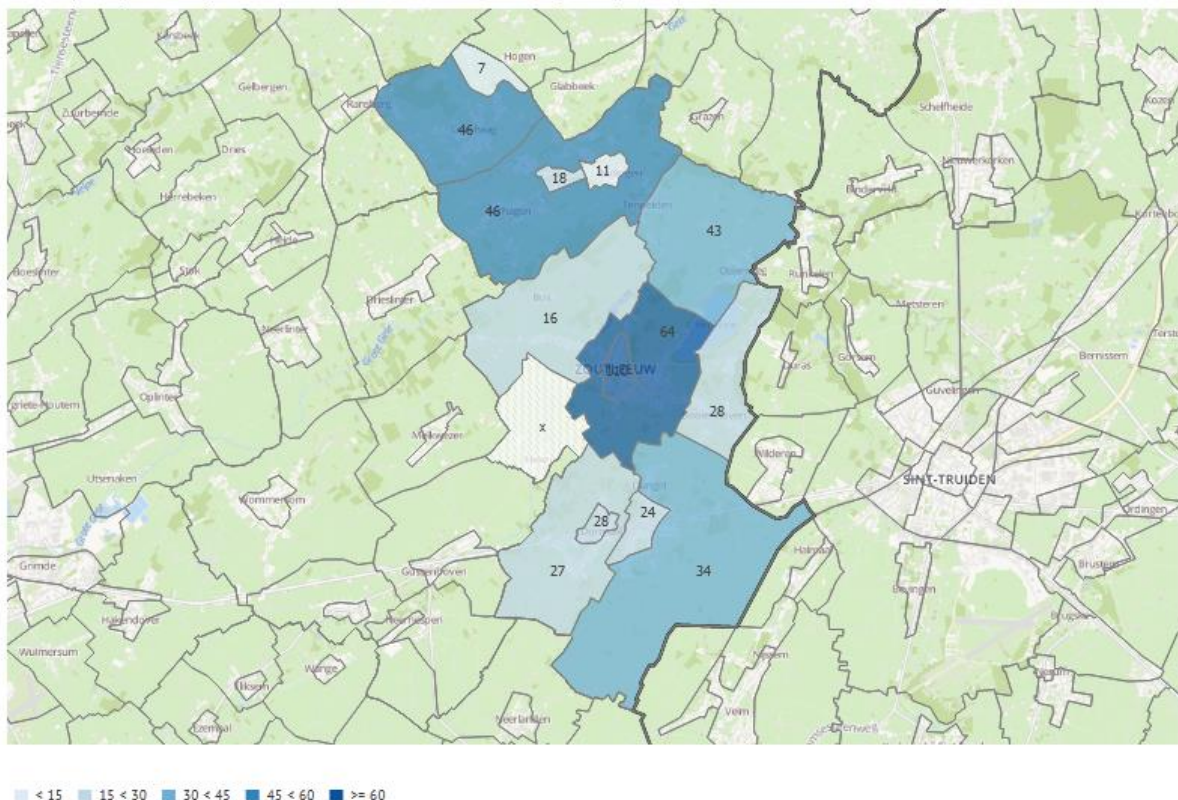
2.2. Wonen - kwetsbare groepen

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 Zoutleeuw 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, immers zeer verspreid in de gemeente, hoewel de kern van Zoutleeuw de meeste senioren telt.

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

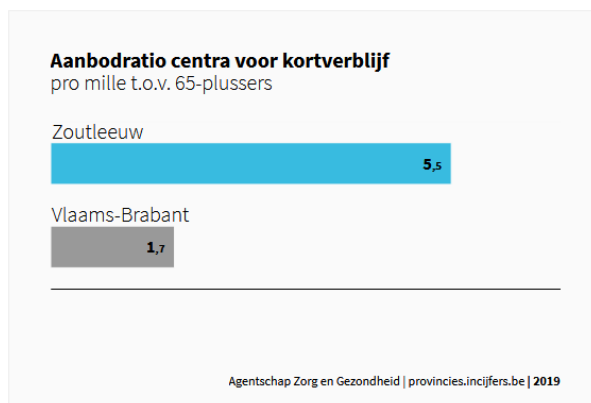
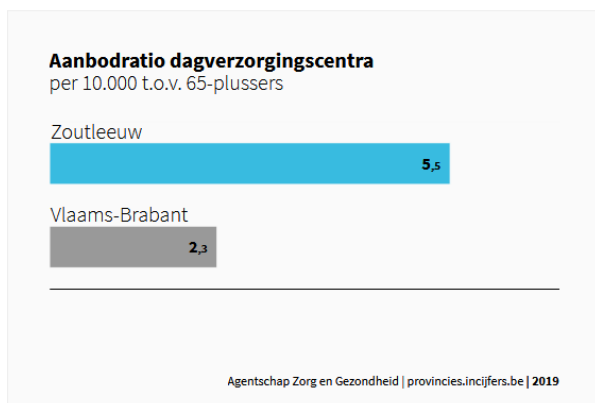
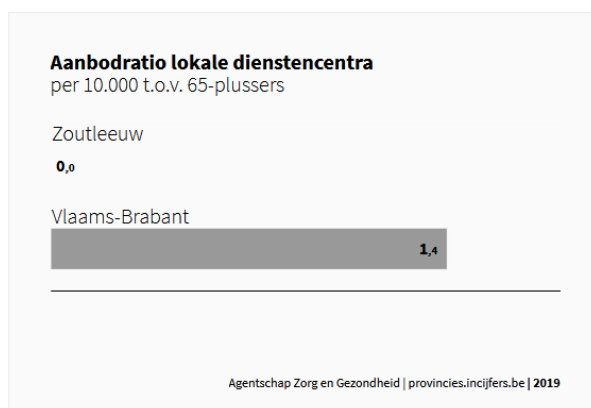
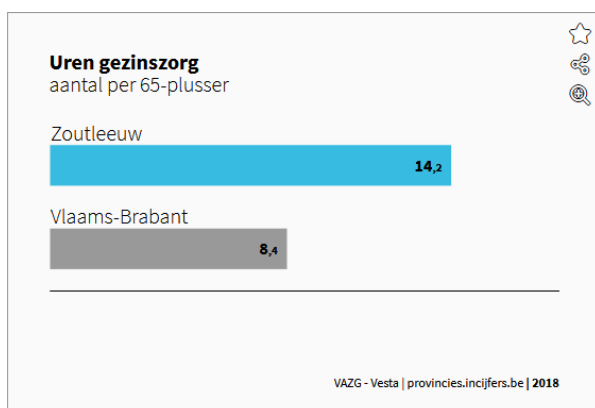


Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Het thuiszorgaanbod of aanbod gezinszorg voor senioren is anno 2020 in Zoutleeuw beduidend hoger dan het provinciale gemiddelde. Dit wijst er op dat het in de gemeente gebruikelijk is dat inwoners in

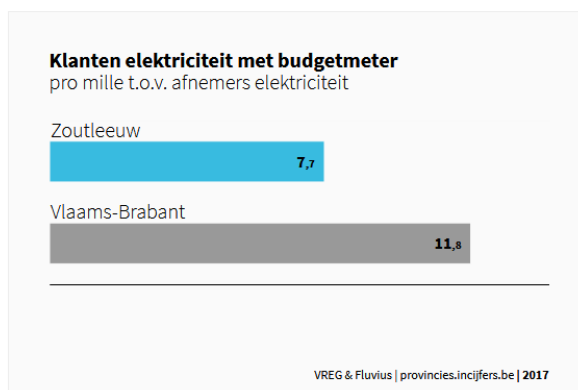
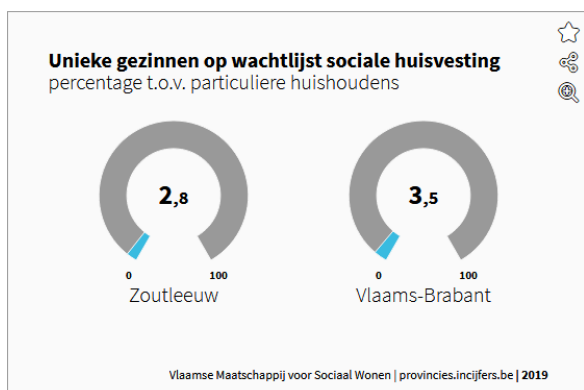
de gemeente liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. De zorgverstrekking is daarop afgesteld. Dit is een fenomeen dat in alle gemeenten in landelijker gebied terugkomt.

Aanbodratio 65-plus Zoutleeuw



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 heeft Zoutleeuw het BSO reeds behaald. Het aanbod is op peil, en de vraag is dus verhoudingsgewijze lager dan in de rest van de provincie.

2.3. De vraagrijde woonmarkt SAMENGEVAT:

- De Zoutleeuwse bevolking groeit. Voornamelijk intergemeentelijke en internationale migraties liggen aan de basis van de groei.
- De bevolking woont zeer verspreid. Zoutleeuw heeft een lage bevolkingsdichtheid en versnipperde bebouwing
- Het merendeel van de bevolking is tussen 26 en 64 jaar oud (53,8%), gevolgd door de groep 65+ (22,2%).
- Verwacht wordt dat groep 65-plussers sterk stijgt en in 2035 28,9% van de bevolking zal uitmaken in Zoutleeuw. De vergrijzing binnen de vergrijzing neemt toe.
- Het aantal huishoudens in Zoutleeuw 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 (met gemiddeld 1,48 kind per eenoudergezin). De vraag naar kleinere woonentiteiten zal dus waarschijnlijk stijgen..
- Aangezien verwacht wordt dat de groep 65+ zal stijgen, zal ook de gezinsverdunning 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 - kernoverzicht

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

3.1. Overleg Bestuur & RO dd. 06/05/2020

1. Eerste krijtlijnen volgens de partners wat betreft in kaart brengen lokale woonmarkt:

- Hoe ga je op de lokale woonmarkt om met het spanningsveld tussen het patrimonium nu en de toekomstige noden.
- De groep alleenstaanden groeit, zij het door de stijging binnen de groep senioren, zij het door veranderde gezinssamenstellingen. Hoe koppel je de nood aan meer kleinere woonentiteiten aan woonkwaliteit.
- Hoe behoud je de kwaliteitsvol wonen en creëer je een evenwicht tussen de financiële belangen van bouwheren en zinvolle ruimtelijk onderbouwde verdichting in de kernen..
- Woondichtheid is voor steden/gemeenten in buitengebieden geen afdoende parameter om te verdichten. Het stijgen van wooneenheden, met een hogere dichtheid en verenging van de oppervlaktes, zet niet enkel druk op de kwaliteit, er moet ook oog zijn om de eigenheid van het dorp/stad te behouden.
- Er is nood aan kleinere wooneenheden, maar hoe vul je dit op zonder verregaande appartementisering in de stad/dorp. Om nieuwbouw in de gemeente te ontmoedigen wordt vanuit de administratie gedacht aan een verhoging van de BTW (21% i.p.v. 6%). Het zou opportuun zijn wanneer het gewest dergelijke maatregel zou ondersteunen.
- Het strategisch project Getestreek (provincie Vlaams-Brabant) zet in op de versterking van de landschapsstructuur in de streek, met aandacht voor het klimaat (natuurcompensatie). Daarnaast wil het project een toekomstperspectief bieden voor de stads- en dorpskernen in de regio.
In dit kader zal de gemeente een stedenbouwkundige verordening koppelen aan een last. Een ontwerp hiervoor ligt klaar: een last van minstens 6.000 euro per woonentiteit per lot, verplicht groene aanplanting, kosten voor nutsvoorzieningen...

Uit bovenstaande vloeit in principe ook een mogelijke onderzoeksvraag voort:

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

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.

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.

3.3. Overleg OCMW 28 augustus 2020: Verslag in bijlage

- Om tegemoet te kunnen komen aan de stijgende woonneed geven stad en OCMW de voorkeur aan SVK-model; het SHM-model is niet ideaal hiervoor.
- De problematiek inzake dubbele opnames op de wachtlijsten voor sociale huisvesting speelt uiteraard ook in Zoutleeuw – zo kan geen realistisch behoeftenprofiel in kaart worden gebracht.
- Premies voor renovatie noodwoningen op dit ogenblik niet noodzakelijk. In de gesprekken aankoop gezamenlijke noodwoning Geetbets, Linter, Kortenaeken en Zoutleeuw zal het eerder een doorgangswoning zijn waaraan men behoefte heeft. Beroep op mekaar doen wanneer er nood is aan woning.
- **Noodwoningen/crisisopvang**
 - Momenteel is er 1 noodwoning in de gemeente, ongeveer 50% volzet, maar dat klopt, want de noodwoning dient ook vrijgehouden te worden voor echte noodsituaties. Langdurige bezetting is niet gewenst. Staat haaks op de noden ifv uithuiszettingen.

- Vandaag wordt de woning nog al eens gebruikt bij dreigende dakloosheid en uithuiszettingen.
- De woning wordt door de gemeente/OCMW gehuurd van een particulier en is in prima staat.
- Gezamenlijk project noodwoning Zoutleeuw, Geetbets, Kortenaken en Linter? Uniformiteit tussen de 4 gemeenten dringt zich op
- Crisisopvang gebeurt door CAW Leuven (mag niet meer in St-Truiden, moet provinciaal gebeuren)
- Begeleiding van personen in noodopvang is cruciaal. Dit geldt ook voor asielzoekers (LOI-woningen): deze doelgroepen moeten echt begeleid worden door vb vrijwilligers (taal, oriëntatie, ed)
- Kan het concept van doorgangswoningen (POD Maatschappelijke Integratie) iets betekenen in Zoutleeuw?

Mogelijke onderzoeksvragen/visie

- Meer kwalitatieve, betaalbare, kleinere woningen
- Meer begeleiding voor doelgroepen – alleenstaanden. Een doorgangswoning met begeleiding zou ideaal zijn.
- Kan gemeente samenwonen faciliteren voor jonge alleenstaanden?
- Overzicht maken waarom de sociale doelgroepen zo snel groeien: regelgeving rond schoolverlaters, werkloosheid, mentaliteit, generatiearmoede...

3.4. LWO 28/05/2020 & 15/10/2020:

Zie verslagen LWO. **Ingepland: Nog af te ronden!**

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 reeds 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 Zoutleeuw 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. Hoe breng je de doelgroep op de privémarkt in kaart.
- 2.2. 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 ivm 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.

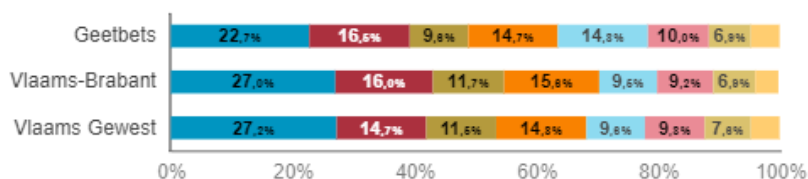
1.1.1. Patrimonium

1.1.1.1. Ouderdom 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)

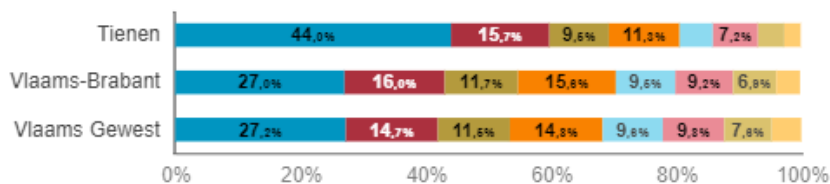


- gebouwen opgericht voor 1946 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1946 tot 1961 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1962 tot 1970 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1971 tot 1981 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van 1982 tot 1991 (t.o.v. gebouwen)
- gebouwen opgericht van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

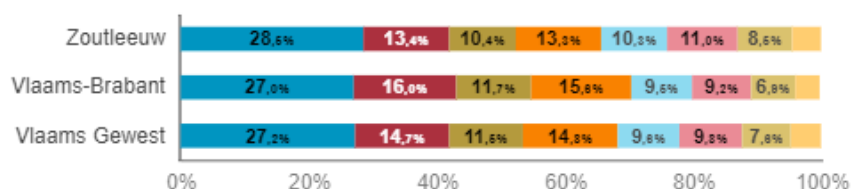
Tienen: de woningen gebouwd voor 1961 vormen 59 % van het patrimonium. Tussen 1961 en 2000 is dit 25%. Wat betekent dat 85% ouder is dan 20 jaar. Slechts 2,6 % is na 2011 gebouwd en heeft dus een minimaal energiepeil.

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)



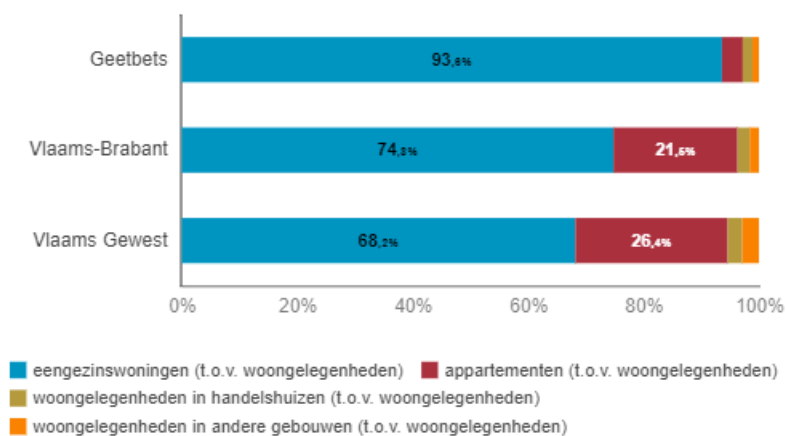
Het ouderdom van het patrimonium in de drie gemeenten van het IGS stemt dus in grote lijnen overeen. Dit betekent ook dat in de steden/gemeente het patrimonium niet aangepast is aan de huidige energienormen, dat de woningen waarschijnlijk aan renovatie toe zijn en dat dit patrimonium ook grotendeels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

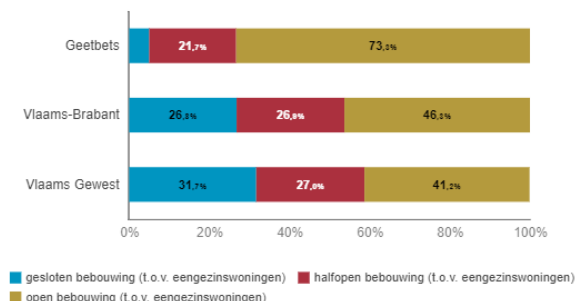
Grafiek 6 | Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)



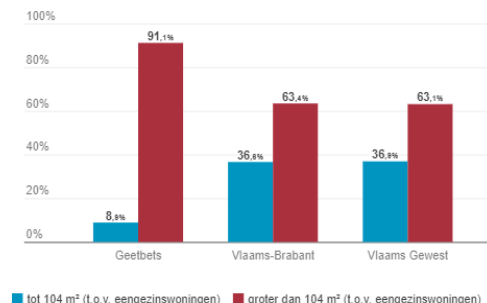
Bron: Kadaster van de FOD Financiën | provincies.incijfers.be

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)



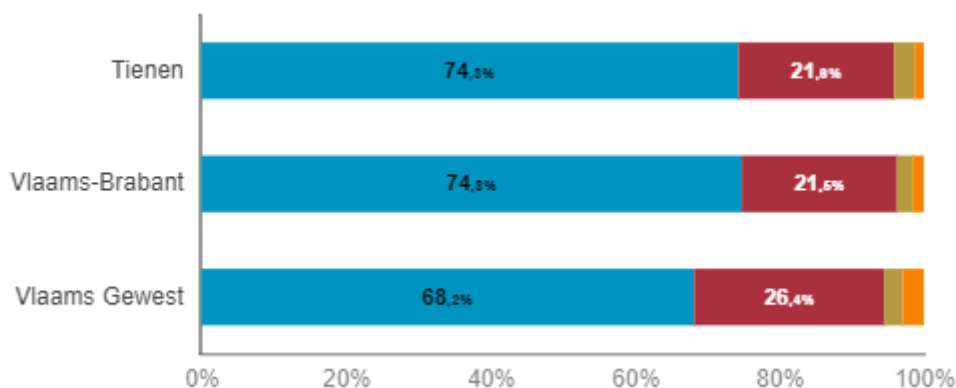
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



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

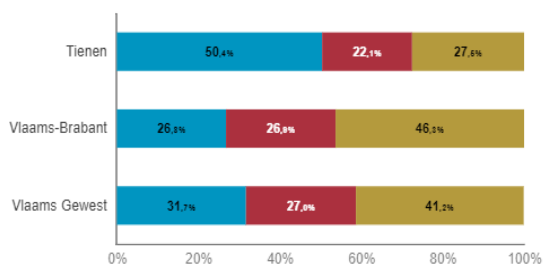
Tienen: Voor Tienen zien we een kleiner aandeel in de eengezinswoningen, maar ook hier is dit nog steeds de meerderheid. Het aandeel appartementen is hier wel beduidend hoger dan in de landelijkere gemeenten.

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

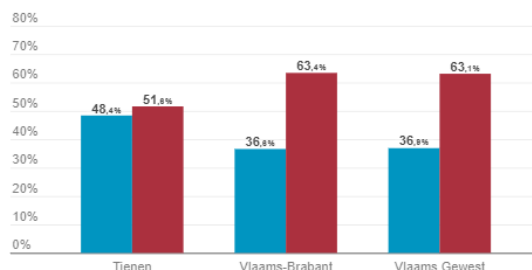


Het aandeel van de open bebouwing is in Tienen kleiner, maar Tienen kent een lange stadsgeschiedenis, waar een de historische stadskern al eeuwen in ontwikkeling is. Waar deze in Zoutleeuw in de loop de eeuwen verkleinde, is dit in Tienen stabiel gebleven. In de historische kent en zijn dichte omgeving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



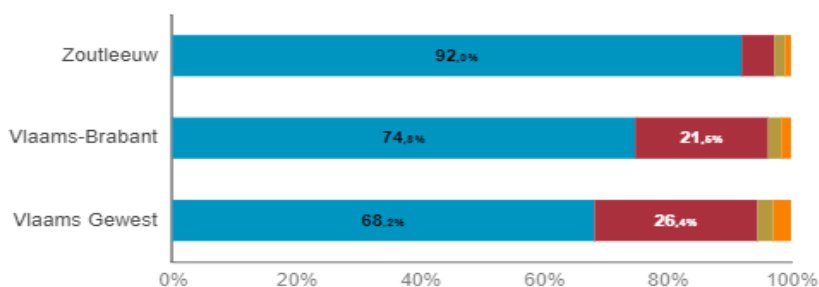
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



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.

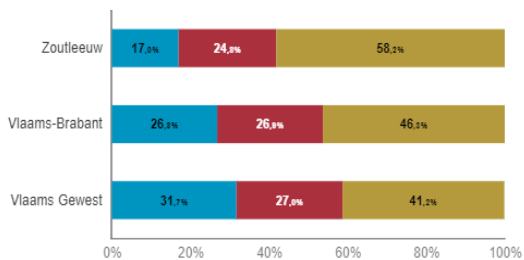
Zoutleeuw:: Het patrimonium bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen bedraagt 5.3% , hoewel het aanbod de laatste jaren stijgt.

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

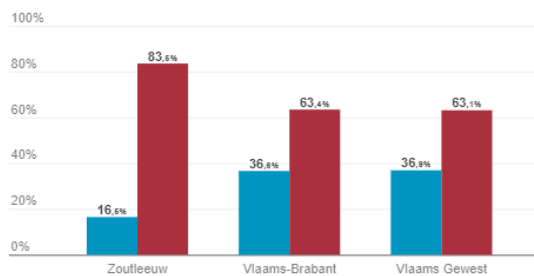


Het merendeel (58%) van deze woningen zijn open bebouwingen. Het aandeel van halfopen bebouwing is groter dan in Geetbets, maar toch nog aanzienlijk kleiner dan Tienen. Dit is deels te verklaren door de van oorsprong stedelijke omgeving van de stad Zoutleeuw.

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



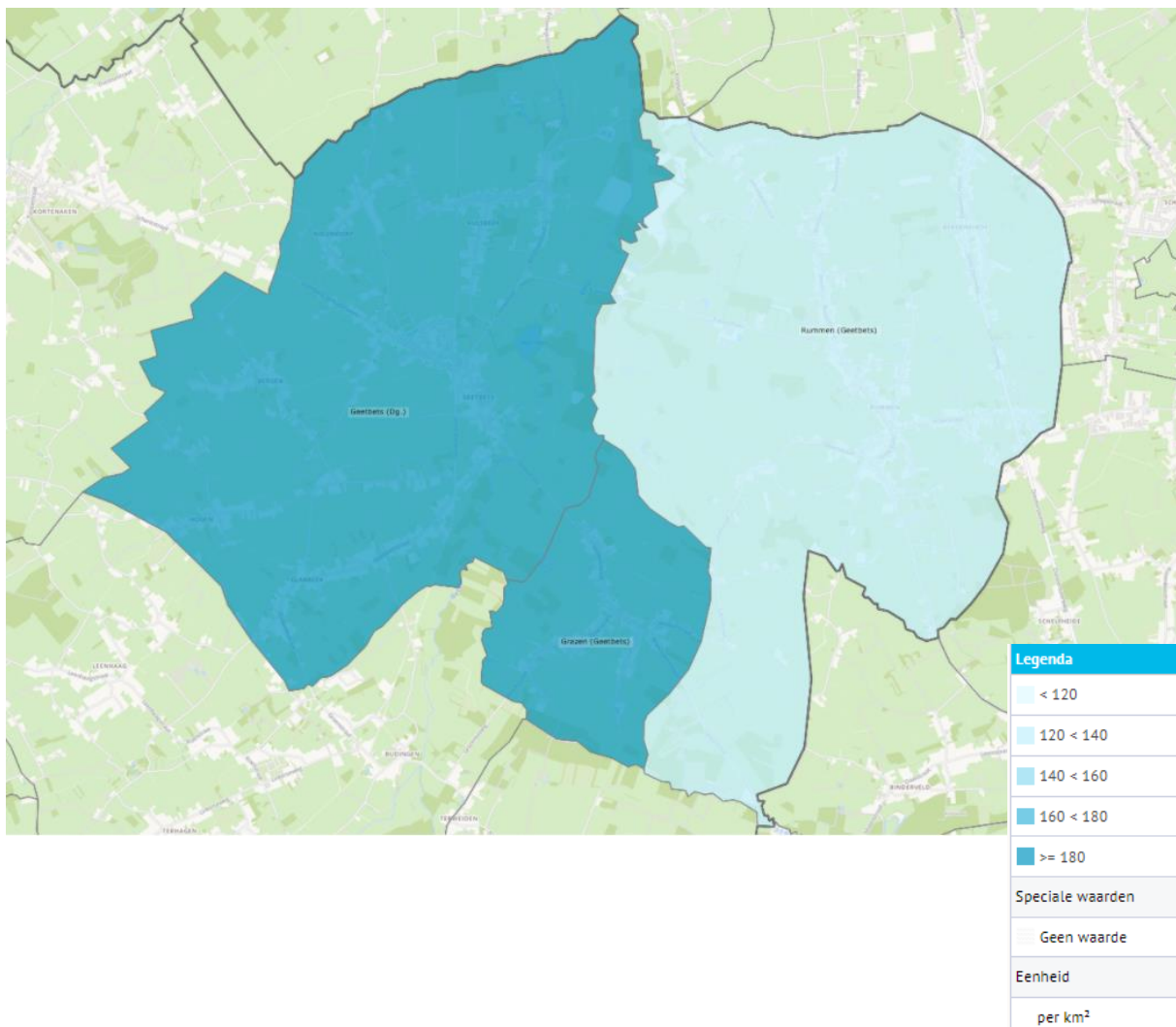
Grafiek 11 | Gebouwen naar grondoppervlakte, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



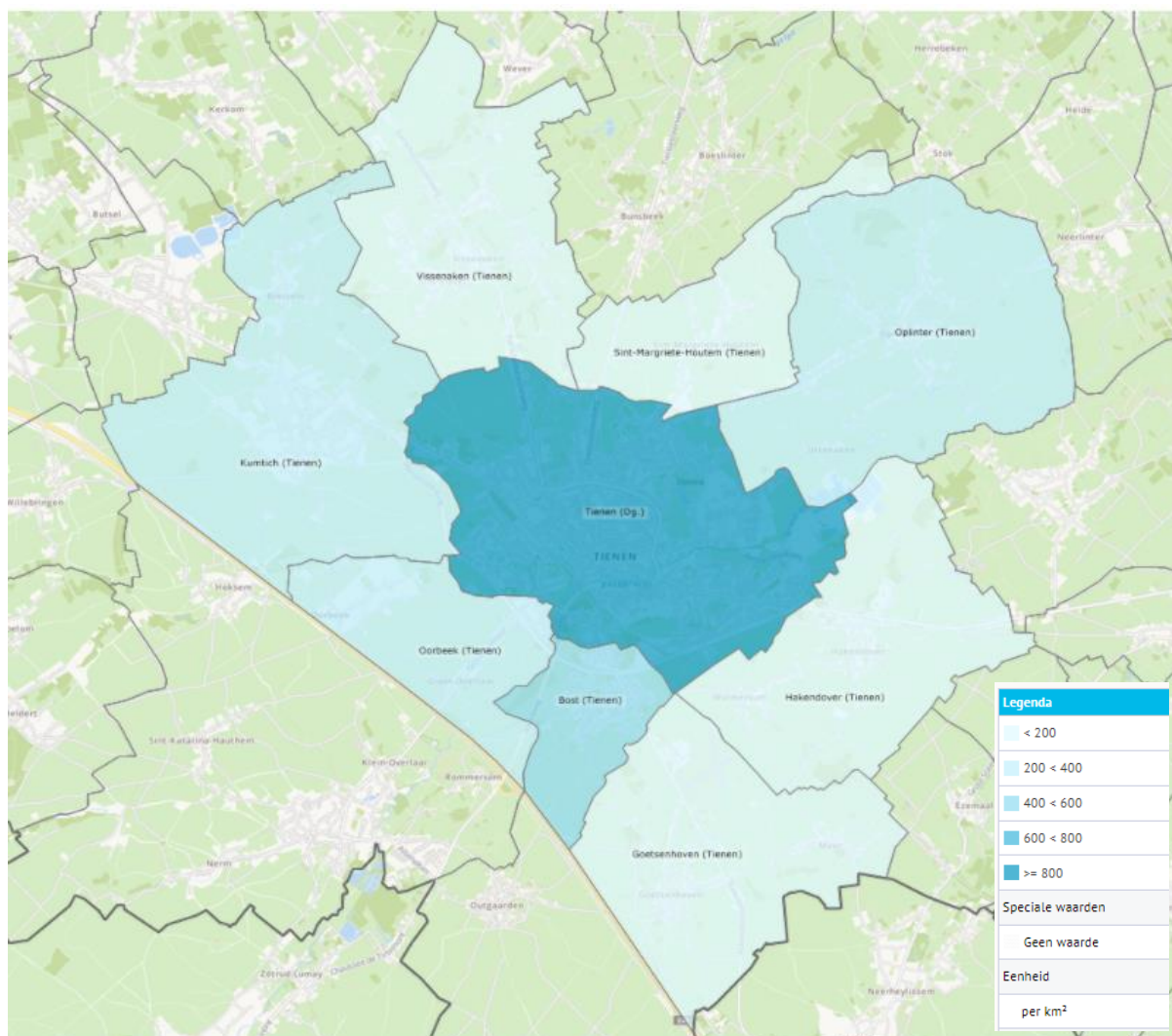
De kleinere woningen (>104m²) is hier 16%, maar het leeuwendeel is toch de grotere eengezinswoning.

1.1.1.3. Ligging van het patrimonium

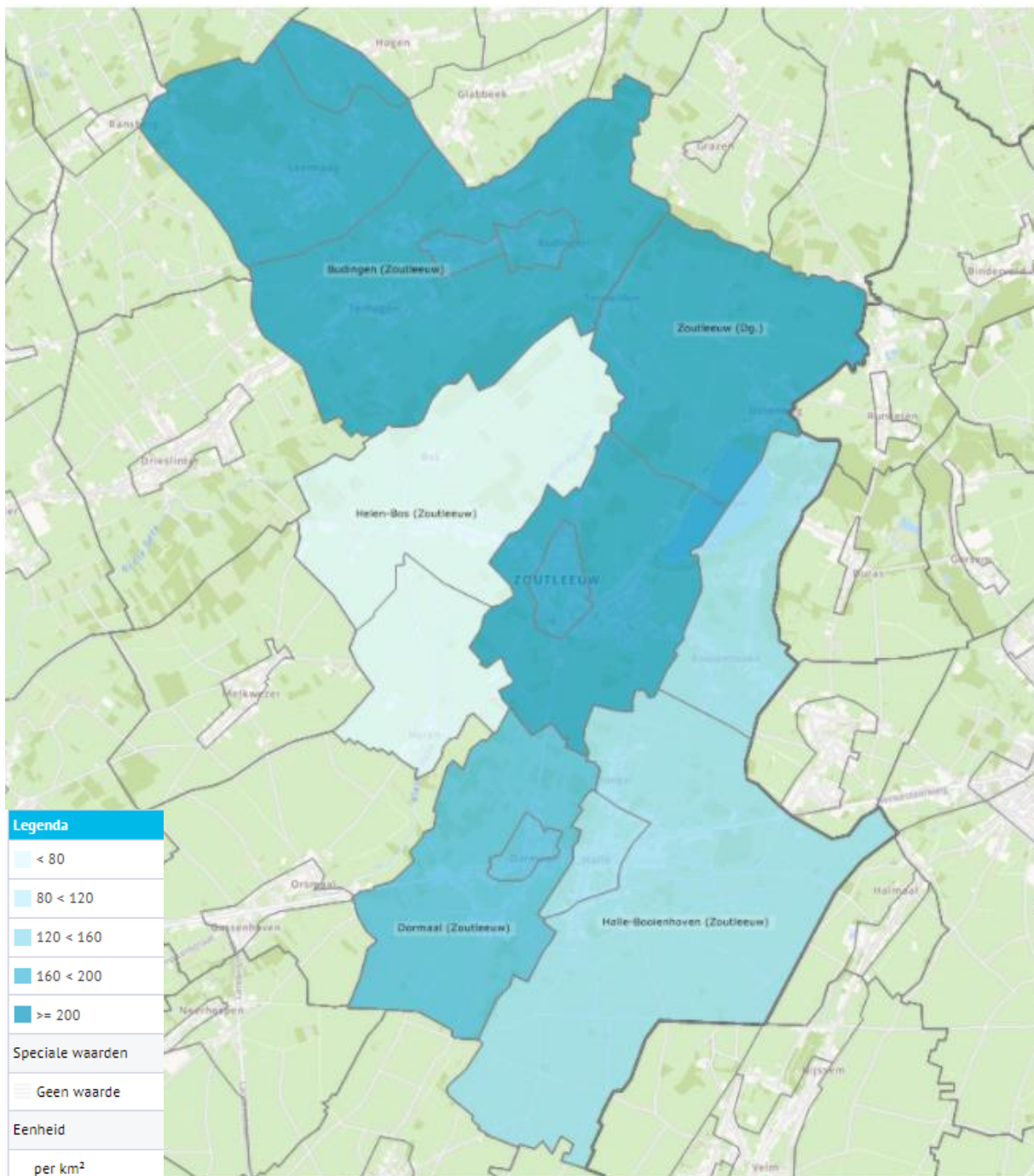
Geetbets: de ligging of verspreiding van de woningen is af te lezen aan de bevolkingsdichtheid. Als we deze dichtheid per gemeente en per deelgemeente bekijken zien we voor Geetbets en Grazen een dichtheid van gemiddeld 180 inwoners per km². In Rummen is de dichtheid minder dan 120 inwoners. Dit stemt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



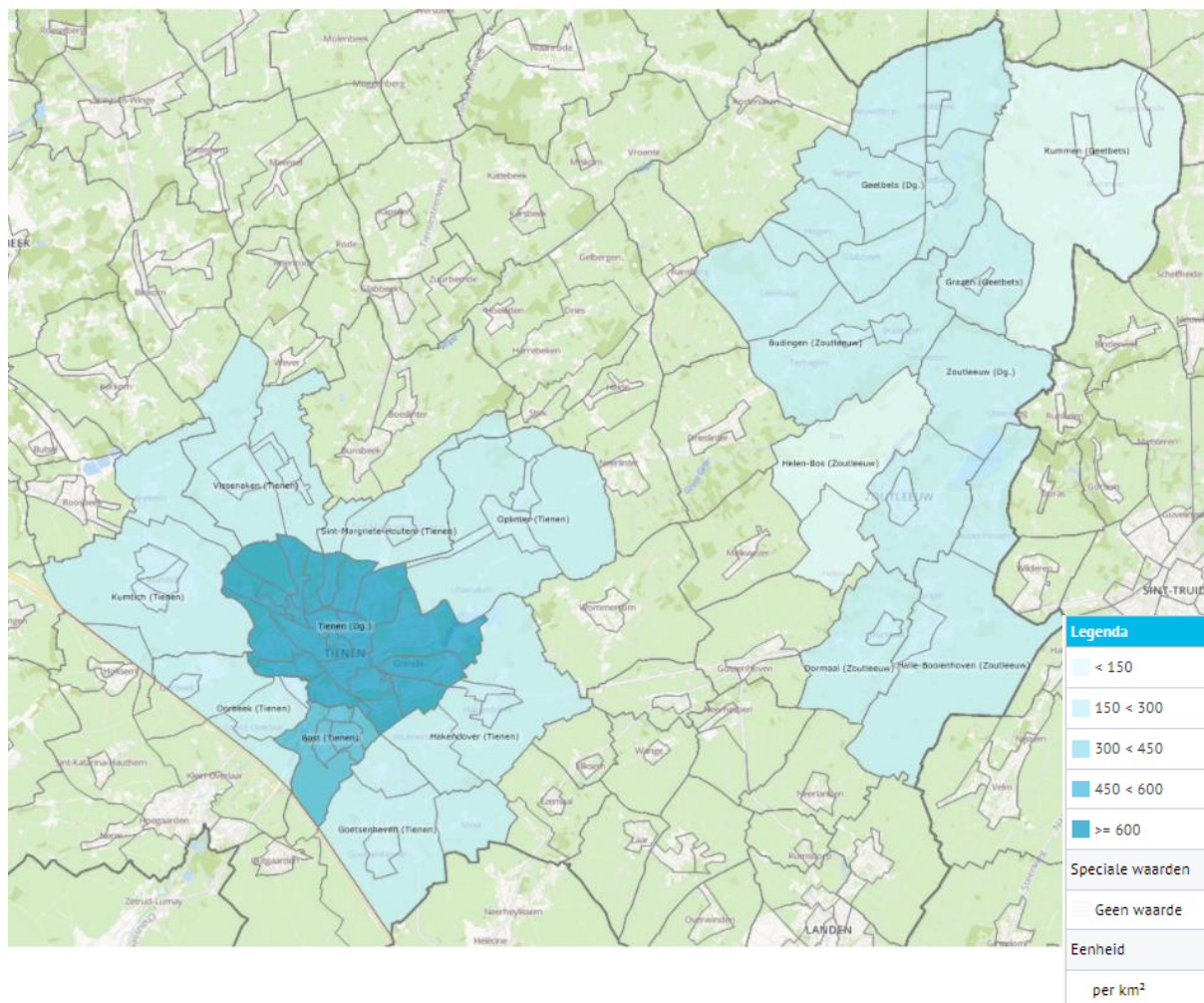
Tienen: in Tienen zien we een veel hogere dichtheid, met een concentratie van bewoning in de kern en het kleinstedelijk gebied grenzend aan de kern van de stad. De stedelijke omgeving drukt hier duidelijk zijn stempel. In de kern is de bevolkingsdichtheid meer dan 800 inwoners per km². Enkel de deelgemeenten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

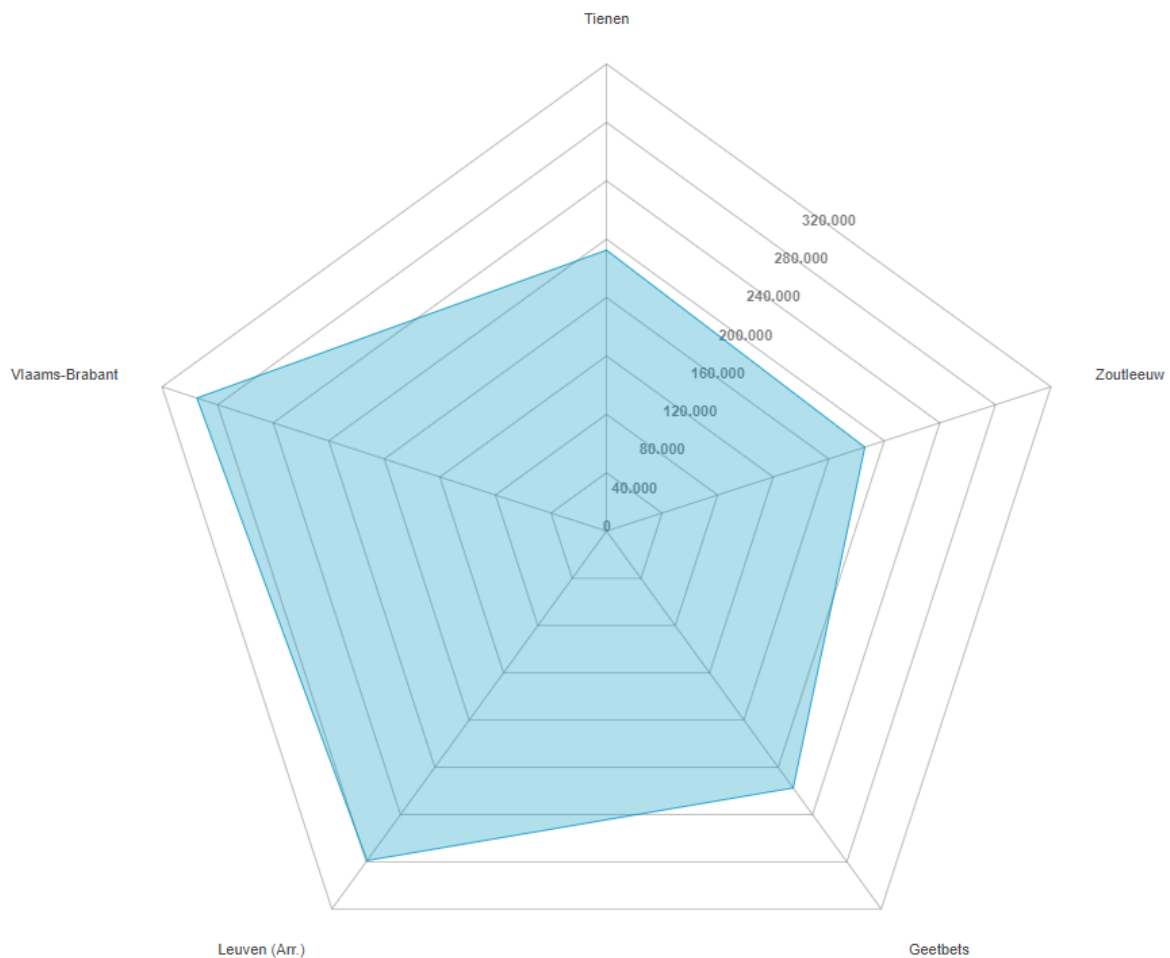
1.1.2. Vastgoedmarkt & Huurmarkt Regionaal

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

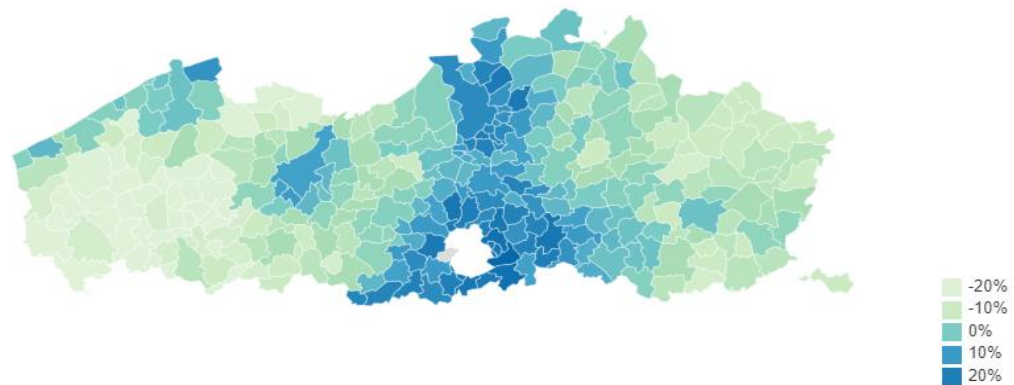


Vastgoedmarkt wordt enerzijds beïnvloed door het verouderde en vaak te grote patrimonium. Een bestaande woning betekent daarom vaak ook extra renovatiekosten om deze woning naar huidige woon- en energievormen op te trekken. Als de woning te groot is voor het bestaande gezin betekent dit ook een meerkost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

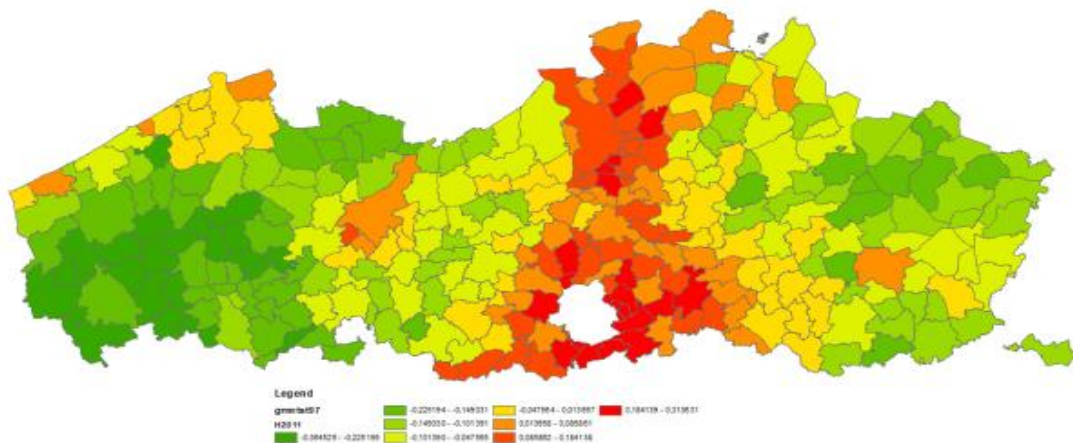
De huurmarkt qua prijszetting wel gelijklopend in de drie gemeenten. Gemiddeld (cijfers 2016) ligt de huurprijs in de regio 2% hoger dan het Vlaamse gemiddelde.¹⁰



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.¹¹

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



Bron: Huurschatter Wonen Vlaanderen

¹⁰ Bron: https://www.standaard.be/cnt/dmf20170328_02805480

¹¹ 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 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

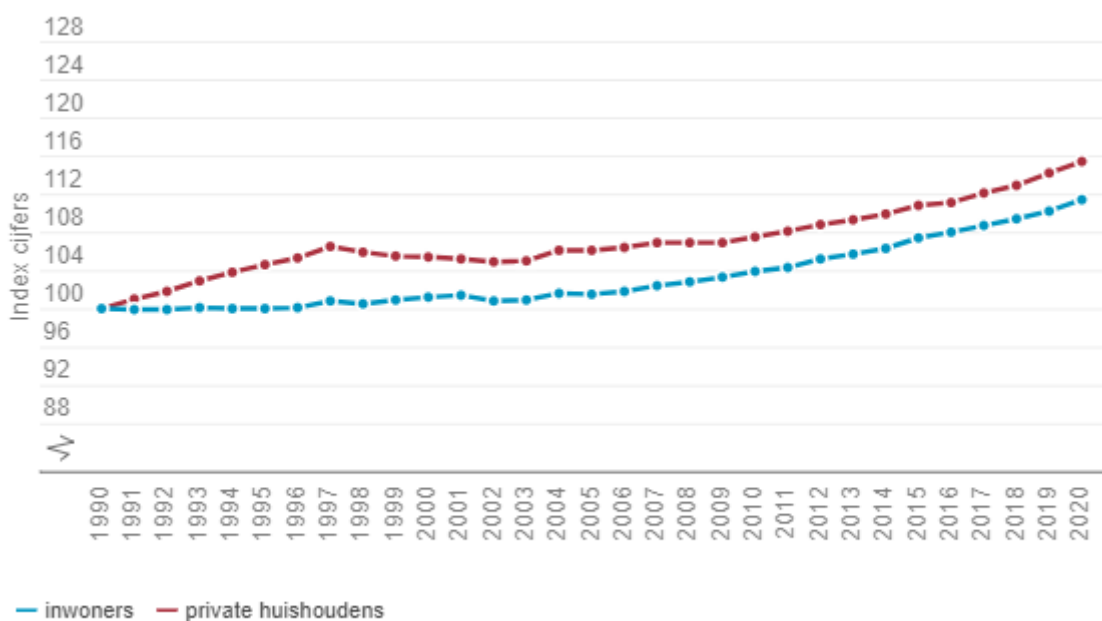
Ook bij de bevolkingsdichtheid per km² zien we een wezenlijk verschil tussen de landelijke en stedelijke omgeving. Tienen kent een veel hogere dichtheid als Geetbets en Zoutleeuw.



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)



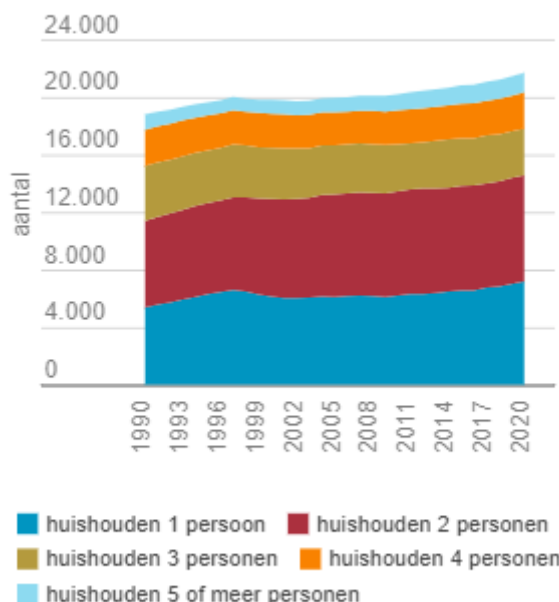
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

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

Legenda

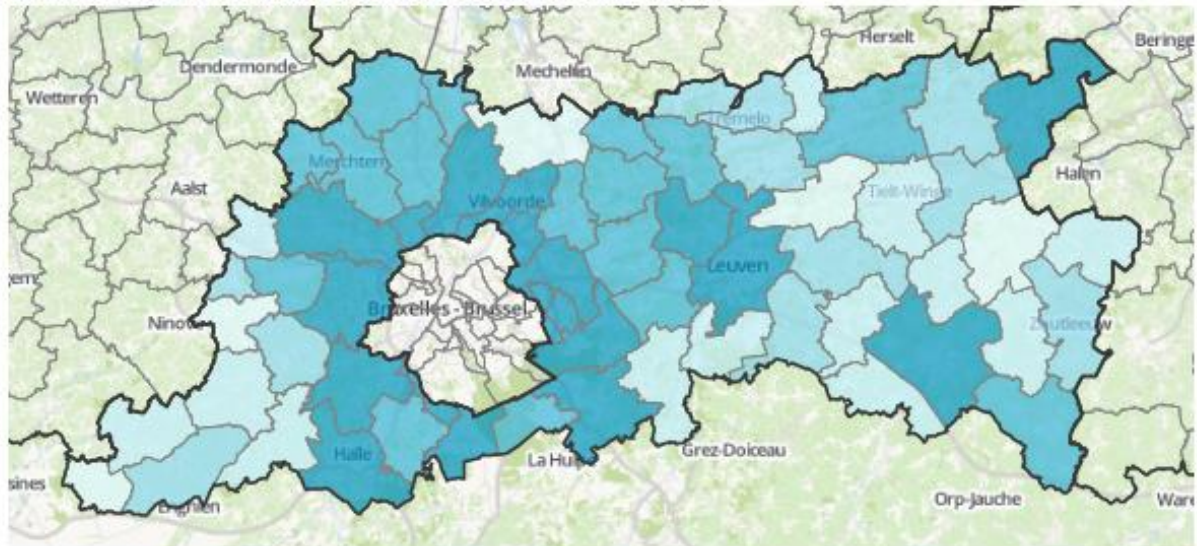
- < 20
- 20 < 40
- 40 < 60
- 60 < 80
- >= 80

Einheid

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)



Legend: < 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 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 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?***