



Woonanalyse Sint-Pieters-Leeuw

December 2014

Inhoud

Inleiding	9
1 Methodologie	11
1.1 Administratieve data	11
1.1.1 Demografische gegevens.....	11
1.1.2 Migratiegegevens	12
1.1.3 Kadastrale gegevens.....	13
1.1.4 Databronnen	14
1.2 Kwalitatieve gegevens	16
1.2.1 Interviews met de vastgoedsector	16
1.2.2 Woonraad Sint-Pieters-Leeuw	16
1.3 Dataverwerking en – voorstelling	16
1.3.1 Referentiegemeenten voor Sint-Pieters-Leeuw.....	16
1.3.2 Cartografische voorstelling.....	16
1.3.3 Deelgemeenten en kieswijken in Sint-Pieters-Leeuw	18
2 Externe omgevingsanalyse	20
2.1 Beleidscontext	20
2.1.1 Woonbeleid in Vlaanderen.....	20
2.1.2 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan (GRS)	25
2.2 Woontrends in Vlaanderen	30
2.2.1 Demografische tendensen	30
2.2.2 Wijzigende woonattitudes	32
2.2.3 Migratiedynamiek	33
2.2.4 Demografie dwingt tot nieuwe woonvormen.....	34
2.2.5 Doelgroepenbenadering bij wonen.....	35
2.2.6 Duurzaamheid	37

2.3	Betaalbaar wonen	39
2.3.1	Evolutie van de prijzen op de woningmarkt.....	39
2.3.2	Betaalbaarheid per deelmarkt en groep	41
2.3.3	Betaalbaarheid onder starters	42
2.3.4	Beleid in Vlaanderen	43
2.4	Trends naar kwalitatiever en duurzamer bouwen.....	43
2.4.1	Duurzaamheid	44
2.4.2	Inplanting en functie	45
2.4.3	Mobiliteit	45
2.4.4	Natuurlijk milieu	46
2.4.5	Water.....	47
2.4.6	Grondstoffen en afval.....	47
2.4.7	Energie.....	47
2.4.8	Gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid	48
2.4.9	Sociale en economische aspecten.....	48
3	Interne omgevingsanalyse.....	50
3.1	Bevolkingsprofiel	50
3.1.1	Bevolkingsaantal en –dichtheid.....	50
3.1.2	Bevolkingsevolutie.....	52
3.1.3	Bevolkingssamenstelling naar leeftijd.....	55
3.1.4	Bevolking naar nationaliteit	62
3.1.5	Bevolking naar herkomst.....	64
3.1.6	Bevolkingsgroei	66
3.1.7	Besluit bevolkingsprofiel	68
3.2	Huishoudensprofiel	69
3.2.1	Aantal huishoudens.....	69
3.2.2	Samenstelling van huishoudens	71

3.2.3	Ruimtelijke spreiding van de huishoudens.....	71
3.2.4	Invloed van migratie op de huishoudenssamenstelling.....	74
3.2.5	Besluit van het huishoudensprofiel.....	76
3.3	Bevolkings- en huishoudensprognoses	78
3.3.1	Bevolkingsprognoses.....	78
3.3.2	Huishoudprognoses.....	82
3.3.3	Besluit van bevolkings- en huishoudensprognoses.....	85
3.4	Regionale woonmarkt	87
3.4.1	Migratiesaldi en – mobiliteit	87
3.4.2	Migratie naar leeftijd.....	92
3.4.3	Migratie naar origine.....	95
3.4.4	Migratiebekken van Sint-Pieters-Leeuw	99
3.4.5	Besluit regionale woonmarkt	102
3.5	Woning en woonomgeving	105
3.5.1	Kenmerken van de woningvoorraad (grootte, ouderdom en typologie).....	106
3.5.2	Vergunningen	111
3.5.3	Verkoopactiviteiten.....	114
3.5.4	Vastgoedprijzen.....	115
3.5.5	Interviews met immobiliënsector	119
3.5.6	Register onbebouwde percelen	123
3.5.7	Besluit woningen en woonomgeving	126
3.6	Sociaal aanbod.....	128
3.6.1	OCMW Sint-Pieters-Leeuw.....	128
3.6.2	Sociaal verhuurkantoren	130
3.6.3	Sociaalhuurpatrimonium VMSW	131
3.6.4	Sociale Huisvestingsmaatschappij.....	131
3.6.5	Sociaal bindend objectief	133

4	Besluit omgevingsanalyse.....	134
5	SWOT- analyse	139
5.1.1	Sterktes.....	139
5.1.2	Zwaktes.....	139
5.1.3	Opportunities.....	139
5.1.4	Bedreigingen.....	139
6	Bibliografie.....	140

KAARTEN

Kaart 1: Statistische sectoren van Sint-Pieters-Leeuw.....	17
Kaart 2: Deelgemeenten van Sint-Pieters-Leeuw	18
Kaart 3: Kieswijken in Sint-Pieters-Leeuw.....	18
Kaart 4: Gewenste Ruimtelijke structuur	28
Kaart 5: Situering van de nederzettingsstructuur in Vlaanderen (2010).....	38
Kaart 6: Situering van de onbebouwde percelen in Vlaanderen en de provincies (31/12/2009).....	39
Kaart 7: Bevolkingsdichtheid in Sint-Pieters-Leeuw, 2014.....	51
Kaart 8: Evolutie bevolkingsaantal in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2000-2014.....	54
Kaart 9: Aandeel van de leeftijdscategorieën per kieswijk in Sint-Pieters-Leeuw, 2014... ..	60
Kaart 10: Personen van vreemde herkomst in Vlaanderen, 1 januari 2011.	65
Kaart 11: Ruimtelijke spreideing van huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw, 2014.....	72
Kaart 12: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012.....	76
Kaart 13: Migratie-intensiteit in Sint-Pieters-Leeuw per deelgemeenten, 2010-2013.....	89
Kaart 14: Migratiesaldi in Sint-Pieters-Leeuw per deelgemeenten, 2010-2013.....	90
Kaart 15: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 0-17 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012.....	93
Kaart 16: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 18-29 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012.....	93
Kaart 17: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 30-44 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012.....	94
Kaart 18: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met Belgische origine, 2008-2012.....	97
Kaart 19: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met EU-origine (buiten de Belgische), 2008-2012.....	98
Kaart 20: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met een niet-EU origine, 2008-2012.....	99
Kaart 21: Migratie-intensiteit van Sint-Pieters-Leeuw met omliggende gemeenten, 2013.....	100
Kaart 22: Migratiesaldi van Sint-Pieters-Leeuw met omliggende gemeenten, 2013.....	101
Kaart 23: Woongelegenheden in appartementen en buildings, 01.01.2012.....	107
Kaart 24: Aantal eigenaars, 2001.....	110
Kaart 25: Aantal geregistreerde huurcontracten voor wonen, 05/2010.....	110
Kaart 26: Vergunningen voor eengezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2003-2013.....	112
Kaart 27: Vergunningen voor wooneenheden in meergezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2003-2013.....	113
Kaart 28: Vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per	

kieswijk, 2003-2013.....	113
Kaart 29: Gemiddelde prijs van een woning per postcodeniveau, 2011.....	118
Kaart 30: Mediaanhuurprijs per postcodezone; geïndexeerd naar 2010.....	119
Kaart 31: Aantal onbebouwde percelen zonder bijkomende perceelsmogelijkheden per kieswijk, 2014.....	124
Kaart 32: Aantal bijkomende perceelsmogelijkheden per kieswijk, 2014.....	125
Kaart 33: Totaal aantal onbebouwde percelen (met bijkomende perceelsmogelijkheden) in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2014.....	125
Kaart 34: Werkingsgebieden van de sociale verhuurkantoren in Vlaams-Brabant.....	130
Kaart 35: Werkingsgebieden van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaams-Brabant.....	132

TABELLEN

Tabel 1: Statistische sectoren in Sint-Pieters-Leeuw	17
Tabel 2: aantal inwoners per kieswijk op 19.07.2014	19
Tabel 3: Bevolkingsaantallen en – dichtheden (01.01.2013)	50
Tabel 4: Bevolkingsdichtheid in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk (19.07.2014)	51
Tabel 5: Evolutie bevolkingsaantal (2000-2013)	52
Tabel 6: Aantal vreemdelingen en aandeel t.o.v. het totaal aantal inwoners, 2010	62
Tabel 7: Aantal inwoners, huishoudens en huishoudengrootte, 2011.	69
Tabel 8: Huishoudenssamenstelling in Sint-Pieters-Leeuw, 2011.....	69
Tabel 9: Evolutie van de huishoudenssamenstelling (2000 en 2011)	71
Tabel 10: Bevolkingsprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000 -2030.	80
Tabel 11: Gemiddelde leeftijd in Sint-Pieters-Leeuw (2010, 2020 & 2030).....	80
Tabel 12: Huishoudensprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2030	84
Tabel 13: Migratie-intensiteit in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.	88
Tabel 14: Regionaal migratiepatroon van Sint-Pieters-Leeuw, 2009-2013.....	102
Tabel 15: Aantal woongelegenheden, 2011.....	105
Tabel 16: Percentage eigenaars (2001).....	105
Tabel 17: Aantal vergunningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2003-2013.....	113
Tabel 18: Discussiethema's workshop vastgoedsector.....	120
Tabel 19: Onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw, 2014.....	123
Tabel 20: Totaal aantal onbebouwde percelen met bijkomende perceelsmogelijkheden per aantal onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2014.....	124

FIGUREN

Figuur 1: Migratiecijfers in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2011.....	13
Figuur 2: Woontypologieën.....	36
Figuur 3: Evolutie van de vastgoedprijzen, Vlaams gewest (1992-2013).....	39
Figuur 4: Evolutie van de vastgoedprijzen, Sint-Pieters-Leeuw (1992-2013).....	40
Figuur 5: Duurzaamheidsmeter voor stadsontwikkeling Gent (Sum Research)	44
Figuur 6: Relatieve evolutie bevolkingsaantal (2000-2013).....	52
Figuur 7: Evolutie van het aandeel van de bevolking per kieswijk t.o.v. de totale bevolking van Sint-Pieters-Leeuw (2000-2014)	53
Figuur 8: Bevolkingspiramides van Sint-Pieters-Leeuw	55
Figuur 9: Bevolkingspiramides op 01.01.2012.....	56
Figuur 10: Evolutie van de aandelen (%) leeftijdscategorieën in Sint-Pieters-Leeuw (2005-2012).....	57
Figuur 11: Evolutie van de aandelen per de leeftijdscategorie, 1999-2010.....	57
Figuur 12: Evolutie van het aandeel vreemdelingen, 2000-2013.	63
Figuur 13: Evolutie van het aandeel vreemdelingen per kieswijk t.o.v. de totale bevolking van Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2014.....	64
Figuur 14: Natuurlijke loop van de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.	66
Figuur 15: Evolutie van de migratie in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.	67
Figuur 16: Evolutie van de bevolkingsaan groei en -afname in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.....	67
Figuur 17: Relatieve evolutie van de huishoudens, 2000-2011.	70
Figuur 18: Relatieve evolutie van de huishoudensgrootte, 2000-2011.	70
Figuur 19: Gezinspositie van de migranten van Brussel, naar Brussel en van de Vlaams-Brabantse bevolking, 2008-2012.....	75
Figuur 20: Bevolkingsprognose Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Beersel en Pepingen, 2000-2030.	80
Figuur 21: Evolutie van de aandelen van de leeftijdscategorieën in Sint-Pieters-Leeuw.	81
Figuur 22: Bevolkingspiramides Sint-Pieters-Leeuw (2010, 2020 & 2030)	81
Figuur 23: Voorbeeld van logaritmische trendberekening voor twee vijfjaarlijkse leeftijdsgroepen.....	83
Figuur 24: Huishoudensprognose, 2000-2030.	84
Figuur 25: Huishoudensprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2030.	84
Figuur 26: Evolutie van de migratie in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.	88
Figuur 27: Evolutie van de migratie, 2000-2012.....	91
Figuur 28: Bevolkingspiramides van de migranten van Brussel, naar Brussel en netto-saldo.....	92
Figuur 29: Migratie naar leeftijd in Sint-Pieters-Leeuw, 2011-2013.....	95
Figuur 30: Nationaliteit bij de geboorte van de verhuizers van en naar Brussel en van de Vlaams-Brabantse inwoners, 2008-2012.....	96
Figuur 31: Leeftijdverdeling van de verhuizers vanuit Brussel en naar Brussel, naar origine.....	97

Figuur 32: Verdeling van de woningen naar typologie (2013).....	106
Figuur 33: Evolutie van het aandeel eengezinswoningen, 2001-2013.....	107
Figuur 34: Evolutie van het aandeel gestapelde woningen, 2001-2013.....	108
Figuur 35: Categorische verdeling van de woningen naar nuttige oppervlakte, 2012.....	108
Figuur 36: Categorische verdeling van gezinswoningen naar bouwjaar, 2013.....	109
Figuur 37: Evolutie van het aandeel vergunningen voor residentiële woningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013.....	111
Figuur 38: Evolutie van het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013.....	111
Figuur 39: Absolute evolutie van verkooptransacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013.....	114
Figuur 40: Relatieve evolutie van verkooptransacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013.....	114
Figuur 41: Relatieve evolutie van de gemiddelde verkoops- en grondprijzen transacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013.....	115
Figuur 42: Gemiddelde vastgoedprijzen tussen 2000 en 2013 (in EUR).....	116
Figuur 43: Aandeel van het sociaal huurpatrimonium, 2002-2012.....	131

Inleiding

Steden en gemeenten hebben in Vlaanderen een belangrijke rol te spelen in het voeren van een woonbeleid. De Vlaamse Wooncode voorziet instrumenten om woonbeleid vorm te geven. Gemeenten krijgen in de Wooncode een regiefunctie toegewezen op het lokaal niveau. Dit betekent dat het initiatief tot de uitbouw, coördinatie en uitvoering van het lokale woonbeleid wordt toevertrouwd aan de gemeente. Hiertoe kunnen ze samenwerken met diverse partners in de huisvestingssector.

Een lokaal woonbeleid staat nooit op zich. Er zijn vele raakvlakken en overlappingsen met andere (lokale) beleidsdomeinen zoals onder andere de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk ordeningsbeleid is een gemeentelijke bevoegdheid. De gemeente heeft dus alle touwtjes in handen, toch is het voeren van een efficiënt en daadkrachtig woonbeleid geen evidente zaak. Woonbeleid is enerzijds gericht op de lokale context en uitdagingen, maar moet ook rekening houden met bovenlokale ontwikkelingen en dynamieken die van groot belang zijn voor het welzijn van de inwoners en voor de leefbaarheid van de gemeente.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wil sinds januari 2013, met de opstart van de intergemeentelijk samenwerking, samen met de stad Halle werk maken van een lokaal woonbeleid. In Halle werd de woonstudie, uitgevoerd door Sumresearch, afgerond in 2013. Deze studie vormt de basis voor de verdere uitwerking van een woonbeleid in Halle. In Sint-Pieters-Leeuw heeft men ervoor gekozen om een gelijkaardige woonanalyse op te maken via de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei. Met deze woonanalyse wil men via een beeld van de lokale context en inzichten in de ontwikkelingen die het woonlandschap in Sint-Pieters-Leeuw zullen vormgeven, de huidige en toekomstige woonbehoeften inschatten. Zo wordt er getracht een kader te scheppen waarin beleidsbeslissingen aan af te wegen zijn.

Het is via een correcte inschatting van de woonbehoeftes dat men kan streven naar betaalbaar en kwalitatief wonen en naar een kwalitatieve en gediversifieerde woonomgeving.

Deze woonanalyse zal aanvangen met een ruime omgevingsanalyse. Hierin wordt gefocust op Sint-Pieters-Leeuw, maar ook op de Vlaamse beleidscontext en bovenlokale dynamieken.

Leeswijzer

De omgevingsanalyse wordt opgedeeld in twee luiken, namelijk een externe en een interne analyse. In het eerste luik wordt de Vlaamse beleidscontext, woontrends in Vlaanderen en enkele politieke, economische, technologische en ecologische aspecten die de woonomgeving kunnen beïnvloeden.

Bij de interne analyse wordt zowel de vraag- als aanbodzijde benaderd, de inwoners en hun woonbehoeften.

Hierna wordt er een SWOT-analyse gemaakt. Hier worden trends in kaart gebracht en wordt aangegeven welke sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn. Deze woonanalyse zal het fundament vormen voor de uitwerking van een visie en doelstellingen voor het woonbeleid van Sint-Pieters-Leeuw. Op hun beurt vormen deze de basis voor de uitwerking van concrete actiepunten.

1 Methodologie

De woonanalyse Sint-Pieters-Leeuw is aangevat met een uitgebreide omgevingsanalyse. Er zijn hiertoe verschillende databronnen aangesproken. De meeste data zijn administratief van aard. In deze analyse worden zowel aandacht geschonken aan een externe omgevingsanalyse alsook aan een interne omgevingsanalyse.

In dit eerste hoofdstuk wordt er dieper ingegaan op de gehanteerde data en op de wijze waarop deze geraadpleegd en voorgesteld werden.

1.1 Administratieve data

1.1.1 Demografische gegevens

In deze studie wordt vaak gewerkt met gegevens afkomstig uit het Rijksregister van Natuurlijke Personen (RRNP). Deze hebben telkens betrekking op de wettelijke bevolking op januari van het gegeven jaar. In het rijksregister vinden we gegevens terug van personen die ingeschreven staan in de gemeentelijke bevolkingsregisters, het vreemdelingenregister en het wachtregister¹. Onder meer de gegevens m.b.t. de geboorteplaats en – datum, het geslacht, de nationaliteit en de hoofdverblijfplaats van deze personen wordt bewaard en doorgegeven aan FOD Economie ADSEI (Algemene directie Statistiek en Economische informatie)².

De adresgegevens in het Rijksregister hebben betrekking op de officiële plaats van domicilie van een persoon. In de praktijk kan iemand op een andere locatie wonen en een ander persoon op het domicilieadres. Met andere woorden, via analyse van de adresgegevens in het Rijksregister brengen we het grijze wooncircuit niet in beeld. Een aantal voorbeelden: studenten die een studentenwoning

¹ In het vreemdelingenregister staan de vreemdelingen met een tijdelijke verblijfsvergunning en erkende vluchtelingen. Vreemdelingen met een permanente verblijfsvergunning staan in het bevolkingsregister geregistreerd. In het wachtregister staan asielzoekers die hun aanvraag hebben ingediend. Deze laatste groep zit niet vervat in de gepubliceerde bevolkingscijfers. Het Rijksregister bevat ook een deelregister met ambtenaren van de Europese Unie en een deelregister geprivilegieerde vreemdelingen van de NATO of van SHAPE.

² Voor ieder persoon wordt volgende informatie opgenomen, bewaard en doorgegeven aan de ADSEI : de naam en voornamen, de geboorteplaats en -datum, het geslacht, de nationaliteit, de hoofdverblijfplaats, de plaats en datum van het overlijden, het beroep, de burgerlijke staat, de graad van verwantschap met de referentiepersoon van het huishouden, de vermelding van het register waarin de persoon is ingeschreven, de administratieve situatie indien de persoon een asielaanvrager is, het bestaan van een identiteitscertificaat en een elektronische handtekeningcertificaat, de verblijfssituatie indien het gaat om een vreemdeling. http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/gegevensinzameling/administratieve_bronnen/ (raadpleging op 14.04.2014).

betrekken in hun ouderlijke huis gedomicilieerd zijn, jonge starters die voor het eerst alleen gaan wonen de domicilie in het ouderlijke huis nog een tijdje bewaren, tweede verblijven, illegale bewoning, enzovoort. Het moge duidelijk zijn dat een deel van de woonmarkt hierdoor onderbelicht blijft, maar voorsnog zijn er geen nationale statistieken beschikbaar die deze grijze woonmarkt in beeld brengt. Via kwalitatief onderzoek wordt er getracht deze problematiek gedeeltelijk te ondervangen, en het grijze wooncircuit in beeld te brengen.

1.1.2 Migratiegegevens

In deze woonanalyse wordt er vaak met data omtrent immigratie naar en emigratie uit Sint-Pieters-Leeuw gewerkt. Hiervoor wordt er gewerkt met gegevens uit het Rijksregister en gegevens uit de lokale inburgerings- en integratiemonitor van Sint-Pieters-Leeuw (editie 2013). Deze monitor werd opgesteld vanuit het agentschap voor Binnenlands Bestuur en de studiedienst van de Vlaamse Regering.

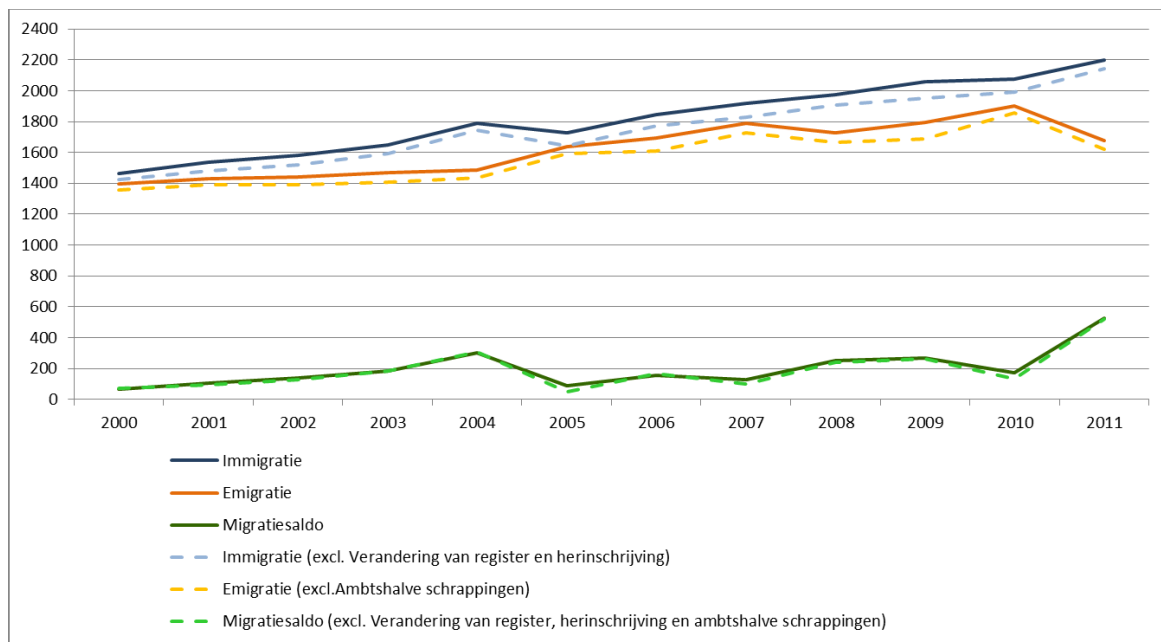
Immigratie heeft betrekking op uitgaande verhuisbewegingen, emigratie op inkomende verhuisbewegingen. Op gemeentelijk niveau wordt meestal de termen uitwijking en inwijking gebruikt. Een verhuisbeweging slaat eenvoudigweg op een adreswijziging. In geval van Sint-Pieters-Leeuw bestaat immigratie uit personen die zich domiciliëren in Sint-Pieters-Leeuw en voordien gedomicilieerd waren in een andere Belgische gemeente of in het buitenland woonden. Maar niet alle verhuisbewegingen of adreswijzigingen volgen dit patroon. Dit maakt dat men voorzichtig moet omspringen met de termen immigratie en emigratie.

Een eerste aandachtspunt situeert zich rond asielzoekers. In principe staan zij, nadat ze hun aanvraag tot asiel hebben ingediend, geregistreerd in het wachtregister. Wanneer ze erkend zijn als vluchteling of een verblijfsvergunning hebben verkregen, wordt men ingeschreven in het vreemdelingen- of bevolkingsregister. Dit is een **verandering van register**. Het verblijfadres kan tijdens deze overgang al dan niet dezelfde blijven.

Een tweede moeilijkheid betreft vreemdelingen met een verblijfsvergunning. Zij staan ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Het valt vaak voor dat een vreemdeling niet meer op het adres verblijft waar hij ingeschreven staat en dat er geen nieuw verblijfsadres gekend is. In dit geval kan de persoon door het college van Burgemeester en schepenen uit het bevolkings- of vreemdelingenregister **ambtshalve geschrapt** worden. In praktijk gebeurt het frequent dat geschrapte personen zich opnieuw inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, vaak zelf in de gemeente van schrapping.

Het al dan niet opnemen van herinschrijvingen, ambtshalve schrappingen en veranderingen van register in de gegevens kan voor kleine schommelingen zorgen in de absolute aantallen (Figuur 1). Uit deze figuur blijkt dat de trends echter gelijk blijven. In de meeste gegevens omtrent immigratie en emigratie zitten herinschrijvingen, ambtshalve schrappingen en veranderingen van register niet vervat³. Omwille van een uniforme data-analyse worden in het vervolg van de analyse herinschrijvingen, ambtshalve schrappingen en veranderingen van register niet opgenomen in de gegevens.

Figuur 1: Migratiecijfers in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2011



Bron: ADSEI – Lokale statistiek, raadpleging op 14.04.2014

1.1.3 Kadastrale gegevens

De administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED) van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën is belast met de registratie van de gebouwde en onbebouwde eigendommen in België in de vorm van het kadaster⁴. Het doel van deze registratie is om eigendommen te kunnen lokaliseren, identificeren en om via het

³ Dit is sowieso het geval wanneer immigratie en emigratie in zijn geografische dimensie worden geanalyseerd. Ambtshalve schrappingen en veranderingen van register hebben doorgaans betrekking op een wijziging van de administratieve situatie en niet op een verandering van verblijfsadres.

⁴ FOD Financiën:

http://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/patrimoniumdocumentatie/ (raadpleging op 14.01.2014).

kadastraal inkomen de onroerende voorheffing te kunnen berekenen. Het kadaster omvat de laatst gekende toestand van onroerende goederen (eigenaar en configuratie).

Het kadaster omvat per perceel onder meer de volgende informatie: gegevens van de eigenaar, aard van het goed (appartement, kantoor,...), bouwjaar, oppervlakte en kadastraal inkomen. Dit maakt van het kadaster een bron met gegevens over woningenpatrimonium/woningenregister. Dit is echter niet het operationele doel van het kadaster. Het is een registratieapparaat van onroerende goederen met fiscaal operationele doelstellingen. Deze gegevens werden voor deze studie opgevraagd bij de dienst Ruimtelijke ordening van de gemeente.

1.1.4 Databronnen

Voor deze woonanalyse werden verschillende gegevens geraadpleegd via de website www.lokalestatistieken.be. Daarnaast stelt FOD Economie ADSEI ook gegevens ter beschikking aan de studiedienst van de Vlaamse regering (SVR) en de provincie Vlaams-Brabant.

Bovendien werd er voor deze woonanalyse gebruik gemaakt van de woonstudie Halle die in 2013 door SUMresearch werd afgerond. Via de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei werd de toestemming verleend door de stad Halle en het OCMW van Halle om gegevens uit de Woonstudie Halle aan te spreken i.k.v. de opmaak van de woonanalyse voor Sint-Pieters-Leeuw.

Daarnaast werden verschillende studies doorgenomen die aansluiting vinden bij de woonanalyse, waaronder de gemeentelijke profielschetsen, bevolkingsstatistieken en omgevingsanalyse. Tenslotte werden er gegevens ingewonnen bij enkele gemeentelijke diensten in Sint-Pieters-Leeuw.

1.1.4.1 Provincie Vlaams-Brabant

Via de website van de Provincie stelt het Steunpunt Sociale Planning van de Provincie Vlaams-Brabant een statistische databank ter beschikking ⁵. Deze databank biedt een ondersteuning voor lokale besturen en organisaties binnen de Provincie. Op de webpagina zijn onder meer cijfers te vinden over de demografische samenstelling en wonen in de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten.

De provincie heeft ook de gegevens in het Rijksregister (inwoners Vlaams-Brabant) gekoppeld met hun adrespuntendatabank. Dankzij deze koppeling zijn de gegevens uit het Rijksregister ook ruimtelijk te lokaliseren en kunnen ze gekoppeld worden aan de statistische sectoren. Deze koppeling wordt jaarlijks uitgevoerd. Hierdoor kunnen we per adrespunt jaarlijks nagaan of er al dan

⁵<http://www.vlaamsbrabant.be/over-de-provincie/info-voor-lokale-besturen/statistische-databank/index.jsp> (raadpleging op 14.04.2014).

niet een nieuwe domicilie op rust, we kunnen met andere woorden verhuisbewegingen traceren tot op sectorniveau.

Gegevens omtrent migratie en huishoudenssamenstellingen konden niet specifiek gevonden worden voor Sint-Pieters-Leeuw. Om invloeden omtrent migratie en gezinssamenstellingen te bekijken werd er gekeken naar de verhuisdynamieken tussen Brussel en Vlaams-Brabant. De gegevens worden gehaald uit het dossier “Wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel” van het steunpunt sociale planning (Provincie Vlaams-Brabant, 2014).

1.1.4.2 Studiedienst van de Vlaamse regering (SVR)

Op de website van SVR zijn er diverse statistieken gepubliceerd die vrij raadpleegbaar zijn ⁶, dit voor verschillende beleidsdomeinen zoals wonen, demografie en ruimtelijke ordening.

SVR maakt ook bevolkings- en huishoudensprojecties op voor alle Vlaamse gemeenten. De meest recente zijn die van 2009-2030. Daarbij zijn, op basis van het verloop van de populatie uit het Rijksregister, trends berekend en hypothesen geformuleerd omtrent vruchtbaarheid, sterftekansen en migraties. Er zijn via participatiegraden ook trends berekend in huishoudenssamenstelling. Deze trends zijn toegepast op een startpopulatie – inwoners volgens het Rijksregister op 1 januari 2008 – doorgetrokken tot 2030. ⁷

1.1.4.3 Gegevens van de gemeentediensten van Sint-Pieters-Leeuw

Bepaalde data zijn aangereikt door de gemeentediensten van Sint-Pieters-Leeuw. Naar aanleiding van de gegevens die gebruikt werden om de woonstudie van Halle op te stellen, konden nodige gegevens voor het samenstellen van een woonanalyse voor Sint-Pieters-Leeuw opgelijst worden. Er werden gegevens ingewonnen via de dienst Bevolking en de dienst Ruimtelijke ordening.

1.1.4.4 Lokale statistieken

De website is het resultaat van een samenwerking tussen de Vlaamse Overheid en lokale besturen ⁸. De site geeft algemene toegang tot bepaalde databanken en statistieken. Deze hebben onder meer

⁶<http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/Cijfers/Pages/Excel.aspx> (raadpleging op 14.04.2014).

⁷Voor methodologische toelichting: Paul Willems, Edwin Pelfrene, Christine Van Peer & Edith Lodewijckx (2011). Metadata bij de ‘SVR-Bevolkingsprojecties 2009-2030’. Edith Lodewijckx, Paul Willems, Edwin Pelfrene & Christine Van Peer (2011). Metadata bij de ‘SVR-Huishoudensprojecties 2009-2030’. Te raadplegen via <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>.

⁸ De studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR), het agentschap voor Binnenlands Bestuur (ABB), de vereniging Vlaamse Provincies (VVP), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), Regionaal Economisch en Sociaal Overlegcomité (RESOC) en de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) maken deel uit van het samenwerkingsverband. http://aps.vlaanderen.be/lokaal/over_deze_site.html (raadpleging op 14.04.2014).

betrekking op demografie, wonen en ruimtelijke ordening. De gegevens kan men raadplegen per gemeente, provincie, arrondissement en/of gewest.

1.2 Kwalitatieve gegevens

1.2.1 Interviews met de vastgoedsector

Personen actief in de vastgoedsector hebben een goed beeld van de lokale woonmarkt. Dagdagelijks krijgen zij te maken met specifieke vragen en wensen. Daardoor hebben ze een goed zicht op welke 'producten' goed in de markt liggen en wat de vraag-aanbod relatie is. Daarom werden er een aantal interviews gerealiseerd met vertegenwoordigers uit de vastgoedsector in Sint-Pieters-leeuw. Er werden gesprekken georganiseerd met betrokkenen uit de verhuur- & verkoopsector en ontwikkeling.

Chris Van de Ven	Evillas
Clint Wouters	Century 21 - De Letter
Corentin Houtmeyers	Immo Groot Leeuw
Eddy De Cock	Immo De Cock

1.2.2 Woonraad Sint-Pieters-Leeuw

De intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei heeft in 2013 het lokaal woonoverleg opgericht en uitgebreid. In de huidige vorm wordt het lokaal woonoverleg, woonraad genoemd in Sint-Pieters-Leeuw. Aan de woonraad worden tussentijdse resultaten voorgesteld, op basis hiervan werden aanvullende inzichten geleverd en zijn er bijkomende onderzoeksvragen geformuleerd.

1.3 Dataverwerking en - voorstelling

1.3.1 Referentiegemeenten voor Sint-Pieters-Leeuw

Tijdens de data-analyse zijn de cijfers voor Sint-Pieters-Leeuw vergeleken met buurgemeenten Halle en Beersel. Ook is, indien mogelijk, Sint-Pieters-Leeuw vergeleken met de gemiddelde waarden van Vlaanderen, de Provincie Vlaams-Brabant en het Arrondissement Halle-Vilvoorde.

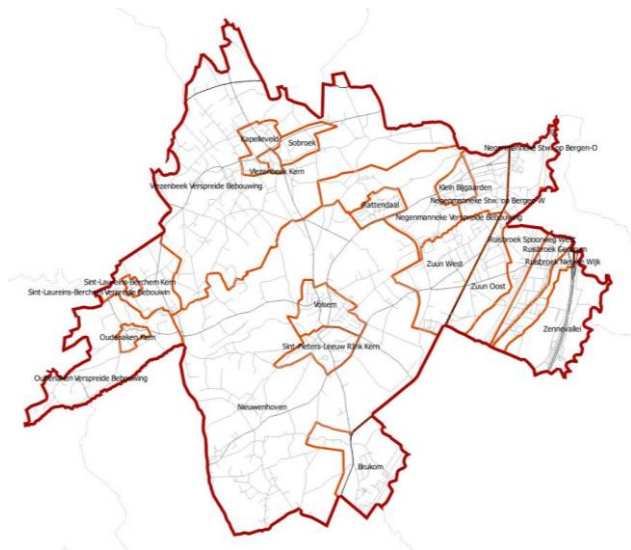
1.3.2 Cartografische voorstelling

Het begrip 'statistische sector' is in 1970 ingevoerd door het Nationaal Instituut voor Statistiek (NIS). Voordien was de gemeente de kleinste administratieve entiteit waarvoor sociaal-economische gegevens beschikbaar waren. De statistische sectoren delen het grondgebied in op basis van morfologische en/of socio-economische kenmerken. De begrenzing van statistische sectoren valt meestal samen met duidelijk in het landschap herkenbare elementen of administratieve/bestuurlijke

indelingen. Ze zijn dus niet homogeen qua oppervlakte of inwonersaantal. Veelal vallen de grenzen van sectoren samen met grenzen van deelgemeenten en gemeenten.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw bestaat uit 23 statistische sectoren (Kaart 1 en Tabel 1).

Kaart 1: Statistische sectoren van Sint-Pieters-Leeuw



De statistische sectoren zijn de kleinste ruimtelijke eenheden waarvoor data beschikbaar zijn. Het totaal aantal inwoners van Sint-Pieters-Leeuw bedraagt op 31 december 2013 **32.913**.

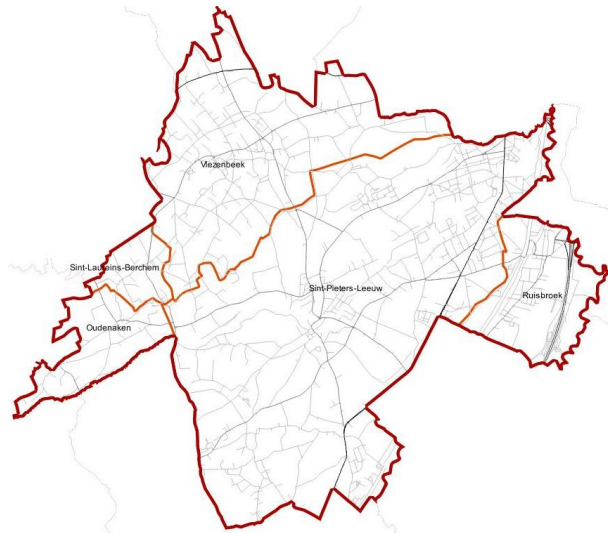
Tabel 1: Statistische sectoren in Sint-Pieters-Leeuw

NIS - code		Omschrijving
23077	A001	SINT-PIETERS-LEEUEW RINK-KERN
23077	A012	VOLSEM
23077	A022	RATTENDAL
23077	A09-	NIEUWENHOVEN
23077	A11-	BRUKOM
23077	A20-	NEGENMANNEKE-STW.OP BERGEN-W
23077	A21-	NEGENMANNEKE-STW.OP BERGEN-O
23077	A22-	KLEIN BIJGAARDEN
23077	A291	NEGENMANNEKE-VERSPREIDE BEW.
23077	A30-	ZUUN-WEST
23077	A31-	ZUUN-OOST
23077	B002	OUDENAKEN-KERN
23077	B091	OUDENAKEN-VERSPREIDE BEWONING
23077	C002	SINT-LAUREINS-BERCHEM-KERN
23077	C091	SINT-LAUREINS-BERCHEM-VERSPREIDE BEWONING
23077	D00-	VLEZENBEEK-KERN
23077	D012	KAPELLEVELD
23077	D023	SOBROEK
23077	D091	VLEZENBEEK-VERSPREIDE BEWONING
23077	E00-	RUISBROEK-CENTRUM
23077	E01-	RUISBROEK-NIEUWE WIJK
23077	E02-	RUIBROEK-SPOORWEG-WEST
23077	E09-	ZENNEVALLEI
23077		Totaal gemeente Sint-Pieters-Leeuw

1.3.3 Deelgemeenten en kieswijken in Sint-Pieters-Leeuw

Omwille van de soms lage aantallen in bepaalde sectoren is het vaak eenvoudiger te werken met de deelgemeenten of kieswijken. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft 5 deelgemeenten: Oudenaken , Ruisbroek, Sint-Laureins-Berchem, Sint-Pieters-Leeuw Centrum en Vlezenbeek.

Kaart 2: Deelgemeenten van Sint-Pieters-Leeuw



In deze woonanalyse zal er echter gewerkt worden met de ruimtelijke opdeling volgens kieswijk. Sint-Pieters-Leeuw kent 7 kieswijken: Oudenaken, Rink, St-Laureins-Berchem, Vlezenbeek, Negenmanneke, Zuun en Ruisbroek.

Kaart 3: Kieswijken in Sint-Pieters-Leeuw



De opdeling volgens kieswijk maakt het mogelijk specifieke gebieden af te bakenen en de deelgemeenten 'Sint-Pieters-Leeuw Centrum' en 'Ruisbroek' verder op te splitsen. Gegevens met betrekking tot deze kieswijken kunnen door de gemeentelijke diensten zelf aangeleverd worden in tegenstelling tot gegevens met betrekking tot de statistische sectoren. Het is bijgevolg de kleinste ruimtelijke eenheid waarvoor gegevens opgevraagd kunnen worden in kader van deze woonanalyse.

Tabel 2: Aantal inwoners per kieswijk op 19.07.2014

Kieswijk	Totaal aantal inwoners
Oudenaken	396
Rink	7 470
St-Laureins-Berchem	366
Vlezenbeek	3 362
Negenmanneke	7 238
Zuun	6 874
Ruisbroek	6 735
Overige	612
Totaal	33 053

Bron: Dienst bevolking – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw 19.07.2014

Naast de kieswijken wordt er een categorie 'overige' toegevoegd. Deze categorie bevat inwoners die door het informaticasysteem van Cival niet gelinkt worden met een bepaalde kieswijk. Deze categorie 'overige' wordt niet opgenomen in de kaartweergaves.

2 Externe omgevingsanalyse

De externe omgevingsanalyse wordt aangevat met een overzicht van de beleidscontext voor Sint-Pieters-Leeuw en de voornaamste demografische en ruimtelijke tendensen in Vlaanderen. Nadien wordt er dieper ingegaan op een aantal politieke en economische factoren. Men baseert zich hierbij op de publicatie 'Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?' (2011). Daarna worden enkele trends inzake compacter, kwalitatiever en duurzamer bouwen besproken. Tenslotte worden een aantal stellingen inzake duurzaamheid toegepast op de Leeuwse context.

2.1 Beleidscontext

Een woonbeleidsplan moet zich inpassen in bestaande beleidsdocumenten van de gemeente en afgestemd worden op het beleid van de provincie en van Vlaanderen. In wat volgt wordt het woonbeleid in Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan besproken.

2.1.1 Woonbeleid in Vlaanderen

Onderstaande worden de belangrijkste beleidsdocumenten die mee het woonbeleid in Vlaanderen vorm geven beknopt besproken. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op de Vlaamse Wooncode, de Beleidsnota voor het Vlaamse Woonbeleid, het investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid en het sociaal huurbesluit. Voor de volledigheid worden eveneens enkele elementen uit het Grond- en Pandendecreet en het Decreet Ruimtelijke Ordening toegelicht.

2.1.1.1 Vlaamse Wooncode (1997)

De Vlaamse Wooncode kan beschouwd worden als de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Met het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode biedt de wooncode het kader voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Dit door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

In de Vlaamse wooncode worden een aantal instrumenten aangereikt aan de gemeenten om werk te maken van woonkwaliteitsverbetering, alsook van de uitbreiding van het sociaal (huur)woningpatrimonium. Het gaat hierbij onder meer over:

- Een **conformiteitsattest** dat toegekend wordt aan huurwoningen die voldoen aan de normgeving;
- Procedures voor **leegstand**;
- **Woningonderzoeken** waarbij ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt nagegaan;

- Procedures voor het **ongeschikt/onbewoonbaar** verklaren van een woning;
- Het **recht op voorkoop**;
- **Woningbezettingsonderzoek** om na te gaan of de maximale capaciteit van een woning niet wordt overschreden.

De Vlaamse Wooncode beschrijft een regisseursrol voor de gemeenten. Zo zijn gemeenten ingeschreven als coördinator van alle actoren die huisvestingsinitiatieven ontplooiën op hun grondgebied. Hiervoor dient men samen te werken met deze actoren en activiteiten op elkaar af te stemmen. Het moge duidelijk zijn dat de Vlaamse Wooncode het kwaliteitsinstrument bij uitstek is.

De principes, zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode gelden tevens als uitgangspunt voor het woonbeleid in Sint-Pieters-Leeuw.

2.1.1.2 Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2009-2014

De beleidsnota voor het Vlaamse Woonbeleid 2009-2014 geeft een overzicht van de belangrijkste doelstellingen die de Vlaamse Regering tijdens haar bestuursperiode wil bereiken op vlak van wonen. Bovendien wordt er beschreven welke instrumenten ingezet zullen worden tijdens deze legislatuur om de vooropgestelde doelstellingen te behalen.

De beleidsnota 2009-2014 worden er zes strategische doelstellingen geformuleerd. Het woonbeleid moet:

- betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen;
- duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen centraal stellen;
- woonzekerheid garanderen;
- een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen;
- inzetten op een sociaal warme samenleving;
- Werk maken van een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur.

2.1.1.3 Grond- en pandendecreet (2009)

Het grond- en pandendecreet biedt een 'gereedschapskist' aan instrumenten die betaalbaar wonen moet bevorderen. Vooreerst wil de Vlaamse Regering in de periode 2009-2020 het sociaal woonaanbod uitbreiden met 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. Bovendien werd opgemerkt dat het sociale woonaanbod ongelijkmatig verspreid was.

Via het grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 werd er een systeem opgenomen om op langere termijn het sociaal woonaanbod te verruimen en tot een betere spreiding te komen. Zo werd er vastgesteld dat iedere gemeente er in de toekomst moet naar streven om 1.66% van het nieuwe woonaanbod te realiseren via sociale huurwoningen. Dit geldt niet voor de gemeenten die reeds een uitgebreid sociaal woonaanbod (> 9%) beschikken. Van gemeenten met een aanbod van < 3% wordt een extra inspanning verwacht. Dit groeipad werd later verlengd tot 2023.

Het grond- en pandendecreet wil niet enkel inspelen op het sociale woonaanbod, met het decreet wil de Vlaamse Regering ook de strijd opvoeren tegen leegstaande, vervallen of verkrotte woningen. Daartoe wordt 15 miljoen euro aan extra projectsubsidies vastgelegd om vervallen buurten te renoveren.

Daarenboven wordt met behulp van diverse fiscale stimuli de activering van leegstaande panden nog een versnelling hoger geschakeld. Twee opvallende maatregelen daarbij zijn de zogenaamde 'renovatielening' en de verlaging van de registratierechten.

De renovatielening omvat een substantiële belastingaftrek voor al wie privaat kapitaal aan familie of vrienden ter beschikking stelt voor de renovatie van een verkrotte of verwaarloosde woning. Dat belastingvoordeel kan oplopen tot 2.5% van het uitgeleende bedrag.

Tevens wordt in het decreet een verlaging van de aanslagbasis voor de registratierechten voorzien. Bij de aankoop van een leegstaande of verkrotte woning met het oog op renovatie, krijgt de koper zo een extra fiscaal voordeel dat kan oplopen tot 4.500 euro.

Belangrijke opmerking bij het grond- en pandendecreet is dat in navolging van het arrest van 8 mei 2013 van het Europees Hof van Justitie (HvJ C-197/11 en C-203/11) het Grondwettelijk Hof op 7 november 2013 twee luiken uit het Vlaamse decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid heeft vernietigd, aangezien deze in strijd werden bevonden met de Grondwet en de Europese regelgeving. Het betreft het 'Wonen in eigen streek' (GwH 144/2013) en de 'Sociale lasten' (GwH 145/2013).

2.1.1.4 Decreet Ruimtelijke Ordening

Op 1 september 2009 werd het decreet Ruimtelijk Ordening, dat de organisatie van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen vastlegt, in belangrijke mate gewijzigd ten opzicht van het decreet van 18 mei 1999.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (een coördinatie van het decreet ruimtelijke ordening) voert vernieuwingen in op 3 punten: vergunningen, planologie en handhaving. De wijzigingen beogen een

vereenvoudiging van de procedures en een grotere rechtszekerheid voor de burgers en lokale besturen. De belangrijkste veranderingen worden hieronder toegelicht.

Een eerste groep van wijzigingen speelt voornamelijk in op administratieve vereenvoudiging en meer flexibele procedures. De nieuwe categorie 'meldingsplichtige werken' naast 'vrijgestelde werken' en 'vergunningplichtige werken', het verkrijgen van de nodige milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen met één dossier voor bedrijven en de sterk gestroomlijnde beroepsprocedures inzake stedenbouw zijn hier voorbeelden van.

In het decreet wordt er eveneens komaf gemaakt met een aantal bestaande onzekerheden in de rechtspositie van zonevreemde constructies. Deze wijzigingen zorgen dan ook voor een verhoogde rechtszekerheid.

Eén van de meest significante vernieuwingen betreft de afhandeling van de handhavingsprocedures. Het decreet geeft aan dat er vertrokken zal worden vanuit een 'handhavingsplan' waarin de strategische opties vastgelegd worden voor de handhavingsambtenaren op gewestelijk en gemeentelijk niveau.

Tenslotte zijn er naast de wijzigingen die rechtstreekse impact hebben op de burgers ook tal van maatregelen opgenomen in het nieuwe decreet die een vereenvoudiging nastreven voor de overheden in het algemeen en specifiek voor de gemeenten.

2.1.1.5 Sociaal huurbesluit

Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 trad in werking op 1 januari 2008 en is een uniform sociaal huurbesluit, wat wil zeggen dat het door alle sociale verhuurders moet toegepast worden, ook door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren.

Het kaderbesluit sociale huur biedt de mogelijkheid het beleid inzake de toewijzing van de sociale woningen op maat van de lokale noden aan te passen d.m.v het vastleggen van lokale accenten in een toewijzingsreglement dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Sint-Pieters-Leeuw heeft een lokaal toewijsreglement opgemaakt omtrent lokale binding. Dit reglement werd opgemaakt in gezamenlijk overleg met Halle en Beersel. Het reglement werd

goedgekeurd en is in voege in de drie gemeenten. Volgende voorrangsregels ikv lokale binding worden toegepast:

1. Er zal eerst voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
2. Dan komt de kandidaat-huurder in aanmerking die voor de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar gewoond heeft in de gemeente, waar de toe te wijzen woning gelegen is.
3. Nadien zal voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurder die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft.
4. Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoners is (geweest) van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Volgens de woonraad te Sint-Pieters-Leeuw wordt de toepassing van het reglement lokale binding positief geëvalueerd. Het moge duidelijk zijn dat het lokaal toewijsreglement reeds duidelijk gekend is bij partners en (kandidaat-)huurders van sociale huurwoningen.

Momenteel stelt Sint-Pieters-Leeuw zich de vraag hoe sociaal verhuurkantoren (SVK's) het toewijsreglement kunnen toepassen. Anders dan sociale huisvestingsmaatschappijen die kunnen werken met optionele voorrangsregels werkt het SVK met een puntensysteem. Het systeem steunt op vier gewogen prioriteiten: woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en mutatievraag van de zittende huurder of het aantal jaren ingeschreven of wonende in de gemeente. Momenteel is het niet geheel duidelijk op welke manier men het puntensysteem kan afstemmen op het lokaal toewijsreglement lokale binding.

2.1.1.6 Vlabinvest

De Vlaamse Regering helpt met Vlabinvest mensen met een klein tot middelgroot inkomen om betaalbare woningen in de Vlaamse rand rond Brussel, die gekenmerkt wordt door hoge woningprijzen, te vinden. Op die manier kan men in hun buurt blijven wonen. Vlabinvest zet zich daarmee in voor het behoud van het Vlaamse karakter in de rand rond Brussel, samen met de lokale besturen.

Vlabinvest kan zelf de woningen realiseren, of kan dat samen met één van haar partners doen: Sociale huisvestingsmaatschappijen (Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting en Woonpunt Zennevallei, de gemeente, Intercommunale Haviland (Halle-Vilvoorde), OCMW's, Vlaams Woningfonds, Provincie Vlaams-Brabant.

Het beoordelingscomité onderzoekt bij elke kandidaat voor een woning of kavel die deel uitmaakt van een Vlabinvest-project of die voorrang krijgt omdat die een voldoende band (maatschappelijk, economisch, sociocultureel) heeft met de regio.

Daarnaast gaat het beoordelingscomité na of de kandidaten voor een vlabinvest-woning of -kavel voldoen aan de voorwaarden (inkomen, eigendom,...)

Dat beoordelingscomité bestaat uit vertegenwoordigers van Vlabinvest of VMSW, Wonen-Vlaanderen de partners van Vlabinvest (sociale huisvestingsmaatschappijen,...).

2.1.2 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan staat in relatie tot het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (PRS-VLB) en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) via het principe van de subsidiariteit. Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen.

2.1.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Voor ruimtelijke ordening is een beleid op lange termijn van groot belang. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Eigenlijk is het geen plan maar een visie. Een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. We moeten investeren in onze steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte moeten we bewaren. Dat is de krachtlijn van het plan. De consequenties van deze visie worden in detail en op wetenschappelijk onderbouwde wijze uitgewerkt voor de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische gebieden en de ruimte voor infrastructuur.

Stedelijke gebieden zijn gebieden waar men een ruimtelijke verwerving van menselijk activiteiten nastreeft (wonen, werken, ...). Met andere woorden waar men wil ontwikkelen, stimuleren en verdichten. Voor deze gebieden moet en een beleid voeren gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. (RSV, 2011, p. 200). Zo wil men het buitengebied vrijwaren van verdere versnippering en ontwikkeling.

Verdichting en differentiatie van de woonvoorraad moeten voorop staan in de stedelijke gebieden. Verschillende doelgroepen moeten bediend worden ouderen, gezinnen maar ook kansarmen.

In het RSV wordt aan de provincies opgelegd om een woonbehoefte volgens de verhouding anno 1991 van het bestaande woningbestand tussen gemeenten die geheel of gedeeltelijk stedelijk gebied zijn en gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren, te verdelen. Voor de provincie Vlaams-Brabant is dit vastgelegd op 50%.

Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw deels behoort tot het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) en deels tot het buitengebied, het Pajottenland.

2.1.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant schept een kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoeveel woningen moeten er nog gebouwd worden en waar? Moeten er nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld worden, waar moeten deze gelegen zijn en hoe groot zouden ze moeten zijn? Welke ruimte moet er vrijgehouden worden voor natuur en landbouw? Op al dit soort vragen poogt het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant een antwoord te bieden. Het is geen plan in de enge betekenis van het woord. Het is een beleidsdocument waarin u kunt terugvinden hoe we in de toekomst onze ruimte willen organiseren.

De provincie Vlaams-Brabant wil de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen ontwikkelen door de woonomgevingskwaliteit te verhogen en de relatie met de open ruimte te versterken. Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioriteit ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen (RSP VL-B, p.222).

De provincie is voorstander van een doelgroepenbeleid op gemeentelijk niveau. Zelf gaat de provincie een specifiek beleid voeren voor permanente bewoners van tweede verblijven en van woonwagenbewoners.

De opgelegde taakstellingen (selectie van hoofddorpen en woonkernen, verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen naar gemeenten opgesomd als kleinstedelijk gebied & ontwikkelingsperspectieven voor specifieke doelgroepen) wordt door de provincie ingevuld in het RSP VL-B. Daarbij zijn de volgende ruimtelijke principes gehanteerd:

- prioritaire ontwikkeling van de stedelijke gebieden en de geselecteerde kernen in het buitengebied met goede ontsluiting;
- aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling;
- verdichting van het bestaande weefsel;
- versterken van de relatie met de open ruimte;

- herwaarderen van historische nederzettingvormen;
- aandacht voor nieuwe woontypologieën;
- tegengaan van verdere verlinting;
- nood aan een inhaalbeweging voor het sociaal woonbeleid &
- aandacht voor de woonnood van specifieke doelgroepen.

In het PRS VL-B is Sint-Pieters-Leeuw geselecteerd als hoofddorp. Klein-Bijgaarden, Negenmanneke, Ruisbroek en Zuun zijn bindend geselecteerd als potentieel stedelijke kernen. Oudenaken, Rattendal, Sint-Laureins-Berchem en Vlezenbeek zijn bindend geselecteerd als kern in het Buitengebied.

2.1.2.3 Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan (2008)

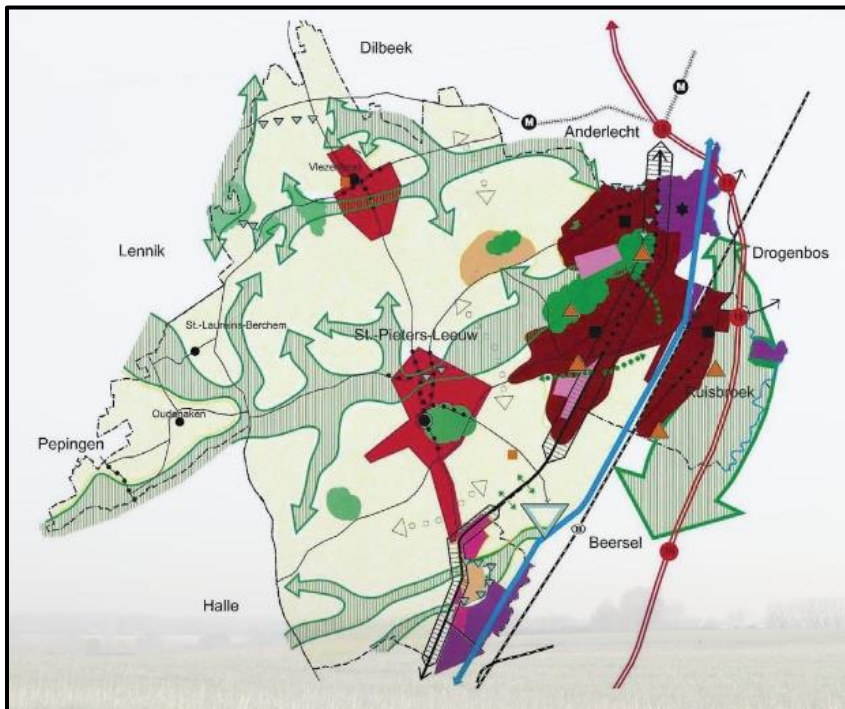
Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw deels behoort tot het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) en deels tot het buitengebied, het Pajottenland. De uitgangspunten voor het stedelijk gebied zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting met respect voor de draagkracht van het gebied. In het buitengebied zijn landbouw, natuur en bos de belangrijkste functies.

In de toekomst wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven.

In het stedelijk gebied wordt ruimte voorzien voor wonen, recreatie en werken op bovenlokaal niveau. De invulling van deze ruimte zal gebeuren met respect voor de draagkracht en het eigen karakter van dit gebied. De resterende open ruimte moet gevrijwaard blijven.

In het buitengebied wordt het behoud en het versterken van de open ruimte prioritair gesteld. Toch moet er met respect voor de draagkracht van dit gebied ruimte worden geschapen voor de behoeften van de eigen bevolking door de uitbouw van selectieve, leefbare landelijke woonkernen. De kerngedachte doorheen het structuurplan Sint-Pieters-Leeuw is dan ook kansen bieden om zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar te houden, samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren. ‘Levende open ruimte – ruimte om te leven’ biedt het kader waarbinnen Sint-Pieters-Leeuw zich wil ontwikkelen.

Kaart 4 :Gewenste Ruimtelijke structuur



Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw (2008)

Het **stedelijk gebied** omvat de kernen van *Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun met Klein-Bijgaarden*. Voor deze kernen wordt een verdere versterking en maximale verweving van alle stedelijke functies nagestreefd. Weliswaar gebeurt dit met respect voor de draagkracht van de kernen. Deze kernen blijven dus functioneren op gemeentelijk niveau en moeten in geen geval een stedelijke of grootstedelijke uitstraling krijgen.

In het **buitengebied** primeert de open ruimte en de functies die daarmee samengaan. Hier worden enkel ontwikkelingen op lokaal niveau toegelaten zodat het kleinschalige en landelijke karakter van de kernen in het buitengebied wordt behouden.

Deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw moet haar rol als centrale hoofdkern van de gemeente kunnen waarmaken op gebied van wonen, handel en diensten, maar Leeuw krijgt geen bovenlokale ontwikkelingsperspectieven. Sint-Pieters-Leeuw ligt immers in buitengebied en is ingebed in een belangrijk en grootschalig open ruimtegebied, doorsneden door de Zuunbeekvallei. Bijkomende, meer grootschalige en ruimtebehoevende voorzieningen die ten dienste staan van het gemeentelijk niveau moeten daarom in het stedelijk gebied worden ingeplant.

De andere **kernen in het buitengebied** verschillen onderling van elkaar. *Vlezenbeek* heeft, omwille van zijn grotere omvang en zijn aanzienlijk hoger aantal inwoners, een hoger voorzieningenniveau dan de overige kernen in buitengebied. De gemeente wil dit voorzieningenniveau (met o.a. Inkendaal) in stand houden en bijkomend aanvullen met de nodige voorzieningen op niveau van *Vlezenbeek* zelf. Het is echter niet de bedoeling dat *Vlezenbeek* uitgroeit tot een verlengstuk van het stedelijk gebied. *Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken* hebben een zeer beperkt voorzieningenniveau en hebben nog steeds een zeer landelijk karakter. Deze landelijke kernen moeten hun (kleinschalige) landelijke karakter behouden.

De gemeente wil een woonbeleid voeren met aandacht voor de diverse bevolkingsgroepen en hun woonnoden. Het woonbeleid zal zich in de eerste plaats richten op de inwoners van Sint-Pieters-Leeuw. Hierbij is het de bedoeling om een gedifferentieerd woonaanbod (huur- en koopwoningen, appartementen, studio's, sociale huur- en koopwoningen, ...) te creëren dat gelijkmatig verdeeld ligt in de gemeente. Ook bij de realisatie van nieuwe woonprojecten moet de nodige aandacht gaan naar nieuwe woonvormen. De woningen moeten op maat van specifieke bevolkingsgroepen (bejaarden, jongeren, alleenstaanden, ...) worden ontworpen.

Daarnaast is er blijvende aandacht voor groene ruimten in de bebouwde omgeving. De uitbouw van speelpleintjes, buurtvoorzieningen en groene ruimten is noodzakelijk voor de leefbaarheid en attractiviteit van de woongebieden.

Bovendien is er aandacht voor de renovatie en opwaardering (aanleg van pleinen, groenvoorzieningen,...) als ondersteuning van de woonomgeving. Het stimuleren van renovatie, vernieuwing en herbestemming van bestaande gebouwen en zones speelt een belangrijke rol in de versterking van de woonfunctie in de kernen.

2.2 Wootrends in Vlaanderen

In wat volgt worden de belangrijkste trends op het vlak van wonen en woonbeleid in Vlaanderen benoemd vanuit het perspectief van de doelgroepen (starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, enz.). Wat zijn hun woonwensen? Hoe kan men via het ruimtelijkordenings- en woonbeleid hierop inspelen? Doel is om alle doelgroepen te bedienen via een gepast aanbodbeleid.

De structuur en kerngedachte in dit onderdeel zijn gebaseerd op de publicatie *“Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen”* (De Decker et al., 2010) en *“Een woonmodel in transitie. Toekomstperspectieven van het Vlaamse wonen”* (Ryckewaert et al., 2011) van het Steunpunt Ruimte en Wonen.

2.2.1 Demografische tendensen

De gezinsverdunning, de vergrijzing en de internationale migratie zijn de demografische trends in Vlaanderen die een grote impact hebben op de woonbehoeftes. Deze tendensen zorgen voor een toename van het aantal huishoudens, een toename van de vraag naar woningen. De samenstelling van de huishoudens is eveneens veranderd, hiermee samenhangend evalueert ook de aard van de woonbehoefte.

Onderstaande wordt er dieper ingegaan op de drie belangrijke demografische trends en de uitdagingen voor het Vlaamse woonmodel die hiermee gepaard gaan. De inzichten die worden bekomen beïnvloeden verdere omgevingsanalyse.

2.2.1.1 Gezinsverdunning

De gezinnen worden steeds kleiner. Een gemiddeld gezin telt 2.36 personen. Het aantal alleenstaanden en koppels groeit aan. Het aantal gezinnen met kinderen daalt. De laatste decennia worden de Vlaamse gezinnen gekenmerkt door een daling van de gezinsgrootte. Dit heeft te maken met :

1. De daling van het aantal kinderen bij gezinnen met kinderen;
2. Een toename van het aantal gezinnen zonder kinderen;
3. Een toename van het aantal alleenwonenden;
4. Een toename van het aantal gezinnen met 1 ouder;
5. De vergrijzing waardoor mensen eerst als koppel en later alleen leven.

Voornamelijk het aantal alleenstaanden en het aantal koppels zonder kinderen kent een sterke toename. Ook het aantal vaders en moeders met ongehuwde kinderen steeg, terwijl zowel het

aantal als het aandeel van koppels met kinderen sterk daalde. Deze laatste vaststelling contrasteert met de wens van zowat elke gemeente of stad om meer gezinnen met kinderen aan te trekken.

Het globale effect van de gezinsverdunding is dat het aantal huishoudens, en bijgevolg het aantal nodige woningen, de afgelopen decennia sterker steeg dan het aantal inwoners. Zo steeg het aantal officieel geregistreerde huishoudens in Vlaanderen met 15.7% in de periode 1991-2007. Volgens de prognoses van de studiedienst van de Vlaamse regering (SVR) zal in Vlaanderen tegen 2030 het aantal huishoudens met 333.000 of 13% stijgen.

2.2.1.2 Vergrijzing

Niet enkel het aandeel 60-plussers is gestegen, maar vooral het aandeel 80-plussers (verzilvering) is sterk toegenomen. Deze trend zal ook in de toekomst aanwezig blijven. Verwacht wordt dat tegen 2030 net geen 30% van de Vlaamse bevolking ouder zal zijn dan 60 jaar. Dit impliceert een stijging van meer dan 30% tegenover 2010 (SVR, bevolkingsprojecties, 2010). In 2030 zouden er in Vlaanderen 472.035 mensen ouder zijn dan 80 jaar. Tegenover 2010 is dit een stijging van meer dan 50%.

Ouderen zijn minder geneigd te verhuizen. Doorheen de jaren heeft men immers een band opgebouwd met de woning en de woonomgeving. Een verhuis is dan ook een grote stap voor een senior: men verlaat immers niet enkel de woning, maar ook de vertrouwde woonomgeving. Uit de woonsurvey 2005 blijkt dat 73% van de senioren aangeeft niet te willen verhuizen en slechts 7% van 60-plussers zeker zal verhuizen.

Het feit dat ouderen minder geneigd zijn te verhuizen heeft meerdere gevolgen voor het woonaspect. Enerzijds woont een grote groep mensen in een te grote woning, anderzijds verplicht de vergrijzing ons ertoe na te denken over de beschikbaarheid van aangepaste voorzieningen en hun inplanting. De oplossing dat er op latere leeftijd slechts twee mogelijkheden zijn : blijven wonen in de eigen woning of verhuizen naar een rusthuis, is achterhaald. Heden kan er een onderscheid gemaakt worden tussen het blijven wonen in de eigen woning (al dan niet met ondersteuning), verhuizen naar een aangepaste woning of het verhuizen naar een complex met aangepaste verzorging/verpleging (Myncke en Vandekerckhove, 2007). Bovendien zijn alternatieve woonvormen de laatste jaren sterk uitgebreid: dagverzorgingscentra, centra voor kortverblijf, lokale en regionale dienstencentra, enz.. Men kan hierbij twee complementaire evoluties erkennen: enerzijds centralisatie en clustering van diensten in woon-zorgcomplexen en anderzijds een zeker mate van decentralisatie binnen de woonzorgzone.

Een woonzorgcomplex is een verbreding van de zorgcampus, waarbij wonen en vormen van zelfstandig wonen ook hun plaats krijgen. Het gaat om een verbreding van de dienstverlening in combinatie met ander woonvormen dan de klassieke RVT. Een woonzorgzone is een (deel van een) wijk, dorp of stad waarin optimale condities zijn gecreëerd voor wonen met zorg en welzijn.

2.2.1.3 Externe migratie

De externe migratie heeft een grote invloed op de bevolkingsgroei in Vlaanderen. Naast een bijdrage tot de groei van het aantal huishoudens en dus een blijvende behoefte om de woningvoorraad uit te breiden, is vooral de sociaalruimtelijke impact van migratie dubbel. Enerzijds is er de migratie die in het verlengde ligt van de 'oude' arbeidsmigratie. Dit zorgt ervoor dat via gezinshereniging en gezinsvorming bepaalde gemeenschappen (voornamelijk Turkse en Marokkaanse) blijven groeien en de bestaande ruimtelijke concentraties in steden gehandhaafd blijft. Anderzijds is er migratie ten gevolge van de mondialisering. Personen uit 'heel' de wereld vestigen zich in Vlaanderen. Het is niet steeds duidelijk waart ze ruimtelijk terecht komen, maar vooral steden lijken in Europa een aantrekkingskracht uit te oefenen op mensen die een beter bestaan wensen.

2.2.2 Wijzigende woonattitudes

De laatste jaren zijn er een aantal verschuivingen op de woningmarkt. Zo is er een verschuiving van nieuwbouw naar koop met vernieuwbouw. Ook is er een verschuiving van individuele woningbouw naar appartementen, niet alleen in stedelijke gebieden, maar ook in de kernen van het buitengebied. (Vanneste et al., 2007)

Bij nieuwbouw is er dan weer een daling van de gemiddelde kavelgrootte. In de periode 2002-2007 daalde de gemiddelde oppervlakte van kavels gemiddeld met 17% in Vlaanderen, hoofdzakelijk door de stijging van aantal appartementen. In tegenstelling hiermee is globaal in de periode 2000-2006 het bodemgebruik voor wonen toegenomen en blijft de gemiddelde 'grondinname' voor wonen per huishouden of de gemiddelde residentiële voetafdruk van Vlaamse huishoudens nog licht stijgen. Dit komt vooral omdat er vanaf 2002 jaarlijks (veel) meer wooneenheden nieuw gebouwd worden dan dat er huishoudens bijkomen. Het lijkt aannemelijk dat dit hoger bouwritme dus niet gecompenseerd is door sloop van woningen en/of bestemmingswijziging van woongebouwen naar andere bestemmingen.

Bij deze nieuwbouw is er ook een toename in de projectmatige aanpak. Het aandeel professionele actoren (ontwikkelaars, bouwpromotoren, sleutel-op-de-deur firma's) neemt toe, zowel bij appartementsbouw als in de particuliere woningbouw.

Voorts krijgen ook meer en meer landbouwbedrijfsgebouwen en andere verlaten gebouwen een nieuwe bestemming. Hoeses verliezen bijvoorbeeld hun agrarische functie en trekken bewoners aan die op zoek zijn naar een landelijk woonmilieu, met nieuwe verplaatsingspatronen en vertuining tot gevolg.

Op bestaande verkavelingen is er voorts een hoge realisatiegraad. Onderzoek geeft aan dat de afgelopen tien jaar (1998-2008) de realisatiegraad van loten in een verkaveling gemiddeld 65% bedraagt. Deze realisatiegraad hangt samen met de omvang van het aantal beschikbare onbebouwde percelen. Hoe hoger het aantal ongebouwde percelen, hoe lager de realisatiegraad.

De woningen op nieuwe verkavelingen zijn meer compact dan vroeger en ook meer uniform. Voorheen werd aangenomen dat men in de oudere verkavelingen – uit de periode 1960-1980 – ook een oudere bevolking zou aantreffen en dat de typische verkavelingswoning te groot zou zijn geworden (Cneut et al., 2007). Toch is gebleken dat deze tendensen zeker niet zo groot zijn als werd aangenomen. Onderbezetting dient immers genuanceerd te worden. Veel ouderen nemen een rol op in de zorg voor de kleinkinderen. Extra slaapkamers in deze te ruime woningen doen geregeld dienst als occasionele opvangcapaciteit. Een gelijkaardige redenering geldt trouwens ook voor nieuw samengestelde gezinnen, waar doorheen de tijd de woningbezetting verandert naarmate de kinderen bij de ene dan wel bij de andere ouder worden opgevangen.

Bij nieuwe verkavelingen worden de kavelsgroottes systematisch kleiner, wat resulteert in een fundamenteel verschillende woonomgeving. De langste gevel komt (vaak) loodrecht op de straat te staan en de voordeur verhuist naar de zijgevel. In door ontwikkelaars opgezette woonlocaties transformeert het verkavelingsmodel dus: koppel- of rijwoningen worden courante verschijningen.

2.2.3 Migratiedynamiek

Wonen is geen statisch gegeven en residentiële mobiliteit is reeds lang een aandachtspunt in onderzoek en beleid. Op elk moment zijn er bewegingen tussen alle mogelijke ruimten: binnen steden, tussen steden en het buitengebied en binnen het buitengebied.

Belangrijk hierbij is dat:

- Ongeveer de helft van de verhuisbewegingen binnen een gemeente blijft (Willaert, 1999);
- Er een continu en stabiel beeld is van nieuwe huishoudens (jonge mensen) die naar steden verhuizen en van grotere huishoudens die uit de stad wegtrekken. Dit heeft te maken met leeftijdsgebonden woonvoorkeuren.

Uit eerder onderzoek van SumResearch blijkt dat suburbanisatie doorgaat en sinds 2001 opnieuw toeneemt (Moortgat en Vandekerckhove, 2007). Er zijn indicaties dat binnen kleinstedelijke gebieden als het ware een suburbanisatie-in-miniatuur aan de gang is vanuit de kernen naar nieuwe verkavelingen in de onmiddellijke omgeving.

De redenen waarom mensen verhuizen zijn uiteenlopend, maar wel sterk gerelateerd aan de leeftijd.

- De 18-26 jarigen trekken nog steeds naar de stedelijke gebieden, wat knooppunten van (hoger) onderwijs en tewerkstelling zijn (De Corte et al., 2003).
- Vanaf 27 jaar slaat het migratiepatroon om: 27-40 jarigen en hun kinderen (0-17 jaar) vertonen nog steeds een duidelijke suburbanisatiebeweging. Ze verlaten stedelijke gebieden ten voordele van het buitengebied en kleinstedelijke gebieden. De wens om eigenaar te worden en de zoektocht naar een grotere woning met tuin liggen hier aan de grondslag (Tratsaert, 1998; De Decker et al., 1995; De Corte et al., 2003).
- Bij de twee oudere leeftijdscategorieën (vanaf 41 jaar) zien we in Vlaanderen dan weer andere patronen. Zowel pensioengerechtigden als huishoudens op actievere leeftijden trekken naar de Kust (tweede verblijf).

2.2.4 Demografie dwingt tot nieuwe woonvormen

Bovenstaande evoluties en tendensen hebben hun invloed op onze woonbehoeftes en -invullingen. Er is de laatste jaren een opleving te merken van huishoudens die op zoek gaan naar alternatieve woonvormen ('Oriënterende Nota Wonen'. Omgeving en SumResearch, 2009). Demografische ontwikkelingen die eerder zijn geschetst, vormen deels de aanleiding van deze (ver)nieuwe tendens.

In de eerste plaats is er de toenemende vergrijzing, die zich vertaalt in een toenemende vraag naar woonvormen als serviceflats, zorgflats, groepswonen of kangoeroewoningen en duplexwoningen.

Daarnaast hebben ook ontwikkelingen als het toenemend aantal echtscheidingen, verdere gezinsverdunning, uitstel van de gezinsvorming, ... een sterke invloed op de manier waarop huishoudens wonen. Kort gezegd gaat het om het afnemen van het belang van het traditioneel gezin en dus ook van de traditionele vorm van samenwonen.

Op basis van recente bevolkings- en huishoudensprognoses wordt verwacht dat de bevolkings- en huishoudenstoename in de toekomst sterker zal zijn dan eerder berekend.

Een bijkomende factor is ten slotte de betaalbaarheid van de woonmarkt die de laatste jaren sterk onder druk staat (stijgende woningprijzen, dalende koopkracht). Dit geeft aanleiding tot vormen van groepswonen met betaalbaarheid als bepalende factor.

Bovengenoemde trends zullen zich de komende jaren alleen maar verder zetten. De behoefte aan woonvormen die een gepast antwoord bieden op deze ontwikkelingen, zal dan ook steeds groter worden, zowel in stedelijke gebieden als erbuiten. De grote uitdaging voor het beleid is het juiste kader en de juiste voorwaarden scheppen waarbinnen deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Hoe kunnen we streven naar een maximale bediening van alle doelgroepen op de woningmarkt?

2.2.5 Doelgroepenbenadering bij wonen

De afgelopen decennia is de woningmarkt steeds veelzijdiger geworden (Handboek Wonen. Trendonderzoek Ruimtelijke Ordening. - SumResearch, 2009). Dit heeft vooral te maken met de groeiende complexiteit van de woonbehoefte. Er komen steeds complexere woonwensen. Welke nieuwe antwoorden kunnen we hierop bieden? Indien we deze vraag willen beantwoorden dienen we te vertrekken van de vraag: Wat zijn de woonbehoeften van diverse doelgroepen? Een eenoudergezin heeft immers niet dezelfde woonwensen als een jong gezin met kinderen of senioren.

In een studie van SumResearch omtrent gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid zijn op basis van een aantal huishoudenstypes en hun levensfasen een aantal doelgroepen gedefinieerd. (Handboek Wonen. Trendonderzoek Ruimtelijke Ordening. - SumResearch, 2009) Aan elk van deze doelgroepen worden een of meerdere woontypologieën gekoppeld:

- **Starters op de woningmarkt:** jonge gezinnen, met of zonder kinderen, die een eigen woning (meestal grondgebonden) willen aanschaffen of een appartement huren. Deze gezinnen beschikken meestal over beperkte financiële middelen en kiezen vaak voor een eerste woonoplossing, die geen definitieve keuze is.
- **Steeds kleinere gezinnen:** De gemiddelde grootte van de gezinnen daalt. Er is dan ook meer vraag naar kleinere woningtypes. Wanneer gesproken wordt over kleine woningen, gaat dit niet enkel over appartementen, maar kan dit ook een grondgebonden woning zijn.
- **Traditionele gezinnen:** Er zijn ook grotere gezinnen, traditionele gezinnen. Het woningtype voor deze doelgroep komt in grote mate overeen met de bestaande woningvoorraad.
- **'Empty nesters':** voor bewoners binnen de leeftijdscategorie 50-64 jaar breekt de periode aan dat de kinderen het ouderlijke huis verlaten. Dit wordt het 'empty nest'-syndroom genoemd. Dit kan aanleiding geven tot verhuis naar een kleinere en vaak meer centraal gelegen woning. Vaak blijven ze echter wonen in hun oorspronkelijke woning, waardoor men

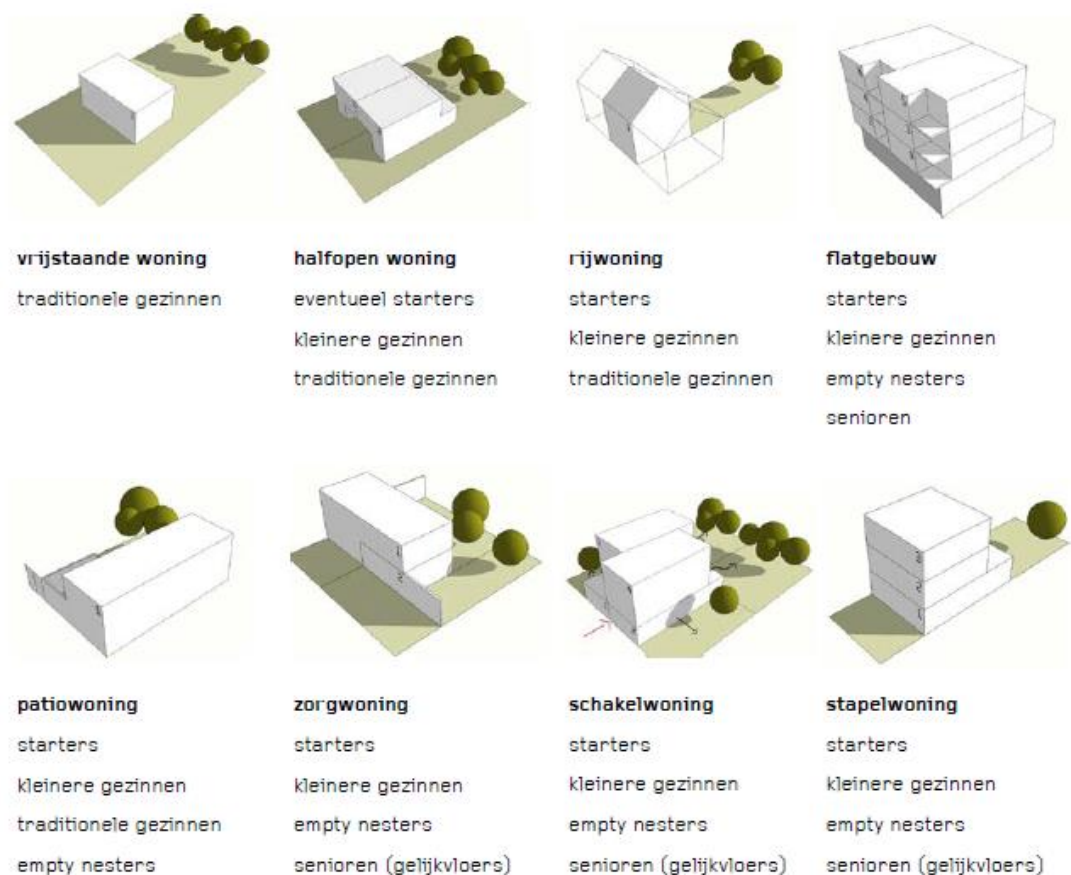
in sommige buurten kan spreken van ‘onderbewoning’. Men zou deze onderbewoning kunnen tegengaan door een voldoende uitgebreid aanbod van kleinere, centraal gelegen woningen te voorzien zodat de stap naar een aangepaste woning sneller gezet wordt. Dit kan een appartement zijn, maar een substantiële buitenruimte is hierbij vaak ook een voorwaarde.

- **Senioren:** De vergrijzing zorgt op de woningmarkt voor bijzondere uitdagingen. Hoewel de voorkeur bestaat om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven, komt er een moment dat men een alternatieve woonvorm (RVT, serviceflat, zorgwoning,...) moet zoeken.

Het is duidelijk dat er een mogelijkheid is voor de nieuwe compacte woonvormen, deze blijken immers een grote flexibiliteit te hebben voor de verschillende woonprofielen. Bovendien lijken deze een welkome aanvulling te vormen op onze traditionele woonontwikkelingen, die te sterk eenzijdig zijn gericht op grote gezinnen met kinderen. (Woonstudie Halle, Sum Reseach 2013).

Onderstaande figuur geeft een aantal prototypes van woningen weer met de doelgroepen waarvoor ze kunnen bestemd zijn. De bovenste vier zijn eerder ‘klassieke’ vormen.

Figuur 2: Woontypologieën



Bron: Handboek Wonen. Trendonderzoek Ruimtelijke Ordening. (2011) in Woonstudie Halle (2013).

2.2.6 Duurzaamheid

In Vlaanderen is er niet alleen nog ruimte om bijvoorbeeld via inbreidingsprojecten het bestaande woonaanbod uit te breiden. Tegelijkertijd – en misschien belangrijker – biedt ook de transformatie van de bestaande woningstock heel wat potentieel om nieuwe woonvragen op te nemen. Demografische evoluties (3.2.1.) zetten ons ertoe aan na te denken over hoe we in de toekomst met het bestaand patrimonium zullen omgaan en hoe we dit op een duurzame manier kunnen realiseren.

Een langetermijnvisie is noodzakelijk om de vraag ‘hoe we via het bestaande en het nieuwe aanbod aan woningen duurzaam kunnen inspelen op de evoluerende woonbehoeftes?’ te beantwoorden. Duurzaamheid is een zeer omvattend begrip en betekent concreet dat men aan de behoeften van de huidige generaties voldoet, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties te beperken⁹.

2.2.6.1 Duurzaam woningaanbod

Een duurzaam woningaanbod verwijst naar een woonpatrimonium en –beleid dat aandacht heeft voor de huidige noden, zonder toekomstige mogelijkheden en energiebronnen zoals water en elektriciteit uit het oog te verliezen. Duurzaam woningaanbod betekent ook ervoor zorgen dat bestaande, vaak minder duurzame en energie-onvriendelijke, woningen aangepast worden..

SumResearch heeft samen met evr-Architecten en Daidalos Peutz de Duurzaamheidsmeter Stadsprojecten ontwikkeld met als doel het evalueren en ondersteunen van stadsprojecten. Deze tool (verder toelichting onder sectie 3.5) kunnen we ook toepassen op het bestaande woningenpatrimonium en het (lokale) woonbeleid.

Vanuit de inzichten dat een deel van het bijkomende woonaanbod dat tegen 2030 nodig is uit kleinere woningen moet bestaan, moeten we er vanuit gaan dat de vraag naar gezinswoningen in toenemende mate zal opgevangen worden door bestaande beschikbare woningen. Immers het aantal huishoudens met drie of meer personen zal volgens de prognoses niet meer toenemen.

2.2.6.2 Ruimtelijke duurzaamheid

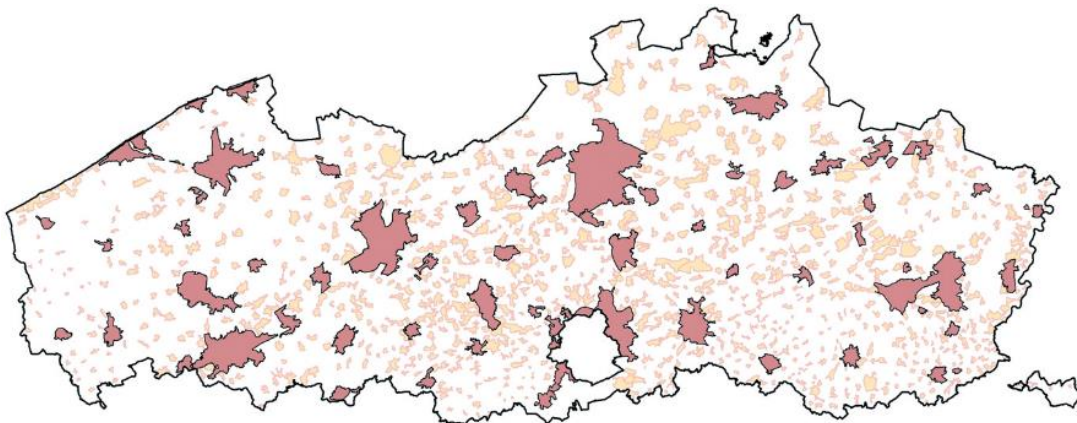
Duurzaamheid heeft ook te maken met locatie en mobiliteitsbeheersing. Liefst verdichten we het woningaanbod en breiden we het woningaanbod uit in functie van bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.

⁹ Brundtlandt rapport, WCED 1987.

Vandaag zou er woon(uitbreidings)gebied beschikbaar zijn voor de bouw van 614.000 woningen. Ten opzichte van een toename van 330.000 huishoudens, lijkt er weinig aan de hand. Maar de ruimtelijke spreiding van de woonuitbreidingsgebieden maakt een duurzaam beleid quasi onmogelijk. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd de verhouding 60% in stedelijk gebied en 40% in woonkernen in buitengebied vastgelegd.

De ruimtelijke spreiding van de niet-bebouwde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden kent echter een geheel ander verhouding: 26% in stedelijk gebied, 43% in kernen in buitengebied en 31% in linten en verspreide bebouwing. Laten we de invulling van bijkomende woningen afhangen van de plaats van aanbod (grondreserves) zullen we de open ruimte in Vlaanderen verder aantasten. De huidige voorraad ligt immers voor een groot deel niet op de gewenste locatie. Er moet dus omzichtig worden omgegaan met de invulling van de woonruimte willen we de open ruimte niet verder versnipperen en verdichten.

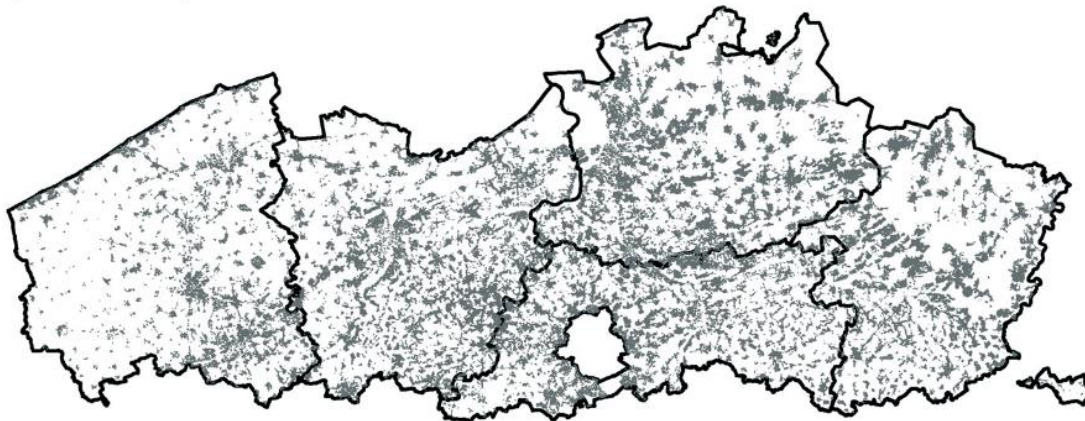
Kaart 5: Situering van de nederzettingsstructuur in Vlaanderen (2010).



Bron: Isabelle Loris (2011), Woonaanbod in Vlaanderen.

Stedelijk gebied wordt in het rood aangeduid, de woonkernen in het roos en de verspreide bebouwing en linten in het wit.

Kaart 6: Situering van de onbebouwde percelen in Vlaanderen en de provincies (31/12/2009)



Bron: Isabelle Loris (2011), Woonaanbod in Vlaanderen.

De spreiding volgt de spreiding van de woongebieden zoals op de gewestplannen aangeduid.

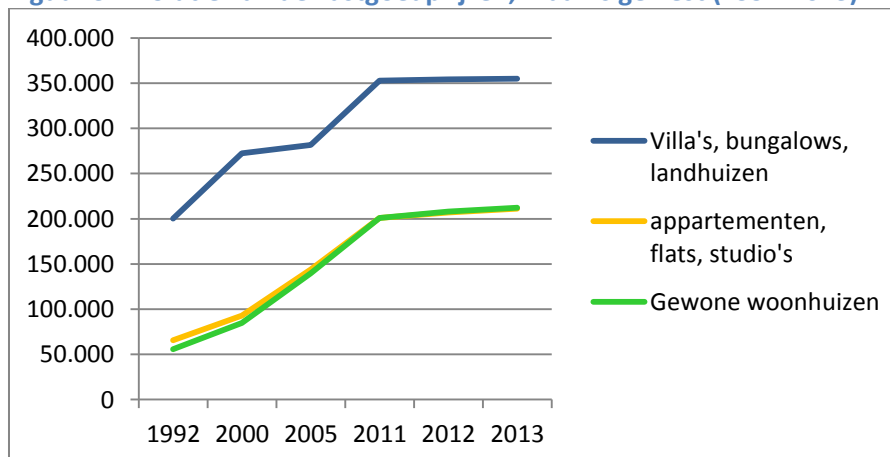
2.3 Betaalbaar wonen

De publicatie “Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?” van het Steunpunt Ruimte en Wonen (De Winters et al., 2011) vormt de aanzet voor dit onderdeel. In deze studie is men nagegaan of de stelling ‘dat wonen steeds duurder wordt’ onderzocht. Men heeft de studie aangevat met een overzicht van enkele trends in de woningmarkt en verschillende verklarende factoren. Vervolgens heeft men via objectieve gegevens die zijn verzameld met de Woonsurvey 2005 onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van wonen voor eigenaars, private huurders en sociale huurders in Vlaanderen. In wat volgt worden een aantal kernbevindingen uit deze publicatie toegelicht.

2.3.1 Evolutie van de prijzen op de woningmarkt

De nominale prijzen op de woningmarkt zijn sinds 1973 enorm toegenomen. Vanaf 2009 blijven de vastgoedprijzen stijgen maar minder fel.

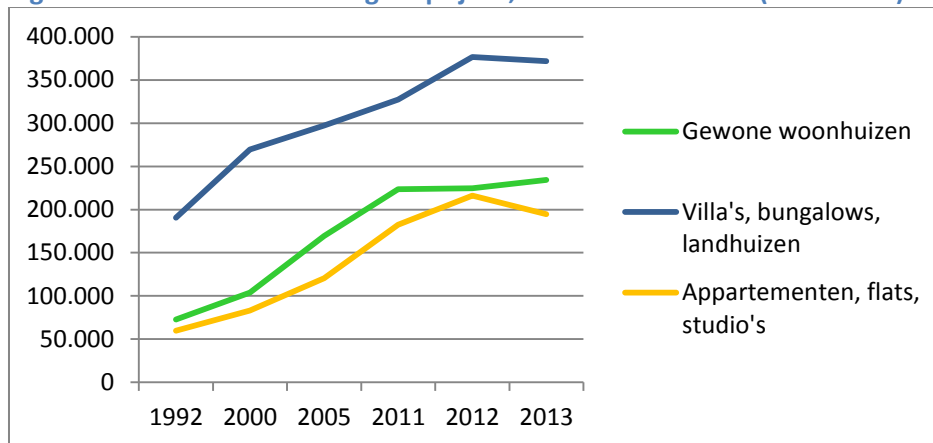
Figuur 3: Evolutie van de vastgoedprijzen, Vlaams gewest (1992-2013)



Bron: FOD Economie (statbel).

Onderstaande wordt het beeld geschetst van de vastgoedprijzen in Sint-Pieters-Leeuw. Net zoals in het Vlaams gewest zien we een sterke stijging van de vastgoedprijzen.

Figuur 4: Evolutie van de vastgoedprijzen, Sint-Pieters-Leeuw (1992-2013)



Bron: FOD Economie (statbel).

Vooraleer er wordt overgegaan tot het effect van deze prijsstijgingen op de betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen, gaan we op zoek naar de oorzaken voor de prijsstijging.

Er zijn verschillende factoren die de prijsstijging op de vastgoedmarkt beïnvloeden. Een mogelijke verklaring is te vinden in demografische evoluties. Omwille van het toenemend aantal alleenstaanden, echtscheidingen, vergrijzing, de toename van gezinnen zonder kinderen en de daling van het aantal kinderen bij gezinnen met kinderen, stijgt de vraag naar woningen. Een toegenomen vraag bij een ongewijzigd aanbod zorgt voor prijsstijgingen. Op langere termijn zou een uitbreiding van het aanbod de prijzen normaliter moeten stabiliseren. In het geval van de woningmarkt is dit niet het geval geweest. De woningprijzen zijn decennia lang blijven stijgen. Nochtans is er voldoende aanbod (bouwgronden) om de vraag naar woningen te kunnen opvangen. De toegenomen vraag door demografische evoluties (gezinsverdunding) kan dus niet de enige verklaring zijn.

Een tweede verklaring is dat huishoudens meer 'kunnen' betalen voor een woning, dit via het gestegen inkomen en via het systeem van hypothecaire leningen. Afhankelijk van het inkomensniveau kan een huishouden een bepaald aandeel van het beschikbare inkomen spenderen aan de afbetaling van een hypothecaire lening (of aan de huur van een woning). Zelfs met een onveranderd inkomen kan men via langere looptijden en lagere intrestvoeten een hoger kapitaal ontleneren. Het kapitaal dat men kan lenen stijgt disproportioneel met een daling van de intrestvoet en met langere looptijden. Men heeft berekend dat een intrestdaling van 1% overeenkomt met een

prijsstijging van 8%, een toename van de looptijd met 1 jaar met een prijsstijging van 3% en een stijging van het inkomen met 1% met een prijsstijging van 1%.¹⁰

Tenslotte wordt er op gewezen dat bij langdurige prijsstijgingen een woning een vorm van investering kan worden, het wordt beschouwd als een rendabele belegging. De afgelopen periode werden woningen aangekocht als investering naar de toekomst toe en daardoor minder vlug terug op de markt aangeboden. Prijsstijging kan hier een gevolg van zijn.

Opvallend is dat de prijzen in de lagere woningklassen sterk zijn gestegen. Hiervoor zijn meerdere verklaringen. Ten eerste door een groei van de kleinere huishoudens (gezinsverdunding) stijgt ook de vraag naar kleinere woningen, daarnaast heeft de toegenomen woningkwaliteit een groter prijseffect op dit type woningen en ten slotte is de voorkeur van de woonconsument voor dit type woningen sterk gestegen, de verhoogde vraag heeft prijsstijging tot gevolg.

2.3.2 Betaalbaarheid per deelmarkt en groep

Betaalbaarheid van een woning heeft onder meer te maken met het maandelijks budget dat huishoudens kunnen spenderen voor huisvesting. Man kan er vanuit gaan dat een woning betaalbaar is wanneer men na de maandelijkse woonuitgaven nog over voldoende inkomen beschikt om op een menswaardige manier te participeren aan de samenleving (budgetnorm).

Hierbij wordt wel de opmerking gemaakt dat de factor kwaliteit in principe moet geïncorporeerd worden in de betaalbaarheid. Dit heeft men in het onderzoek niet kunnen doen. Ook heeft men in het onderzoek geen regionale verschillen kunnen achterhalen. Betaalbaarheid is dus benaderd zonder een kwaliteitsstandaard geaggregeerd op Vlaams niveau.

Op basis van de gegevens uit woonsurvey 2005 heeft men enkele uitspraken gedaan over de betaalbaarheid in Vlaanderen. Daarbij heeft men de huishoudens beschouwd wiens maandelijks beschikbaar budget na de woonuitgaven niet boven de norm uitkomt. Dit aandeel bedraagt 13,2%. Van deze 13,2% heeft 5,0 % een zodanig laag inkomen dat ze ook zonder woonuitgaven niet boven de budgetnorm geraken. Dit impliceert dat 8,2% van de huishoudens als gevolg van de woonuitgaven een 'betaalbaarheidsprobleem' heeft. Daartegenover staat dat de grote meerderheid van de Vlaamse huishoudens geen betaalbaarheidsproblemen ondervindt.

Indien men kijkt naar de verschillende deelmarkten (eigenaars, private huurders en sociale huurders) dan zijn de verschillen naar betaalbaarheid van de woning veelzeggend. Maar liefst 38,6% van de

¹⁰ SumResearch, Woonstudie Halle (2013)

sociale huurders hun resterend inkomen valt onder norm, voor private huurders bedraagt dit 27,4% en voor eigenaars 7,8%.

Van de werkenden heeft 7,7% een betaalbaarheidsprobleem. Huishoudens met een vervangingsinkomen hebben duidelijk vaker betaalbaarheidsproblemen. Bij een referentiepersoon die werkloos, arbeidsongeschikt of gepensioneerd is, heeft respectievelijk 52,5%, 31,4% en 13,4% een betaalbaarheidsprobleem.

In het onderzoek is de evolutie van de betaalbaarheid berekend. Hieruit blijken sterke verschillen tussen eigenaars en huurders. Tussen 1985 en 2005 steeg het equivalent resterend inkomen van eigenaars en daalde dat van huurders, ook al steeg de afbetaling van een lenig meer dan de huur. Dit wordt verklaard door verschillende evoluties in het inkomensniveau. De kloof tussen inkomensniveau van eigenaars en huurders is in dezelfde periode groter geworden.

Het equivalent resterend inkomen van zowel gepensioneerde huurders als eigenaars is afgenomen. Onder de huurders is behalve voor gepensioneerden ook voor eenoudergezinnen en huishoudens met de laagste inkomens het equivalent resterend inkomen afgenomen.

2.3.3 Betaalbaarheid onder starters

Bij 'starters', huishoudens waarvan de referentiepersoon jonger is dan 30 jaar en die niet langer dan 5 jaar geleden verhuisde uit het ouderlijke huis, is er geen significant lager of hoger betaalbaarheidsprobleem. Dit is een groep met een sterk socio-economisch profiel: ze hebben hogere inkomens, zijn hoger geschoold en er zijn meer tweeverdieners. Daardoor hebben recente prijsstijgingen niet voor een groter betaalbaarheidsprobleem gezorgd binnen deze doelgroep.

Dit betekent eveneens dat de situatie van starters niet slechter is dan voor huishoudens die al langer op de woningmarkt aanwezig is.

Opmerkelijk is wel dat jongeren hun eerste koopwoning steeds minder de woning voor het leven is. Dit is een reactie op de stijgende woningprijzen. Men koopt een woning die betaalbaar is met een gegeven budget en vermijdt zo betaalbaarheidsproblemen. Indien nodig boet men in aan comfort en oppervlakte. Men mag daardoor een toenemende mobiliteit op de woningmarkt en een stijging van het aantal verkooptransacties verwachten.

Omdat de jongeren een sterker socio-economisch profiel hebben is voor een grote groep onder hen huren maar een tijdelijke situatie. De oudere huurders zijn meestal permanent aangewezen op de huurmarkt, zij zullen waarschijnlijk nooit de overstap naar de koopmarkt maken.

2.3.4 Beleid in Vlaanderen

Het verwerven van een eigen woning wordt door de overheid gesteund. Het beleid richt zich dan ook in belangrijke mate op de koopmarkt. Iedereen die het zich kan permitteren, verwerft een eigen woning in Vlaanderen.

Dit heeft een pervers effect op de private huurmarkt waar zich sowieso al het grootste betaalbaarheidsprobleem bevindt. De private huurmarkt huisvest de huishoudens met de laagste inkomens die de stap naar de koopmarkt niet kunnen zetten. Voor de verhuurders betekent dit dat ze weinig rendement kunnen halen op hun woning en dat ze bovendien het risico dragen op wanbetalers. Het is dan ook aantrekkelijk om de eigendom te koop te stellen. Daardoor verdwijnen woningen uit de private huurmarkt en neemt het aanbod aan kwalitatieve huurwoningen af. Via sociale huurwoningen steunt de Vlaamse Overheid de huishoudens met de lage inkomens.

2.4 Trends naar kwalitatiever en duurzamer bouwen

Wonen is verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik in Vlaanderen via verwarming en elektriciteitsverbruik. Via Europese regelgeving is er een pad uitgezet om deze energievraag terug te dringen. Voor nieuwbouw gaat het dan om steeds strengere wordende eisen voor het E-peil. Dit maakt dat nieuwbouw betere energieprestatie noteren dan de bestaande woningstock.

De Vlaming, samen met de lokale besturen, is zich steeds meer bewust van het belang van energetische maatregelen, het bestaan van lage energiewoningen en passiefhuizen. Recente woningen met een lage energieprestatie zijn in Vlaanderen echter maar een klein percentage van de bestaande woningstock. De transformatie van bestaande woningen blijft dus een grote uitdaging. Gemiddeld heeft Vlaanderen een vrij oud patrimonium, hier kunnen bijgevolg belangrijke initiatieven genomen worden om het patrimonium energiezuiniger te maken. Duurzaam bouwen wordt meestal geoperationaliseerd via de ontwikkeling van criteria en certificeringssystemen die op een meer of minder omvattende manier de impact van bouwen op mens, milieu en economie inschatten en scoren.

Wettelijke regelingen vertalen meestal slechts een deel van deze impact door naar vaststaande normen. In Vlaanderen spitst dit zich toe op energie en water op niveau van het gebouw en voor wat water betreft ook op het wijkniveau via de watertoets. Andere aspecten zoals de “life cycle cost” en materiaalgebruik worden niet in regelgeving vertaald, tenzij in “service level agreements” die bij concrete projecten of overheidsprogramma’s worden opgelegd. Het gaat dan vaak om minder meetbare aspecten zoals een geïntegreerd ontwerp, een goed procesverloop, een duurzame inplanting (mobiliteitsimpact) enzovoort. Er worden ook steeds vaker strengere eisen gesteld op het

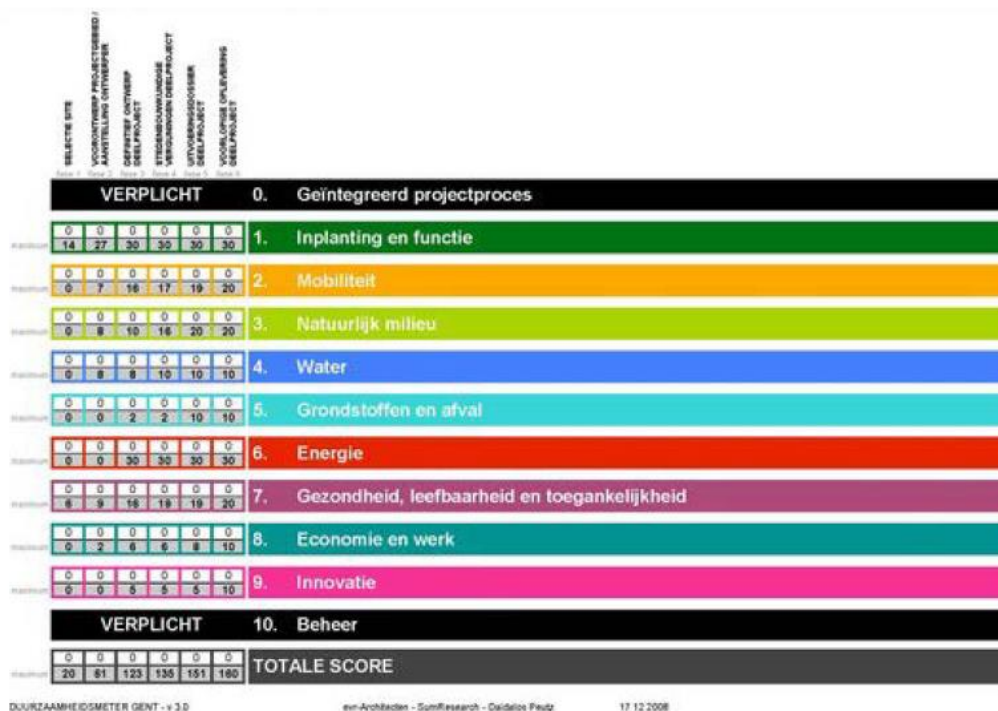
vlak van energieprestatie van het bestaande woningpatrimonium (verstrenging EU-richtlijn EPBD via directieve 2010/31/EU). Hiermee is het duidelijk dat het begrip ‘duurzaam wonen’ meer en meer ingeburgerd geraakt. Alles begint echter op het lokale niveau van de individuele woning zelf. Vandaar dat het belangrijk is om ook dit duurzaamheidsaspect op te nemen in de opmaak van een lokaal woonbeleidsplan.

2.4.1 Duurzaamheid

Op de milieuconferenties van Rio en Kyoto werd duurzame ontwikkeling omschreven als "een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien." Duurzaamheid is echter een veelomvattend begrip, het gaat zowel over people, place en profit. Het heeft dus naast een ecologische ook een sociale en economische dimensie.

SUMResearch heeft samen met evr-Architecten en Daidalos Peutz de Duurzaamheidsmeter Stadsprojecten ontwikkeld. Dit is een objectiverende methode om zorg voor duurzaamheid te meten en de uitvoerder een leidraad te geven om een duurzaam stadsproject te realiseren. De duurzaamheidsmeter bestaat uit meer dan honderd na te streven punten om tot een duurzaam stadsproject te komen. De verschillende stappen zijn gestructureerd in verschillende hoofdstukken weergegeven (Figuur 6).

Figuur 5: Duurzaamheidsmeter voor stadsontwikkeling Gent (Sum Research)



Bepaalde stappen uit de duurzaamheidsmeter zijn ook geschikt om te integreren in een woonbeleid of om een (woon)beleid te evalueren. Er komen in de duurzaamheidsmeter immers aspecten over de woning, woonomgeving en hun gebruik aan bod. In het kader van de woonstudie Halle is een selectie gemaakt door SUMResaerch van items die samen een afwegingskader kunnen vormen voor het beleid in Halle. Deze items kunnen eveneens relevant zijn bij het vormen van een beleid in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

2.4.2 Inplanting en functie

Bereikbaarheid van de site/ Kies sites die goed ontsloten zijn voor duurzame vervoersmiddelen en zachte weggebruikers.

Aanwezigheid van voorzieningen/De keuze voor sites in stadsdelen met goede voorzieningen stimuleren.

Hergebruik van brownfields en terreinen met bodemvervuiling/ Het aansnijden van onontwikkelde terreinen of greenfields vermijden en de sanering van verontreinigde bodems bevorderen.

Hergebruik van gebouwen en historisch patrimonium/ Het hergebruik van bestaande gebouwen stimuleren. Het adequate hergebruiken van historisch waardevolle gebouwen stimuleren in functie van de culturele duurzaamheid.

Footprint/Vermijden dat de footprint van de verharde oppervlakten toeneemt.

2.4.3 Mobiliteit

Kiezen voor sterke alternatieven en beperkt autoverkeer/Bij de keuze van vervoer wordt uitgegaan van een beduidend lager autogebruik dan standaard. Hierdoor zal hoog moeten worden ingezet op kwalitatieve alternatieven zoals stappen, fietsen of openbaar vervoer. In goed bereikbare buurten en mits hoogwaardige alternatieven, is autovrij wonen een sterke optie.

Autoluwe wijk/Een autoluwe woonomgeving als ontwerpdoelstelling vestigen

Staproutes/Wandelen is niet milieuvriendelijk, goed voor de gezondheid en veel efficiënter dan de auto bij afstanden korter dan 2 km. Een goede voetgangersinfrastructuur stimuleert om te voet te gaan.

Verblijfszones/Het voorzien van zones waar de voetganger prioritair en maatgevend is.

Fietsroutes/Fietsgebruik stimuleren door een fijnmazig en kwalitatief fietsroutenetwerk.

Fietsstallingen/Om het fietsvervoer te stimuleren, is de aanwezigheid van een goed en vlot toegankelijke fietsenstalling essentieel.

Openbare vervoertracés/Collectieve vervoersmiddelen zijn efficiënt en energiezuinig. Door een aangepast aanbod en vlotte verbindingen wordt iedereen gestimuleerd om het openbaar vervoer te gebruiken.

Openbare vervoerhaltes/Na het verlaten van de bus, tram of trein is het belangrijk om de gebouwen veilig en comfortabel te kunnen bereiken. Hierdoor wordt het gebruik van het openbaar vervoer indirect gestimuleerd.

Beperkend parkeeraanbod voor bewoners/Door het parkeeraanbod beperkend in te zetten, alternatieve vervoerswijzen te stimuleren en het ruimtegebruik door auto's te beperken.

Beperkend parkeeraanbod voor andere functies buiten het wonen/ Door het parkeeraanbod beperkend in te zetten, alternatieve vervoerswijzen te stimuleren en het ruimtegebruik door auto's te beperken.

Inrichting van de parkings/De negatieve impact van het parkeren reduceren door parkeren op het maaiveld te vermijden en het parkeren te groeperen.

Een duurzaam parkeerbeleid/Het ruimtebeslag beperken door een duurzaam parkeerbeleid te voeren. Door de juiste auto op de juiste plaats na te streven, ervan uit te gaan dat publieke ruimte schaars en kostbaar is, de parkeerruimte beter te benutten, en te streven naar een efficiënte organisatie en handhaving van het parkeerbeleid. En vooral zonder de beperking van parkeerplaatsen en ratio's uit het oog te verliezen.

2.4.4 Natuurlijk milieu

Stedelijke opwarming – omgevingsaanleg/Ontwikkelde gebieden warmen sneller op dan natuurlijke omgevingen (hitte-eiland effect). Dit heeft niet alleen gevolgen op het energieverbruik (koelvraag) maar ook op de biodiversiteit. Stedelijke opwarming moet dus bestreden worden.

Stedelijke opwarming – gebouwen/Vermijd hitte-eilanden (thermische gradiëntverschillen tussen ontwikkelde en onontwikkelde gebieden) om het effect op microklimaat, mens en de natuurlijke habitat te minimaliseren.

Integratie van openbaar groen in blauwgroene netwerken/De ontwikkeling van de site wordt opgehangen aan een overheersend blauwgroen netwerk.

Locatie en grootte van het openbaar groen/De aanwezigheid van openbaar groen is nodig zowel voor de leefbaarheid van een wijk/stad als voor de natuur en biodiversiteit. Groen maakt de leefomgeving aangenamer, trekt aan en creëert een positief imago, en zorgt zo voor meer dynamiek. Creëer openbaar groen waar men tot rust kan komen, en die een meerwaarde vormen voor de gebruikers van de site. Kader het groen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent.

Inrichting en integratie van collectief en privaat groen/Private tuinen dienen deel uit te maken van een groter geheel en geen afgesloten entiteit vormen. Ze zijn niet afgescheiden maar hebben open voortuinen naar de straatzijde en zorgen voor groene verbindingen.

2.4.5 Water

Geïntegreerde hemelwatercyclus op de site/Een overkoepelend systeem ontwerpen voor het waterbeheer op de site.

Waterzuinige gebouwen/Het verminderen van het watergebruik in gebouwen draagt bij tot het verbeteren van de schaarste aan drinkwater en het beperken van de hoeveelheid afvalwaterstromen op de site.

Hergebruik van hemelwater/Door opgevangen hemelwater te hergebruiken wordt er minder drinkbaar water verbruikt en wordt het hemelwater afkomstig van daken niet direct afgevoerd naar de riolering.

Hergebruik van grijswater/Door grijswater te zuiveren en hergebruiken, wordt er minder drinkwater verbruikt en minder afvalwater afgevoerd naar de riolering

Gescheiden waterafvoer/Door de waterafvoerstromen te scheiden wordt de overbelasting van de zuiveringsinstallaties en de verdunning van het afvalwater gereduceerd.

Infiltratie van hemelwater/Door infiltratie van hemelwater op de site wordt het hemelwater dicht bij de bron opgevangen, wordt de grondwatertafel aangevuld en verdroging tegengegaan.

2.4.6 Grondstoffen en afval

Collectieve afvalinzameling/Voorzie ruimtelijke voorzieningen om afval op wijkniveau te sorteren dat afgestemd is op bewoners en het afvalverwerkingsbedrijf.

2.4.7 Energie

Beperking van de energievraag/Beperking van de energievraag van de woon-, kantoor en schoolgebouwen op de site.

Niet-hernieuwbaar primair energieverbruik/Beperking van het niet-hernieuwbaar primair energieverbruik en de CO₂-uitstoot van de woon-, kantoor en schoolgebouwen op de site.

2.4.8 Gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid

Integrale toegankelijkheid openbaar domein/Het uitgangspunt van integrale toegankelijkheid is dat onze leefomgeving bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar moet zijn voor iedereen en dit op een onafhankelijke en gelijkwaardige wijze. Ontwerpers, overheden en dienstverleners dienen vanuit een fundamenteel respect voor elke burger de grootste zorg besteden aan hoe een omgeving, openbaar gebouw, vervoersmiddel en dienstverlening zo comfortabel, veilig en gebruiksvriendelijk mogelijk kan zijn voor iedere gebruiker.

Levenslang wonen/Woningen die voldoen aan de criteria opgesteld in de ontwerpgids Label Levenslang Wonen zijn woningen die geschikt zijn voor de breedst mogelijke waaier van mensen (groot, klein, jong, oud). Deze woningen krijgen het levenslang woonlabel, wat ze onderscheidt van de niet levensbestendige woningen. Kenmerkend voor een levenslange woning is dat ze toegankelijk, veilig en comfortabel is.

2.4.9 Sociale en economische aspecten

Een breed woningaanbod/Door een breed woningaanbod te realiseren werken aan sociale diversiteit, inclusief wonen en betaalbaarheid van wonen.

Betaalbaar wonen/Het woningaanbod afstemmen op de betaalbaarheid ervan.

Diversiteit inbouwen/Een minimale diversiteit aan activiteiten wordt voorzien op de site (residentiële en niet-residentiële functies).

Aanwezigheid van buurtvoorzieningen/De aanwezigheid en nabijheid van een aantal belangrijke voorzieningen is een stimulans voor duurzame en geïntegreerde gemeenschappen. Een gemakkelijke toegang tot de voorzieningen heeft bovendien een gunstige invloed op transport en kan resulteren in een vermindering van transport gerelateerde emissies van broeikasgassen. Daarnaast dragen buurtvoorzieningen bij tot een levendige buurt.

Bedrijvigheid/Buurteconomie is een essentieel onderdeel van duurzaamheid. Hiervoor moeten de nodige ruimtes worden voorzien.

Stimuleren van sociaal verkeer/Door de inplanting van de gebouwen bijdragen aan een omgeving die attractief is en met voldoende sociale controle. De organisatie van de ruimtes en de

architecturale voorzieningen die het contact tussen personen bevorderen, dragen bij tot een duurzaam sociaal klimaat en solidariteit.

Speelplekken/Formele en informele speelplekken in de woonomgeving maken de wijk kindvriendelijk.

Sociale return/Het realiseren van lokale sociale doelstellingen door het stadsproject.

3 Interne omgevingsanalyse

Beschikbare data die een beter inzicht kunnen geven op de woonmarkt in Sint-Pieters-Leeuw en het functioneren ervan werden verzameld en geanalyseerd. Als eerste stap in deze analyse is de algemene demografische samenstelling van de populatie te Sint-Pieters-Leeuw in kaart gebracht, alsook evoluties daarin. Vervolgens wordt er een analyse gemaakt op basis van de migratiecijfers. Daarna is de woonomgeving en de vastgoedmarkt te Leeuw geanalyseerd. Ten slotte wordt bondig ingegaan op het sociaal aanbod in de gemeente.

3.1 Bevolkingsprofiel

Voor het bevolkingsprofiel van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt in de eerste plaats gekeken naar de omvang en dichtheid van de bevolking en de evoluties hierin. Deze cijfers worden ook cartografisch voorgesteld.

3.1.1 Bevolkingsaantal en -dichtheid

Volgens de meest recente cijfers van de Dienst Bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn er 33.053 inwoners in Sint-Pieters-Leeuw en een bevolkingsdichtheid van 812,6 (situatie 19.07.2013).

In wat volgt wordt er gewerkt met minder recente data uit het Rijksregister voor Natuurlijke Personen (RRNP). Op 1 januari 2013 kent Sint-Pieters-Leeuw een bevolkingsaantal van 32.677 en een bevolkingsdichtheid van 809,2 inwoners per km². Deze dichtheid is aanzienlijk hoger dan het Vlaamse of provinciale gemiddelde. Als we de buurgemeenten observeren kunnen we vaststellen dat Halle een opvallend hogere bevolkingsdichtheid kent (835,6 inwoners per km²).

Tabel 3: Bevolkingsaantallen en -dichtheden (01.01.2013)

Regio	Bevolking	Bevolkingsdichtheid (inw/km ²)
Vlaams gewest	6.381.859	472
Provincie Vlaams-Brabant	1.101.280	522,9
Arr. Halle-Vilvoorde	608.736	645,6
Sint-Pieters-Leeuw	32.677	809,2
Halle	37.104	835,6
Beersel	24.322	810,5
Pepingen	4.436	123,1

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie

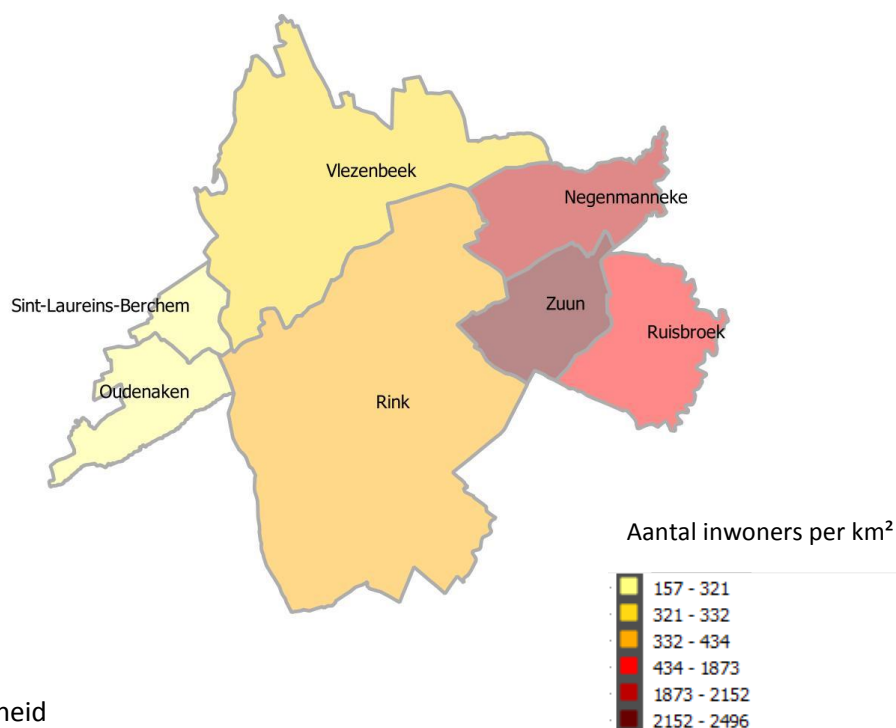
Tabel 4: Bevolkingsdichtheid in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk (19.07.2014)¹¹

Kieswijk	Aantal inwoners (19.07.2014)	Oppervlakte km ²	Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners/km ²)
Oudenaken	396	2,522	157,0
Rink	7 470	17,186	435,7
St-Laureins-Berchem	366	1,138	321,6
Vlezenbeek	3 362	10,120	332,2
Negenmanneke	7 238	3,362	2152,9
Zuun	6 874	2,754	2496,0
Ruisbroek	6 735	3,594	1874,0
Totaal	33053	40,676	812,6

Bron: Dienst bevolking – gemeente Sint-Pieters-Leeuw 19.07.2014

Uit bovenstaande tabel en uit kaart 7 kunnen we besluiten dat de kieswijken Negenmanneke, Zuun en Ruisbroek het dichtst bevolkt zijn. In Oudenaken is de bevolkingsdichtheid het laagst.

Kaart 7: Bevolkingsdichtheid in Sint-Pieters-Leeuw, 2014



Bevolkingsdichtheid

Bevolking 19.07.2014

Bron: Dienst ruimtelijke ordening en dienst bevolking – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

¹¹ Het totaal aantal bevat de categorie 'overige'. Deze categorie bevat inwoners die door het informaticasysteem van Cival niet gelinkt worden met een bepaalde kieswijk.

3.1.2 Bevolkingsevolutie

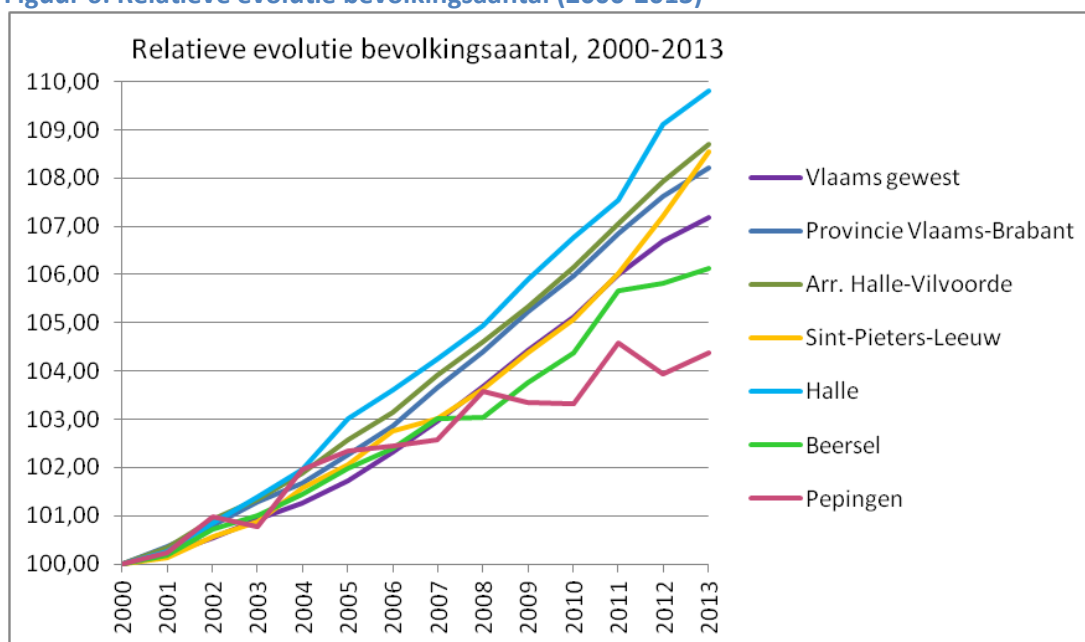
De bevolking van Sint-Pieters-Leeuw is in de periode van 2000 tot 2013 elk jaar gegroeid. Sinds 2000 is de bevolking toegenomen met 2664 inwoners (8.88%). De groei scoort boven het gemiddelde van het Vlaams gewest (7.43%). Opvallend is dat de laatste jaren de groei van de bevolkingsaantallen steeds in grotere mate toeneemt. In vergelijking met de buurgemeenten is de bevolkingsgroei in Sint-Pieters-Leeuw (8.88%) groter, enkel Halle scoort hoger met een groeipercentage van 10.25% sinds 2000.

Tabel 5: Evolutie bevolkingsaantal (2000-2013)

	Vlaams gewest		Provincie VI-Brabant		Arr. Halle-Vilvoorde		Sint-Pieters-Leeuw		Halle		Beersel		Pepingen	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
2000	5.940.251		1.014.704		558.220		30.013		33.655		22.880		4.247	
2001	5.952.552	0,21	1.018.403	0,36	560.138	0,34	30.054	0,14	33.744	0,26	22.919	0,17	4.257	0,24
2002	5.972.781	0,34	1.022.821	0,43	563.370	0,58	30.186	0,44	33.939	0,58	23.043	0,54	4.289	0,75
2003	5.995.553	0,38	1.027.839	0,49	565.759	0,42	30.277	0,30	34.124	0,55	23.108	0,28	4.280	-0,21
2004	6.016.024	0,34	1.031.904	0,40	568.791	0,54	30.485	0,69	34.316	0,56	23.214	0,46	4.331	1,19
2005	6.043.161	0,45	1.037.786	0,57	572.697	0,69	30.637	0,50	34.679	1,06	23.337	0,53	4.347	0,37
2006	6.078.600	0,59	1.044.133	0,61	576.008	0,58	30.846	0,68	34.882	0,59	23.433	0,41	4.352	0,12
2007	6.117.440	0,64	1.052.467	0,80	580.407	0,76	30.929	0,27	35.108	0,65	23.578	0,62	4.357	0,11
2008	6.161.600	0,72	1.060.232	0,74	584.416	0,69	31.119	0,61	35.350	0,69	23.587	0,04	4.401	1,01
2009	6.208.877	0,77	1.068.838	0,81	588.734	0,74	31.352	0,75	35.691	0,96	23.756	0,72	4.391	-0,23
2010	6.251.983	0,69	1.076.924	0,76	593.455	0,80	31.572	0,70	36.000	0,87	23.903	0,62	4.390	-0,02
2011	6.306.638	0,87	1.086.446	0,88	598.944	0,92	31.868	0,94	36.277	0,77	24.209	1,28	4.445	1,25
2012	6.350.765	0,70	1.094.751	0,76	604.097	0,86	32.246	1,19	36.852	1,59	24.244	0,14	4.417	-0,63
2013	6.381.859	0,49	1.101.280	0,60	608.736	0,77	32.677	1,34	37.104	0,68	24.322	0,32	4.436	0,43
evolutie 2000-2013	441.608	7,43	86.576	8,53	50.516	9,05	2.664	8,88	3.449	10,25	1.442	6,30	189	4,45

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie

Figuur 6: Relatieve evolutie bevolkingsaantal (2000-2013)

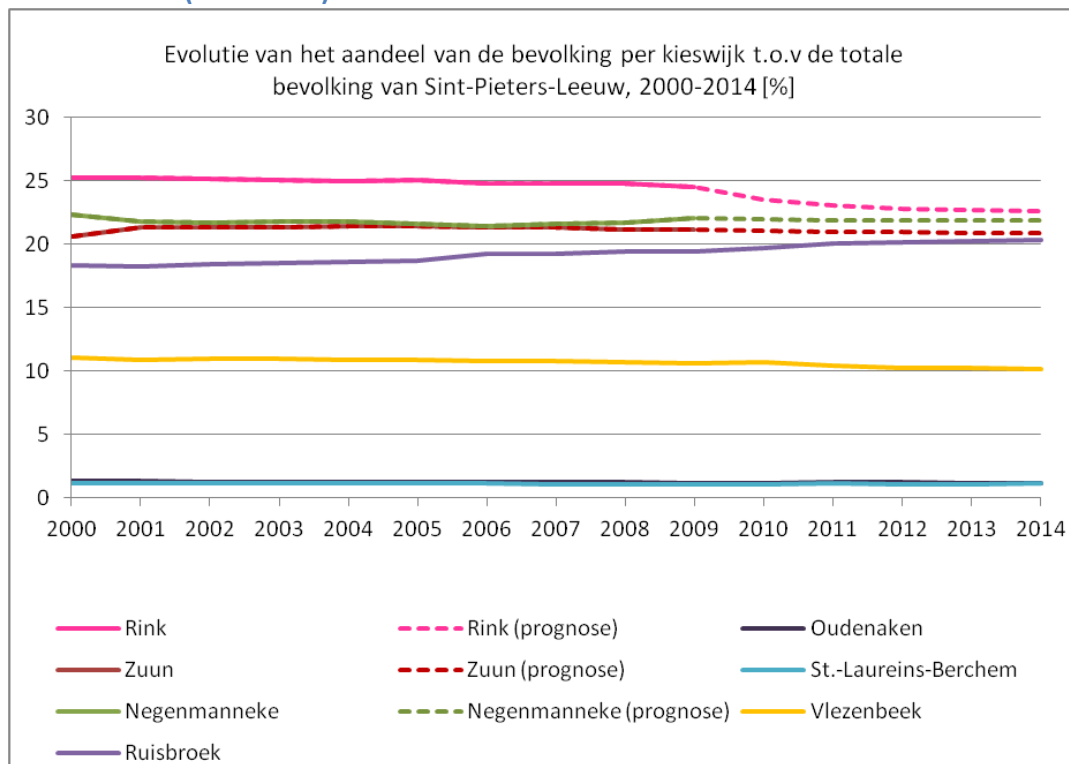


Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie

Op basis van de cijfers van de bevolkingsdienst kan er worden vastgesteld dat het aandeel van de bevolking per kieswijk, ten opzichte van de totale bevolking van Sint-Pieters-Leeuw, grotendeels constant is sinds 2000. De evolutie van het aandeel van de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk wordt weergegeven in figuur 7. De Rink omvat het grootste aandeel van de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw, met een gemiddeld percentage van 24,3%. Belangrijk hierbij op te merken is dat Rink, in vergelijking met de andere kieswijken, een grotere oppervlakte kent. Daaropvolgende bevatten Negenmanneke, Zuun en Ruisbroek met respectievelijk een gemiddelde van 21,8%, 21,1% en 19,2% het grootste aandeel van de bevolking van Sint-Pieters-Leeuw.

De cijfers van de kieswijken Rink, Zuun en Negenmanneke zijn voor de jaren 2010, 2011, 2012 en 2013 niet toegankelijk. Deze werden binnen de gemeentelijke statistiek samen genomen onder het deelgebied 'Sint-Pieters-Leeuw Centrum'. Aangezien de cijfers van 2014 wel toegankelijk zijn, werd er gewerkt met gemiddelde waarden voor de periode tussen 2009 en 2014. De trend echter blijkt hetzelfde te blijven, enkel voor de kieswijk Rink is er een lichte daling merkbaar.

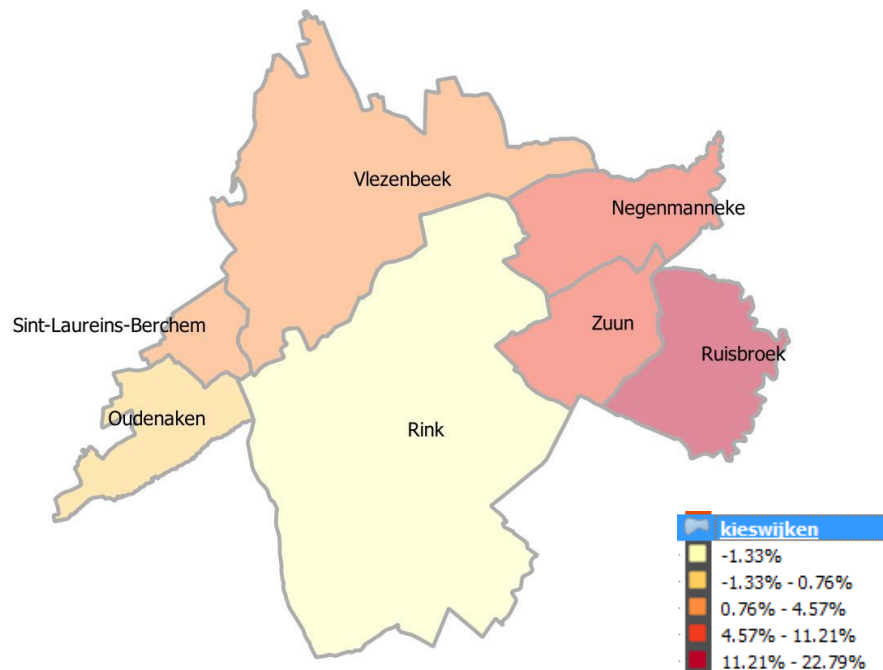
Figuur 7: Evolutie van het aandeel van de bevolking per kieswijk t.o.v. de totale bevolking van Sint-Pieters-Leeuw (2000-2014)



Bron: Dienst bevolking – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw (2014)

Op kaart 8 worden de evolutie van bevolkingsaantallen per kieswijk in Sint-Pieters-Leeuw voor 2000-2014 in beeld gebracht. De bevolking in Sint-Pieters-Leeuw is in de periode van 2000-2014 het sterkst gegroeid in de dichtstbevolkte kieswijken, namelijk Ruisbroek (22.8%), Zuun (11,2%) en Negenmanneke (8%). De Rink kent een lichte afname van 1,3%.¹²

Kaart 8: Evolutie bevolkingsaantal in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2000 – 2014



Evolutie bevolkingsaantal in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2000-2014

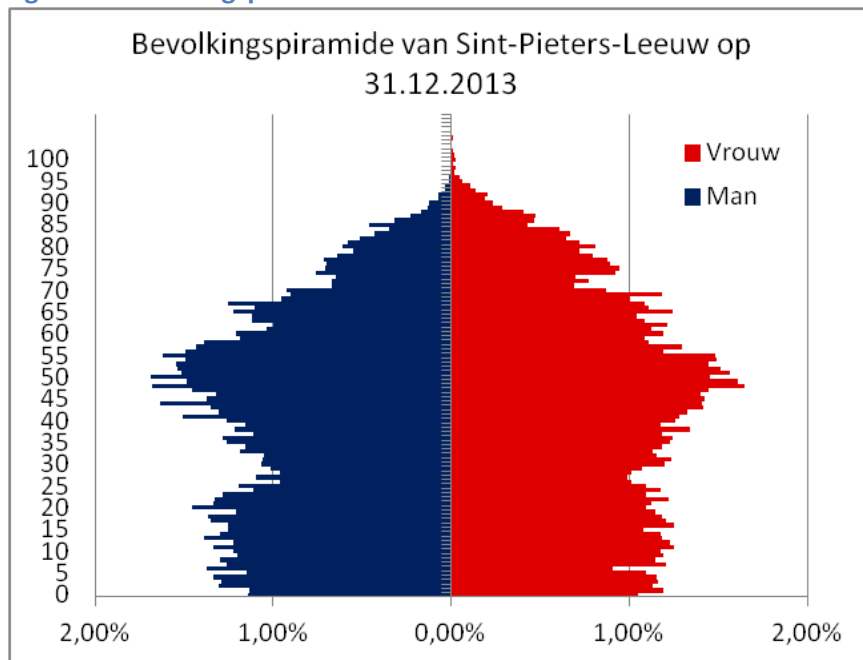
Bron: Dienst bevolking en dienst ruimtelijke ordening - gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

¹² Naast de kieswijken wordt er een categorie 'overige' toegevoegd. Deze categorie bevat inwoners die door het informaticasysteem van Cipal niet gelinkt worden met een bepaalde kieswijk. Deze categorie 'overige' wordt niet opgenomen in de kaartweergaves.

3.1.3 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de Leeuwse inwoner op 31.12.2013 bedraagt 40,67 jaar. Voor een vrouw bedraagt dit gemiddeld 41,80 jaar en voor een man gemiddeld 39,49 jaar.

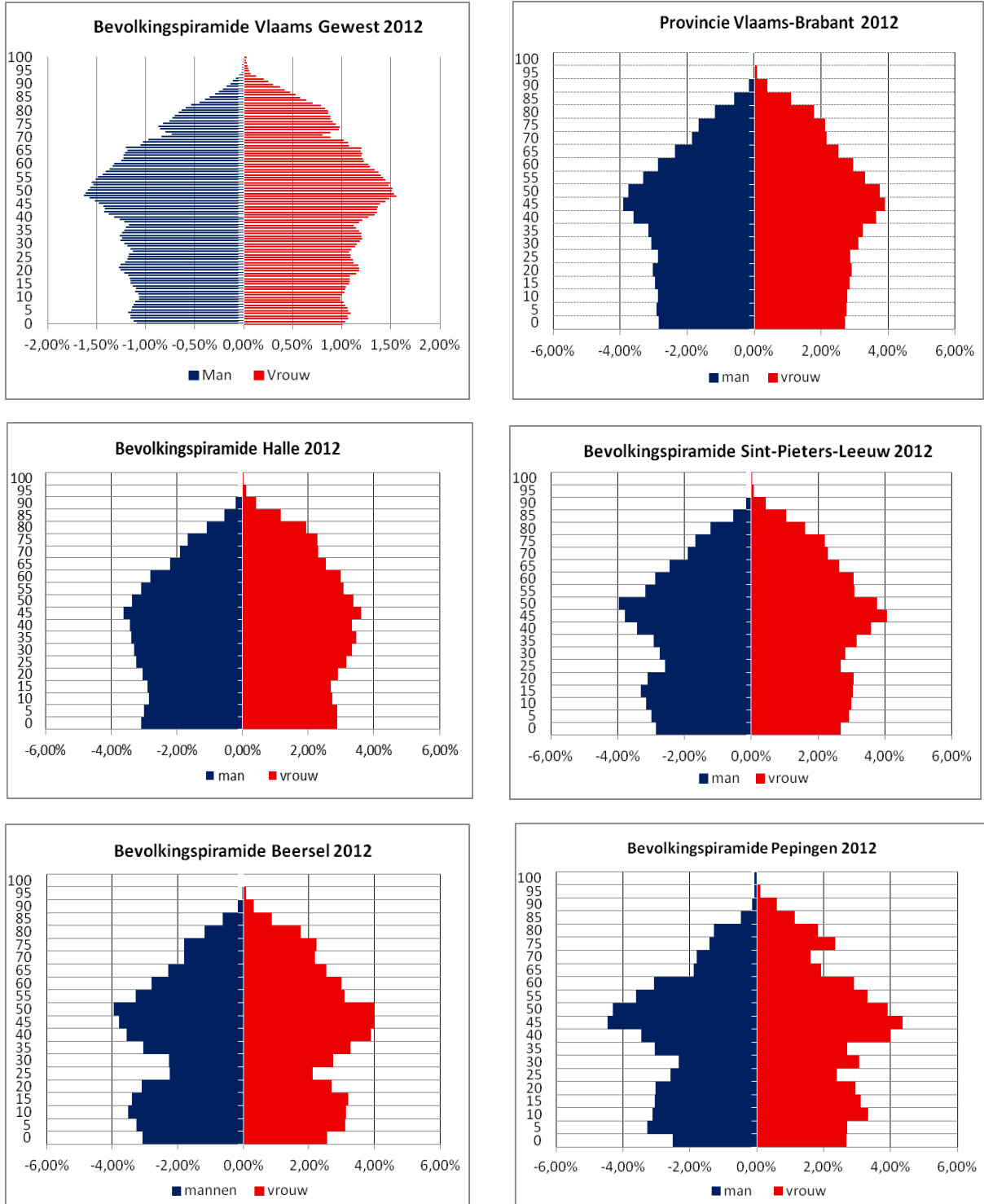
Figuur 8: Bevolkingspiramide van Sint-Pieters-Leeuw



Bron: Op basis van gegevens aangebracht door de dienst bevolking Sint-Pieters-Leeuw, 31.12.2013

Wanneer men de bevolkingspiramides van 2012 bekijken, wat vergelijking mogelijk maakt, valt het op dat de versmalling van de leeftijdscategorie 25-35 jarigen zich duidelijker aftekent in Sint-Pieters-Leeuw dan in het Vlaams gewest en de provincie Vlaams-Brabant. Ook de verbreding van de groep met een middelbare leeftijd (van 40 tot 55 jaar) is duidelijker aanwezig binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. De bevolkingspiramide van Sint-Pieters-Leeuw, in vergelijking met de buurgemeenten, correspondeert het meest met de piramide van Beersel. Al lijkt de versmalling ter hoogte van de 20-30 jarigen meer uitgesproken in Beersel.

Figuur 9: Bevolkingspiramides op 01.01.2012



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van SVR

De bevolkingspiramides geven een statistisch beeld van de bevolkingsamenstelling naar leeftijd. De evolutie sinds 2005 (Figuur 10) leert ons dat er weinig verschuivingen te detecteren zijn in de aandelen van de leeftijdscategorieën. Op basis van deze gegevens kan men stellen dat de vergrijzing sinds 2005 slechts in beperkte mate gespeeld heeft in Sint-Pieters-Leeuw. Toch is het belangrijk op te merken dat het aandeel 40-59 jarigen relatief hoog is ten opzichte van het aandeel jongeren (0-19 jarigen). De toekomstige vergrijzing zal mogelijk meer uitgesproken aanwezig zijn.

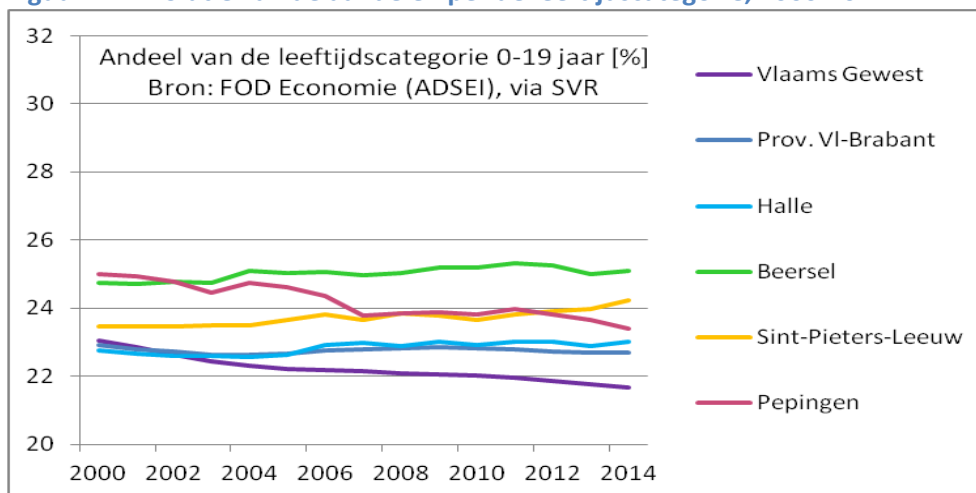
Figuur 10: Evolutie van de aandelen (%) leeftijdscategorieën in Sint-Pieters-Leeuw (2005-2012)

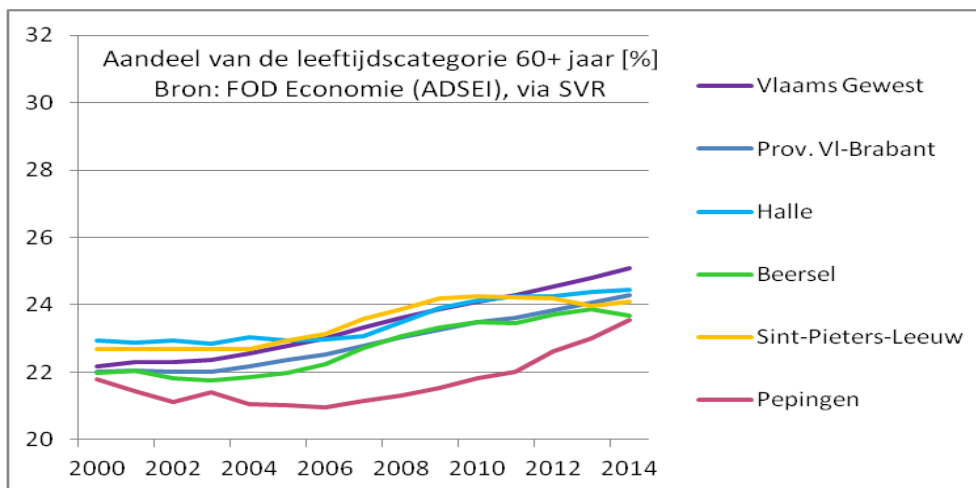
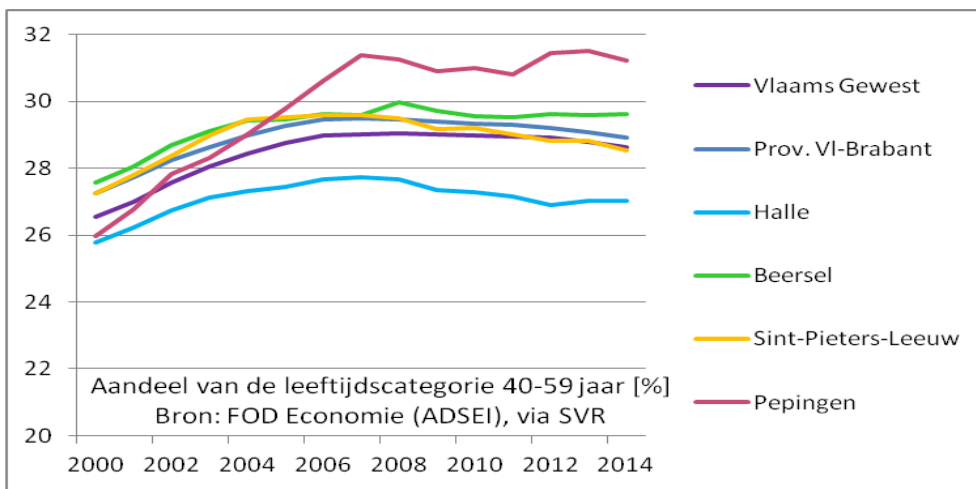
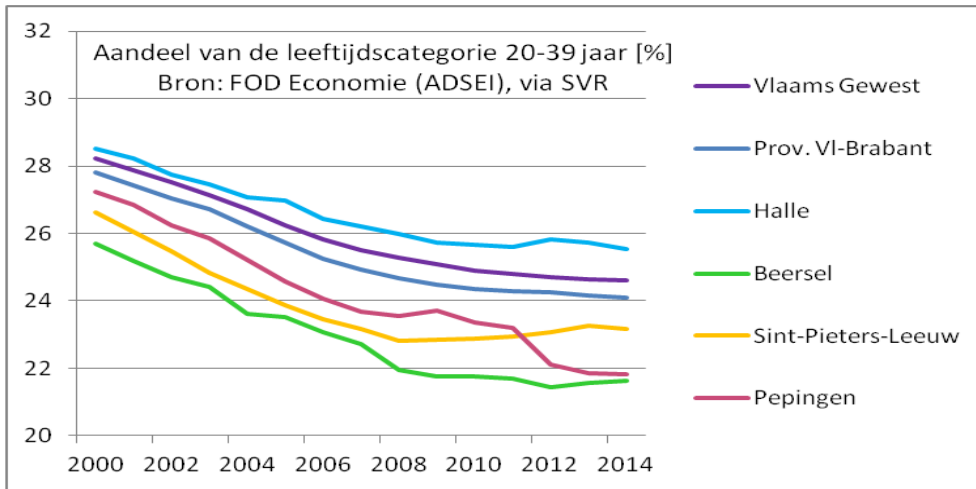


Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering

Figuur 11 geeft de evolutie van de verschillende leeftijdscategorieën weer voor Vlaanderen, de provincie Vlaams-Brabant, Sint-Pieters-Leeuw en de buurgemeenten. Op de grafieken zien we dat de aandelen onderling kunnen verschillen, maar dat er wel vergelijkbare evoluties te zien zijn.

Figuur 11: Evolutie van de aandelen per de leeftijdscategorie, 2000-2014





Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van SVR.

In de leeftijdscategorie 0 tot 19 jaar zien we globaal de minste verandering. Sint-Pieters-Leeuw kent een groter aandeel dan de gemiddelde van het Vlaams gewest en de provincie Vlaams-Brabant. Tegenover de buurgemeenten is het aandeel jongeren vooral te vergelijken met de situatie in

Pepingen. De laatste jaren zien we opnieuw een lichte stijging in deze categorie in Sint-Pieters-Leeuw.

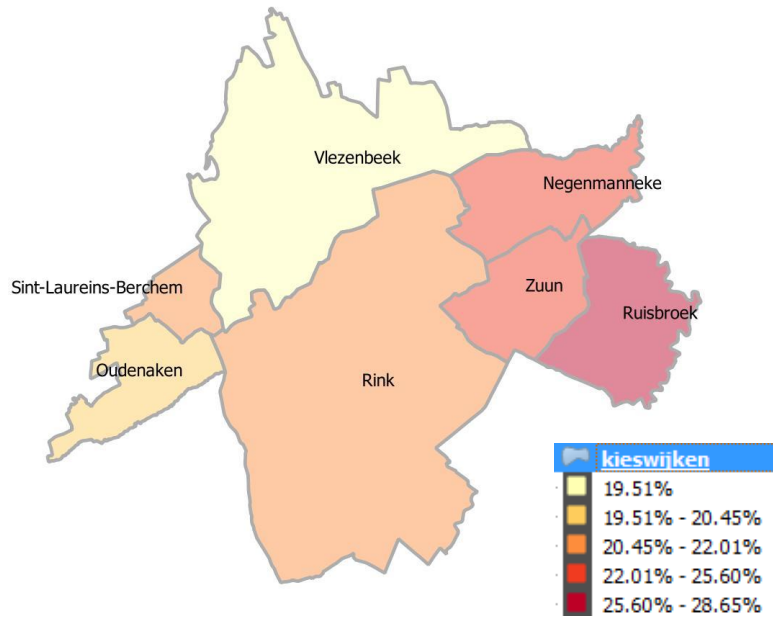
De leeftijdscategorie 20-39 jarigen kent eerder een lage vertegenwoordiging in Sint-Pieters-Leeuw. Globaal genomen nemen de aandelen van deze categorie af. Toch lijkt deze trend te breken voor Sint-Pieters-Leeuw. Vanaf 2008 blijft het aandeel 20-39 jarigen schommelen rond 23%.

Met betrekking tot het aandeel 40-59 jarigen zit Sint-Pieters-Leeuw op het gemiddelde van de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest. Globaal genomen zijn de aandelen van deze categorie reeds enkele jaren stabiel.

Tot slot ligt het aandeel 60-plussers in Sint-Pieters-Leeuw gelijk met het provinciaal gemiddelde en is het aandeel eveneens vergelijkbaar met het aandeel 60 plussers in Halle. Duidelijk is dat de aandelen van deze leeftijdscategorie overal lijken te stijgen. Toch is het opmerkelijk dat het aandeel 60-plussers in Sint-Pieters-Leeuw sinds 2009 eerder gelijk is gebleven (ongeveer 24%).

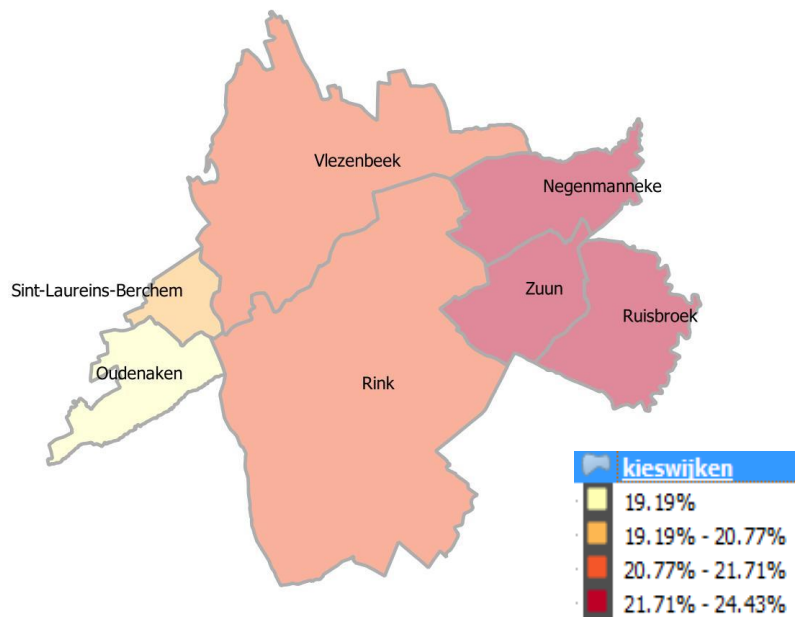
De 40 tot 59 jarigen worden het best vertegenwoordigd in Sint-Pieters-Leeuw met een aandeel dat schommelt rond de 29%. Bovendien worden de leeftijdscategorieën 0 tot 19 jarigen en 20 tot 39 jarigen minder gerepresenteerd in de gemeente met respectievelijk een gemiddeld percentage van 23,7% en 24%. Dit kan verwijzen naar een toekomstige potentiële vergrijzing in Sint-Pieters-Leeuw. De ruimtelijke spreiding van de aandelen per leeftijdscategorie leveren interessante kaartbeelden op (kaart 9).

Kaart 9: Aandeel van de leeftijdscategorieën per kieswijk in Sint-Pieters-Leeuw, 2014



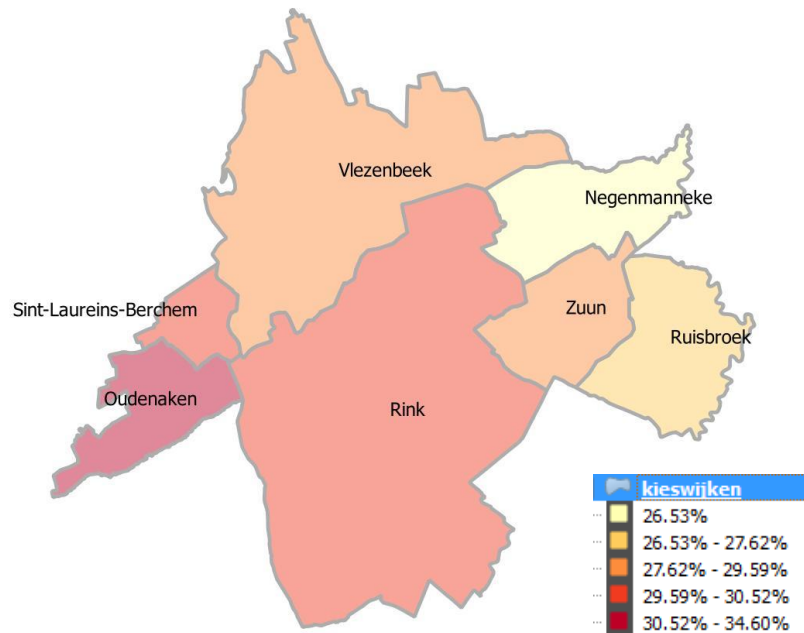
Aandeel leeftijdscategorie 0 – 19 jaar in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst bevolking en dienst ruimtelijke ordening - gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



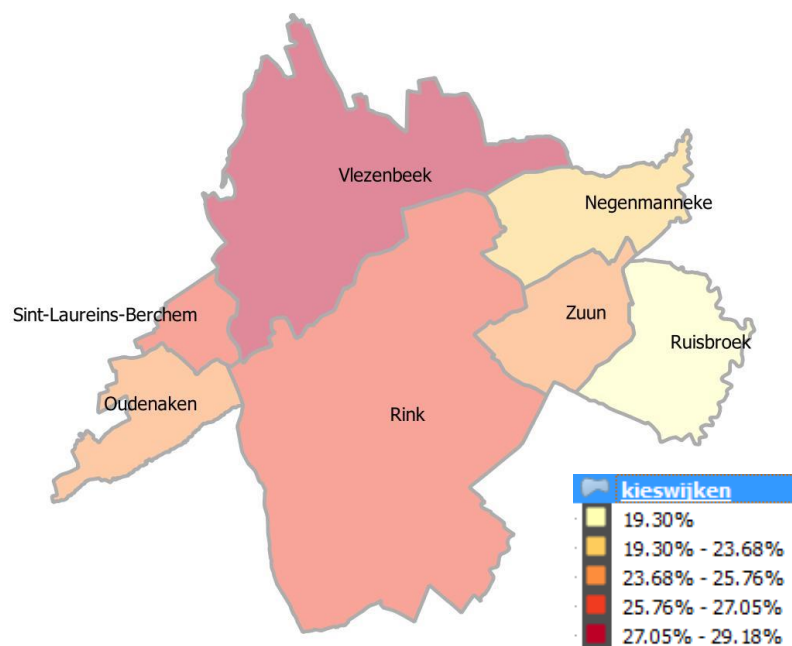
Aandeel leeftijdscategorie 20 - 39 jaar in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst bevolking en dienst ruimtelijke ordening - gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



Aandeel leeftijdscategorie **40 - 59 jaar** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst bevolking en dienst ruimtelijke ordening - gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



Aandeel leeftijdscategorie **60+ jaar** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst bevolking en dienst ruimtelijke ordening - gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

De categorie tot 19 jaar is het sterkst vertegenwoordigd in Ruisbroek. De aanpalende kieswijken Zuun en Negenmanneke kennen ook een hoge representatie van deze categorie. Een gelijkaardig beeld herkennen we bij de leeftijdscategorie 20 tot 39 jarigen. Ook deze worden voornamelijk vertegenwoordigd in Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke.

Bij de leeftijdscategorieën van 40 tot 59 jarigen en zestigplussers zien we een omgekeerd beeld. De kieswijken Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun (in mindere maten) zijn minder populair ten voordelen van Oudenaken, Sint-Laureins-Berchem en Rink. 60-plussers zijn vooral woonachtig in Vlezenbeek, in tweede instantie in de kieswijken Sint-Laureins-Berchem en Rink.

3.1.4 Bevolking naar nationaliteit

Het aandeel inwoners met een niet-Belgische nationaliteit ligt met 10,29% in Sint-Pieters-Leeuw ruim boven het Vlaamse (6.35%) en het provinciale (7.48%) gemiddelde. Opvallend is dat Halle (5.13%) een aanzienlijk lager percentage vreemdelingen kent dan Sint-Pieters-Leeuw.

Enige voorzichtigheid met deze cijfers is wel nodig. Vreemdelingen die in de loop der jaren de Belgische nationaliteit hebben verworven, zijn niet opgenomen in deze cijfers. Ook zijn inwoners met een dubbele nationaliteit waarvan één de Belgische, tevens niet opgenomen in de cijfers.

Tabel 6: Aantal vreemdelingen en aandeel t.o.v. het totaal aantal inwoners, 2010

	Belgische nationaliteit		Vreemde nationaliteit		Andere & onbekend		Totaal
	#	%	#	%	#	%	
Vlaams gewest	5.852.550,00	93,61%	369.982,00	6,35%	2.451,00	0,04%	6.251.983
Pr. Vlaams-Brabant	996.103,00	92,50%	80.526,00	7,48%	295,00	0,03%	1.076.924
Arr. Halle-Vilvoorde	542.950,00	91,49%	50.299,00	8,48%	206,00	0,03%	593.455
Sint-Pieters-Leeuw	28.309,00	89,66%	3.248,00	10,29%	15,00	0,05%	31.572
Halle	34.137,00	94,83%	1.847,00	5,13%	16,00	0,04%	36.000
Beersel	22.105,00	92,48%	1.797,00	7,52%	1,00	0,00%	23.903
Pepingen	4.340,00	98,86%	43,00	0,98%	7,00	0,16%	4.390

Bron: FOD Economie (ADSEI) via lokale statistieken.

De lokale inburgerings- en integratiemonitor Sint-Pieters-Leeuw (editie 2013) geeft aan dat het aantal vreemdelingen in Sint-Pieters-Leeuw huidig 4.060 bedraagt of 12.4% t.o.v. het totaal aantal inwoners.¹³

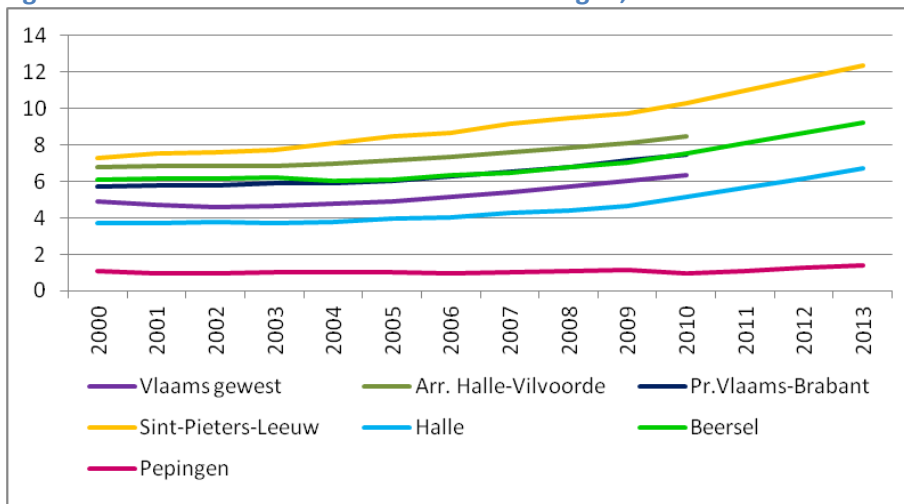
Sint-Pieters-Leeuw kent in het totaal 91 verschillende vreemde nationaliteiten op haar grondgebied. De top 5 wordt gevormd door Italië, Spanje, Portugal, Polen en Marokko¹⁴.

¹³ De dienst Bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw geeft aan dat er op 31.12.2013 4258 vreemdelingen zijn t.o.v. een totaal aantal inwoners van 32.913 (12.94%).

¹⁴ Op 31.12.2013 meldt de dienst bevolking van Sint-Pieters-Leeuw volgende nationaliteiten: Italië (862), Portugal (516), Spanje (485), Polen (395) en Marokko (321).

Onderstaande figuur toont dat het aandeel vreemdelingen globaal genomen stijgt in Vlaanderen. Pepingen lijkt aan deze trend te ontsnappen. In Sint-Pieters-Leeuw is de stijging het duidelijkst waar te nemen. Het aandeel vreemdelingen is van een goede 7% in 2010 gestegen naar meer dan 12% in 2013. Het aandeel vreemdelingen ligt ruim boven het gemiddelde van het Vlaamse gewest, het arrondissement en de provincie Vlaams-Brabant. Ook buurgemeenten hebben een opvallend lager aandeel inwoners met een vreemde nationaliteit.

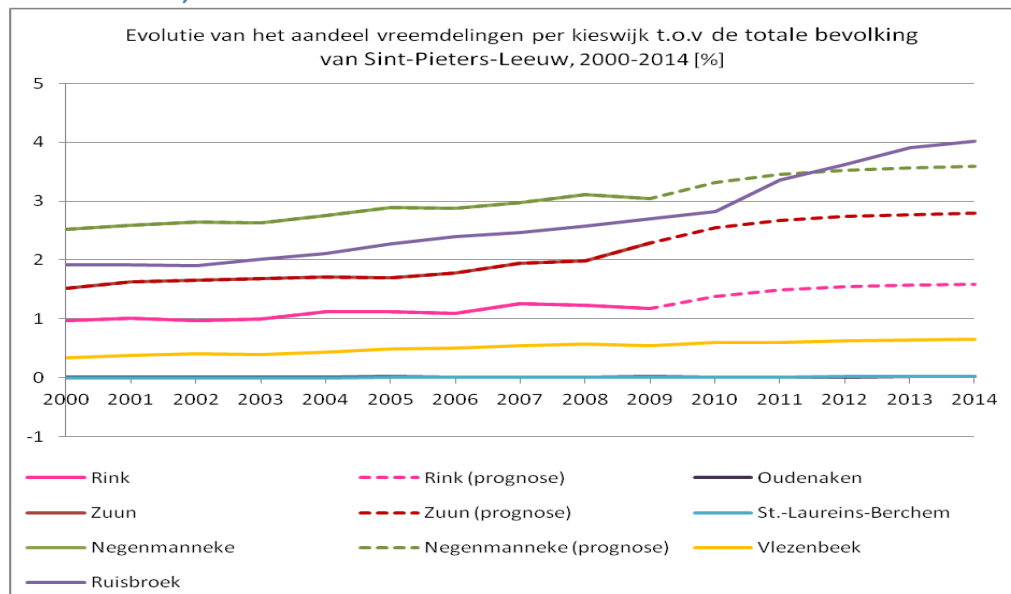
Figuur 12: Evolutie van het aandeel vreemdelingen, 2000-2013.



Bron: Lokale statistiek en lokale inburgerings- en integratiemonitor per gemeente (2013).

Figuur 13 toont de evolutie van het aandeel vreemdelingen per kieswijk in Sint-Pieters-Leeuw. Deze statistieken werden gemaakt op basis van de cijfers aangegeven door de bevolkingsdienst van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Voor de jaren 2010, 2011, 2012 en 2013 werden deze gegevens niet onderverdeeld per kieswijk, maar per deelgemeente. Bijgevolg zijn de gegevens voor de kieswijken Negenmanneke, Zuun en Rink niet waarneembaar in de grafiek. Deze kieswijken zijn voor de overeenkomstige periode opgenomen onder het deelgebied/deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw Centrum. Aangezien de vreemdelingenaantallen wel gekend zijn voor deze kieswijken in 2014, kon een prognose op basis van gemiddelde waarden opgemaakt worden voor de periode 2010 tot 2013.

Negenmanneke omvat het grootste aandeel vreemdelingen in Sint-Pieters-Leeuw. Dit kan met zekerheid gezegd worden tot en met 2009. Wanneer we de cijfers in 2014 bekijken is er een stijging merkbaar in Ruisbroek. Rekening houdend met de prognose voor de kieswijk Negenmanneke zou het aandeel vreemdelingen in Ruisbroek vanaf 2012 het hoogst zijn. Ook Zuun en Rink kennen een stijging van het aandeel vreemdelingen. Daarentegen blijven de aandelen van de vreemdelingenaantallen eerder constant in de kieswijken Vlezenbeek, Sint-Laureins-Berchtem en Oudenaken.

Figuur 13: Evolutie van het aandeel vreemdelingen per kieswijk t.o.v. de totale bevolking van Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2014.

Bron: Dienst bevolking – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw (2014)

3.1.5 Bevolking naar herkomst

Voor het lokale en bovenlokale beleid kan het interessant zijn om de bevolking ook naar herkomst te onderscheiden. Vooralsnog zijn hier op federaal niveau geen gegevens over beschikbaar. In het Belgisch Rijksregister (RRNP) wordt de nationaliteit bijgehouden, maar dit heeft ons geen zicht op de herkomst van een persoon. Autochtonen, allochtonen en genaturaliseerde Belgen zullen in het RRNP allen als 'Belg' geregistreerd zijn.

In Nederland gebruikt men bijkomende gegevens om de herkomst of etniciteit van de bevolking te analyseren (Centraal Bureau voor de Statistiek (www.cbs.nl), raadpleging op 13/05/2014). Een allochtoon wordt omschreven als iemand waarvan ten minste één van de ouders een ander geboorteland heeft.

Inwoners in Nederland die voor onbepaalde tijd in Nederland wonen en waarvan het adres gekend is, zijn in principe opgenomen in de gemeentelijke bevolkingsregisters. In de Nederlandse bevolkingsregisters wordt het geboorteland van de persoon zelf en van de ouders bijgehouden.

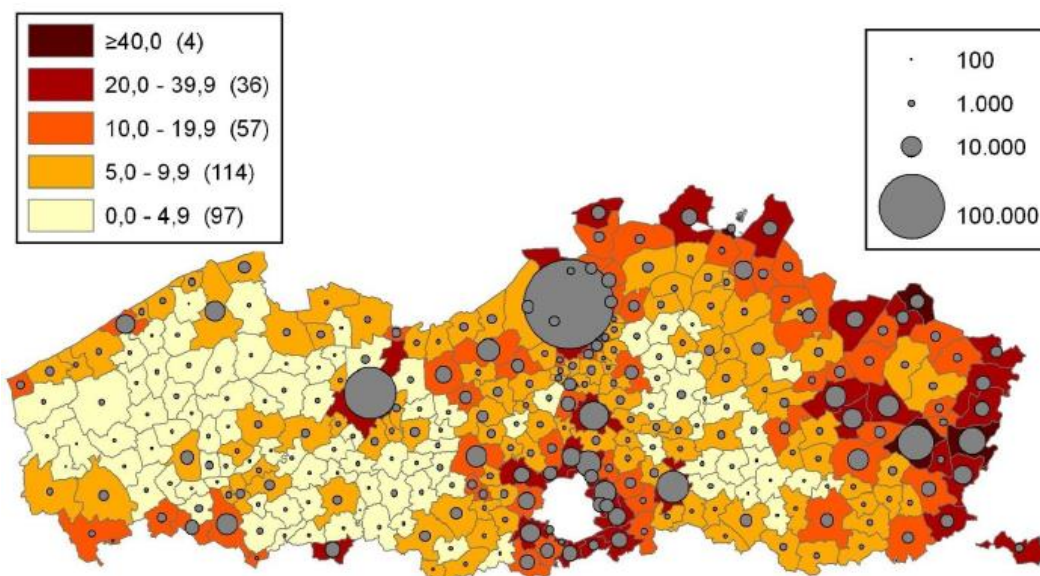
In het Belgische rijksregister (RRNP) wordt de plaats van herkomst, de geboorteplaats en de (meervoudige)nationaliteit geregistreerd (Federale overheidsdienst Binnenlandse zaken, Rijksregister van de Natuurlijke Personen, 2011). Voor Belgen wordt ook de nationaliteitsrechtvaardiging geregistreerd. Van elk natuurlijk persoon kennen we dus de situatie bij geboorte.

In theorie moeten deze velden het ons mogelijk maken om een bepaalde groep van allochtonen te kunnen identificeren. Deze groep komt min of meer overeen met personen die bij geboorte een andere nationaliteit bezitten. Zonder afstammingsgegevens kunnen we echter allochtonen niet onderscheiden als zijnde inwoners met een Belgische nationaliteit waarvan één van de ouders bij geboorte een vreemde nationaliteit hadden.

Er zijn dus heel wat hindernissen om de Belgische bevolking te analyseren naar herkomst. SVR is de uitdaging aangegaan om op basis van de huidige en de oudste nationaliteit van de inwoners in Vlaanderen een beeld te schetsen van het aantal personen van vreemde herkomst ¹⁵. Omdat SVR niet over afstammingsgegevens kon beschikken, heeft het enkel voor kinderen die nog bij hun ouders inwonen ook de vorige nationaliteit van de ouders kunnen achterhalen. Inwoners waarvan de oudste nationaliteit (of die van de ouders) niet-Belgisch is, zijn beschouwd als personen van vreemde afkomst. Personen met een dubbele nationaliteit, waarvan één de Belgische, zijn niet opgenomen als personen van vreemde afkomst. Personen in het wachtregister zijn niet opgenomen in de statistieken.

Kaart 10: Personen van vreemde herkomst in Vlaanderen, 1 januari 2011

Aantal personen van vreemde herkomst* (grijze bollen) en % personen van vreemde herkomst* ten opzichte van de totale bevolking (kleuren), 1 januari 2011, per gemeente



Bron: Jo Noppe & Edith Lodewijckx (2012). De gekleurde samenleving. Personen van vreemde herkomst in Vlaanderen (SVR Webartikel, raadpleging 13 mei 2014)

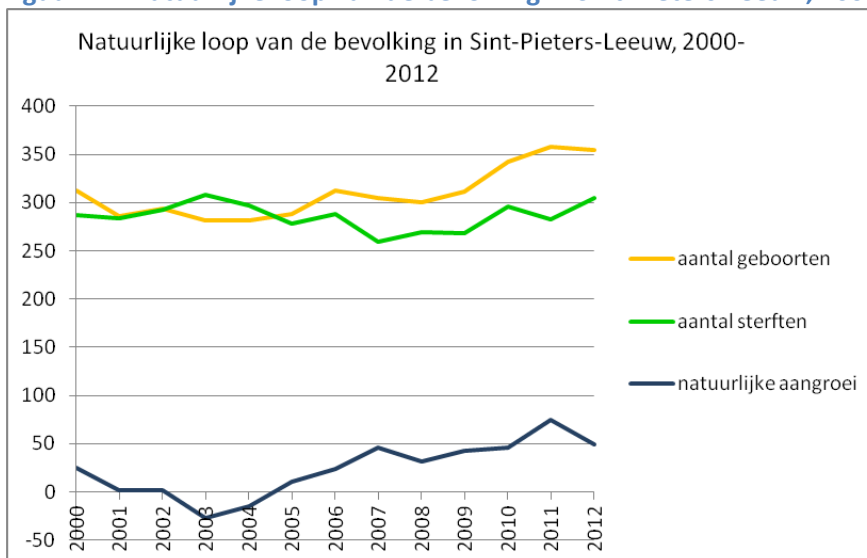
¹⁵ Jo Noppe & Edith Lodewijckx (2012). De gekleurde samenleving. Personen van vreemde herkomst in Vlaanderen (SVR Webartikel, raadpleging 13 mei 2014) uit de woonstudie Halle (2013).

De lokale Inburgerings- en integratiemonitor geeft aan dat 10.404 inwoners, of 32.3% tegenover het totaal aantal inwoners van Sint-Pieters-Leeuw, een vreemde herkomst hebben.¹⁶ Het is belangrijk op te merken dat dit een onderschatting is van de werkelijke situatie. Personen van wie één van de ouders van vreemde afkomst is, maar die niet meer bij hun ouders inwonen, zijn niet geïdentificeerd als persoon van vreemde afkomst. Ook zijn de derde generatieallochtonen – die enkel via de herkomst van hun grootouders kunnen herkend worden – niet opgenomen in de cijfers.

3.1.6 Bevolkingsgroei

Een bevolking groeit of krimpt via migratie en via geboortes en overlijdens. Het natuurlijk saldo wordt berekend door de geboorten- en sterftcijfers tegen elkaar af te wegen. Zijn er meer geboorten dan overlijdens dan is het saldo positief. Onderstaande figuur 14 toont dat sinds 2000 het natuurlijk saldo fluctueert tussen -30 en 75. De natuurlijke aangroei is negatief in 2003 en 2004, nadien lijkt de natuurlijke aangroei globaal genomen toe te nemen

Figuur 14: Natuurlijke loop van de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.



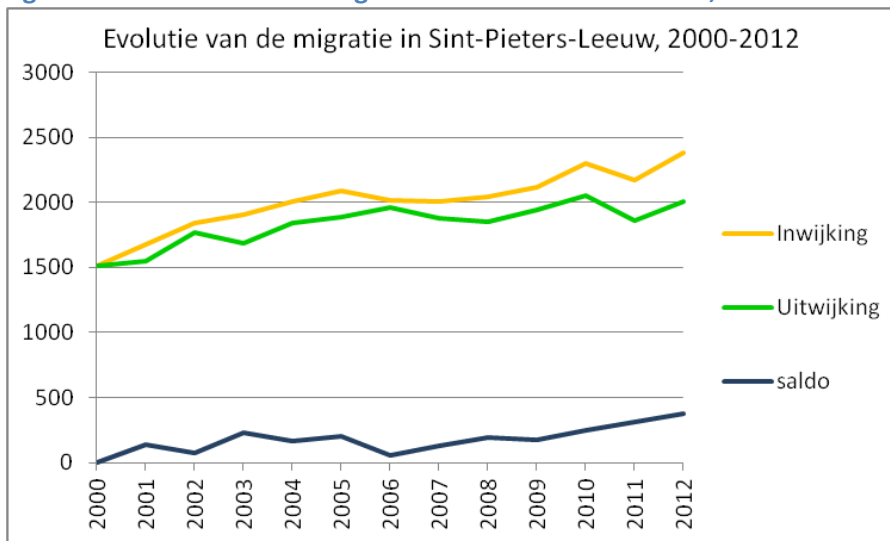
Bron : Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie via de website van de provincie Vlaams-Brabant.

Het migratiesaldo wordt berekend via het verschil tussen, de immigratie en de emigratie. Zijn er meer inwijkelingen dan uitwijkelingen dan zal de bevolking onder impuls van de migratie stijgen. Onderstaande figuur 15 toont dat de migratie een gunstig effect heeft op de bevolkingsgroei van Sint-Pieters-Leeuw. Het saldo fluctueert tussen 0 en 374, en is sinds 2000 steeds positief gebleven. Sinds 2006 lijkt het saldo in stijgende lijn te zijn. Het moge duidelijk zijn dat het migratiesaldo

¹⁶ Studiedienst van de Vlaamse regering en het agentschap voor binnenlands bestuur (2013). Lokale Inburgerings- en Integratiemonitor 2012 Sint-Pieters-Leeuw

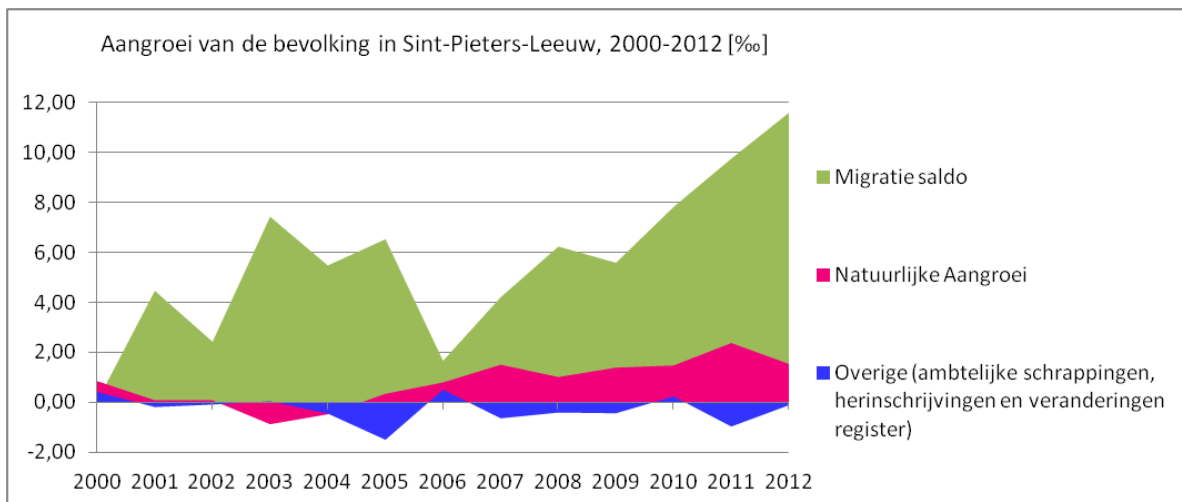
aanzienlijk hoger is dan het natuurlijke saldo dat fluctueert rond de 50. Figuur 16 toont aan dat vooral migratie aan de basis ligt van de bevolkingsgroei in Sint-Pieters-Leeuw.

Figuur 15: Evolutie van de migratie in Sint-Pieters-Leeuw¹⁷, 2000-2012.



Bron : Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie via de website van de provincie Vlaams-Brabant.

Figuur 16: Evolutie van de bevolkingsaangroei en -afname in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van SVR en Lokale Statistieken

¹⁷ Ambtshalve schrappingen, herinschrijvingen en veranderingen van register zijn niet in de migratiecijfers opgenomen.

3.1.7 Besluit bevolkingsprofiel

Om het bevolkingsprofiel van Sint-Pieters-Leeuw op te stellen werden de bevolkingsaantallen, -dichtheden en -samenstelling naar leeftijd en naar nationaliteit onderzocht. Ook zijn er evoluties in de Leeuwse bevolking geanalyseerd. Sint-Pieters-Leeuw had op 19 juli 2014 33.053 inwoners en een dichtheid van 812,6 inwoners per km². De gemiddelde leeftijd van de inwoners van Sint-Pieters-Leeuw in 2013 bedraagt 40,67 jaar.

De leeftijdscategorieën 0 tot 19 jarigen en 20 tot 39 jarigen kent eerder een lage vertegenwoordiging in Sint-Pieters-Leeuw. Het aandeel 40 tot 59 jarigen daarentegen, is eerder hoog. Dit zou kunnen verwijzen naar een potentiële vergrijzing van de bevolking in de toekomst.

De demografische cijfers leggen duidelijk de tweedeling tussen het meer verstedelijkt gebied in Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke en de meer open gebieden in Vlezenbeek, Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken. De grootste dichtheden en de grootste bevolkingsgroei vinden we in Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke. Deze kieswijken hebben ook een jonger bevolkingsprofiel.

Er zijn een aantal evoluties aangehaald die zich vermoedelijk de komende jaren zullen blijven doorzetten. Ten eerste is de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw de laatste tien jaar ononderbroken aan het groeien. Sinds 2000 is het aantal inwoners toegenomen met 2664 (8,88%). Daarmee zit Sint-Pieters-Leeuw boven het Vlaamse gemiddelde. De sterkste groei vinden we terug in de dichtst bevolkte kieswijken, namelijk Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke. De natuurlijke aangroei van de bevolking (via geboortes en overlijden) verklaren slechts een deel van de aangroei. Het is vooral via migratie dat de bevolking sterk is gestegen.

Daarnaast wordt de bevolking van Sint-Pieters-Leeuw meer internationaal. De lokale Inburgerings- en integratiemonitor geeft aan dat 10.404 inwoners, of 32.3% tegenover het totaal aantal inwoners van Sint-Pieters-Leeuw, een vreemde herkomst hebben.

3.2 Huishoudensprofiel

Voor de opmaak van het huishoudensprofiel wordt het aantal huishoudens van de gemeente en de huishoudensgrootte, alsook de evolutie hierin onder de loep genomen. Ook de samenstelling van de huishoudens wordt geanalyseerd.

3.2.1 Aantal huishoudens

In 2011 waren er in Sint-Pieters-Leeuw 12.766 huishoudens met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5¹⁸. De huishoudengrootte in Sint-Pieters-Leeuw is gemiddeld groter dan het provinciale gemiddelde en het Vlaams gewest en ongeveer gelijk aan het gemiddelde van het Arrondissement Halle-Vilvoorde. Tegenover de buurgemeenten zijn de huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw eerder klein, enkel in Halle ligt de huishoudengrootte lager (2,38).

Tabel 7: Aantal inwoners, huishoudens en huishoudengrootte, 2011.

	Huishoudens	Inwoners	Huishoudengrootte
Vlaams gewest	2.652.264	6.306.638	2,38
Prov. Vlaams-Brabant	446.796	1.083.446	2,42
Arr. Halle-Vilvoorde	240.916	598.944	2,49
Sint-Pieters-Leeuw	12.766	31.868	2,50
Halle	15.265	36.277	2,38
Beersel	9.339	24.209	2,59
Pepingen	1.590	4.445	2,80

Bron: FOD Economie (ADSEI) via lokale statistieken.

In Sint-Pieters-Leeuw vertegenwoordigen de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens bijna 60% van de huishoudens. De driepersoons- en vierpersoonshuishoudens vertegenwoordigen respectievelijk 16,55% en 14,74%, de grotere huishoudens maken 8,13% uit van de huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw. De collectieve huishoudens worden, omwille van het lage aantal (8 in 2010), niet verder opgenomen in de analyse.

Tabel 8: Huishoudensamenstelling in Sint-Pieters-Leeuw, 2011.

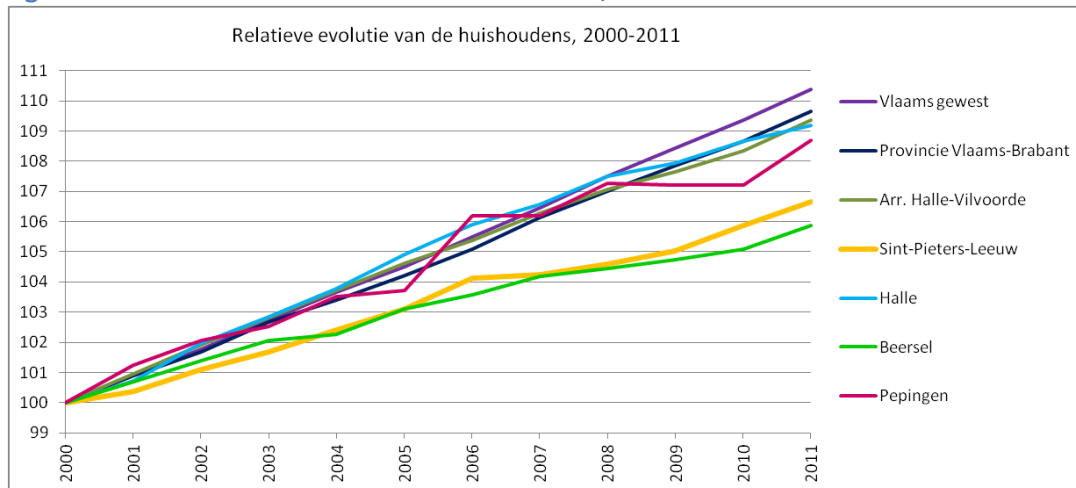
Sint-Pieters-Leeuw	Huishoudens	%
HH1	3.439	26,94
HH2	4.293	33,63
HH3	2.113	16,55
HH4	1.882	14,74
HH5	681	5,33
HH≥ 6	358	2,80
	12.766	100%

Bron : FOD Economie (ADSEI) via lokale statistieken.

¹⁸ Volgens de meest recente cijfers van de dienst Bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn er 13.236 huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw (situatie 31.12.2013).

Naast het aantal gezinnen op een gegeven moment, loont het de moeite om de evolutie van het aantal gezinnen binnen Sint-Pieters-Leeuw en de gemiddelde huishoudengrootte te bekijken.

Figuur 17: Relatieve evolutie van de huishoudens, 2000-2011.

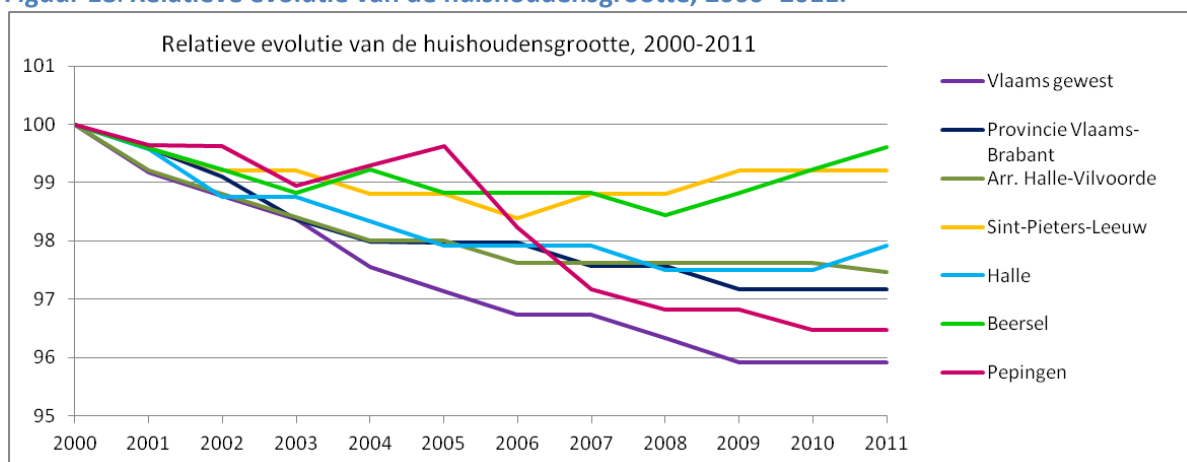


Bron: FOD Economie (ADSEI), via lokale statistieken.

Het aantal huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw is op 10 jaar (2000-2011) met 6.85% gegroeid (Figuur 17) tegenover een bevolking die op 10 jaar ongeveer met 6.18% toenam .

De evolutie toont aan dat er een stijging is van het aantal huishoudens, maar deze groei tekent zich minder scherp af in Sint-Pieters-Leeuw dan in de meeste buurgemeenten, het Vlaams gewest, de provincie Vlaams-Brabant en het Arrondissement Halle-Vilvoorde.

Figuur 18: Relatieve evolutie van de huishoudensgrootte, 2000 -2011.



Bron: FOD Economie (ADSEI), raadpleging via lokale statistiek.

De gezinsverdunning in Sint-Pieters-Leeuw tekent zich minder scherp af dan in de buurgemeenten. In tegenstelling tot de meeste buurgemeenten kent Sint-Pieters-Leeuw zelfs een toename van de huishoudensgrootte binnen de gemeente. Opvallend is dat sinds 2009 de groei van de

huishoudengrootte is afgevlakt. Aangezien de gegevens maar tot 2011 reiken, is het echter te vroeg om van een trendbreuk te spreken.

3.2.2 Samenstelling van huishoudens

Onderstaande tabel 9 geeft duidelijk aan dat in de periode van 2000 tot 2011 in Vlaanderen de aandelen van de eenpersoons- en tweepersoonsgezinnen zijn toegenomen en de aandelen van de grotere huishoudens zijn afgenomen.

In Sint-Pieters-Leeuw groeiden vooral de eenpersoonshuishoudens. Huishoudens tussen 2 en 4 personen nemen af in de periode 2000 tot 2011. Opvallend is vooral de groei van grotere (HH5 en HH \geq 6) huishoudens in de gemeente, deze groei is groter dan in de buurgemeenten en de gemiddelden uit het Vlaams gewest, de provincie Vlaams-Brabant en het Arrondissement Halle-Vilvoorde. Dit verwijst naar een minder scherpe aftekening van de gezinsverdunding in Sint-Pieters-Leeuw.

Tabel 9: Evolutie van de huishoudensamenstelling (2000 en 2011)¹⁹

	Sint-Pieters-Leeuw			Halle			Beersel			Pepingen		
	2000 (%)	2011 (%)	evolutie	2000 (%)	2011 (%)	evolutie	2000 (%)	2011 (%)	evolutie	2000 (%)	2011 (%)	evolutie
HH1	24,05	26,94	2,89	27,65	30,00	2,36	21,87	23,77	1,90	16,23	18,66	2,44
HH2	34,79	33,63	-1,16	34,33	34,22	-0,12	34,34	33,41	-0,93	31,03	33,10	2,08
HH3	18,87	16,55	-2,31	18,06	16,13	-1,92	18,75	17,12	-1,62	19,55	17,72	-1,83
HH4	15,56	14,74	-0,82	13,49	13,03	-0,46	16,86	16,88	0,01	21,25	20,74	-0,51
HH5	4,95	5,33	0,38	4,39	4,56	0,17	6,05	6,33	0,28	8,01	7,19	-0,82
HH \geq 6	1,78	2,80	1,02	2,08	2,06	-0,02	2,13	2,49	0,36	2,72	2,59	-0,13

	Vlaams gewest			Provincie Vlaams-Brabant			Arr. Halle-Vilvoorde		
	2000 (%)	2011 (%)	evolutie	2000 (%)	2011 (%)	evolutie	2000 (%)	2011 (%)	evolutie
HH1	27,27	30,26	2,99	26,30	29,06	2,76	24,28	27,21	2,93
HH2	33,01	34,23	1,22	33,00	33,39	0,39	33,48	33,27	-0,20
HH3	17,44	15,33	-2,11	18,05	15,82	-2,23	18,64	16,46	-2,18
HH4	15,11	13,58	-1,53	15,52	14,42	-1,10	16,31	15,25	-1,06
HH5	5,15	4,65	-0,51	5,28	5,25	-0,03	5,39	5,52	0,14
HH \geq 6	2,01	1,96	-0,06	1,85	2,06	0,21	1,91	2,29	0,37

Bron: FOD Economie (ADSEI) via lokale statistieken.

3.2.3 Ruimtelijke spreiding van de huishoudens

Het loont eveneens de moeite om het ruimtelijk patroon van de huishoudens te beschouwen. Op onderstaande kaart 11 zien we waar bepaalde huishoudenprofielen het sterkst vertegenwoordigd zijn.

Via de ruimtelijke verdeling van de huishoudens naar samenstelling zien we dat de verschillende kieswijken verscheidene huishoudensprofielen vertegenwoordigen. Bijgevolg kan men moeilijk enige trends uit de ruimtelijke representatie van de huishoudensamenstelling observeren. Het hoogste

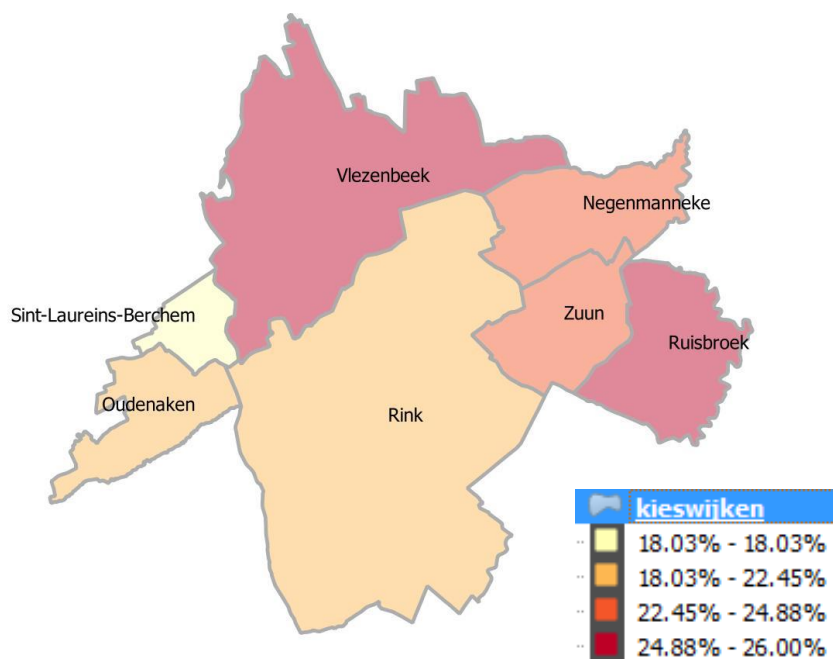
¹⁹ De collectieve huishoudens zijn niet opgenomen in deze tabel.

aandeel van eenpersoonshuishoudens vinden we terug in Vlezenbeek (26%) en in Ruisbroek (25,6%); de vertegenwoordiging van deze huishoudenssamenstelling wordt echter ook sterk waargenomen in Negenmanneke (24,9%) en Zuun (24,8%).

Tweepersoonshuishoudens worden voornamelijk erkent in de kieswijken Vlezenbeek (26%), Oudenaken (25,8%) en de Rink (25%). Sint-Laureins-Berchem is de enige kieswijk die het huishoudensprofiel van drie personen sterk representeert (22,3%).

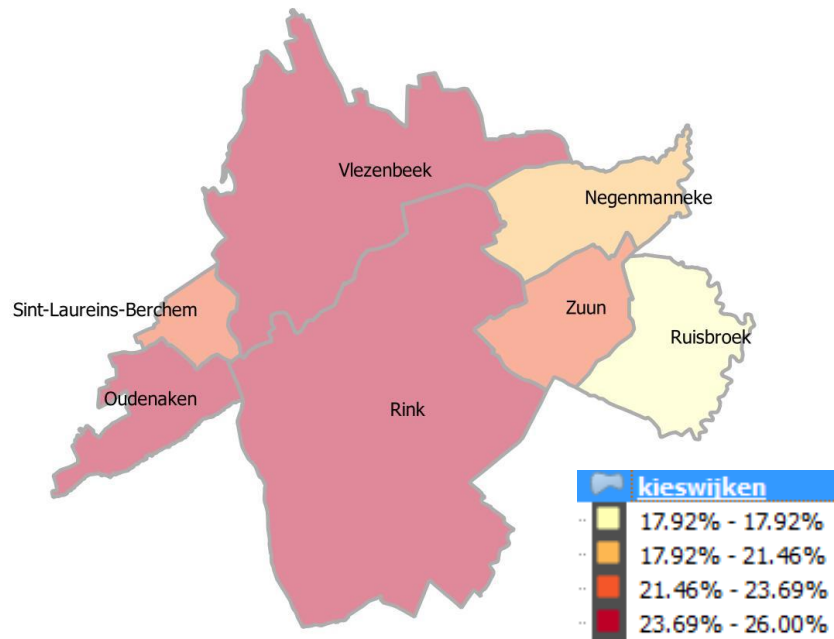
Uit de kaart met de huishoudens van 4 of meer personen kan men afleiden dat vooral Oudenaken (39,4%), Ruisbroek (39,1%) en Negenmanneke (38,2%) de kieswijken zijn met een groter huishoudensprofiel. Opmerkelijk is dat Ruisbroek en Negenmanneke in zekere mate zowel eenpersoonshuishoudens alsook vier- en meer persoonshuishoudens sterk representeren.

Kaart 11: Ruimtelijke spreiding van huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw, 2014



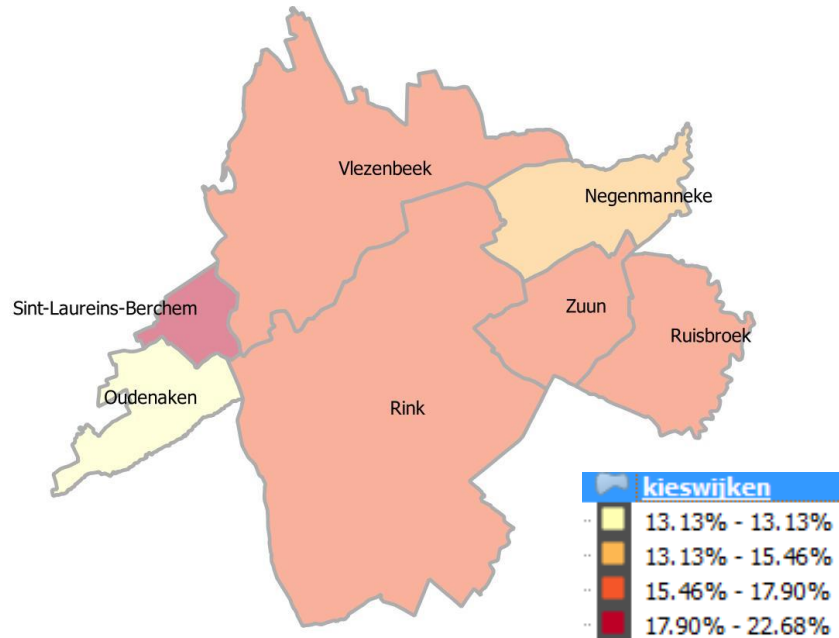
Aandeel **eenpersoonshuishoudens** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst ruimtelijke ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



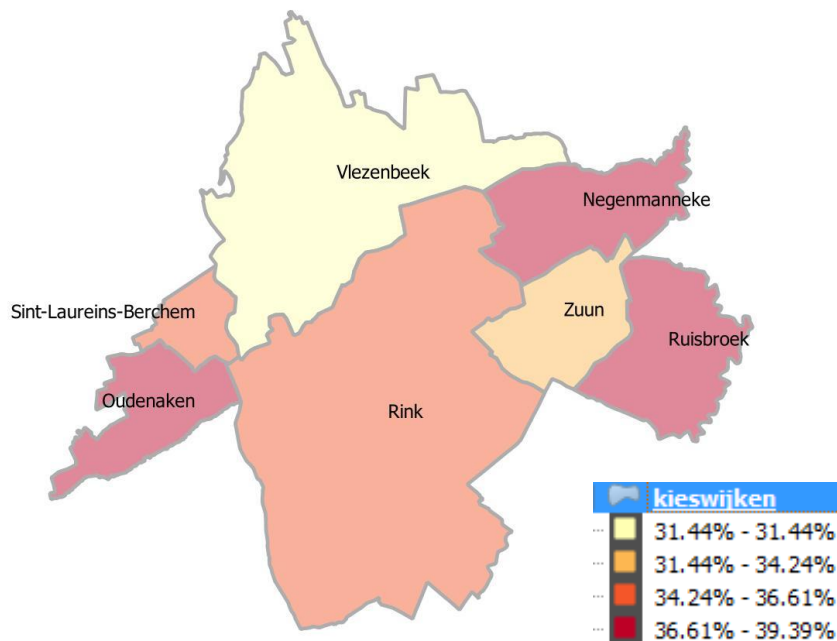
Aandeel **tweepersoonshuishoudens** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst ruimtelijke ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



Aandeel **driepersoonshuishoudens** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst ruimtelijke ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014



Aandeel huishoudens met **vier of meer personen** in Sint-Pieters-Leeuw

Bron: Dienst ruimtelijke ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

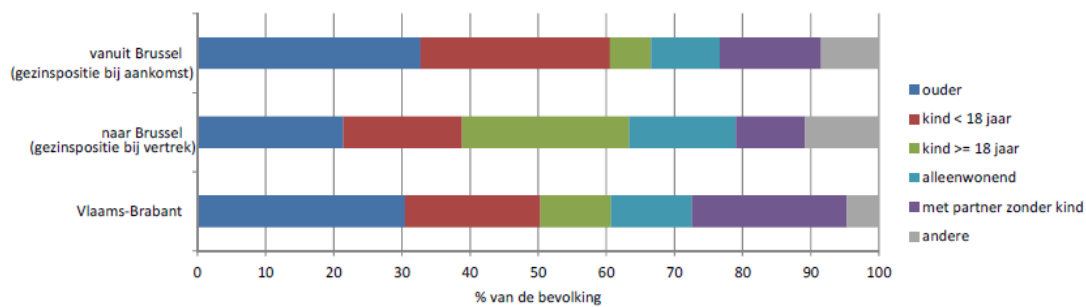
3.2.4 Invloed van migratie op de huishoudenssamenstelling

Een interessante onderzoeksvraag is in hoeverre migratie een aandeel heeft gehad in de gezinsvergroting vanaf 2006. Heeft migratie gezinsvergroting in de hand gewerkt of zou zonder migratie de gezinsvergroting minder uitgesproken zijn geweest?

Gegevens omtrent migratie en huishoudenssamenstellingen konden niet specifiek gevonden worden voor Sint-Pieters-Leeuw. Om toch enige ideeën te kunnen hebben over invloeden omtrent migratie en gezinssamenstellingen werd er gekeken naar de verhuisdynamieken tussen Brussel en de Vlaams-randgemeenten. De gegevens worden uit het dossier “Wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel” van het steunpunt sociale planning (Provincie Vlaams-Brabant, 2014) gehaald.

Figuur 19 geeft de gezinspositie (bij aankomst) van de mensen die van Brussel komen, de gezinspositie (bij vertrek) van de mensen die naar Brussel vertrekken en, ter vergelijking, de gezinspositie van de bevolking van Vlaams-Brabant als geheel weer.

Figuur 19: Gezinspositie van de migranten van Brussel, naar Brussel en van de Vlaams-Brabantse bevolking, 2008-2012



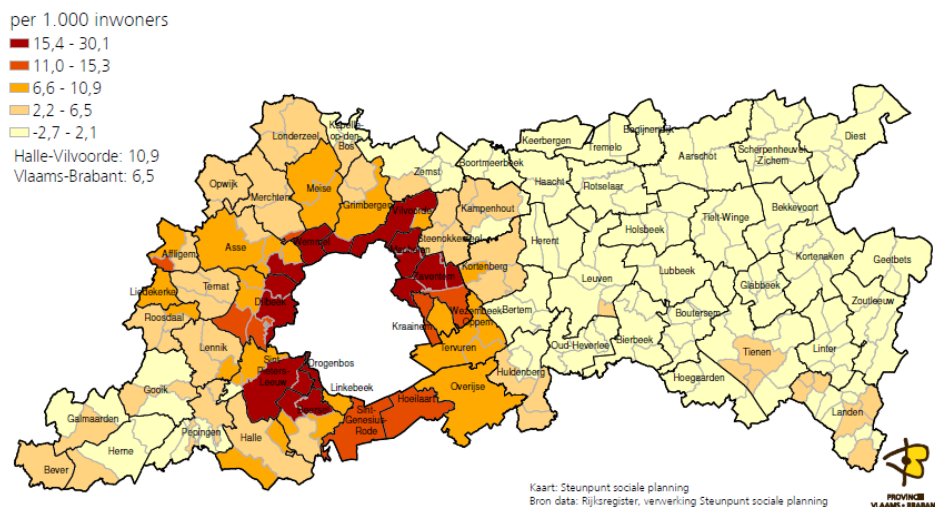
Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Het zijn vooral jonge gezinnen die uit Brussel naar Vlaams-Brabant komen. Men kan afleiden dat er veel meer ouders en kinderen jonger dan 18 jaar van Brussel komen dan er (procentueel) in Vlaams-Brabant wonen. Omgekeerd is het aandeel alleenwonende en kinderen ouder dan 18 jaar onder de instromers heel wat kleiner dan in Vlaams-Brabant.

Bij de verhuizers van Vlaams-Brabant naar Brussel herkent men het omgekeerde fenomeen: onder de vertrekkers naar Brussel is het percentage ouders en minderjarige kinderen lager dan in de bevolking van Vlaams-Brabant als geheel, maar relatief gezien vertrekken er wel meer meerderjarige kinderen en alleenwonende. Dit gaat echter om een minder grote groep, met een positief migratiesaldo voor Vlaams-Brabant tot gevolg.

Kaart 12 toont aan dat er meer mensen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar Sint-Pieters-Leeuw komen dan dat er emigreren uit Sint-Pieters-Leeuw naar Brussel. Het migratiesaldo ligt, tegenover het merendeel van de omliggende gemeenten, hoger in Sint-Pieters-Leeuw. Voornamelijk de deelgemeenten Ruisbroek, Zuun, Negenmanneke en Rink kennen een hoog positief migratiesaldo.

Kaart 12: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Bovenstaande kaart toont aan dat migratie van en naar Brussel sterk aanwezig is in Sint-Pieters-Leeuw. De conclusies die werden getrokken in figuur 19, kunnen hierdoor verder getrokken worden naar Sint-Pieters-Leeuw. De observaties tonen aan dat migratie een invloed heeft op de gezinsvergroting in Sint-Pieters-Leeuw. Er immigreren veel gezinnen en weinig alleenwonende uit Brussel naar Vlaams-Brabant, waaronder Sint-Pieters-Leeuw. Daarbovenop emigreren er weinig gezinnen uit Vlaams-Brabant, Sint-Pieters-Leeuw, naar Brussel. Dit speelt de gezinsvergroting van Sint-Pieters-Leeuw in de hand. Relatief gezien vertrekken er wel meer meerderjarige kinderen en alleenwonende uit Vlaams-Brabant. Dit gaat echter om een minder grote groep, met een positief migratiesaldo voor Vlaams-Brabant, en Sint-Pieters-Leeuw, tot gevolg. Hierdoor blijft de groei in eenpersoonshuishoudens waarschijnlijk positief in Sint-Pieters-Leeuw. Deze observaties moeten genuanceerd worden gezien de invloed van migratie niet volledig uit deze gegevens gehaald kunnen worden. Er kan bijgevolg niet aangetoond worden dat migratie de enige beïnvloedende factor is.

3.2.5 Besluit van het huishoudensprofiel

Voor de opmaak van het huishoudensprofiel van Sint-Pieters-Leeuw werd het aantal huishoudens, de huishoudensgrootte, alsook de evoluties hierin onderzocht. Ook werd een analyse gemaakt van de samenstelling van de huishoudens en werd de ruimtelijke spreiding van de huishoudengrootte in kaart gebracht.

In 2011 telde Sint-Pieters-Leeuw 12.766 huishoudens wat, rekening houdend met het aantal inwoners, neerkomt op een gemiddelde huishoudengrootte van 2,5 personen. De huishoudens in

Sint-Pieters-Leeuw zijn gemiddeld groter dan het provinciale gemiddelde en het Vlaams gewest en ongeveer gelijk aan het gemiddelde van het Arrondissement Halle-Vilvoorde. Tegenover de buurgemeenten zijn de huishoudens in Sint-Pieters-Leeuw eerder klein, enkel in Halle ligt de huishoudengrootte lager (2,38). In Sint-Pieters-Leeuw vertegenwoordigen de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens bijna 60% van de huishoudens. Toch valt het op dat de gezinsverdunning zich minder scherp afgetekend heeft in Sint-Pieters-Leeuw. Vanaf 2006 is er een toename van de gezinsgrootte herkenbaar in Sint-Pieters-Leeuw. Deze toename is weliswaar afgevlakt vanaf 2009.

Via de ruimtelijke verdeling van de huishoudens naar samenstelling kan er algemeen opgemerkt worden dat de verschillende kieswijken meerdere huishoudensprofielen vertegenwoordigen. Eenpersoonshuishoudens worden sterk vertegenwoordigd in Vlezenbeek, Ruisbroek en Negenmanneke, maar Ruisbroek en Negenmanneke samen met Oudenaken zijn ook de kieswijken die de grotere (vier en meer) huishoudens het sterkst representeren. Het is moeilijk om enige trend uit de ruimtelijke representatie van de huishoudensamenstelling te observeren.

De observaties tonen aan dat migratie een invloed heeft op de gezinsvergroting in Sint-Pieters-Leeuw. Er immigreren veel gezinnen en weinig alleenwonende uit Brussel naar Vlaams-Brabant, waaronder Sint-Pieters-Leeuw. Daarbovenop emigreren er weinig gezinnen uit Vlaams-Brabant, Sint-Pieters-Leeuw, naar Brussel. Relatief gezien vertrekken er wel meer meerderjarige kinderen en alleenwonende uit Vlaams-Brabant. Dit gaat echter om een minder grote groep, met een positief migratiesaldo voor Vlaams-Brabant, en Sint-Pieters-Leeuw, tot gevolg. Deze observaties tonen aan dat migratie de mate van gezinsverdunning beïnvloed, maar men kan niet aantonen in hoeverre andere factoren inspelen op deze trend.

Bevolkings- en huishoudensprognoses

In dit onderdeel wordt de toekomstige bevolking beschouwd. Hiervoor hanteren we de bevolkings- en huishoudensprojecties 2009-2030 van de studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR). De projecties zijn opgesteld door trends in de bevolkingsloop te berekenen en deze toe te passen op een startpopulatie: de bevolking volgens het Rijksregister op 1 januari 2008. De projecties starten vanaf 1 januari 2009 en reiken tot 2030. Aan de bevolkingsprojecties zijn ook huishoudensprojecties gekoppeld.

Deze projecties zijn uitgevoerd op gemeentelijk niveau en zijn specifiek naar leeftijd en geslacht. Ze worden telkens uitgevoerd in stappen van één jaar.²⁰ De startpopulatie voor de projecties is de bevolking per gemeente zoals opgenomen in het Rijksregister (01.01.2008). Het is op deze populatie dat de geraamde trends zijn toegepast.

3.2.6 Bevolkingsprognoses

Voor de bevolkingsprognoses heeft men hypothesen geformuleerd en trends berekend voor migratie, geboortes en overlijdens.

Met betrekking tot de geboorten heeft men gemeentelijke cijfers van Kind en Gezin gebruikt van 2001 tot 2007. Deze zijn aangevuld met gegevens van FOD Economie (ADSEI) op het Vlaamse niveau voor de periode van 1971 tot en met 2000. Voor migraties en overlijdens heeft men zich uitsluitend gebaseerd op het Rijksregister. Voor migraties heeft men, als observatiebasis, de periode van 1997 tot en met 2007 gehanteerd, voor overlijdens de periode van 1971 tot 2007.

Immigratie en emigratie zijn apart behandeld. Het inzicht dat men hierbij implementeert, is dat emigratie wordt bepaald door de omvang en de samenstelling van de bevolking van oorsprong. Men kan hier dus kansen en trends voor berekenen. Voor immigratie kan men geen kansen en trends berekenen op basis van de bevolking waar de immigrant toekomt. Daarom werkt men in het geval van immigraties met volumes en niet kansen. Daarbij zijn verhuisbewegingen binnen de landsgrenzen (interne migratie) en grensoverschrijdende verhuisbewegingen (externe migratie) apart beschouwd.²¹

²⁰ Paul Willems, Edwin Pelfrene, Christine Van Peer, Edith Lodewijckx (2011). Metadata bij de SVR-bevolkingsprojecties 2009-2030.

²¹ "Vooraf zijn nog opgemerkt dat het aantal externe immigraties conform de nieuwe bepalingen van ADSEI (2009) wordt bepaald als de som van het aantal immigraties vanuit het buitenland, de herinschrijvingen in de registers na eerdere schrappingen en de veranderingen van register. Inzake verandering van register is enkel een totaal per gemeente bekend. Het gemiddeld aantal veranderingen van register voor de jaren 2004 tot 2007 werd over leeftijden en geslacht verdeeld a rato van het aantal immigraties uit het buitenland." (Willems et al. 2011).

Men heeft voor alle Vlaamse gemeenten vastgesteld dat (1) de externe immigratiestroom een specifiek leeftijdsprofiel met de hoogste waarden in de leeftijdsgroep van 25 tot 30 jaar heeft en dat (2) het volume van de externe immigratie jaar na jaar toeneemt. Daarom heeft men voor alle gemeenten de hypothesen gehanteerd dat:

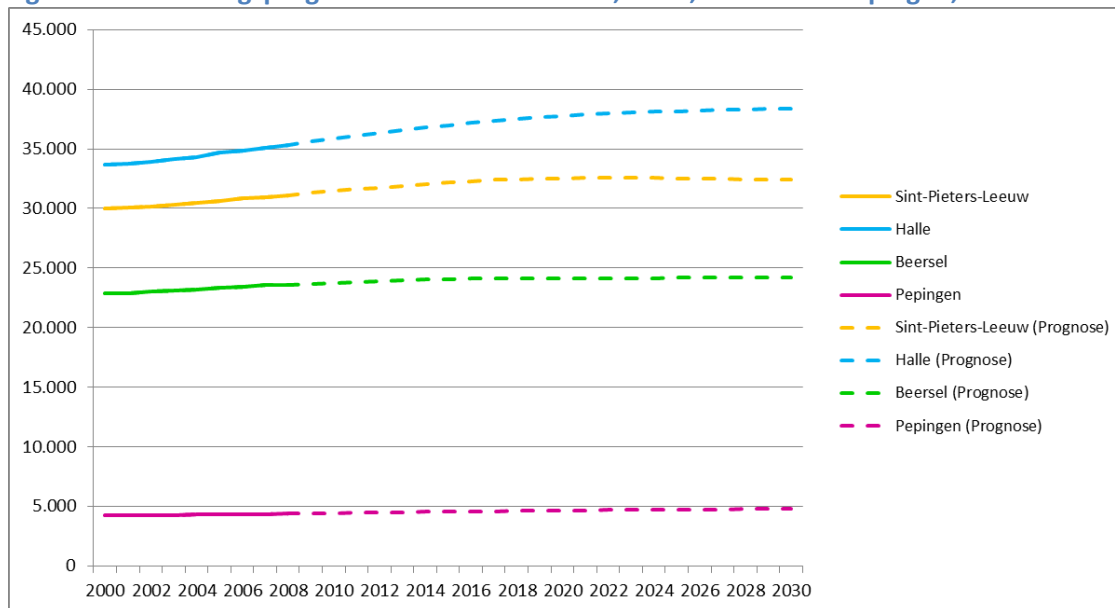
- “De immigratiestroom naar België, en meer bepaald naar het Vlaamse Gewest, zal nog gedurende enkele jaren blijven toenemen, zij het aan een lager groeiritme als gevolg van (1) het gradueel opdrogen van de immigratiegolf uit de nieuwe lidstaten van de EU, en (2) de effecten van een alom aangekondigd restrictiever migratiebeleid.” (Willems et al., 2011).
- “Nadien daalt de immigratie vanuit het buitenland tot het lagere niveau van na de eeuwwisseling om reden van veronderstelde verzadigingseffecten en onder invloed van een veranderd migratiebeleid.” (Willems et al., 2011).

Concreet heeft men dit vertaald in de prognoses als een toename van de externe immigratie in de periode van 2008 tot 2015, een afname in de periode van 2016 tot 2025 en een constant volume in de periode van 2026 tot 2030. Dit alles is berekend op basis van de volumes uit de periode van 2001 tot 2007. Men gaat met andere woorden uit van een afvlakking van de externe migratie vanaf 2015.

Op het vlak van interne immigratie heeft men voor de Vlaamse gemeente vastgesteld dat (1) de interne immigratiestroom een specifiek leeftijdsprofiel met de hoogste waarden in de leeftijdsgroep van 25 tot 30 jaar heeft maar dat (2) het volume nagenoeg constant blijft. Daarom heeft men de hypothese gehanteerd dat het volume interne immigratie constant zal blijven ten opzichte van observaties tussen 1997 en 2007.

Onderstaande figuur is opgemaakt op basis van de geregistreerde en de geprojecteerde bevolking. Tot 2008 zijn de cijfers gebaseerd op observaties, 2009-2030 zijn projectiewaarden. De bevolking in Sint-Pieters-Leeuw zal volgens de ramingen gestaag blijven groeien. Tegen 2030 zou het aantal inwoners zijn toegenomen tot 32.425.

Figuur 20: Bevolkingsprognose Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Beersel en Pepingen, 2000-2030.



Bron: FOD Economie, geraadpleegd via de website van SVR & Bevolkingsprojecties SVR 2009-2030.

Tabel 10: Bevolkingsprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000 -2030.

Sint-Pieters-Leeuw	Registratie			Prognose			
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
jaartal							
Bevolkingsaantal	30.013	30.637	31.465	32.164	32.528	32.524	32.425

Bron : FOD Economie (ADSEI) geraadpleegd via website SVR en bevolkingsprojecties 2009-2030 SVR.

Huidig (19.07.2013) meldt de dienst bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw 33.053 inwoners. Hiermee overstijgt de bevolkingsgroei ruim de verwachtingen aangegeven door de studiedienst van de Vlaamse Regering in de bevolkingsprognose 2000-2030.

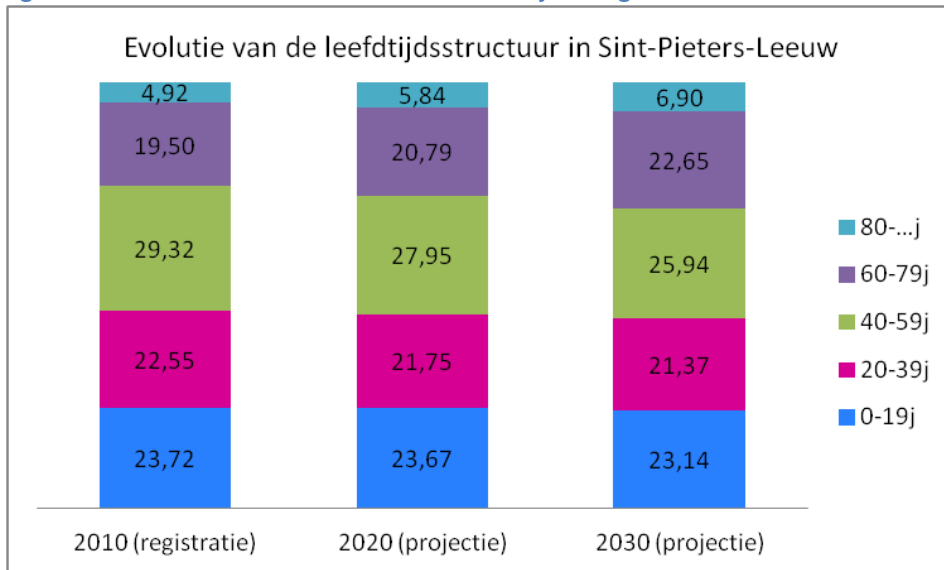
De structuur van de bevolking naar leeftijd zal de komende decennia beperkt opschuiven in het voordeel van de oudere leeftijdscategorieën. De gemiddelde leeftijd zal licht stijgen van 40.9 in 2010 naar 42.9 in 2030.

Tabel 11: Gemiddelde leeftijd in Sint-Pieters-Leeuw (2010, 2020 & 2030).

Sint-Pieters-Leeuw	Gemiddelde leeftijd		
	2010	2020	2030
man	39,7	40,5	41,6
vrouw	42,1	43,1	44,2
Algemeen	40,9	41,8	42,9

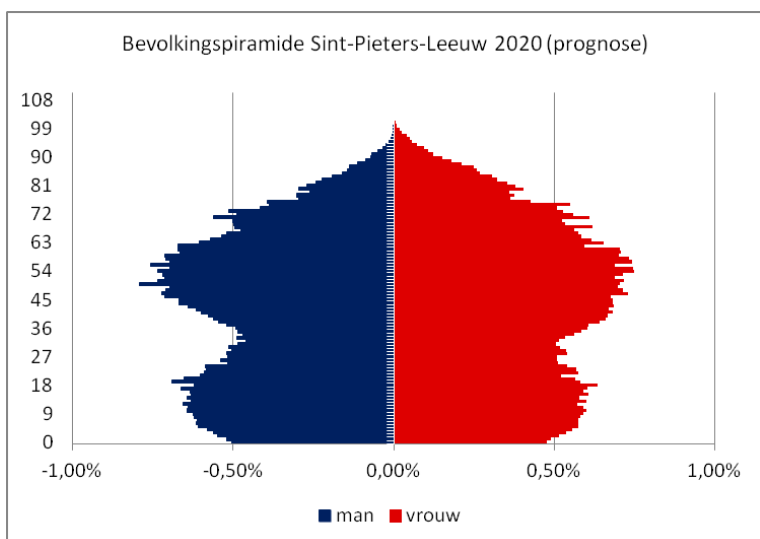
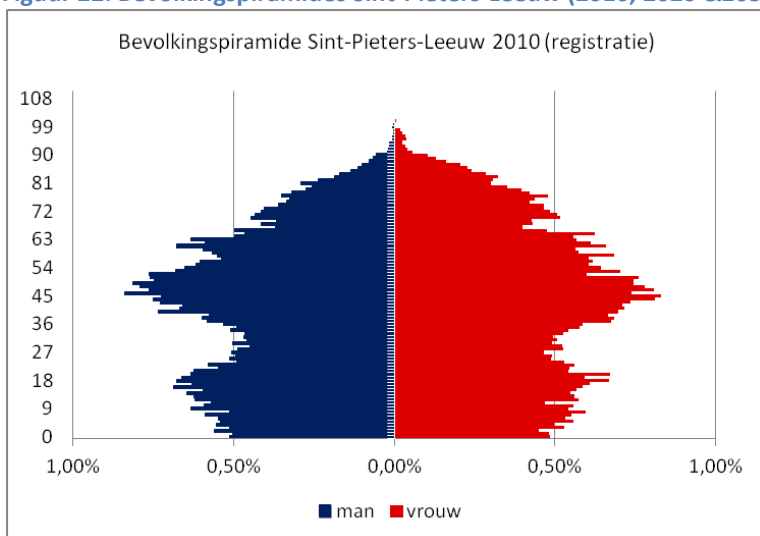
Bron: Bevolkingsprojecties SVR

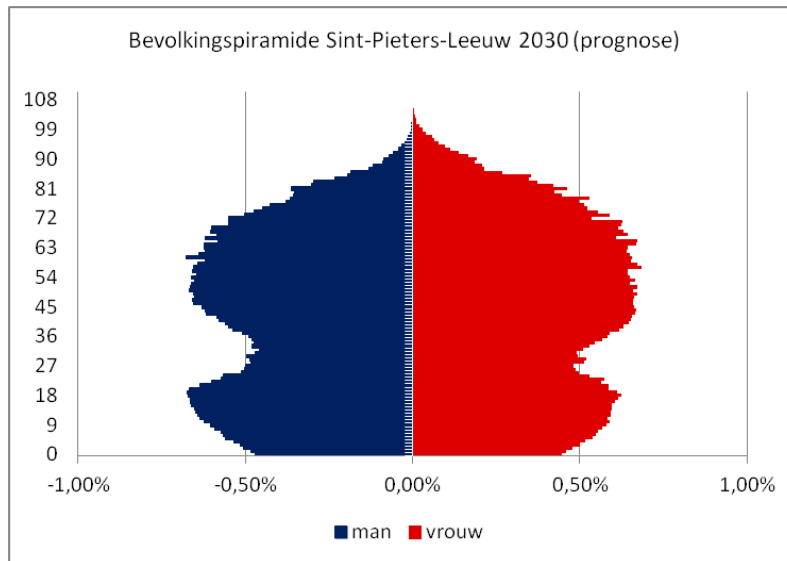
Figuur 21: Evolutie van de aandelen van de leeftijdscategorieën in Sint-Pieters-Leeuw.



Bron: FOD Economie en Bevolkingsprojecties 2009-2030 SVR

Figuur 22: Bevolkingspiramides Sint-Pieters-Leeuw (2010, 2020 & 2030)





Bron: Bevolkingsprojecties 2009-2030 SVR

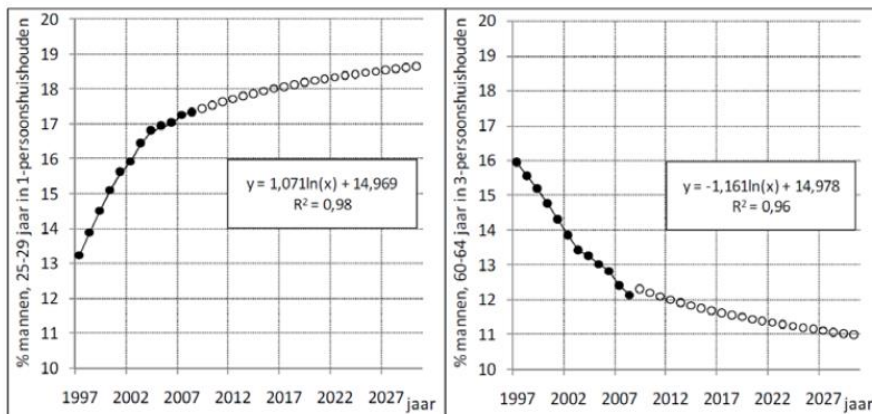
3.2.7 Huishoudprognoses

Voor de huishoudensprojecties is men vertrokken van de uitkomsten van de bevolkingsprojecties. Via het RRNP kent men voor elke inwoner per gemeente naast de leeftijd en het geslacht ook de grootte van het huishouden waartoe hij of zij behoort.

Men heeft per gemeente huishoudensparticipatiegraden berekend voor elk jaar in de periode van 1997 tot 2008. De participatiegraden zijn niets meer dan de verdeling van het aantal inwoners over de verschillende huishoudensgroottes. Op basis van de evoluties in de geregistreerde participatiegraden (naar leeftijd en geslacht) heeft men hypothetische participatiegraden geformuleerd (naar leeftijd en geslacht) voor de jaren 2009 tot 2030. Deze hypotheses verdienen verdere aandacht. Men heeft op basis van veranderingen in participatiegraden, per leeftijdscategorie (vijfjaarlijkse leeftijdsgroep) en per geslacht, tussen 2000 en 2008 een logaritmische trendberekening opgesteld. Het betreft dus een puur wiskundige benadering (Figuur 23).

Figuur 23: Voorbeeld van logaritmische trendberekening voor twee vijfjaarlijkse leeftijdsgroepen

Waargenomen veranderingen in huishoudparticipatiegraden 1997-2008 en logaritmische vooruitberekening van huishoudparticipatiegraden 2009-2030, Vlaams Gewest



Bron: ADSEI, verwerking SVR door Lodewijckx E. et al., 2011.

Deze trendberekening heeft men niet voor elke gemeente apart maar voor clusters van gemeenten opgesteld. Dit zijn geen verzamelingen van geografisch nabije gemeenten maar gemeenten die via een clusteranalyse van de participatiegraden zijn gegroepeerd. Zo is men voor alle gemeenten gekomen tot hypothetische participatiegraden. Deze heeft men toegepast op de geprojecteerde bevolking voor de jaren 2009 tot 2030. Zo is men gekomen tot een raming van de huishoudensverdeling (Tabel 12) en dus ook van het aantal huishoudens (figuur 24).

Men heeft op deze wijze geraamd dat het aantal huishoudens tegen 2020 zal groeien tot 13.471 en tegen 2030 tot 13.658. De gezinsverdunding zal zich verder doorzetten door een toename van het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. De grotere huishoudens zullen volgens de prognoses een status quo kennen. In percentages impliceert dit een afname van het aandeel van grotere huishoudens (figuur 25).

Het is belangrijk om deze ramingen te plaatsen tegenover de bevolkingsprojecties. Men gaat uit van een groei van het aandeel inwoners tegen 2030 tot 32.425 inwoners, een toename met 960 inwoners (3,1%) ten opzichte van 2010. Omdat men uitgaat van een toename van het aandeel van de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens tegenover een afname van het aandeel van de grotere huishoudens, zal het aantal huishoudens tegen 2030 sterker groeien dan het aantal inwoners, namelijk met 12% (1712 huishoudens) ten opzichte van 2000.

De logaritmische trendberekening verdient wel enige nuancering. De trend is berekend op de verandering tussen de jaren 2000-2008. Dit zijn jaren van onafgebroken gezinsverdunding. Hoewel

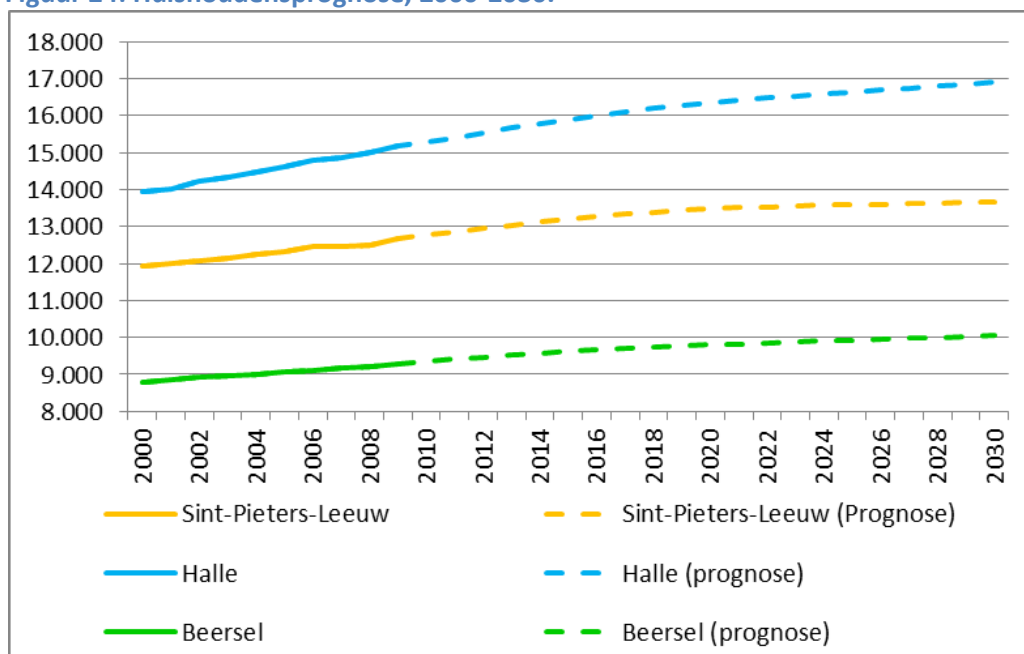
het nog te vroeg is om van een trendbreuk te spreken lijkt het erop dat vanaf 2009 de gezinsverdunding aan het afvlakken is (figuur 18).

Tabel 12: Huishoudensprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2030

Sint-Pieters-Leeuw	Registratie		Prognose					
	2000		2010		2020		2030	
HH1	2.881	24,12%	3.448	27,00%	3.792	28,15%	3.991	29,22%
HH2	4.158	34,81%	4.389	34,37%	4.762	35,35%	4.919	36,02%
HH3	2.255	18,88%	2.165	16,95%	2.167	16,09%	2.089	15,30%
HH4	1.859	15,56%	1.852	14,50%	1.831	13,59%	1.764	12,92%
HH5	592	4,95%	653	5,12%	650	4,83%	631	4,62%
HH ≥ 6	201	1,68%	263	2,06%	269	2,00%	264	1,93%
Totaal	11.946	100,00%	12.770	100,00%	13.471	100,00%	13.658	100,00%

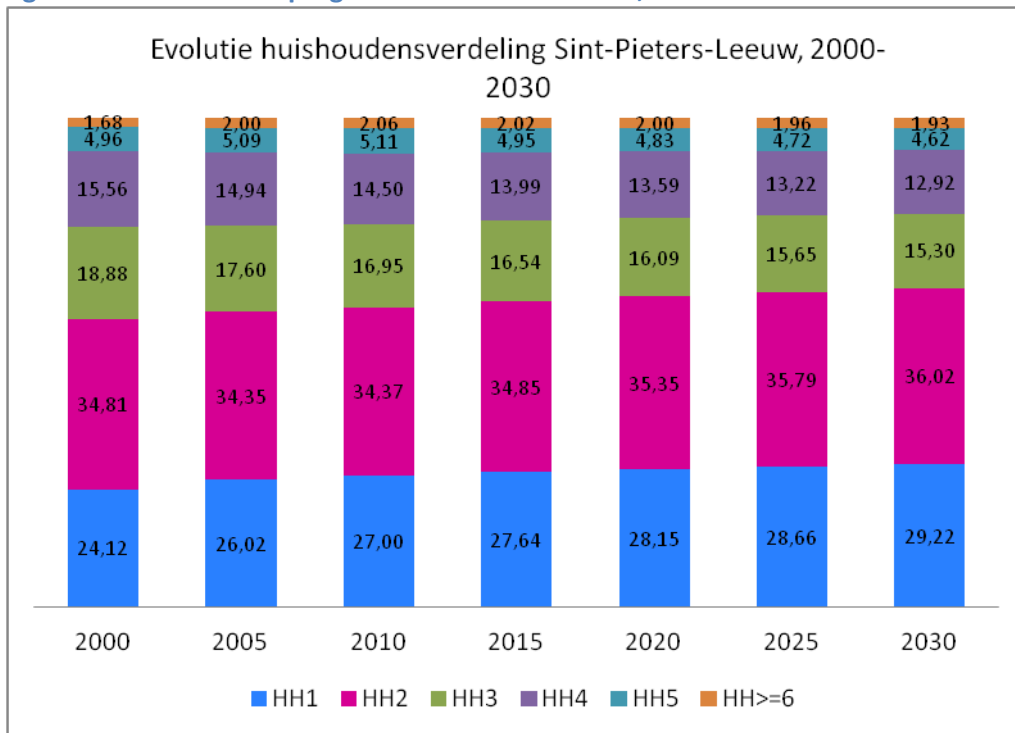
Bron: SVR Huishoudensprojecties .

Figuur 24: Huishoudensprognose, 2000-2030.



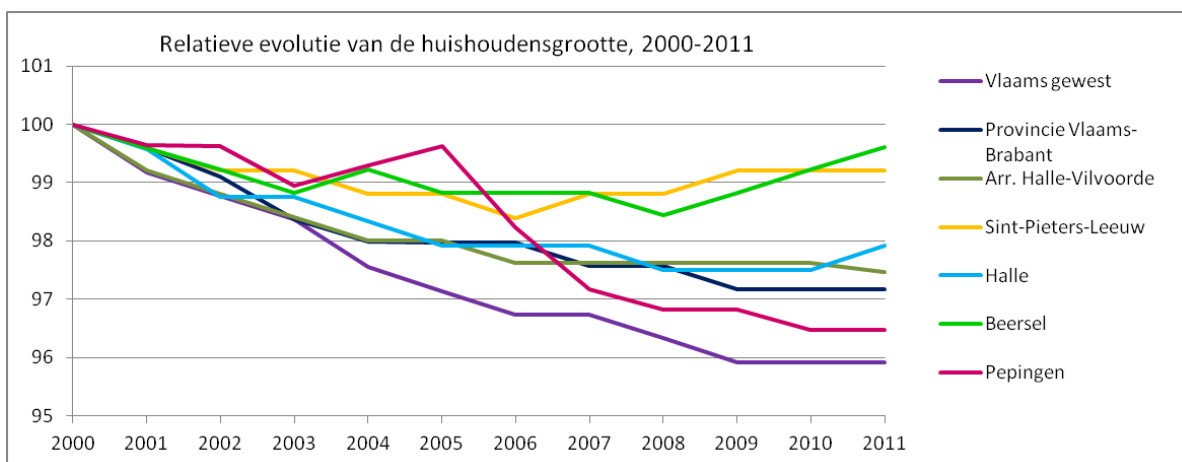
Bron: Huishoudensprojecties 2009-2030, SVR.

Figuur 25: Huishoudensprognose Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2030.



Bron: Huishoudensprojecties SVR

Figuur 18: Relatieve evolutie van de huishoudengrootte, 2000-2011



Bron: FOD Economie (ADSEI), raadpleging via lokale statistiek.

3.2.8 Besluit van bevolkings- en huishoudensprognoses

Het aantal inwoners van Sint-Pieters-Leeuw zal tegen 2030 zijn toegenomen tot vermoedelijk 32.425 inwoners. Het aandeel van de 60-plussers zal in dat jaar zijn toegenomen van 25% naar 30%.

De toename van 960 inwoners op een kleine 20 jaar komt overeen met een groei van ongeveer 3%. Toch is het belangrijk op te merken dat de dienst bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 19.04.2013 aangeeft dat er 33.053 inwoners zijn binnen de gemeente. Hiermee overstijgt de

bevolkingsgroei ruim de verwachtingen aangegeven door de studiedienst van de Vlaamse Regering in de bevolkingsprognose 2000-2030.

De huishoudensprognoses zijn minstens even interessant omdat ze een beter zicht geven op de toekomstige woonbehoefte. Ten opzichte van 2000 zullen er in 2030 ongeveer 1712 (12%) huishoudens bijkomen. Deze toename is volledig toe te schrijven aan de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. De absolute aantallen van de grotere huishoudens blijven min of meer constant volgens de prognoses.

Deze ramingen moeten echter genuanceerd worden. In de projecties heeft men hypothesen gehanteerd dat het volume externe immigratie zal afvlakken vanaf 2015 en het volume interne immigratie constant zal blijven. In het volgende deel 'Regionale woningmarkt' gaat men dieper in op de immigratie naar Sint-Pieters-Leeuw en zal men opmerken dat in het geval van Sint-Pieters-Leeuw meer specifieke hypothesen wenselijk zijn.

3.3 Regionale woonmarkt

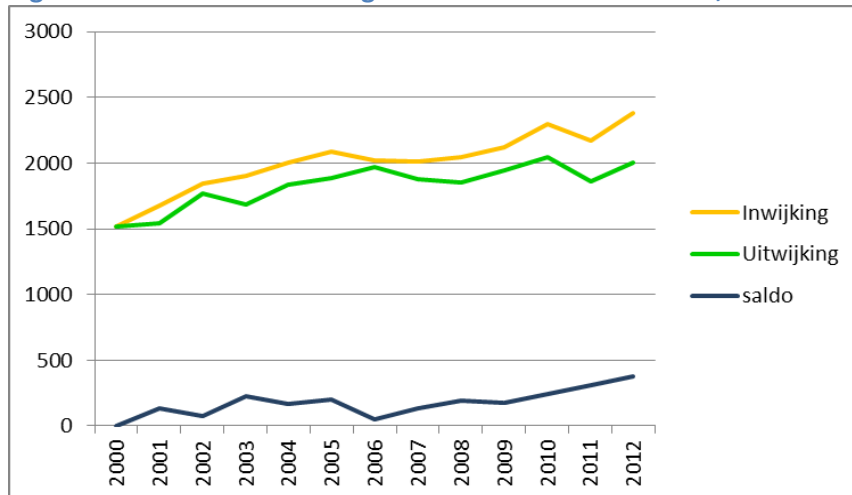
In dit onderdeel van de woonanalyse wordt het migratiebekken, waarvan Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt, in beeld gebracht aan de hand van een analyse van migratiepatronen en – stromen. Eerst wordt de migratie-intensiteit en het migratiesaldo van Sint-Pieters-Leeuw in kaart gebracht. Vervolgens wordt er verder ingezoomd op de leeftijd en plaats van herkomst of bestemming binnen de migratiestromen.

Daarnaast wordt in dit onderdeel gebruik gemaakt van de nieuwe publicatie van het steunpunt sociale planning van de provincie Vlaams-Brabant, namelijk het **'Dossier wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel'**. Dit dossier brengt de wisselwerking tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Vlaams-Brabant in kaart. Er wordt getracht een beeld te geven van verhuisbewegingen, werk- en schoolpendel, en van cliëntenstromen in de welzijnsvoorzieningen. Hiervoor werden vooral bestaande data gebruikt, maar het steunpunt sociale planning organiseerde ook een eigen enquêtes. Het ligt niet voor de hand om vergelijkbare cijfers te verzamelen voor Brussel en Vlaams-Brabant waar de gegevens even gefragmenteerd zijn als de bevoegdheden.

Tenslotte wordt er verder ingegaan op de migratiebekken van Sint-Pieters-Leeuw. In dit onderdeel wordt de migratie-intensiteit tussen Sint-Pieters-Leeuw en omliggende gemeenten in Vlaams-Brabant in beeld gebracht. Verder wordt er ook bekeken aan welke gemeenten Sint-Pieters-Leeuw inwoners wint of verliest.

3.3.1 Migratiesaldi en – mobiliteit

Er wordt van start gegaan met een aantal algemene cijfers omtrent migratie in Sint-Pieters-Leeuw. Op onderstaande figuur 26 kan men een evolutie zien van de emigratie en immigratie sinds 2000. Het migratiesaldo is gedurende de gehele periode positief. In 2002 en 2006 is het positieve saldo wat afgezwakt, maar over het algemeen vertoont het saldo toch een stijgende lijn. Belangrijk is dat over de gehele periode 2000-2012 zowel de emigratie als de immigratie toenemen. De migratie-intensiteit, het totaal aantal inkomende en uitgaande verhuisbewegingen, neemt dus toe in Sint-Pieters-Leeuw.

Figuur 26: Evolutie van de migratie in Sint-Pieters-Leeuw²², 2000-2012.

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), FOD Economie via de website van de provincie Vlaams-Brabant.

Tabel 13 toont de migratie-intensiteit in Sint-Pieters-Leeuw zowel in absolute cijfers als in promille (migratie-intensiteit per 1000 inwoners). Door met promille te werken kunnen de intensiteit en de saldi geïnterpreteerd worden in relatie met het aantal inwoners. Uit de tabel blijkt dat de migratie-intensiteit toeneemt. In 2000 waren er nog 97 verhuisbewegingen per 1000 inwoners, in 2012 bedroeg dit al 133. Een hogere migratie-intensiteit wijst op een hoger verloop van de bevolking. Het migratiesaldo fluctueert meer over de tijd maar lijkt eveneens toe te nemen.

Tabel 13: Migratie-intensiteit in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2012.

Sint-Pieters-Leeuw	Bevolking op 1 jan	Migratie-intensiteit		Migratiesaldo	
		#	‰	#	‰
2000	30.013	2909	97	1	0
2001	30.054	3130	104	134	4
2002	30.186	3490	116	73	2
2003	30.277	3426	113	225	7
2004	30.485	3679	121	167	5
2005	30.637	3708	121	200	7
2006	30.846	3790	123	51	2
2007	30.929	3716	120	130	4
2008	31.119	3681	118	194	6
2009	31.352	3849	123	175	6
2010	31.572	4210	133	247	8
2011	31.868	3900	122	311	10
2012	32.246	4280	133	374	12

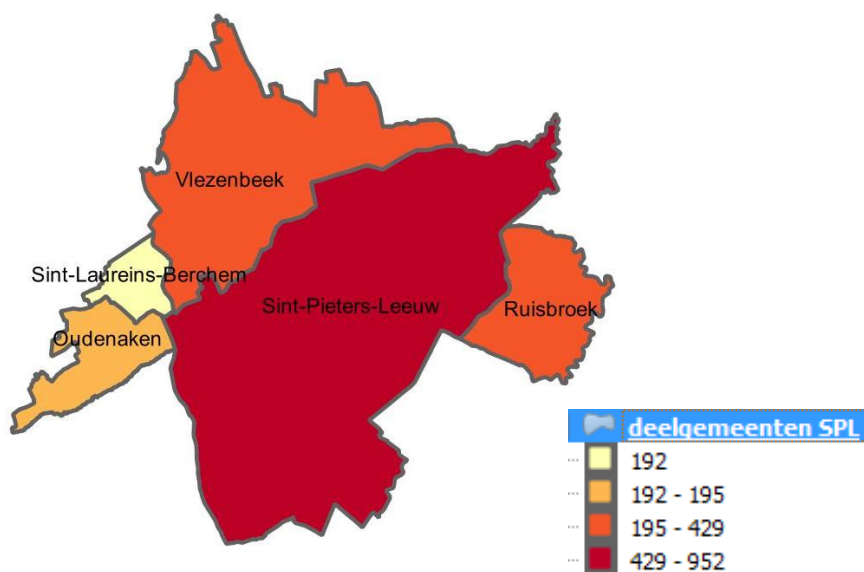
Bron: FOD Economie (ADSEI)

²² Ambtshalve schrappingen, herinschrijvingen en veranderingen van register zijn niet in de migratiecijfers opgenomen.

Ook het ruimtelijke patroon van migratie in Sint-Pieters-Leeuw levert interessante kaartbeelden op. Onderstaande kaarten zijn opgemaakt per deelgemeente in Sint-Pieters-Leeuw (kaart 13 en 14).

Uit kaart 13 blijkt dat de intensiteit de bevolkingsdichtheid volgt. Er wordt verhoudingsgewijs meer verhuisbewegingen geobserveerd van en naar de zones in Sint-Pieters-Leeuw met een hoge bevolkingsdichtheid. De deelgemeenten Sint-Pieters-Leeuw Centrum (met de kieswijken: Zuun, Negenmanneke en Rink), en in tweede instantie de deelgemeente Ruisbroek en Vlezenbeek zijn gebieden waar het verloop van de bevolking het grootst is.

Kaart 13: Migratie-intensiteit in Sint-Pieters-Leeuw per deelgemeenten, 2010-2013

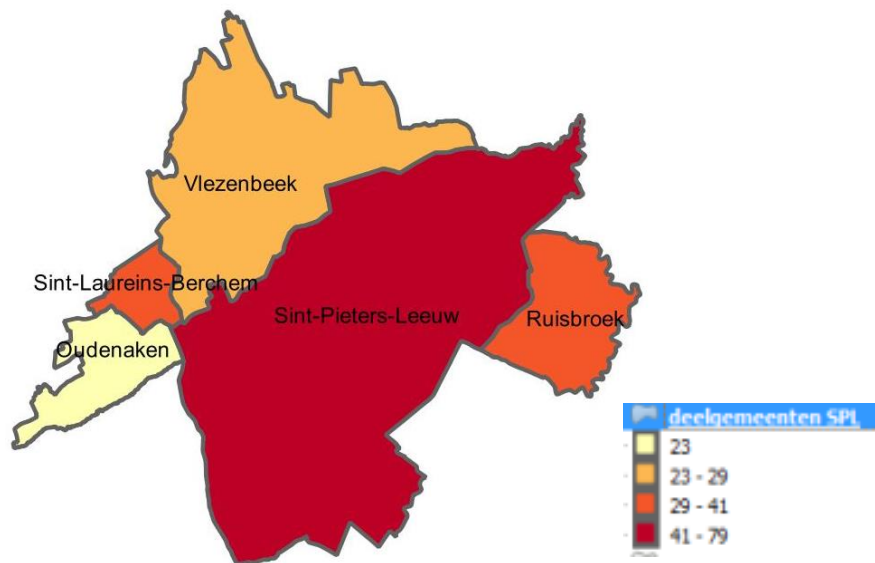


Migratie-intensiteit per 1000 inwoners in Sint-Pieters-Leeuw, 2010-2013

Bron: Dienst Bevolking en dienst ruimtelijke ordening gemeente Sint-Pieters-Leeuw,2014

De migratiesaldi volgen dit patroon in beperkte mate (kaart 14). In alle zones is het saldo positief, maar alle dichtbevolkte zones hebben niet noodzakelijk het hoogste saldo. Verhoudingsgewijs (per duizend inwoners) is het saldo het hoogst gestegen in Sint-Pieters-Leeuw Centrum (79,5). Per duizend inwoners zijn er dus de laatste drie jaar meer nieuwe inwoners bijgekomen via migratie dan in Vlezenbeek bijvoorbeeld. Ruisbroek, de deelgemeente die het dichtstbevolkt is, kent ook een hoge stijging van het migratiesaldo (39). Opvallend, Sint-Laureins-Berchem, een minder dichtbevolkte deelgemeente van Sint-Pieters-Leeuw, kent echter ook een hoog migratiesaldo. Per duizend inwoners zijn er dus de laatste drie jaren meer nieuwe inwoners bijgekomen via migratie dan in Vlezenbeek.

Kaart 14: Migratiesaldi in Sint-Pieters-Leeuw per deelgemeenten, 2010-2013



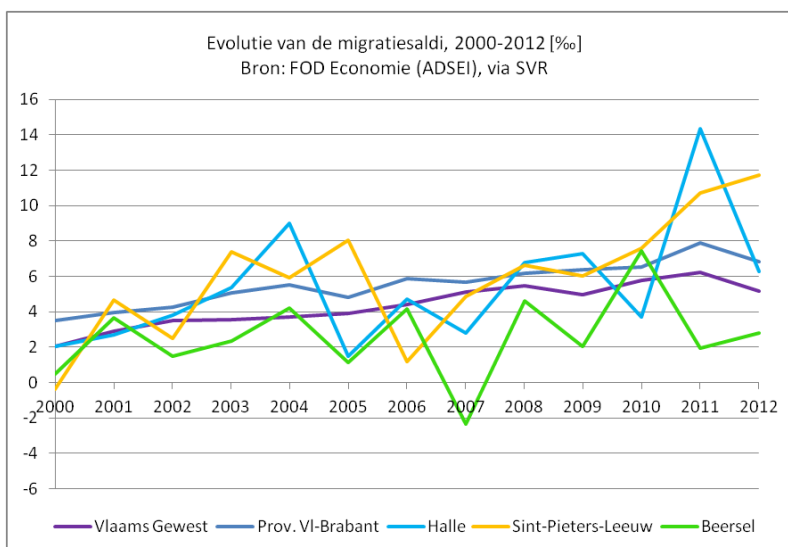
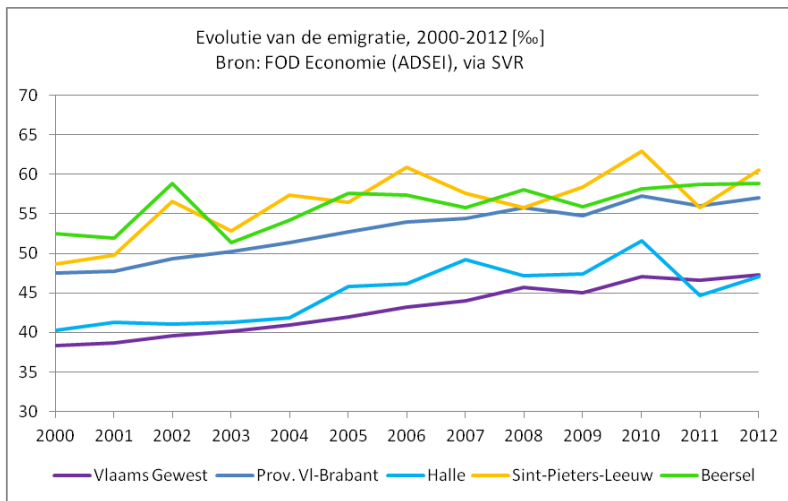
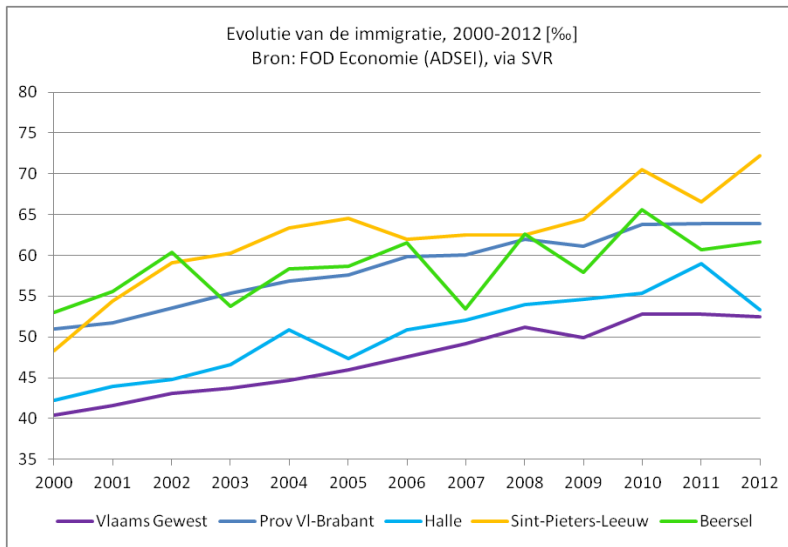
Migratiesaldi per 1000 inwoners in Sint-Pieters-Leeuw, 2010-2013

Bron: Dienst Bevolking en dienst ruimtelijke ordening gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Het loont de moeite om de evoluties in migratiecijfers te beschouwen en te vergelijken met de omliggende gemeenten en met het Vlaams Gewest en de provincie Vlaams-Brabant.

Algemeen stijgt de immigratie en de emigratie. In Sint-Pieters-Leeuw wordt er in verhouding met het aantal inwoners duidelijk meer verhuisd dan in de buurgemeente Halle. In Beersel emigreren er meer mensen dan dat er immigreren. Dit reflecteert zich dan ook in het eerder laag migratiesaldo van Beersel. In Sint-Pieters-Leeuw wordt er ook meer verhuisd dan het Provinciale gemiddelde. De migratiesaldi fluctueren te veel om onderling duidelijke vergelijkingen te maken. Wel zien we dat globaal genomen de migratiesaldi in de periode van 2000 tot 2012 positief zijn. Het migratiesaldo van Sint-Pieters-Leeuw lijkt globaal het hoogste te zijn en te fluctueren rond het provinciale gemiddelde.

Figuur 27: Evolutie van de migratie, 2000-2012



Bron: FOD Economie (ADSEI), via SVR

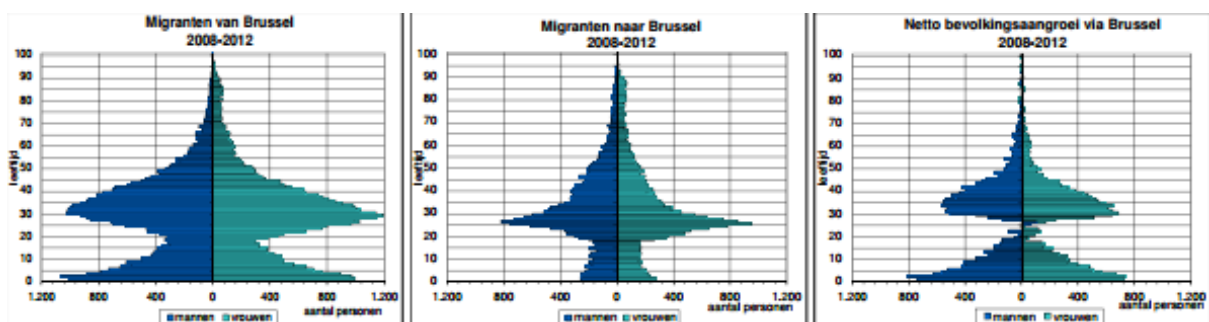
3.3.2 Migratie naar leeftijd

Bij de analyse van migratie is het belangrijk om ook de leeftijdsverdeling te bekijken van de migrerende bevolking. Zo kan men namelijk ontdekken of het vooral de jongeren of de jonge gezinnen zijn die vertrekken uit de gemeente of niet.

Eerst werd er een globaal beeld geschetst over de migratie en verhuisdynamieken van en naar Brussel en Vlaams-Brabant naar leeftijd. In onderstaande bevolkingspiramides wordt duidelijk welke leeftijdscategorieën vooral naar en uit Brussel verhuizen.

In de bevolkingspiramide (figuur 28) kan er worden opgemerkt dat het vooral jongvolwassenen en hun kinderen zijn die vertrekken naar de rand (bevolkingspiramide migranten van Brussel 2008-2012). Omgekeerd vertrekken heel wat jongvolwassenen vanuit de rand naar Brussel (bevolkingspiramide migranten naar Brussel 2008-2012). Deze hebben vaak (nog) geen kinderen en zijn gemiddeld wat jonger dan degene die de omgekeerde beweging maken. De bevolkingspiramide netto bevolkingsaangroei via Brussel 2008-2012, toont het netto resultaat van de migratiebewegingen in Vlaams-Brabant. We zien een sterke aangroei van kinderen (<18 jaar) en volwassenen van ongeveer dertig tot vijfenvertig jaar. De migratie vanuit Brussel zorgt globaal gezien voor een verjonging van de bevolking in de randgemeenten.

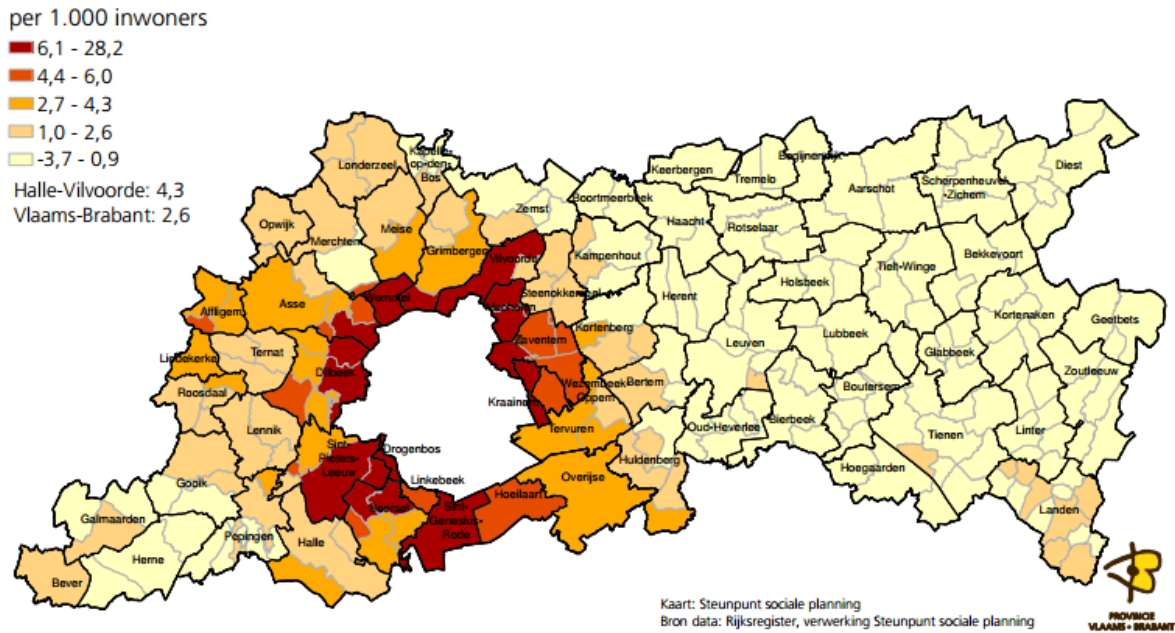
Figuur 28: Bevolkingspiramides van de migranten van Brussel, naar Brussel en het netto-saldo



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

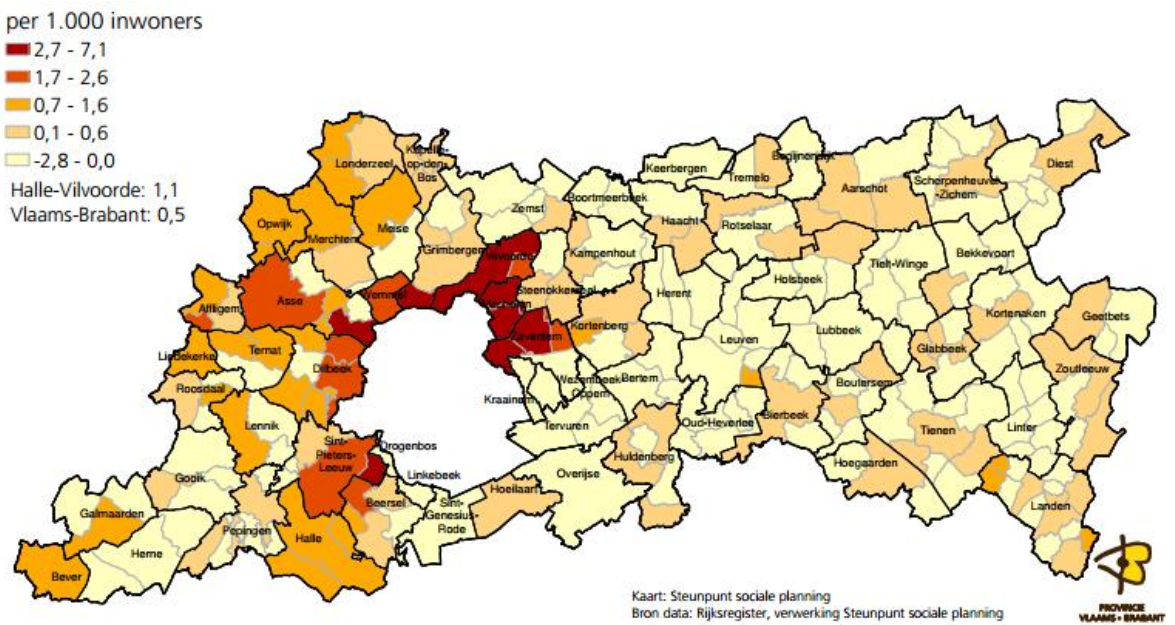
Onderstaande kaarten stellen deze gegevens ruimtelijk voor. Zo kan men nagaan voor welke (deel)gemeenten in Vlaams-Brabant het migratiesaldo per leeftijdscategorie met Brussel het grootste aandeel kent.

Kaart 15: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 0-17 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012



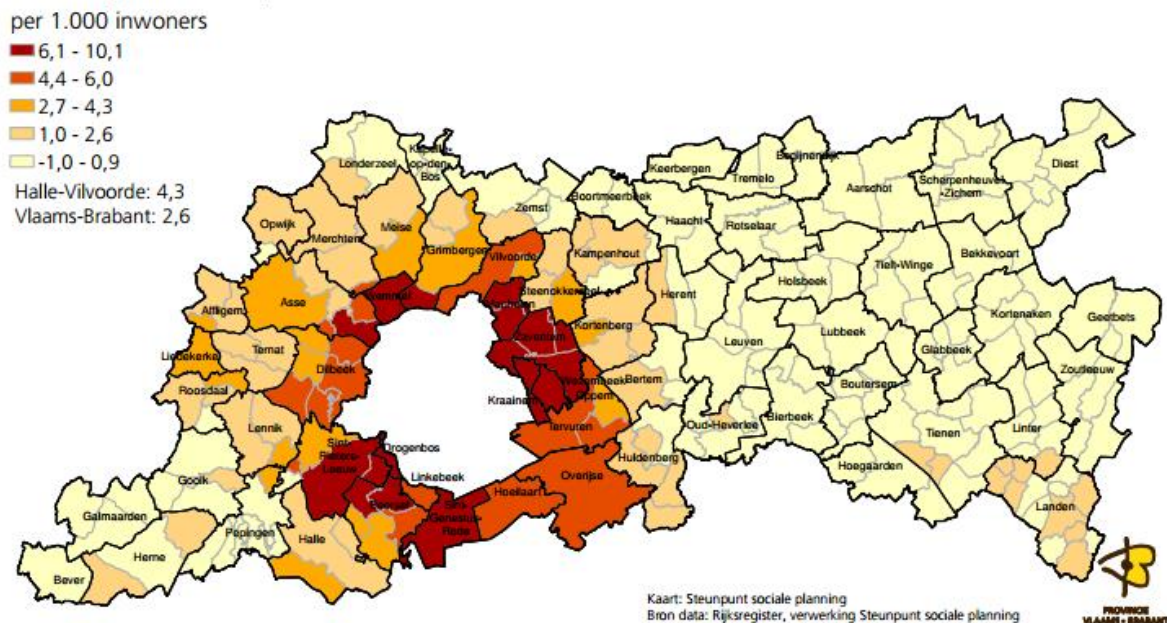
Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Kaart 16: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 18-29 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Kaart 17: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo van de 30-44 jarigen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008-2012



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

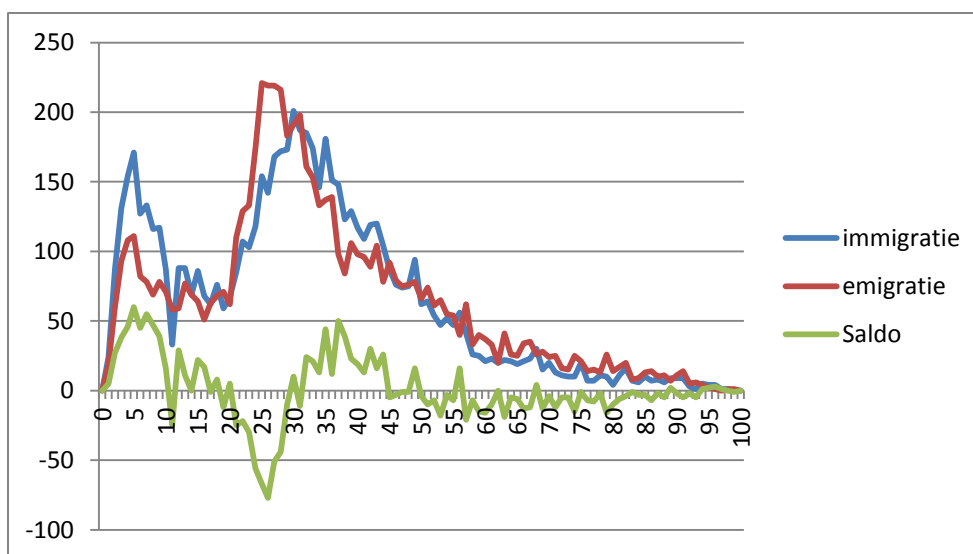
Bovenstaande kaarten tonen aan dat 0 tot 17 jarigen en 30 tot 44 jarigen samen de grootste groep van verhuizers vormen. Deze twee kaarten kennen niet veel verschillen. Dit heeft merendeels te maken met het feit dat minderjarige kinderen met hun ouders verhuizen. Toch rekent men bij de 30 tot 44 jarigen ook koppels zonder kinderen. Opmerkelijk is dat de migratiesaldi bovengemiddelde waarden hebben in de randgemeenten van Brussel. Dit is eveneens het geval voor Sint-Pieters-Leeuw (deelgemeente Centrum en Ruisbroek). Dit betekent dat er meer 0 tot 17 jarigen en 30 tot 44 jarigen van Brussel naar deze deelgemeenten komen dan dat ze naar Brussel gaan. Dit is ook de vaststelling die werd gemaakt op basis van de bevolkingspiramides.

Wat de migratiesaldi van de leeftijdscategorie 18 tot 29 jarigen betreft, vertoont het hele zuidoostelijke kwadrant negatieve waarden, terwijl dit niet geldt voor andere aan Brussel grenzende gemeenten zoals Sint-Pieters-Leeuw.

Men kan dus vaststellen dat er veel migranten van Brussel in Sint-Pieters-Leeuw komen wonen. Volgens het dossier *Wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel* bestaat de grootste groep verhuizers uit gezinnen en koppels zonder kinderen: 18 tot 29 jarigen migreren ook vanuit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw, maar in mindere maten. Dit kan te maken hebben dat veel alleenstaande en meerderjarige naar Brussel verhuizen, als werd aangetoond in de bovenstaande bevolkingspiramide.

In onderstaande grafiek werden de migratiecijfers van Sint-Pieters-Leeuw van 2011 tot 2013 in beeld gebracht (Figuur 29). De grafiek geeft aan dat vooral minderjarigen en jongvolwassenen emigreren. Deze groep is gemiddeld jonger dan diegene die de omgekeerde beweging maken. Deze patronen komen overeen met de verhuisdynamieken van en naar Brussel en Vlaams-Brabant die eerder beschreven werden onder dit punt. Het migratiesaldo is positief voor de leeftijdscategorieën 0 tot 20 jarigen en 30 tot 45 jarigen. Opvallend is het negatieve saldo voor de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jarigen. Vanaf de leeftijd van 50 jaar fluctueert het saldo rond de nul zonder duidelijke pieken of dalen. Deze saldi komen overeen met de observaties die gemaakt werden in figuur 28 *Bevolkingspiramides van de migranten van Brussel, naar Brussel en het netto-saldo*.

Figuur 29: Migratie naar leeftijd in Sint-Pieters-Leeuw, 2011-2013



Bon: Bevolkingsdienst – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

3.3.3 Migratie naar origine

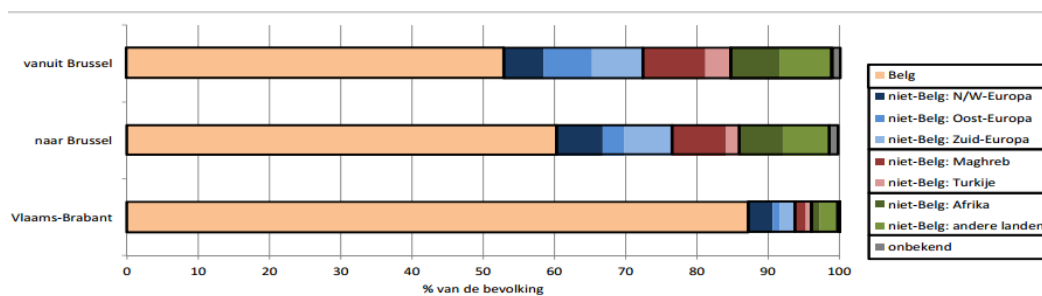
Een groot aandeel van de Brusselse bevolking is van niet-Belgische origine. Deboosere et al (2009) berekende dat 46% van de Brusselaars een niet-Belgische nationaliteit had bij geboorte. Het Kruispunt Migratie-Integratie (2011) beschouwt iemand van niet-Belgische herkomst als diens oudste nationaliteit niet de Belgische is of, voor wie nog bij zijn ouders woont, de oudste nationaliteit van de moeder indien deze niet de Belgische is. In dat geval heeft 61,6% van de Brusselse bevolking een niet-Belgische herkomst. In Vlaams-Brabant bedraagt dit 16,2% en in het Vlaams Gewest heeft 14,6% een niet-Belgische herkomst.

De instroom uit Brussel toont gelijkaardige percentages, al liggen deze iets lager: 47,2% van de instromers had een niet-Belgische origine. Wanneer men de kinderen mee in rekening neemt die als

Belg geboren zijn maar waarvan de (meeverhuizende) referentiepersoon niet de Belgische nationaliteit had bij geboorte gaat het om 57,6%.

Als men verder ingaat op de nationaliteit van de migranten van en naar Brussel kan men vaststellen dat meer dan 4 op de tien verhuizers van niet-Belgische origine een EU-origine heeft. Dit is het geval zowel bij de verhuizers van Brussel naar Vlaams-Brabant als bij de verhuizers uit Vlaams-Brabant naar Brussel (figuur 30).

Figuur 30: Nationaliteit bij geboorte van de verhuizers van en naar Brussel en van de Vlaams-Brabantse inwoners, 2008-2012



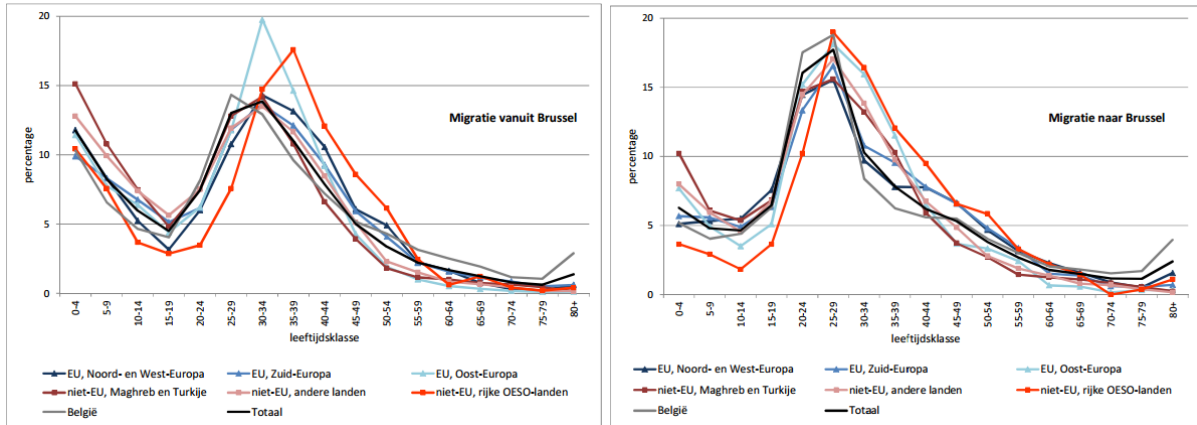
Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Opvallend is wel de relatief grote instroom vanuit Brussel van mensen met een Oost-Europese origine in vergelijking met de uitstroom naar Brussel. Maghreb en Turkije staan in voor ongeveer een kwart van zowel de instroom als de uitstroom van niet-Belgische origine. Het overgrote deel is van Maghrebijnse, voornamelijk Marokkaanse, origine. De andere landen vertegenwoordigen een goede 30%, waarvan bijna de helft uit Afrika. In Vlaams-Brabant als geheel zijn de percentages erg verschillend. Ongeveer de helft van de inwoners van niet-Belgische origine heeft een EU-origine, en het belang van de Maghrebijnse en Turkse origine is kleiner. Binnen de andere nationaliteiten neemt Afrika ook een veel kleinere plaats in. In deze statistieken werd de origine van het gezinshoofd niet toegekend aan de inwonende kinderen die als Belg zijn geboren.

In volgende paragraaf wordt de leeftijd en origine van de migranten naast elkaar gelegd. Als eerder geconcludeerd werd in de onderdelen *Invloed van migratie op de huishoudensamenstelling en migratie naar leeftijd*, vertrekken traditioneel vooral jonge gezinnen uit Brussel naar de randgemeenten. Omgekeerd vertrekken vooral jonge alleenstaanden van Vlaams-Brabant naar Brussel, maar deze groep is minder groot, met een positief migratiesaldo voor Vlaams-Brabant tot gevolg. Dit wil zeggen dat het proces van suburbanisatie doorgaat: jonge gezinnen vertrekken nog steeds in grote getallen uit de stad. Alleen heeft die groep minder en minder een Belgische herkomst, in samenhang met de veranderende Brusselse bevolkingssamenstelling. Echter, wanneer we kijken

naar de leeftijd en gezinsposities van de verhuizers, zien we geen grote verschillen tussen herkomstlanden: het gaat vooral om jonge gezinnen. Dit kan men zien in onderstaande figuur 31.

Figuur 31: Leeftijdverdeling van de verhuizers vanuit Brussel en naar Brussel, naar origine



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Men kan tenslotte nagaan of er ruimtelijke verschillen bestaan naar origine. In onderstaande kaarten wordt de origine van het gezinshoofd toegekend aan mee verhuizende kinderen die als Belg zijn geboren. Kaart 18 toont de migratiesaldi van verhuizers van Belgische origine, per 1000 inwoners. Er zijn geen duidelijke voorkeurszones, hoewel er wel een paar individuele uitschieters zijn, de wat hogere en wat lagere waarden laten optekenen. Opvallend is wel dat er relatief ver verhuisd wordt. Zo zien we hoge waarden in verschillende deelgemeenten van Huldenberg, maar ook in het uiterste westen van de provincie. Het hoogste aandeel verhuizers met een Belgische origine die uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen vindt men in Sint-Laureins-Berchem.

Kaart 18: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met Belgische origine, 2008-2012

per 1.000 inwoners

5,8 - 8,1

3,3 - 5,8

2,0 - 3,2

1,1 - 1,9

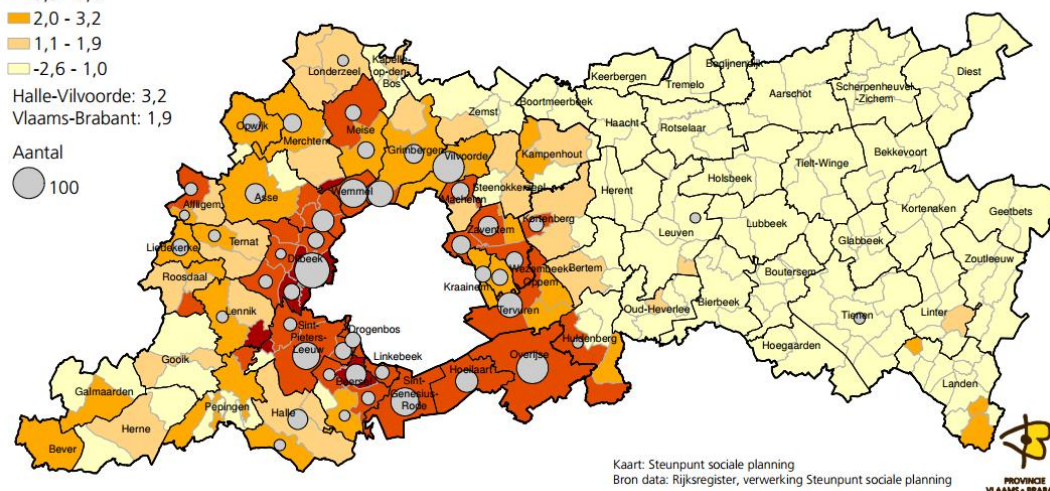
-2,6 - 1,0

Halle-Vilvoorde: 3,2

Vlaams-Brabant: 1,9

Aantal

100



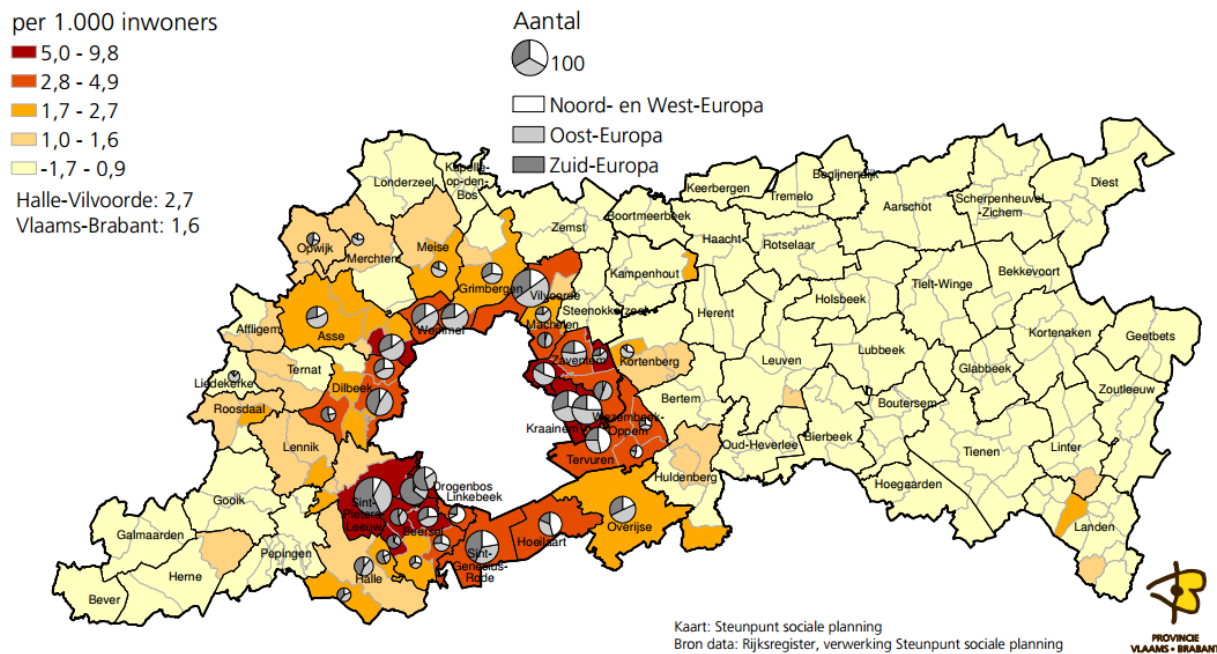
Kaart: Steunpunt sociale planning
Bron data: Rijksregister, verwerking Steunpunt sociale planning



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Gezinnen met een EU-origine verhuizen minder ver (Kaart 19): hoge waarden blijven beperkt tot de randgemeenten. Ook hier zijn de ruimtelijke verschillen niet erg uitgesproken, hoewel er een aantal uitschieters zijn in de zuidwestelijke Zennevallei (met de hoogste waarden in Drogenbos en Ruisbroek). In Sint-Pieters-Leeuw zijn, naast Ruisbroek, ook Negenmanneke, Zuun en Rink in trek. Oudenaken, Vlezenbeek en Sint-Laureins-Berchem in mindere mate. Als men naar de nationaliteitsgroepen kijken zijn de verhuizers uit Zuid Europa het meest aanwezig.

Kaart 19: Gemiddeld jaarlijks migratie saldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met EU-origine (buiten de Belgische), 2008-2012

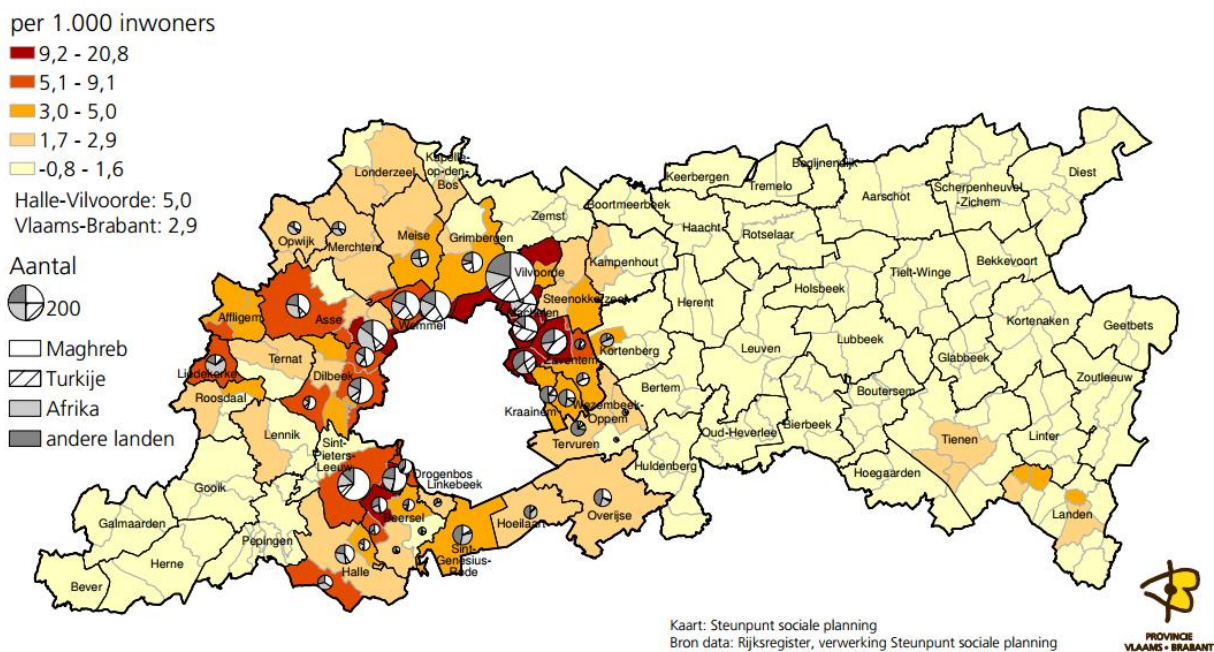


Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Bij gezinnen met een niet-EU origine liggen de cijfers heel wat hoger, en is de concentratie meer uitgesproken (kaart 20). Het noordoosten is opvallend rood gekleurd, en de zuidwestelijke Zennevallei met delen van Sint-Pieters-Leeuw, Beersel en Drogenbos. Er zijn ook hier grote verschillen tussen de nationaliteitsgroepen. Gezinnen met een Turkse origine trekken vooral naar het noordoosten. Dit geldt ook voor Maghreb-origines, maar deze zijn ook in de zuidwestelijke Zennevallei opvallend aanwezig. Gezinnen van Afrikaanse origine verhuizen vaak naar westelijke gemeenten, en trekken opvallend ver, met een sterke aanwezigheid in Liedekerke en Teralfene. Gezinnen met een origine van de groep van 'andere landen' trekken wat meer naar het noordoosten en het zuidwesten dan gemiddeld, maar ook hier zijn nog grote verschillen. Mensen met een origine van rijke OESO-landen trekken bijvoorbeeld heel sterk naar het zuidoosten. Het gaat hier echter om een kleine groep, zodat deze gemeenten lage waarden vertonen voor alle niet-EU origines samen. Ook verhuizers met een Zuid-Amerikaanse origine trekken vaak naar het zuidoosten, maar ook naar

de zuidelijke Zennevallei. De vastgoedmarkt in het zuidoosten bestaat immers voor een groot deel uit woontypes (villa's, landhuizen...) die erg duur zijn, terwijl dat in de zuidelijke Zennevallei minder het geval is. Wanneer men naar de nationaliteitsgroepen in Sint-Pieters-Leeuw specifiek kijkt, zien we dat de Maghrebijnse bevolking het meest gerepresenteerd is. Afrikanen en 'andere landen' vormen een kwart van de niet-Europese origine verhuizers en Turken vullen de rest van de nationaliteitsgroepen aan.

Kaart 20: Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van verhuizers met een niet-EU origine, 2008-2012



Bron: Dossier wisselwerking Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2014

Toch zijn bovenstaande patronen niet (enkel) toegeschreven aan de vastgoedmarkt. Vaak speelt nabijheid ook een beslissende rol. Er is een zekere correlatie tussen nabijheid en socio-economische status. De vastgoedmarkt in het zuidoosten van het Brussels Gewest loopt eigenlijk door in de zuidostrand van Brussel. Het gaat hierbij om ruime, kwalitatieve en vaak dure woningen. Ook de Zennevallei loopt van in het zuidwesten van de rand over Brussel tot in het noordoosten van de rand. Daar staan heel wat oudere en vaak kleine arbeiderswoningen.

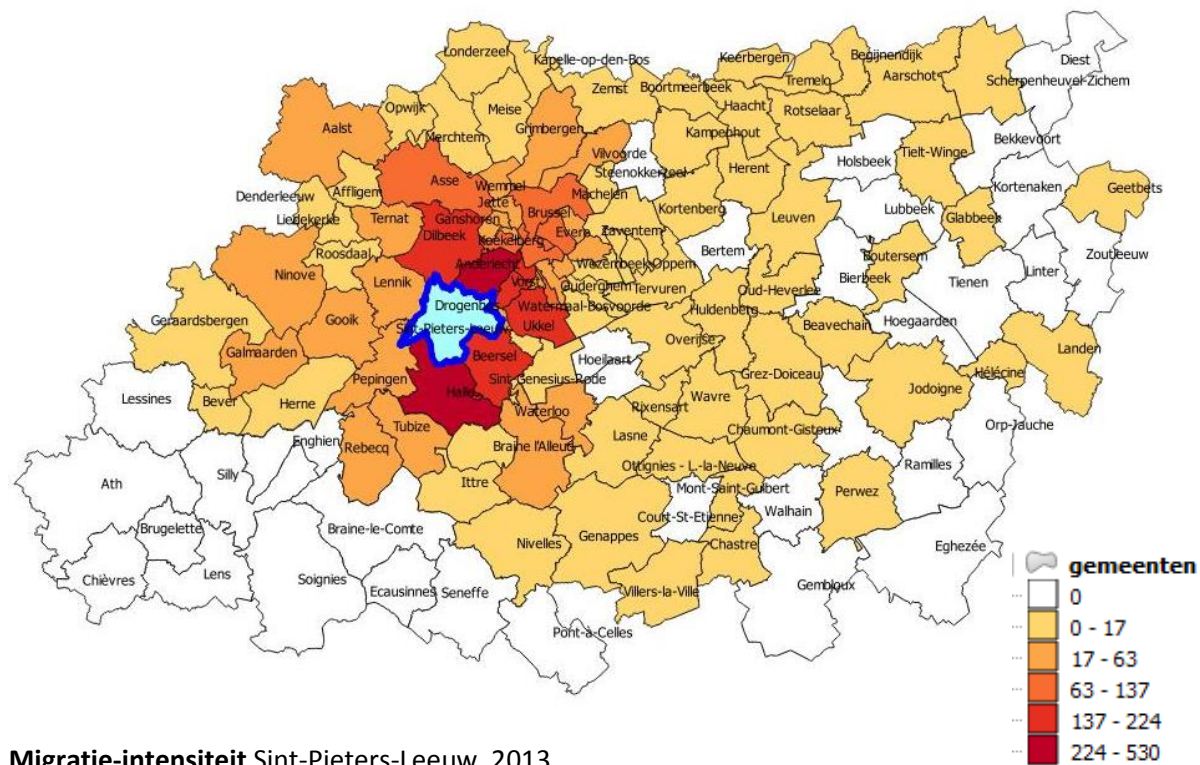
3.3.4 Migratiebekken van Sint-Pieters-Leeuw

Met kaart 21 en kaart 22 hebben we de absolute migratiecijfers van Sint-Pieters-Leeuw beschouwd. De kaarten geven een goed beeld op de migratiebekken van Sint-Pieters-Leeuw. Vooral met Anderlecht (530) en Halle (431) heeft Sint-Pieters-Leeuw een grote verhuisdynamiek. In tweede instantie zijn er veel verhuisbewegingen tussen Sint-Pieters-Leeuw enerzijds en Vorst (224), Dilbeek

(211), Ukkel (186), Beersel (178), Sint-Gillis (168) en Sint-Jans-Molenbeek (137) anderzijds. In derde instantie zien we dat de verhuisdynamiek van Sint-Pieters-Leeuw reikt tot Schaarbeek (118), Brussel Centrum (114), Sint-Joost-ten-Node (80), Asse (73) en Elsene (63). Globaal genomen is er een grotere migratie-intensiteit met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de buurgemeenten van Sint-Pieters-Leeuw.

De migratie-intensiteit spreidt zich meer en meer ten noorden van Sint-Pieters-Leeuw. Ook ziet men in zekere mate verhuisdynamieken ten westen van Sint-Pieters-Leeuw, reikend tot Ninove, Galmaarden en Aalst in het noord-westen.

Kaart 21: Migratie-intensiteit van Sint-Pieters-Leeuw met omliggende gemeenten, 2013



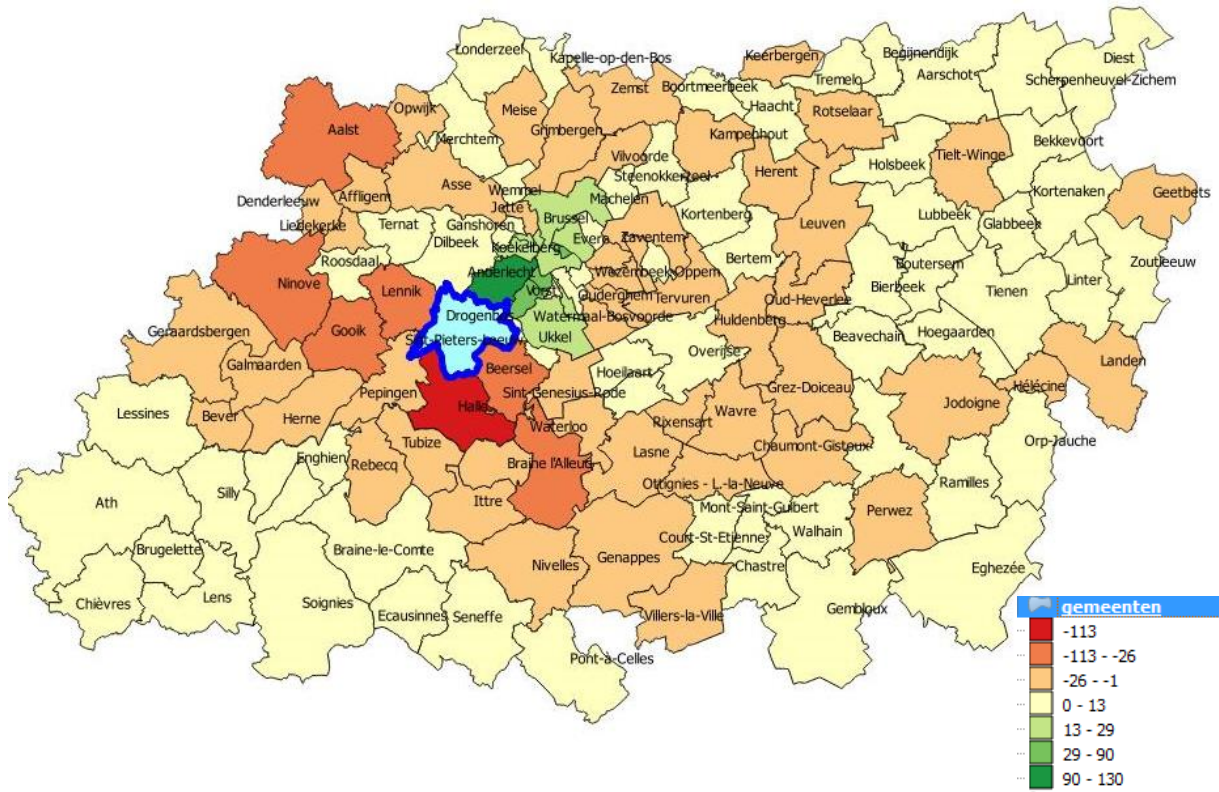
Migratie-intensiteit Sint-Pieters-Leeuw, 2013

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Wanneer men de migratiesaldi van Sint-Pieters-Leeuw onder de loep neemt kan men concluderen dat Sint-Pieters-Leeuw zich anders verhoudt ten aanzien van de gemeenten in het noorden en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest enerzijds en de gemeenten in het westen en het zuiden anderzijds. In het eerste geval zijn er duidelijk positieve migratiesaldi. Sint-Pieters-Leeuw won vooral inwoners uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2013. In het totaal waren er 562 nieuwe inwoners afkomstig uit Brussel, waaronder 130 personen uit Anderlecht, 90 uit Vorst en 82 uit Sint-Gillis. In het tweede geval zijn er duidelijk negatieve migratiesaldi. Sint-Pieters-Leeuw verliest inwoners aan de zuidelijke

en westelijke gemeenten. Zo verhuisden 113 personen naar Halle, 50 naar Gooik en 40 naar Beersel in 2013.

Kaart 22: Migratiesaldi van Sint-Pieters-Leeuw met de omliggende gemeenten, 2013



Migratiesaldi van Sint-Pieters-Leeuw, 2013

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Voorgaande kaarten tonen dat de migratiedynamiek sterk verschilt naargelang de regio. In tabel 14 is dit aanschouwelijk gemaakt door de migratie apart voor te stellen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaanderen, Wallonië en het buitenland. De Vlaamse Rand²³ is als aparte regio opgenomen.

De meeste verhuisbewegingen van of naar Sint-Pieters-Leeuw komen of gaan naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (44%). Op een tweede plaats komt Vlaanderen (38%, waarvan 16% in de randgemeenten) en op een derde plaats Wallonië (10%). Acht percent van de verhuisbewegingen zijn internationaal.

De migratiesaldi van Sint-Pieters-Leeuw verhullen dat Sint-Pieters-Leeuw een overtuigend positief migratiesaldo kent tav het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met de andere regio's is het saldo

²³ Asse, Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Hoilaart, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Overijse, Sint-Genesius-Rode, Tervuren, Vivloorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem

negatief. Dit betekent dat Sint-Pieters-Leeuw inwoners verliest aan Vlaanderen, Wallonië en het buitenland. De aangroei van de bevolking omwille van migratie komt volledig op de rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tabel 14: Regionaal migratiepatroon van Sint-Pieters-Leeuw, 2009 - 2013

Sint-Pieters-Leeuw 2009-2013	Immigratie		Emigratie		Migratie-intensiteit		Migratie-saldo
	Abs	Rel	Abs	Rel	Abs	Rel	
Buitenland	140	1%	1472	15%	1612	8%	-1332
BHG	6169	59%	2763	27%	8932	44%	3406
Vlaamse Rand	1470	14%	1714	17%	3184	16%	-244
Vlaanderen (excl. Vl. Rand)	1819	18%	2781	28%	4600	22%	-962
Wallonië	805	8%	1325	13%	2130	10%	-520
Totaal (absoluut)	10403	100%	10055	100%	20458	100%	348

Bron: Bevolkingsdienst- Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Sint-Pieters-Leeuw is dus onderhevig aan een bepaalde druk vanuit Brussel. Vanuit Brussels standpunt gezien is Sint-Pieters-Leeuw vermoedelijk de plaats waar het rustiger wonen (groene rand) is en men nog relatief snel in het centrum van Brussel staat.

Dit resulteert in eerste instantie in een suburbanisatiegolf vanuit Brussel (de eerste kern) richting Sint-Pieters-Leeuw. Echter, wanneer we de situatie bekijken vanuit het standpunt van Sint-Pieters-Leeuw dan heeft deze gemeente zelf te maken met een 'suburbanisatie' vanuit de tweede kern, naar het meer landelijke gebied, verder weg van de stad. Het moge duidelijk zijn de deelgemeenten die grenzen aan Brussel de druk vanuit Brussel het meest voelen.

Het is een migratiebeweging die vermoedelijk in stappen gebeurt, waarin Sint-Pieters-Leeuw ten dele fungeert als een tussenstop voor enkel jaren. Deze bewering kan in het kader van deze studie niet hard gemaakt worden, maar past binnen het algemeen gekende fenomeen van suburbanisatie.

3.3.5 Besluit regionale woonmarkt

Zowel de immigratie als de emigratie zitten in de lift in Sint-Pieters-Leeuw. Sint-Pieters-Leeuw vertoont de hoogste immigratie en emigratie trends in vergelijking met de buurgemeenten en het Vlaamse gemiddelde. Het totaal aantal inkomende en uitgaande verhuisbewegingen, neemt dus toe in Sint-Pieters-Leeuw.

Het ruimtelijke patroon van migratie in Sint-Pieters-Leeuw toont ons dat de intensiteit de bevolkingsdichtheid volgt. We zien vooral verhuisbewegingen van en naar Sint-Pieters-Leeuw Centrum, alsook Ruisbroek en Vlezenbeek. Verhoudingsgewijs (per duizend inwoners) is het migratie

saldo het hoogst gestegen in Sint-Pieters-Leeuw Centrum (79,5), gevolgd door Sint-Laureins-Berchem (41) en Ruisbroek (39).

De regionale verschillen in de migratiecijfers verhullen echter de werkelijke migratiedynamiek. Er wordt vooral verhuisd tussen Sint-Pieters-Leeuw en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (44% van de verhuisintensiteit). Op een tweede plaats komt Vlaanderen (38%, waarvan 16% in de randgemeenten) en op een derde plaats Wallonië (10%). Acht percent van de verhuisbewegingen zijn internationaal.

Het zijn vooral de migratiesaldi die sprekend zijn voor de migratiedynamiek van Sint-Pieters-Leeuw. Sint-Pieters-Leeuw kent een overtuigend positief migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met de andere regio's is het saldo negatief. Dit betekent dat Sint-Pieters-Leeuw inwoners verliest aan Vlaanderen, Wallonië en het buitenland. De aangroei van de bevolking omwille van migratie komt volledig op de rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op vier jaar tijd spreken we over een surplus van 6406 inwoners komende van BHG enerzijds en een verlies van 3058 inwoners aan andere regio's en het buitenland anderzijds.

Er is duidelijk een grote migratiedruk op Sint-Pieters-Leeuw die wordt uitgeoefend via de demografische expansie van Brussel. Sint-Pieters-Leeuw krijgt voortdurend inwoners bij uit het Brusselse, de noordelijke en noordoostelijk gelegen gemeenten. Het meest aantal inwoners kwamen van Anderlecht, Vorst en Sint-Gillis in Sint-Pieters-Leeuw in 2013. Daartegenover staat dat Sint-Pieters-Leeuw vooral inwoners verliest aan de zuidelijke en westelijke gemeenten. Halle, Gooik en Beersel waren de gemeenten aan wie Sint-Pieters-Leeuw het meest aantal inwoners verloor in 2013. Vanuit Brussels standpunt gezien is Sint-Pieters-Leeuw vermoedelijk de plaats waar het rustiger wonen (groene rand) is en men nog relatief snel in het centrum van Brussel staat.

De verhuizende bevolking bestaat grotendeels uit minderjarigen en jongvolwassenen. Wanneer men de verhuisdynamieken van Sint-Pieters-Leeuw, Brussel en Vlaams-Brabant naast elkaar legt, kunnen we waarnemen dat het vooral jongvolwassenen en hun kinderen zijn die vertrekken uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw. De 20 tot 30 jarigen daarentegen vertrekken uit Sint-Pieters-Leeuw naar Brussel. Het hoogste aandeel verhuizers met een Belgische origine die uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen vindt men in Sint-Laureins-Berchem. Gezinnen met een EU-origine vormen een groot aandeel van de migranten komende van Brussel en gaande naar Sint-Pieters-Leeuw (Ruisbroek, Negenmanneke, Zuun en Rink). Ook hoge waarden migratiecijfers worden toegeschreven aan gezinnen van niet-Europese origine. In Sint-Pieters-Leeuw zien we dat de Maghrebijnse bevolking het meest gerepresenteerd is.

Dit hoofdstuk verplicht ons er toe om de prognose uit het vorige hoofdstuk (§ 4.3) te nuanceren. Daarbij is de hypothese gehanteerd dat het volume externe immigratie zal afvlakken vanaf 2015 en het volume interne immigratie constant zal blijven. Deze hypothesen zijn niet regio-specifiek opgemaakt. De huidige trends in Sint-Pieters-Leeuw wijzen niet in deze richting.

Sint-Pieters-Leeuw ondervindt bovendien een enorme migratie druk vanuit BHG die de laatste jaren alleen maar is toegenomen. Rekening houdend met de demografische expansie die men de komende decennia verwacht in Brussel kan men veronderstellen dat het volume interne immigranten jaarlijks zal groeien. Bij de SVR-projecties gaat men uit van een constant jaarlijks volume. De demografisch uitdagingen zullen dus voor Sint-Pieters-Leeuw vermoedelijk groter zijn dan de SVR-projecties doen vermoeden.

3.4 Woning en woonomgeving

In dit onderdeel gaat men in op de kenmerken van de ‘aanbodzijde’, dit zijn de panden en de gronden die Sint-Pieters-Leeuw ter beschikking heeft. Er wordt begonnen met de kenmerken van de bestaande woningvoorraad (omvang, grootte, ouderdom, enz). Vervolgens wordt de dynamiek op de huurmarkt en de koopmarkt beschouwd via evoluties in vergunningen, verkooptransacties en vastgoedprijzen. Ten slotte wordt het woningenpotentieel benaderd via het aanbod van nog onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw.

De omvang zelf van de bewoonde woningvoorraad kan men bepalen via het aantal huishoudens. Hierbij gaat men ervan uit dat elk huishouden een woning betreft. Men gaat zo wel voorbij aan het grijze woongecircuit en aan de fictieleegstand.

Via de huishoudens wordt in principe de geregistreerde bewoonde woonvoorraad in beeld gebracht. Anderzijds kan men een beroep doen op het kadaster, wat neerkomt op een telling van het aantal percelen en het aantal woongelegenheden per perceel naar type (appartementen, huizen, openbare gebouwen...). Het kadaster is echter niet opgemaakt met het oog op een exacte telling van het aantal feitelijke woongelegenheden maar wel op het lokaliseren van eigendommen en het berekenen van de onroerende voorheffing via het kadastraal inkomen. Daardoor kunnen er heel wat onvolkomenheden in het aantal woongelegenheden zitten.

Volgens het rijksregister telde Sint-Pieters-Leeuw op 1 januari 2011 12.766 huishoudens. Dit staat tegenover 13.246 woongelegenheden volgens het kadaster in hetzelfde jaar (tabel 15).

Tabel 15: Aantal woongelegenheden, 2011.

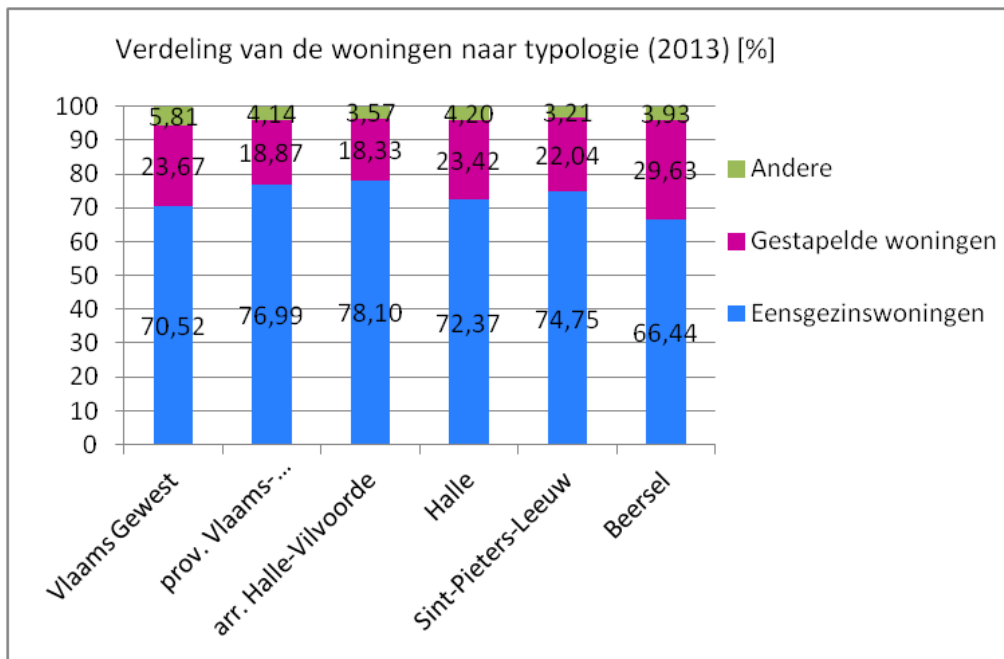
	Huishoudens	aantal woongelegenheden	verschil tov aantal huishoudens
Vlaams gewest	2.652.264	2.985.366	12,56%
Prov. Vlaams-Brabant	446.796	480.398	7,52%
Arr. Halle-Vilvoorde	240.916	255.176	5,92%
Sint-Pieters-Leeuw	12.766	13.246	3,76%
Halle	15.265	16.137	5,71%
Beersel	9.339	9.916	6,18%
Pepingen	1.590	1.663	4,59%

Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant

3.4.1 Kenmerken van de woningvoorraad (grootte, ouderdom en typologie)

Volgens het kadaster is 74,75% van de woningvoorraad een eengezinswoning in Sint-Pieters-Leeuw. Hiermee scoort Sint-Pieters-Leeuw lager dan de provincie Vlaams-Brabant en het arrondissement Halle-Vilvoorde, maar hoger dan het Vlaams Gewest en omliggende gemeenten Halle en Beersel (figuur 32).

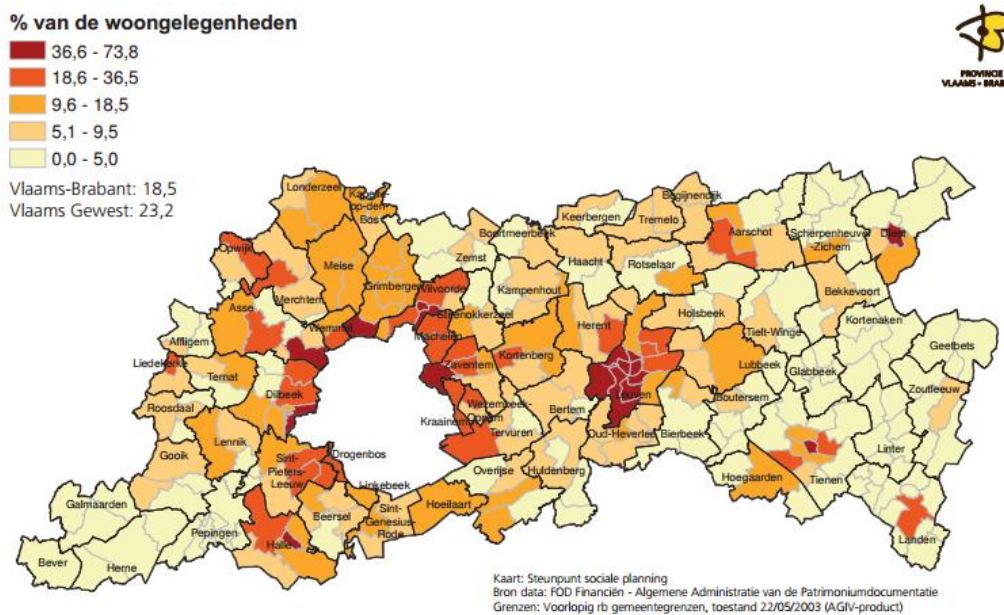
Figuur 32: Verdeling van de woningen naar typologie (2013)



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant (2014)

Op kaart wordt het aandeel woonegelegenheden in appartementen en buildings in Vlaams-Brabant en Brussel weergegeven (Kaart 23). Voor Sint-Pieters-Leeuw is het aandeel van deze woonegelegenheden het hoogste in Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke.

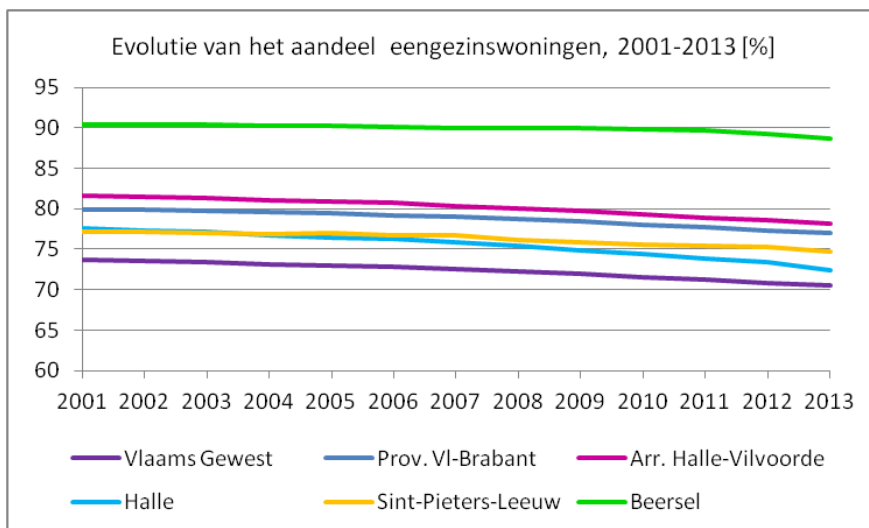
Kaart 23: Woongelegenheden in appartementen en buildings, 01.01.2012



Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

Het aandeel van de eengezinswoningen kent echter een licht dalende trend (figuur 33). In Sint-Pieters-Leeuw daalde het aandeel eengezinswoningen met 2,46% op 12 jaar tijd. In Halle was deze daling 5,28% voor dezelfde periode.

Figuur 33: Evolutie van het aandeel eengezinswoningen, 2001-2013

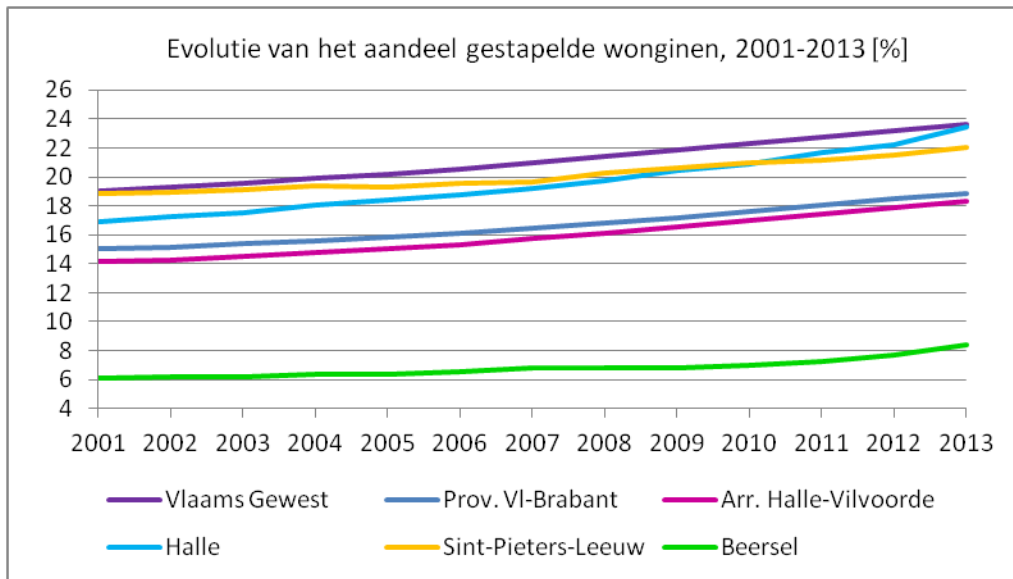


Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant (2014)

Daarentegen zit het aandeel gestapelde woningen in de woningvoorraad overal in de lift. In het Vlaams Gewest, de Provincie Vlaams-Brabant en het Arrondissement Halle-Vilvoorde is het aandeel met respectievelijk 4,6%, 3,9% en 4,2% toegenomen. In Sint-Pieters-Leeuw is het aandeel in dezelfde

periode met 3.2% gegroeid. De appartementisering is dus overall een feit maar tekent zich in Halle iets scherper af met een stijging van 6.5% (figuur 34).

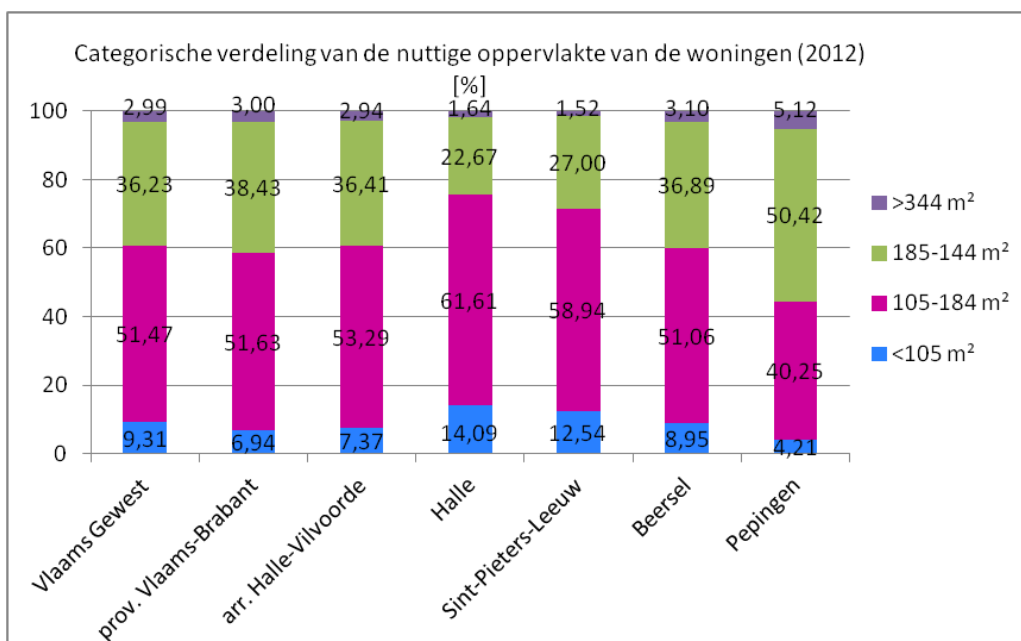
Figuur 34: Evolutie van het aandeel gestapelde woningen, 2001-2013



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant (2014)

Sint-Pieters-Leeuw heeft een groter aandeel (12.54%) woningen met een kleiner woonoppervlakte dan de het gemiddelde in Vlaams Brabant (6.94%) en het arrondissement (7.37%) (figuur 35). Het aandeel is vooral te vergelijken met dat van Halle (14.09%).

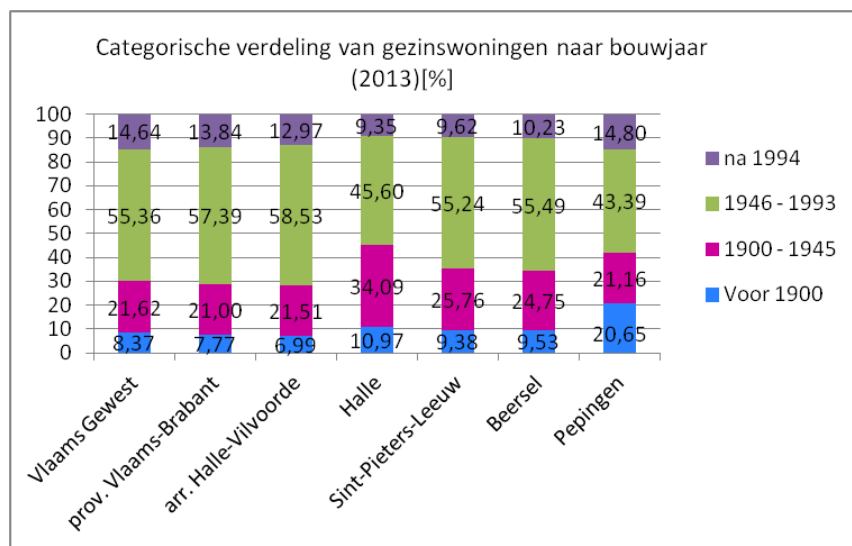
Figuur 35: Categorische verdeling van de woningen naar nuttige oppervlakte, 2012



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant (2014)

Wanneer men het woningpatrimonium naar bouwjaar beschouwt, kan er worden opgemerkt dat Sint-Pieters-Leeuw hetzelfde patroon volgt als Beersel (figuur 36). Sint-Pieters-Leeuw heeft een relatief groot aandeel woningen gebouwd voor 1945 (35%). Dit aandeel ligt hoger dan het provinciale gemiddelde, Vlaams gemiddelde en het gemiddelde van het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Figuur 36: Categorische verdeling van gezinswoningen naar bouwjaar, 2013



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via de website van de Provincie Vlaams-Brabant (2014)

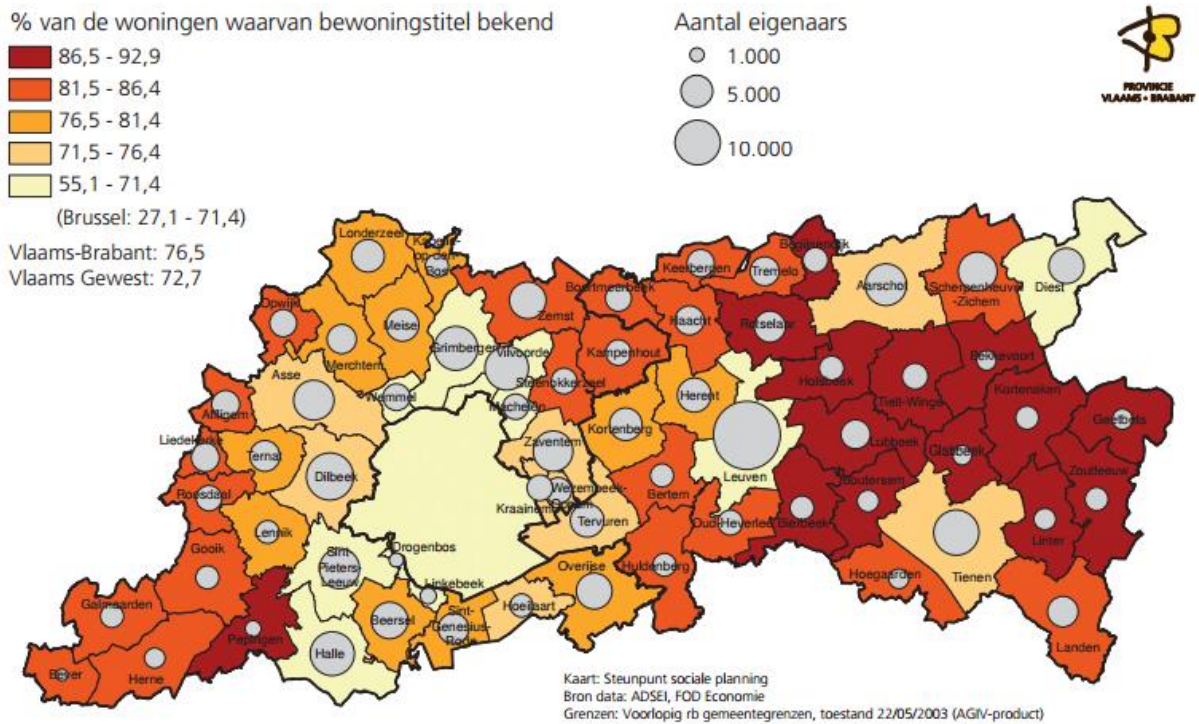
In de Provincie Vlaams-Brabant wordt 24% van de woningen bewoond door een huurder, in Sint-Pieters-Leeuw bedraagt dit percentage 30% (tabel 16). Het aandeel van de huurmarkt in de totale woningmarkt is dus iets groter dan het gemiddelde in Vlaams-Brabant en staat op gelijke hoogte met Halle. In de onderstaande kaarten worden de gegevens omtrent eigenaars en geregistreeerde huurcontracten voor wonen geïllustreerd.

Tabel 16: Percentage eigenaars (2001)

	Totaal aantal woningen	Percentage bewoond door eigenaar	Percentage bewoond door huurder
Vlaams Gewest	2.348.025	71%	27%
Prov. Vlaams-Brabant	395.235	74%	24%
Arr. Halle-Vilvoorde	214.814	74%	24%
Halle	13.750	69%	29%
Sint-Pieters-Leeuw	11.529	68%	30%
Beersel	8.549	77%	21%
Pepingen	1.443	85%	13%

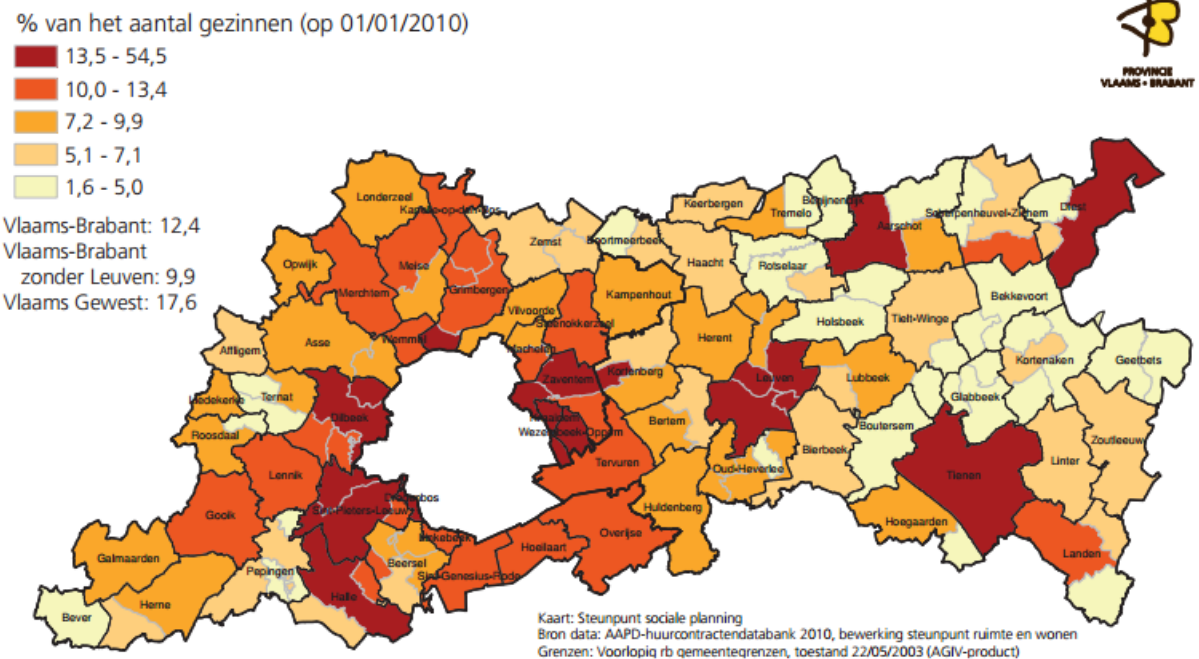
Bron: FOD Economie (ADSEI); Sociaal economische enquête 2001

Kaart 24: Aantal eigenaars, 2001



Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

Kaart 25: Aantal geregistreeerde huurcontracten voor wonen, 05/2010

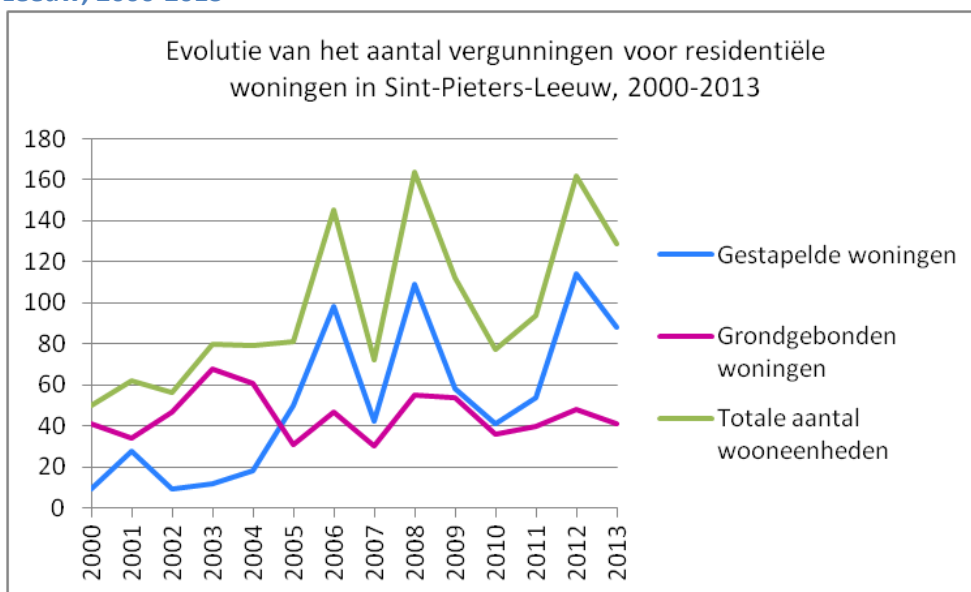


Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

3.4.2 Vergunningen

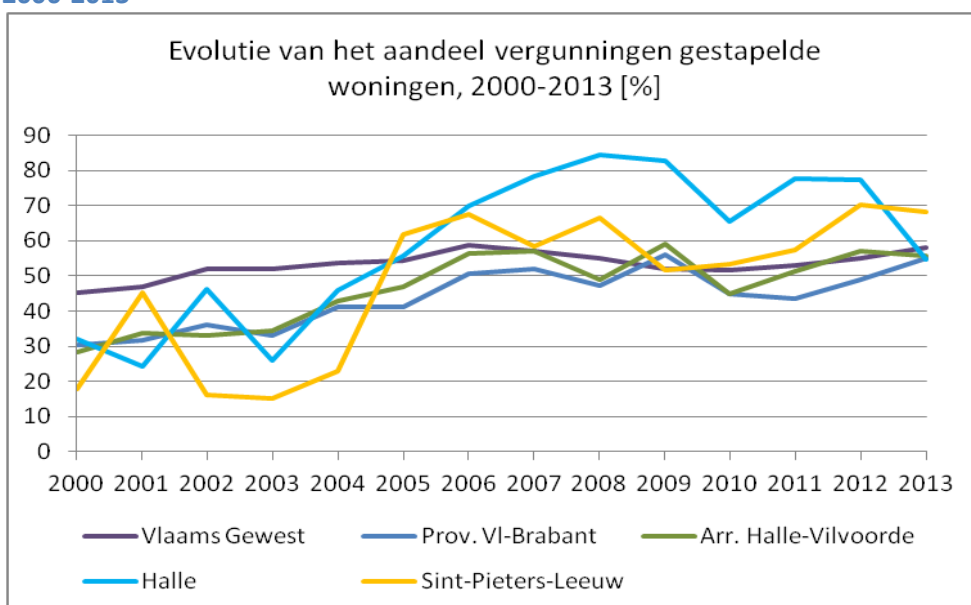
Uit figuur 37 blijkt dat de vergunningen voor gestapelde woningen winnen aan belang in Sint-Pieters-Leeuw. Er worden sinds 2005 meer vergunningen uitgereikt voor gestapelde woningen dan voor gezinswoningen. Uit figuur 38 blijkt dat het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen overall in Vlaanderen in de lift zit. Het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen is sinds 2000 met ongeveer 50% gestegen in Sint-Pieters-Leeuw. Ook in Halle is deze sterke groei de laatste 10 jaar opvallend.

Figuur 37: Evolutie van het aandeel vergunningen voor residentiële woningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013



Bron: FOD Economie (ADSEI), via lokalestatistieken.be

Figuur 38: Evolutie van het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013

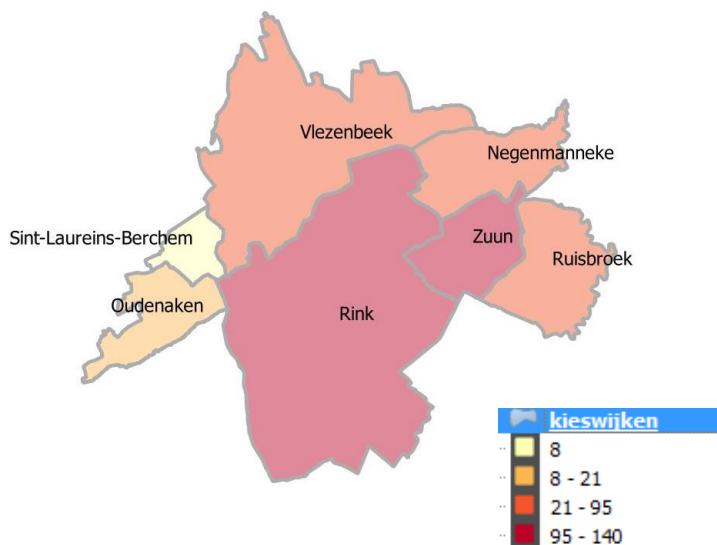


Bron: FOD Economie (ADSEI), via lokalestatistieken.be

De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft in het kader van deze studie gegevens over vergunningen verzameld. Het betreffen vergunningen verleend door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw in de periode 2003-2013. Er zijn drie datasheets aangeleverd: één met vergunningen voor eengezinswoningen, één met vergunningen voor meergezinswoningen, en tenslotte één met vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen. Kaarten 26, 27 en 28 betreffen het aantal vergunde wooneenheden per type.

De kaarten leren ons dat de appartementisering voornamelijk herkenbaar is in Zuun en Negenmanneke. Voor de periode van 2003-2013 werden 170 vergunningen voor meergezinswoningen verleend in Zuun, 160 in Negenmanneke en 85 vergunningen voor in Ruisbroek. Bovendien werden 93 vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen toegestaan in Negenmanneke. In Ruisbroek werden er 31 vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen goedgekeurd. De appartementisering vindt dus vooral plaats in de oostelijk gelegen kieswijken van Sint-Pieters-Leeuw. Daarentegen zijn vergunningen voor eengezinswoningen ruimtelijk meer verspreid. Zuun (140), Rink (133) en Vlezenbeek (95) zijn de kieswijken die de meeste vergunningen voor eengezinswoningen toegekend kregen in de periode tussen 2003 en 2013.

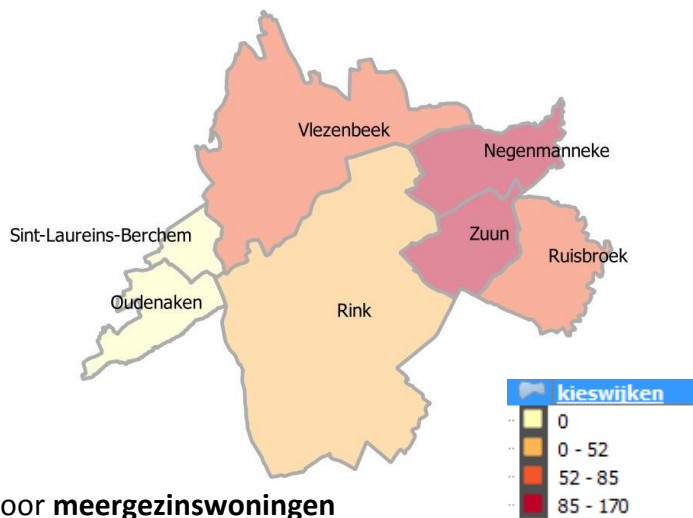
Kaart 26: Vergunningen voor eengezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2003-2013



Vergunningen voor eengezinswoningen

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Kaart 27: Vergunningen voor wooneenheden in meergezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2003-2013



Vergunningen voor **meergezinswoningen**

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Kaart 28: Vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2003-2013



Vergunningen voor verbouwingen van/tot meergezinswoningen

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Tabel 17: Aantal vergunningen in Sint-Pieters-Leeuw, 2003-2013

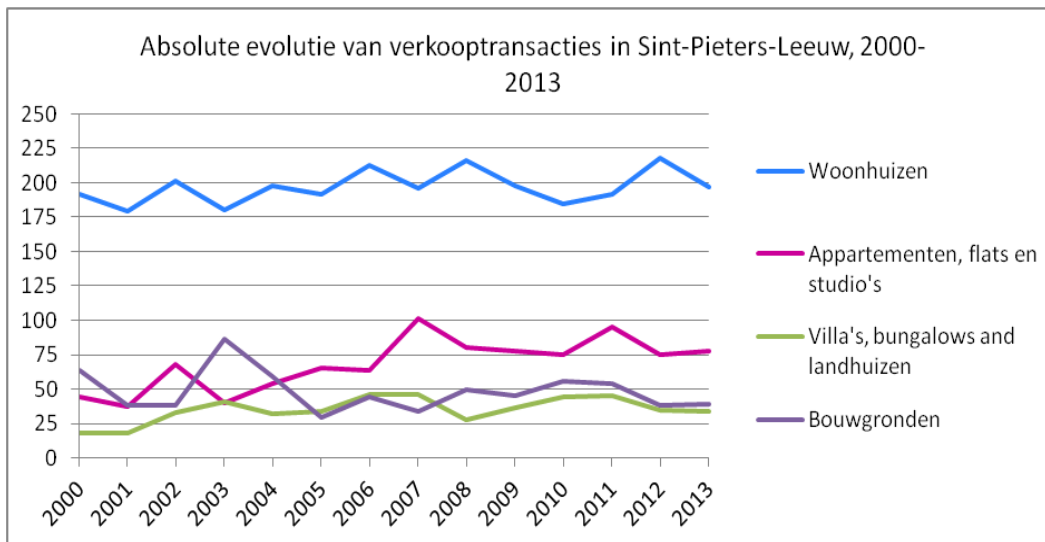
Aantal vergunningen volgens Dienst RO Sint-Pieters-Leeuw	
Meergezinswoningen	541
Eengezinswoningen	534
Verbouwing van/tot meergezinswoningen	156

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening Sint-Pieters-Leeuw

3.4.3 Verkoopactiviteiten

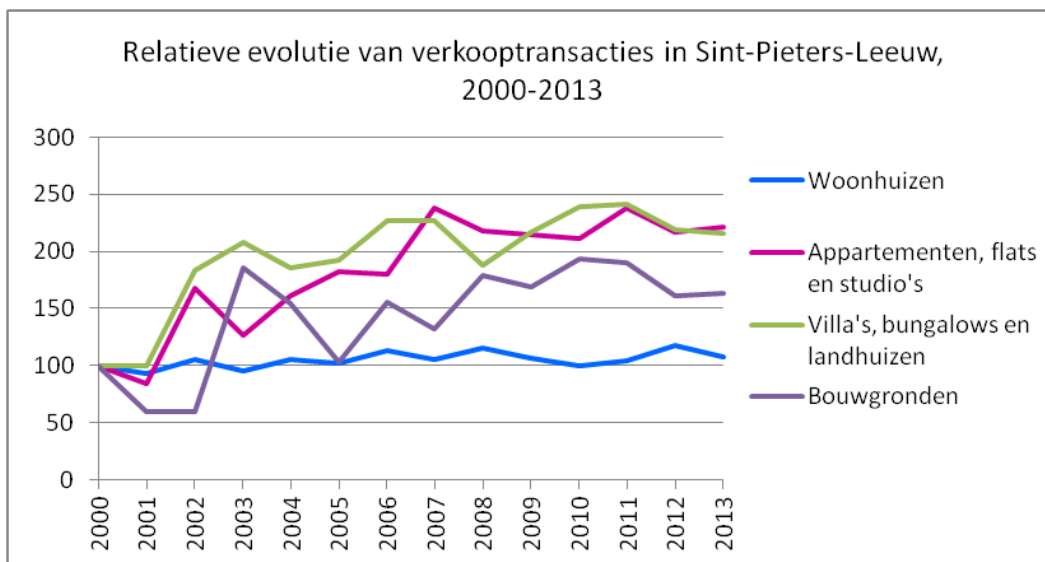
De cijfers van de verkooptransacties nuanceren het beeld van de vergunningen. Eengezinswoningen zijn op de koopmarkt nog steeds belangrijker dan appartementen. Figuur 39 toont de evolutie van het absolute aantal transacties sinds 2000 per woontype. Figuur 40 toont de relatieve evolutie van verkooptransacties sinds 2000.

Figuur 39: Absolute evolutie van verkooptransacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via lokalestatistieken.be

Figuur 40: Relatieve evolutie van verkooptransacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013



Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via lokalestatistieken.be

De meerderheid van de transacties betreffen woonhuizen in Sint-Pieters-Leeuw. Dit aantal lijkt sinds 2000 constant te blijven, de verkooptransacties fluctueren rond de 200. Sinds 2000 kunnen we observeren dat de woonhuizen verkooptransacties met 7,4% zijn gestegen. De verkoop van

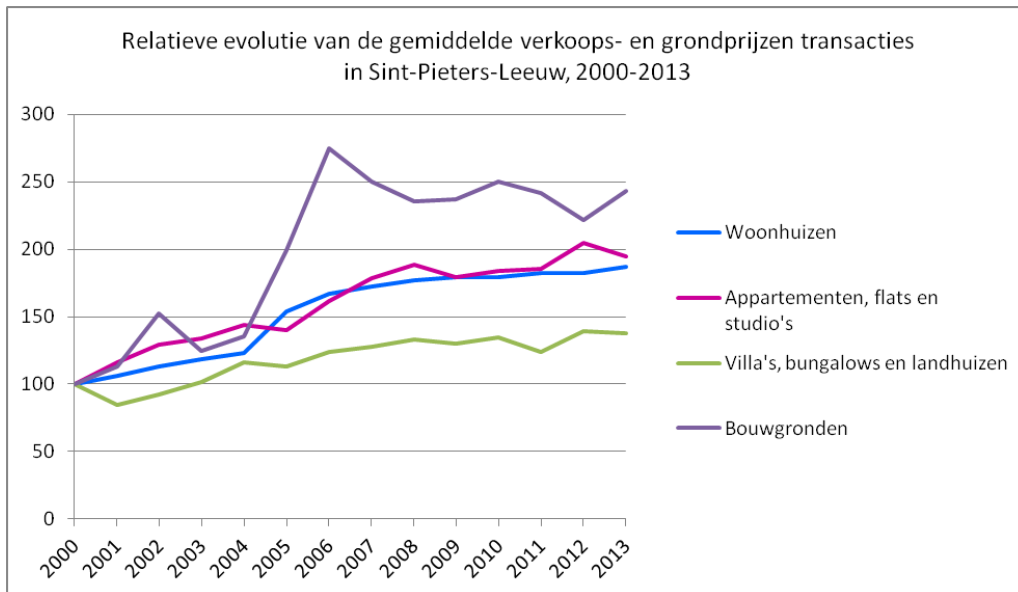
bouwgronden steeg in 2002, met een dip in 2005 om nadien, meer gestaag te groeien groei tot 2013. In 13 jaar tijd is het aantal verkooptransacties van bouwgronden met ongeveer 38,8% toegenomen. De verkoop van villa's, bungalows en landhuizen zit in de lift. Verkooptransacties namen met 53,7% toe in de afgelopen 13 jaar. In absolute aantallen hebben ze wel slechts een beperkt aandeel in het totaal aantal transacties.

Ook de verkoop van appartementen zit in een opwaartse trend. Hoewel het niveau van woonhuizen nog niet is bereikt, kent het aantal verkooptransacties van appartementen, flats en studio's de sterkste toename, namelijk een groei van 54,7% sinds 2000. Vermoedelijk volgen de cijfers van de verkooptransacties met enige vertraging de cijfers van de vergunningen..

3.4.4 Vastgoedprijzen

Ook de evoluties in de vastgoedprijzen verdienen de aandacht. Prijzen van bouwgronden zijn de laatste 13 jaar duidelijk het meest toegenomen. Op een tweede en derde plaats volgen respectievelijk de appartementen en woonhuizen. De gemiddelde transactiepreizen van villa's stegen het minst in de afgelopen 13 jaar (figuur 41). Maar de grafiek moet met enige omzichtigheid worden geïnterpreteerd. Mogelijk is er een correlatie met beschikbaarheid en schaarste. Bovendien kan er ook sprake zijn van marktcorrecties. Prijzen kunnen bijvoorbeeld eenvoudigweg gedurende een periode te laag zijn geweest waardoor zich achteraf scherpe correcties hebben afgetekend. Bovendien is de inflatie niet aantoonbaar in deze figuren.

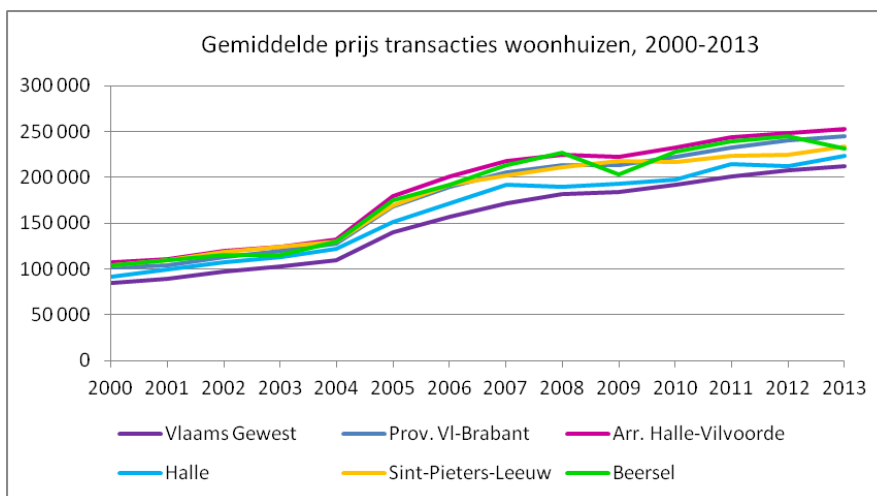
Figuur 41: Relatieve evolutie van de gemiddelde verkoops- en grondprijzen transacties in Sint-Pieters-Leeuw, 2000-2013

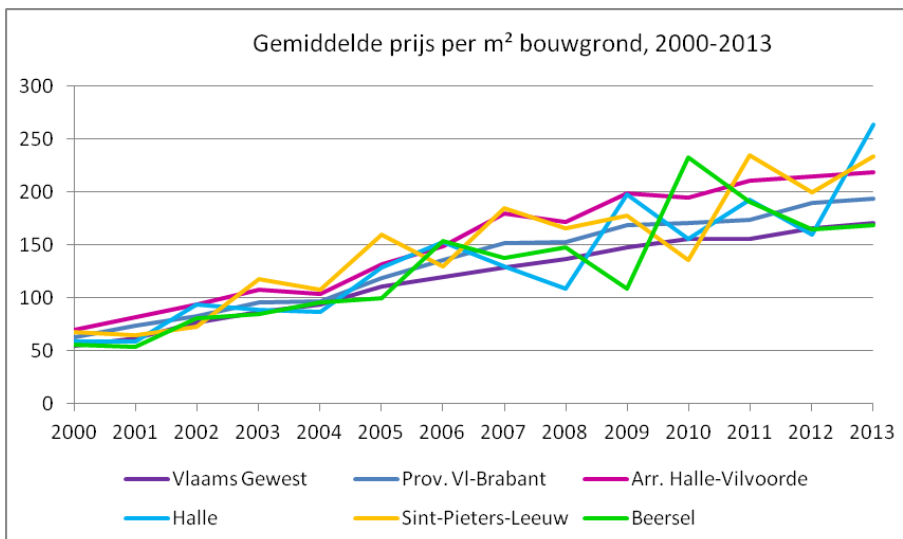
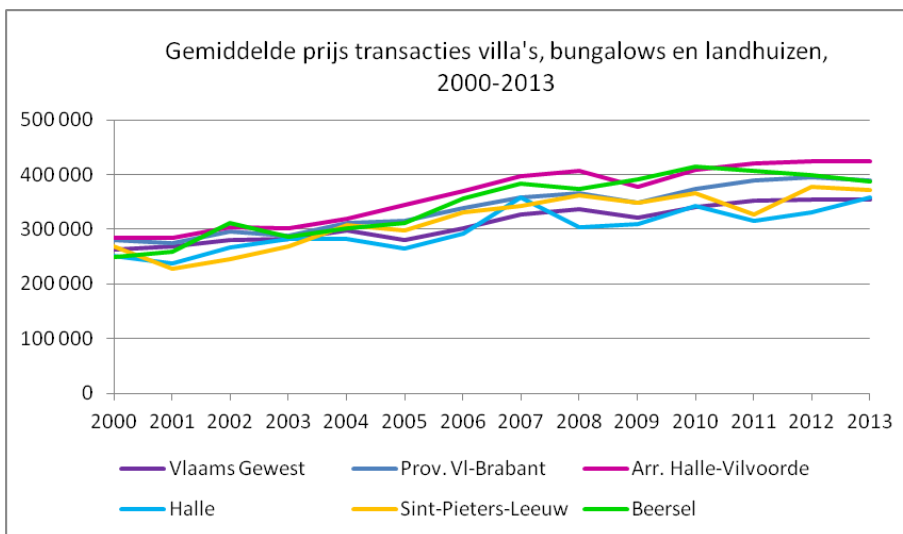
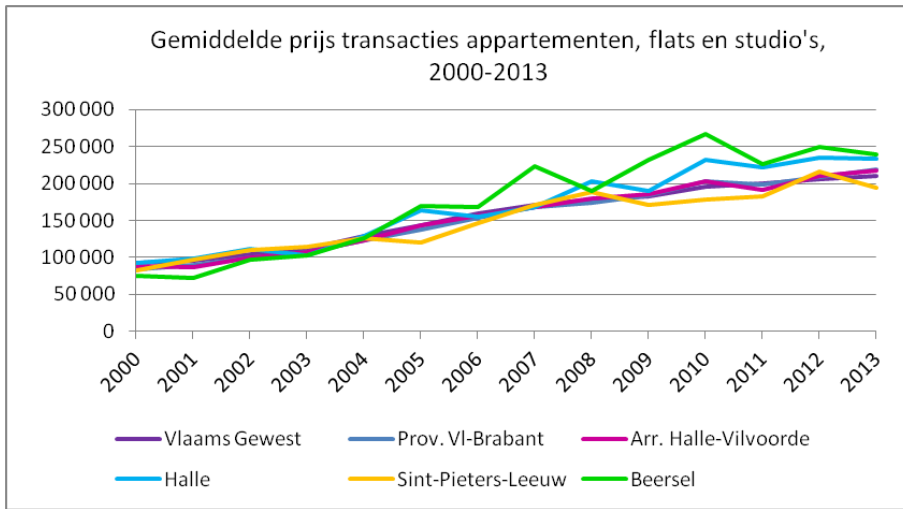


Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via lokalestatistieken.be

Om de evoluties van de verkoopprijzen in Sint-Pieters-Leeuw te analyseren is het interessanter om Sint-Pieters-Leeuw te vergelijken met de buurgemeenten en met het gemiddelde op provinciaal en Vlaams niveau (figuur 42). De evolutie van de absolute verkoopprijzen nuanceren in elk geval het beeld van de relatieve evolutie. De verkoopprijzen zijn de laatste 13 jaar in gestaag tempo blijven stijgen. De verkoopprijzen van woonhuizen hebben wel een positieve knik gekend tussen 2004 en 2005. Voor deze studie is vooral de vaststelling dat Sint-Pieters-Leeuw dezelfde evoluties in het prijzenlandschap kent als de buurgemeenten en als de gemiddelden in Vlaanderen en Provincie Vlaams-Brabant interessant.

Figuur 42: Gemiddelde vastgoedprijzen tussen 2000 en 2013 (in EUR)



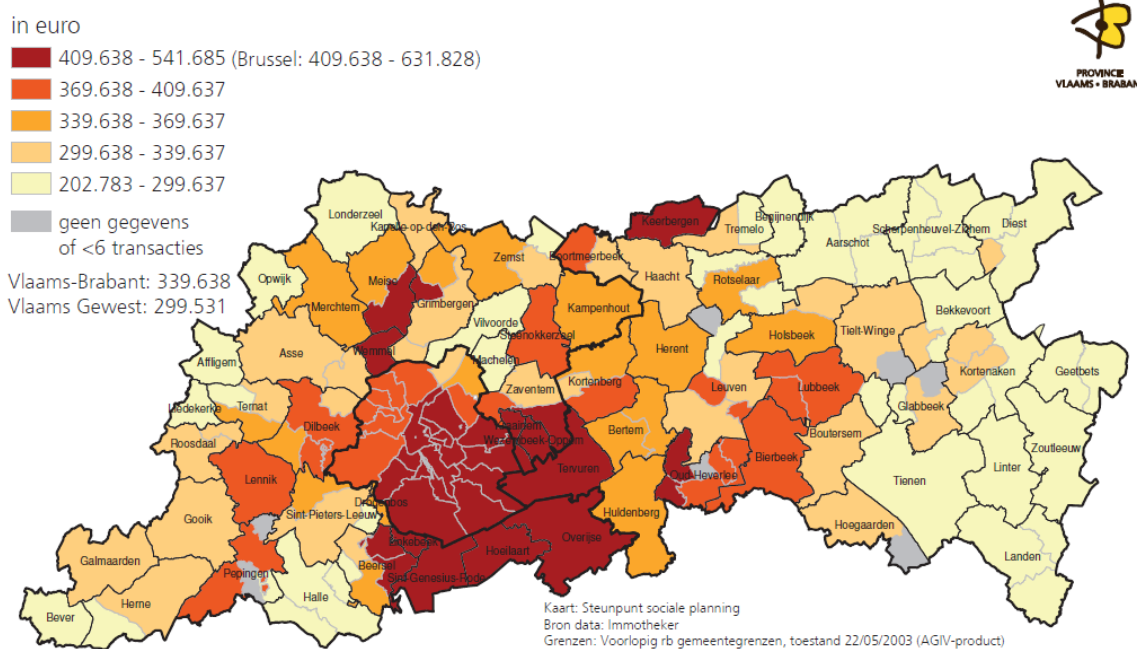


Bron: FOD Economie (ADSEI), geraadpleegd via lokalestatistieken.be

Wanneer men de gemiddelde prijs van woonhuizen in beeld brengt kan men enkele interessante vergelijkingen maken in Vlaams-Brabant (kaart 29). Zo ziet men dat de gemiddelde verkoopprijzen

voor woonhuizen zeer hoog liggen ten zuidoosten en noordwesten van Brussel. De laagste waarden zien we in het Hageland, tegen de Oost-Vlaamse grens en in de Zennevallei. De waarden in de (vroegere) industriële zone van de Zennevallei zijn opvallend minder hoog, deels omdat de kwaliteit van het woningbestand er gemiddeld wat minder goed is (relatief veel kleine en oude woningen). Halle, maar ook Sint-Pieters-Leeuw, vertonen lagere gemiddelde prijzen voor woonhuizen dan omliggende gemeenten en Brussel. Als eerder werd meegedeeld, de lagere gemiddelde woonprijzen zouden een reden kunnen zijn waarom er een hoog aandeel migranten uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen. Een gemeente die, gezien zijn ligging, erg interessant is om de toegankelijkheid met Brussel te behouden. Binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, ziet men ook een verschil in prijscategorieën tussen Vlezenbeek, Ruisbroek en de rest van de kieswijken. Zo liggen de prijzen in Vlezenbeek het hoogst en het laagst in Ruisbroek. Voor de andere deelgebieden van Sint-Pieters-Leeuw kan men uit deze cartografische voorstelling besluiten dat de gemiddelde prijs in Sint-Pieters-Leeuw tussen €299.638 en €339.637 ligt.

Kaart 29: Gemiddelde prijs van een woning per postcodeniveau, 2011

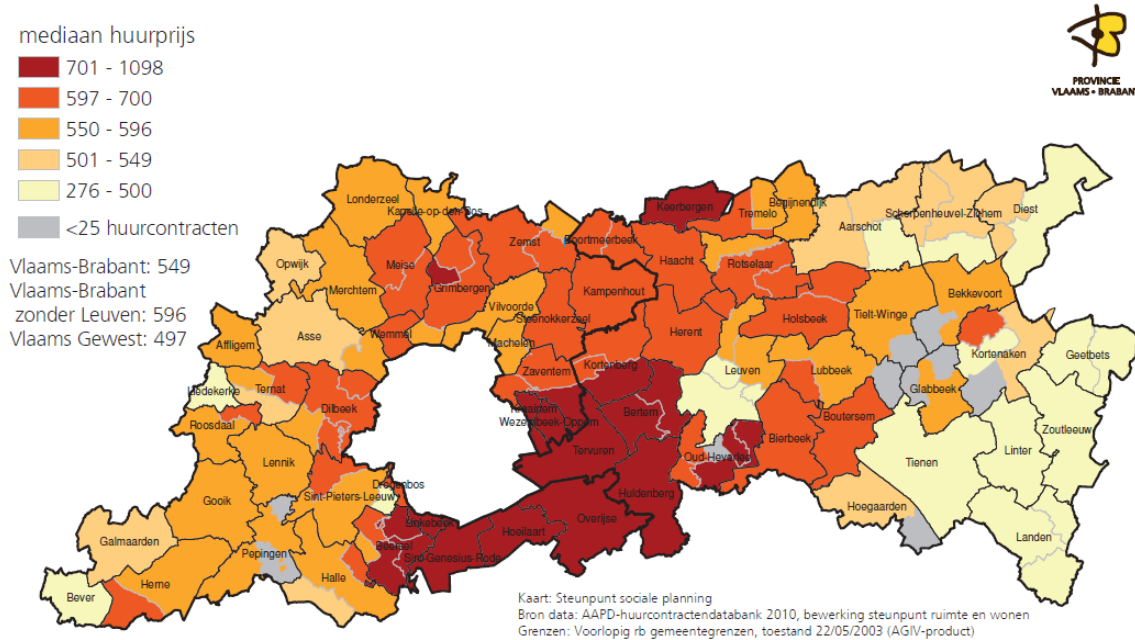


Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

Het loont eveneens de moeite om een kijkje te nemen naar de huurprijzen in Sint-Pieters-Leeuw vergeleken met de huurprijzen in Vlaams-Brabant (kaart 30). Men kan opmerken dat de huurprijzen in Sint-Pieters-Leeuw lager zijn dan in de meeste gemeenten grenzend aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Opnieuw zijn er, binnen de gemeente zelf, hogere prijzen in Vlezenbeek en iets lagere in Ruisbroek te noteren. De trends in Vlaams-Brabant tonen aan dat de minst prijzige

huurwoningen in het uiterste oosten van de provincie te vinden zijn. Net zoals voor de verkoopprijzen zijn ook de huurprijzen vooral erg hoog in het gebied ten zuidoosten van Brussel.

Kaart 30: Mediaanhuurprijs per postcodezone; geïndexeerd naar 2010.



Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

3.4.5 Interviews met immobiëlesector

Met cijfermateriaal alleen vat men niet de volledige dynamiek de lokale woningmarkt. Actoren die actief zijn in de woonsector kunnen dikwijls inzichten aanreiken die moeilijk te vatten zijn met data-analyses. De sector bij uitstek die dagelijks te maken krijgt met woonwensen en het woningaanbod is de immobiëlesector. Vastgoedmakelaars en projectontwikkelaars hebben een goed beeld van gevoeligheden en evoluties in de lokale woningenmarkt.

Daarom werden er een aantal individuele interviews georganiseerd met actoren uit de vastgoedsector in Sint-Pieters-Leeuw. Uit de betogen van de deelnemers zijn algemene opmerkingen en weerkerende elementen gefilterd. Persoonlijke discours zijn niet opgenomen in het rapport.²⁴

²⁴ Deze sectie is het resultaat van weerkerende elementen en betogen. Wat niet wil zeggen dat alle deelnemers het over alle elementen eens waren. Op geen enkele wijze wensen we via dit rapport de deelnemers te binden aan bepaalde uitspraken.

Tabel 18: Discussiethema's workshop vastgoedsector

<p>Thema 1: Regionale woningmarkt Sint-Pieters-Leeuw</p> <p>Hoe zou u de Leeuwse woningmarkt omschrijven?</p> <p>Wat is de omvang van de woningmarkt waar Sint-Pieters-Leeuw deel van uitmaakt?</p> <p>Wat is de rol van Brussel op de woningmarkt van Sint-Pieters-Leeuw?</p> <p>Welk imago heeft Sint-Pieters-Leeuw als woonplaats?</p> <p>Hoe betaalbaar is het wonen in Sint-Pieters-Leeuw?</p> <p>Wat zijn de verschillen tussen de koop- en de huursector?</p> <p>Wat zijn de troeven en zwaktes van wonen in Sint-Pieters-Leeuw?</p> <p>Hoe kunnen de marktactoren hierop inspelen?</p>
<p>Thema 2: Doelgroepen en woonwensen</p> <p>Wat zijn de woonwensen (woningtype, woonomgeving, woonplaats,...) van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Sint-Pieters-Leeuw?</p> <p>Hoe differentieert dit zich naar de koop- en de huurmarkt?</p> <p style="padding-left: 40px;">Gezinstypes: starters op de woonmarkt, gezinnen met jonge kinderen, senioren,...</p> <p style="padding-left: 40px;">Socio-economische status: hogere, lagere of middenklasse</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ M.a.w. Wie zijn uw klanten? Wat zoeken ze? Waar kopen of huren ze?</p> <p>Voor welke doelgroepen is Sint-Pieters-Leeuw aantrekkelijk en minder aantrekkelijk?</p> <p>Welke woningtypes zijn hieraan verbonden? Welke wijken in Sint-Pieters-Leeuw?</p> <p>Zijn hierin bepaalde evoluties merkbaar?</p>
<p>Thema 3: Mogelijkheden op middellange termijn</p> <p>Welke trends inzake wonen voorziet u voor de toekomst?</p> <p>Hoe spelen de marktactoren hierop in?</p> <p>Welke doelgroepen zou Sint-Pieters-Leeuw in de toekomst moeten aantrekken?</p> <p>Welke doelgroepen verdienen prioritaire aandacht?</p> <p>Wat kan de rol hierin zijn van nieuwe projecten?</p>

Brussel & Sint-Pieters-Leeuw

De aanwezigheid van Franstaligen – waarmee men vooral doelt op Brusselaars – op het Leeuwse vastgoed wordt dagdagelijks ervaren. Men stelt dat deze problematiek sterker herkenbaar is in Sint-Pieters-Leeuw dan in Halle en Beersel. Door de demografische druk in Brussel breidt haar invloedssfeer verder uit en wordt dit in de regio rond Brussel beter voelbaar. Ontnederlandsing komt sowieso af op Sint-Pieters-Leeuw. Er wordt gesteld dat vooral de deelgemeenten grenzend aan het Brussels Hoofdstedelijk gewest (Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun) in trek zijn bij Brusselaars. Deze wijken hebben een zeer goede verbinding met de hoofdstad en bovendien is de ontnederlandsing binnen deze gebieden reeds herkenbaar, waardoor de taalbarrière voor Franstalige Brusselaars vervaagt.

Er worden verschillende verklarende elementen aangehaald om de druk van Brussel te verklaren:

- De huur- en koopmarkt is goedkoper in Sint-Pieters-Leeuw dan in Brussel (en randgemeenten zoals Dilbeek of Beersel). Mensen uit de gemeente of naburige gemeenten hebben een evolutie gemerkt in de kostprijzen, maar dit is minder het geval voor Brusselaars die vooral de duurdere Brusselse woonmarkt kennen. Vooral koopwoningen zijn in trek bij Brusselse inwijkelingen. Het betreft hierbij enerzijds nieuwbouw gezien dit aanbod in Brussel laag is, maar anderzijds betreft het vaak ook goedkopere woningen die een grondige renovatie vereisen. De kost om een dergelijke woning naar een bevredigend comfortniveau te brengen is hoog. Brusselaars zijn vaak bereid deze renovaties zelf te doen met behulp van vrienden of familie, wat de kostprijs kan drukken. Appartementen worden vooral aangekocht door de Nederlandstalige bevolking. Vaak oudere mensen die in de eigen gemeente willen blijven wonen. De vraag naar kwaliteitsvolle appartementen in Vlezenbeek voor deze doelgroep overstijgt het aanbod.
- Het Nederlandstalige onderwijs is een belangrijke factor die mensen aanzet om naar Sint-Pieters-Leeuw te verhuizen.
- Jonge gezinnen zijn vaak op zoek naar een (betaalbare) woning buiten de stad. Sint-Pieters-Leeuw als randgemeente, met een perfecte verbinding tot de hoofdstad via bus en nabijheid van een metro-aansluiting, maakt dat de band met Brussel niet verbroken moet worden.
- Verhuizen naar Sint-Pieters-Leeuw is vaak een sociaal-economische keuze. Het verlaten van het multiculturele Brussel en zich vestigen in een randgemeente zoals Sint-Pieters-Leeuw ziet men als een trede op de sociale ladder.

Betaalbaarheid

Woningen worden duurder. Men erkent dat er veel problemen zijn met betaalbaarheid op de huurmarkt. Er wordt duidelijk aangegeven dat de huurprijzen de laatste jaren sterk gestegen zijn. Anderzijds is er ook een betaalbaarheidsprobleem herkenbaar in de koopsector. Bij compactere woningen rond 250.000 euro is de vraag duidelijk hoger dan het aanbod. Voor grotere woningen van bouwjaar '70 en '80, die vaak om renovatie vragen, is het aanbod groter dan de vraag.

De sector geeft eveneens aan dat er een verschil is tussen de Leeuwse deelgemeenten. De aankooprijzen in Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke liggen lager dan deze in Vlezenbeek en Oudenaken.

De evolutie in de houding van de banken speelt eveneens een belangrijke rol ikv de betaalbaarheid. Banken verwachten een grotere eigen inbreng dan vroeger het geval was. Bovendien wordt er steeds meer geijverd naar leningen van maximaal 20 jaar.

Woonvormen en woonwensen

Woonentiteiten met 2 à 3 slaapkamers liggen volgens de geïnterviewden het best in de markt. Dit type woning biedt antwoord aan gezinnen met kinderen. Op de huurmarkt gaat het hierbij voornamelijk om appartementen, op de koopmarkt daarentegen gaat het vooral om compactere nieuwbouw of woongelegenheden, die te renoveren zijn, eventueel met een bescheiden tuin. Een tuin is een belangrijk item maar hoeft niet te groot te zijn om onderhoud te beperken. De kostprijs voor zulke woningen varieert tussen 200.000 en 300.000 euro. De vraag voor deze woningen is hoger dan het aanbod waardoor deze snel van de markt verdwijnen.

Grotere units, met bouwjaar '70 en '80 geraken omwille van hun hoge aankooprijzen en renovatiekosten moeilijker verkocht in Sint-Pieters-Leeuw. Grotere villa's die voldoen aan huidige comforteisen en energie-efficiëntie verkopen ook goed ondanks hun hoge kostprijs (+/- 600.000 euro).

Jonge koppels uit de gemeente zelf zijn voornamelijk terug te vinden op de huurmarkt in Sint-Pieters-Leeuw. Ze hebben niet voldoende financiële middelen om een pand aan te kopen in de gemeente. Indien ze huren kiezen ze vaak voor een nieuwbouwappartement. Zodra ze voldoende middelen gespaard hebben kijken ze vaak uit naar nabij gelegen gemeenten zoals Ninove, Herne en Gooik waar de aankooprijzen lager zijn. Toch geeft de vastgoedsector aan dat men binnen de koopsector in Sint-Pieters-Leeuw vooral te maken heeft met kopers die op zoek zijn naar een eerste woning.

Actueel zijn woningen duur in opbouw omwille van huidige EPB-eisen en kwaliteitsnormen, compacter bouwen is een manier om dit te compenseren. Deze trend is eveneens vast te stellen bij nieuwbouwprojecten in Sint-Pieters-Leeuw. Toch wordt er opgemerkt dat kandidaat-kopers vaak nog vasthouden aan vroegere normen (grotere (slaap)kamers).

3.4.6 Register onbebouwde percelen

Onderstaande tabel 19 is opgemaakt op basis van cijfermateriaal aangegeven door de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Het aantal onbebouwde percelen werd opgesplitst in braakliggend perceel in geëigende zone en niet-geëigende zone. De onbebouwde percelen in de geëigende zone kunnen dan nog eens gesplitst worden in onbebouwde percelen liggend in het woongebied (in verkaveling) en woonuitbreidingsgebied (uit verkaveling). De onbebouwde percelen buiten de geëigende zone (niet-geëigende zone) representeert de mogelijke verkaveling buiten het woongebied. Deze braakliggende percelen worden gecategoriseerd onder overige bestemmingen.

In totaal zijn er 1155 onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw. Hiervan liggen er 568 (49%) in het woongebied en 555 (48%) in het woonuitbreidingsgebied. Dit duidt het potentieel aan voor nieuwe woningen binnen de geëigende zone van de gemeente. Daarbovenop, zijn er 32 onbebouwde percelen in de buiten geëigende zone, een verdere kleine 3% aan woningenpotentieel.

Tabel 19: Onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw, 2014

	Aantal onbebouwde percelen				
	Binnen geëigende zone		Buiten geëigende zone	totaal	%
	Woongebied (In verkaveling)	Woonuitbreidingsgebied (Uit verkaveling)	Overige bestemmingen		
Oudenaken	16	14	0	30	3
Ruisbroek	32	81	0	113	10
Sint-Laureins-Berchem	33	20	0	53	5
Rink	152	147	5	304	26
Zuun	155	86	4	245	21
Negenmanneke	102	106	1	209	18
Vlezenbeek	78	101	22	201	17
Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	568	555	32	1155	100
	1155				

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Binnen de geëigende zone werd er een verdere uitbreiding gemaakt. Een onbebouwd perceel kan mogelijks opgesplitst worden in verschillende verkavelingen. Wanneer dit het geval is werden de mogelijke aantallen verkavelingen per perceel in het woongebied alsook in het woonuitbreidingsgebied toegevoegd als bijkomende perceelsmogelijkheden. Ook werden in deze verdere onderverdeling alle potentiële woonmogelijkheden in reservegebieden bijgerekend. Dit

verhoogt het woningpotentieel aangezien het mogelijk is dat per braakliggend perceel er meerdere woningen gebouwd zouden kunnen worden. Zo kan men opmerken dat er 937 bijkomende perceelsmogelijkheden zijn en dus woningenpotentieel (tabel 20).

Als men naar deze verschillende gegevens verder bekijkt per kieswijk kunnen er ruimtelijk enkele interessante observaties worden gemaakt. Zo kan men opmerken dat globaal genomen (aantal onbebouwde percelen + bijkomende perceelsmogelijkheden) het grootste woningenpotentieel terug kan gevonden worden in Zuun (27%). Op een gedeelde tweede plaats komen Negenmanneke en Rink (23%) (tabel 20).

Tabel 20: Totaal aantal onbebouwde percelen met bijkomende perceelsmogelijkheden per aantal onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk , 2014

	Aantal onbebouwde percelen					Bijkomende perceelsmogelijkheden				TOTAAL	
	Binnen geëigende zone		Buiten geëigende zone		totaal	%	Binnen geëigende zone		totaal		%
	Woongebied (In verkaveling)	Woonuitbreidingsgebied (Uit verkaveling)	Overige bestemmingen				In verkaveling	Uit verkaveling			
Oudenaken	16	14	0		30	3	0	14	14	1	44
Ruisbroek	32	81	0		113	10	2	145	147	16	260
Sint-Laureins-Berchem	33	20	0		53	5	0	5	5	1	58
Rink	152	147	5		304	26	2	178	180	19	484
Zuun	155	86	4		245	21	4	307	311	33	556
Negenmanneke	102	106	1		209	18	1	263	264	28	473
Vlezenbeek	78	101	22		201	17	0	16	16	2	217
Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	568	555	32		1155	100	9	928	937	100	2092

Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

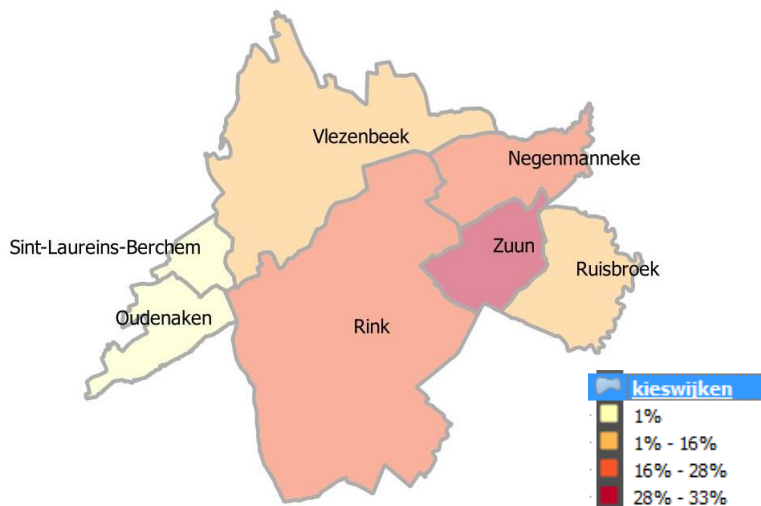
Al deze gegevens werden cartografisch ook geïllustreerd om een visueel beeld te bemachtigen over het woningenpotentieel in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk (Kaarten 31, 32, 33).

Kaart 31: Aantal onbebouwde percelen zonder bijkomende perceelsmogelijkheden per kieswijk, 2014



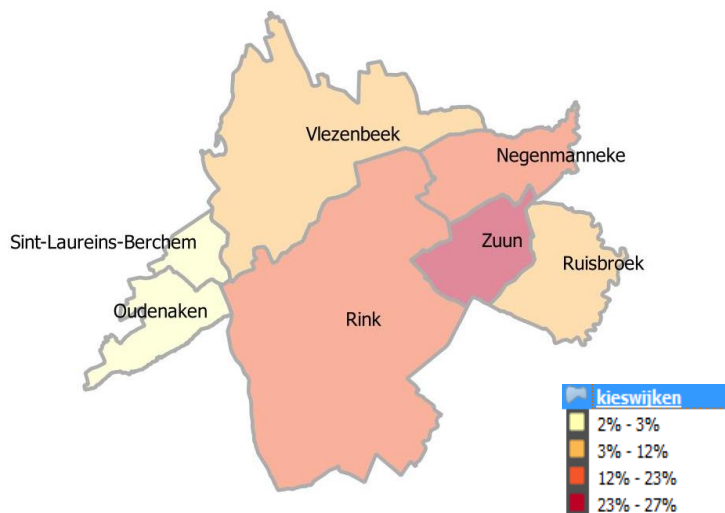
Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Kaart 32: Aantal bijkomende perceelsmogelijkheden per kieswijk, 2014



Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Kaart 33: Totaal aantal onbebouwde percelen (met bijkomende perceelsmogelijkheden) in Sint-Pieters-Leeuw per kieswijk, 2014



Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, 2014

Men kan opmerken dat Rink (26%) het meest aantal onbebouwde percelen heeft (bijkomende perceelsmogelijkheden niet in acht genomen), gevolgd door Zuun (21%), Negenmanneke (18%) en Vlezenbeek (17%). Wanneer men echter het aantal bijkomende perceelsmogelijkheden in acht neemt, verschuift het potentieel in nieuwe woningen naar Zuun (27%), Negenmanneke (23%) en Rink (23%). Dit toont aan dat er in Zuun en Negenmanneke meer onbebouwde percelen zijn die in verschillende verkavelingen kunnen gesplitst worden en/of meer reservegebieden hebben met woningpotentieel.

3.4.7 Besluit woningen en woonomgeving

Op 1 januari 2011 telt Sint-Pieters-Leeuw 12.766 huishoudens en een woningvoorraad van 13.246 woonegelegenheden. De appartementisering is niet zo sterk afgetekend als in de buurgemeenten. Het aandeel appartementen in Sint-Pieters-Leeuw (22%) ligt hoger dan het aandeel in de Provincie Vlaams-Brabant (19%) en het Arrondissement Halle-Vilvoorde (18%), maar lager dan het aandeel appartementen in Halle (23%).

Het aandeel eengezinswoningen is met 2,46% gedaald afgelopen 12 jaar. Daarentegen is het aandeel gestapelde woningen met 3,2% gestegen. De woningen in Sint-Pieters-Leeuw zijn gemiddeld iets kleiner en grotendeels van voor 1993. 35% van de woningen in Sint-Pieters-Leeuw is gebouwd voor 1945. Bovendien wordt 30% van de woningen bewoond door huurders. Dit is een groter aandeel dan het gemiddelde in Vlaanderen. Het aandeel eigenaars ligt daarentegen lager dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde.

De vergunningen voor appartementen zitten overal in Vlaanderen in de lift. Sinds 2005 werden er meer vergunningen verleend voor appartementen dan voor eengezinswoningen in Sint-Pieters-Leeuw. Het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen is sinds 2000 met ongeveer 50% gestegen. Deze stijging ligt hoger dan de cijfers van de buurgemeenten en het Vlaams gemiddelde. De kaarten leren ons dat de appartementisering voornamelijk een zaak is van de deelgemeenten Zuun en Negenmanneke, in mindere mate Ruisbroek. Daarentegen zijn vergunningen voor eengezinswoningen ruimtelijk meer verspreid. Zuun (140), Rink (133) en Vlezenbeek (95) zijn de kieswijken die de meeste vergunningen voor eengezinswoningen in de periode tussen 2003 en 2013.

Deze verstedelijking van Sint-Pieters-Leeuw weerspiegelt zich niet in de verkooptransacties. Eengezinswoningen vertegenwoordigen nog steeds het gros van de verkoopmarkt. De cijfers geven echter de indruk dat ook hier appartementen winnen aan belang. Mogelijks volgen de cijfers van de verkooptransacties met enige vertraging die van de vergunningen. Dit betekent dat appartementen ook op de verkoopmarkt aan een inhaalbeweging bezig zijn.

Sint-Pieters-Leeuw vertoont lagere gemiddelde koop- en huurprijzen voor woningen dan de meeste gemeenten grenzend aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Brussel zelf. De lagere gemiddelde woonprijzen zouden een reden kunnen zijn waarom er een hoog aandeel migranten uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen. Een gemeente die, gezien zijn ligging, erg interessant is om de toegankelijkheid met Brussel te behouden. Binnen de gemeenten van Sint-Pieters-Leeuw, ziet men ook een verschil in prijscategorieën tussen Vlezenbeek, Ruisbroek en de rest van de kieswijken. Zo liggen de prijzen in Vlezenbeek het hoogst en het laagst in Ruisbroek.

Het feit dat het belang van appartementen in de woningenmarkt toeneemt in Sint-Pieters-Leeuw kan niet verklaard worden door lokale dynamieken in het prijzenlandschap. De verkoopprijzen in Sint-Pieters-Leeuw volgen immers dezelfde evoluties als in de buurgemeenten en als de gemiddelden in Vlaanderen en de Provincie Vlaams-Brabant. Sint-Pieters-Leeuw lijkt nergens af te wijken van de Vlaamse trend.

In totaal zijn er 1155 onbebouwde percelen in Sint-Pieters-Leeuw. Hiervan liggen er 568 (49%) in het woongebied en 555 (48%) in het woonuitbreidingsgebied. Daarbovenop, zijn er 32 (3%) onbebouwde percelen in de 'buiten geëigende zone' en 937 bijkomende perceelsmogelijkheden. Dit duidt het potentieel aan voor nieuwe woningen in Sint-Pieters-Leeuw. Wanneer we de kieswijken vergelijken binnen de gemeente ziet men dat het grootste woningenpotentieel terug kan gevonden worden in Zuun (27%). Op een gedeelde tweede plaats komen Negenmanneke en Rink (23%). Oudenaken (2%) en Sint-Laureins-Berchem (3%) vertonen het kleinst woningpotentieel. In Zuun en Negenmanneke zijn er meer onbebouwde percelen die in verschillende verkavelingen kunnen gesplitst worden en/of meer reservegebieden hebben met woningenpotentieel.

3.5 Sociaal aanbod

In dit onderdeel zal het sociaal woningaanbod in Sint-Pieters-Leeuw aan bod komen. Diverse types van het sociaal aanbod komen ter sprake, nl.: het aanbod van OCMW Sint-Pieters-Leeuw, de sociaal verhuurkantoren SVK Zuidkant & SVK Webra en de Huisvestingsmaatschappijen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en Woonpunt Zennevallei.

3.5.1 OCMW Sint-Pieters-Leeuw

Huisvesting is een belangrijk item voor OCMW Sint-Pieters-Leeuw.

Domus Flandria is een privaatrechtelijk vennootschap waarin naast de VMSW, de GIMV, het Vlaams Woningfonds en een aantal grootbanken participeren. Deze vennootschap werd begin jaren 90 opgericht om het urgentieprogramma in de sociale woningbouw te financieren, buiten de financieringskanalen van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) – de voorganger van de VMSW. Huurders van een domus Flandria woning betalen een huurprijs aangepast aan hun inkomen.

Het OCMW Sint-Pieters-Leeuw heeft 5 Domus Flandriawoningen gelegen te Ruisbroek. Deze woningen worden gebruikt als doorgangswoningen of noodwoning.

Het OCMW beschikt over 1 noodwoning. Deze wordt ingezet in geval van rampen (vb.: brand of overstroming). Deze woning is bemeubeld. Daarnaast beschikt het OCMW ook over 3 doorgangswoningen. Deze worden doorgaans verhuurd aan huishoudens die zich situeren tussen dakloosheid en een sociale woning. Er wordt gewerkt met verblijfsovereenkomsten van 4 maanden, die nog twee maal verlengd kan worden met 1 maand (dus een maximum verblijf van 6 maanden).

OCMW Sint-Pieters-Leeuw beschikt anno 2014 over 4 appartementen en 1 woning voor asielzoekers. De totale opvangcapaciteit van het LOI is 17 opvangplaatsen. Het doel van deze woningen is om voor materiële opvang (onderdak en ondersteuning) te zorgen.

Sinds 2013 is OCMW Sint-Pieters-Leeuw ingestapt in de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei. Een samenwerking tussen de stad Halle, de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, OCMW Halle en OCMW Sint-Pieters-Leeuw met ondersteuning van de provincie Vlaams-Brabant en Vlaanderen. Aan het woonloket, de woonwinkel, kan iedere inwoner uit Sint-Pieters-Leeuw en Halle, terecht met vragen over huisvesting.

Het OCMW heeft binnen het Woonzorgcentrum Zilverlinde 59 RVT plaatsen en 46 ROB bedden. De voorwaarden om in aanmerking te komen zijn: leeftijd van 65 jaar bereikt hebben, bepaalde graad

van hulpbehoevendheid en domicilie in Sint-Pieters-Leeuw hebben OF eerder al eens langer dan 5 jaar in de gemeente hebben gewoond OF een zoon of dochter hebben die op het moment van de inschrijving langer dan 5 jaar in Sint-Pieters-Leeuw gedomicilieerd is.

Binnen het Woonzorgcentrum kan er eveneens gebruik gemaakt worden van kortverblijf. Hiervoor zijn er 7 plaatsen voorzien. In 2005 stonden er 327 personen op de wachtlijst voor het woonzorgcentrum. Ondertussen is deze wachtlijst aangegroeid tot ongeveer 560 personen. Onderstaande de evolutie van de wachtlijst:

jaartal	Personen op de wachtlijst
2009	505
2010	> 400
2011	> 400
2012	ca. 600
2013	ca. 560

Bron: OCMW Sint-Pieters-Leeuw

Tenslotte heeft het OCMW Sint-Pieters-Leeuw 15 assistentiewoningen. Hier gelden volgende voorwaarden : minimum 65 jaar, minimum 3 jaar in de gemeente wonen OF een dochter of zoon hebben die al 3 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw woont OF maximum 5 jaar geleden de gemeente verlaten hebben en willen terugkomen.

De bedoeling van de assistentiewoningen is mensen die nog onafhankelijk willen zijn een alternatieve huisvestingsmogelijkheid te bieden waar ondersteuning mogelijk is.

Het OCMW beschikt over cijfers van de bemiddelingen via het vrederecht (verzoekschriften). Het OCMW wordt vooraf ingelicht indien een eigenaar een verzoekschrift indient bij de vrederechter. Het OCMW nodigt vervolgens de huurder schriftelijk uit. Vanaf 2014 werkt OCMW Sint-Pieters-Leeuw samen met de intergemeentelijke samenwerking woonbeleid Zennevallei ikv de opvolging van deze verzoekschriften.

Hieronder de gevraagde cijfers omtrent de verzoekschriften tot uithuiszetting van 2011-2013.

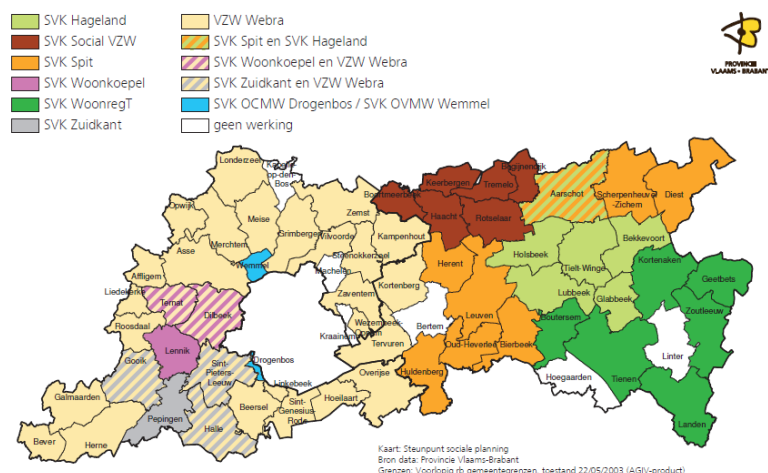
jaartal	Aantal verzoekschriften
2011	66
2012	69
2013	72

bron: OCMW Sint-Pieters-Leeuw

3.5.2 Sociaal verhuurkantoren

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de private markt en verhuurt deze aan sociale huurprijzen door. Kandidaat-huurders zijn door allerhande redenen in een risicosituatie terecht gekomen, of dreigen erin terecht te komen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een laag of een onzeker inkomen, een hoge schuldenlast, huurders die wonen in te kleine, een slechte of in een veel te dure woning, huurders die de woning moeten verlaten, ...

Kaart 34: Werkingsgebieden van de sociale verhuurkantoren in Vlaams-Brabant.



Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale Planning, 2013

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er twee sociaal verhuurkantoren werkzaam: SVK Zuidkant en SVK Webra.

3.5.2.1 SVK Zuidkant

Het sociaal verhuurkantoor Zuidkant is werkzaam in Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Gooik en Pepingen. Het is een vzw die wordt bestuurd door de mandatarissen vanuit de vier gemeenten. Heden beschikt SVK Zuidkant over 100 sociale woningen (juni 2014), waarvan 22 in Sint-Pieters-Leeuw.

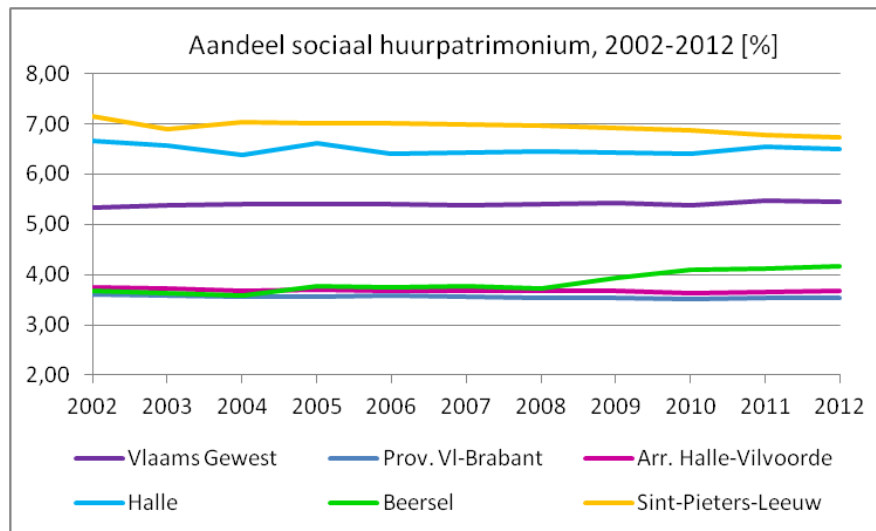
3.5.2.2 SVK Webra

Het Sociaal Verhuurkantoor West-Brabant vzw is in 28 gemeenten actief: Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Zemst. SVK Webra heeft 5 woningen in beheer op het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw.

3.5.3 Sociaalhuurpatrimonium VMSW

Sint-Pieters-Leeuw beschikte anno 2012 over 873 sociale huurwoningen die via een de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen (VMSW) of de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) verhuurd worden. Dit vertegenwoordigt 6,7% van het woningenpatrimonium. Sint-Pieters-Leeuw zit daarmee ver boven het Vlaamse en provinciale gemiddelde.

Figuur 43 : Aandeel van het sociaal huurpatrimonium, 2002 – 2012



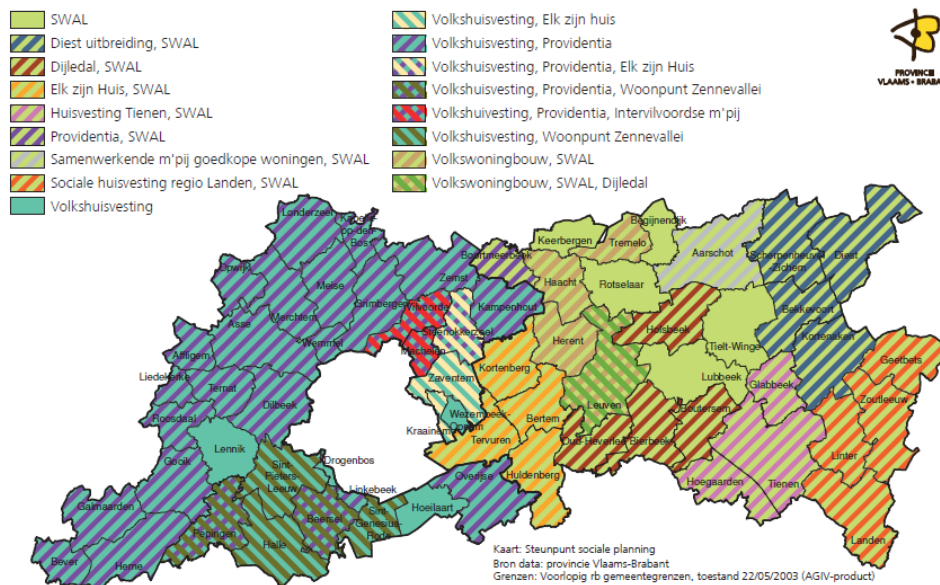
Bron: FOD Economie (ADSEI), via website Provincie Vlaams-Brabant

3.5.4 Sociale Huisvestingsmaatschappij

Sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren studio's, woningen of appartementen aan mensen met een bescheiden inkomen.

Een SHM heeft als taak de uitvoering van het sociaal woonbeleid zoals beschreven in de Vlaamse wooncode. In principe verhuren en verkopen ze sociale woningen die ze al dan niet zelf gebouwd hebben.

Kaart 35 : Werkingsgebieden van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaams-Brabant.



Bron: Dossier wonen in Vlaams Brabant en Brussel, Steunpunt Sociale planning, 2013.

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief: de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting en Woonpunt Zennevallei. Beide maatschappijen werken in Sint-Pieters-Leeuw samen met andere huisvestingspartners en welzijnspartners om betaalbaar wonen mogelijk te maken in de gemeente.

3.5.4.1 Woonpunt Zennevallei

Tot het werkingsgebied van SHM Woonpunt Zennevallei behoren de gemeenten: Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Beersel, Pepingen en Sint-Genesius-Rode. Woonpunt Zennevallei beschikt over meer dan 160 huurwoningen in Sint-Pieters-Leeuw. De maatschappij lag ook aan de basis van de uitwerking van het lokaal toewijsreglement lokale binding (zie 3.1.1.5.).

3.5.4.2 Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting

Na de fusie met de Brabantse huisvestingsmaatschappij behoren alle 35 gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde tot het werkgebied van de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting.

Dit omvat de gemeenten Halle, Herne, Bever, Hoeilaart, Galmaarden, Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Beersel, Pepingen, Dilbeek, Asse, Ternat, Opwijk, Lennik, Gooik, Roosdaal, Liedekerke, Wemmel, Merchtem, Affligem, Vilvoorde, Steenokkerzeel, Machelen,

Londerzeel,, Grimbergen, Meise, Kapelle-op-den-bos, Kampenhout, Zaventem, Kraainem, Wezembeek-Oppem, Zemst en Overijse.

In Sint-Pieters-Leeuw heeft de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting meer dan 730 huurwoningen in beheer.

3.5.5 Sociaal bindend objectief

In het Grond- en Pandendecreet is een sociaal objectief opgelegd aan elke provincie. Dit sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. Voor wat betreft de sociale huurwoningen is een berekening voor elke gemeente opgemaakt. Deze berekening wordt uitgevoerd op basis van het aandeel huishoudens van elke gemeente in het totale aantal huishoudens van de respectievelijke provincie. Op basis van het bestaande sociale huurpatrimonium is dit objectief in de positieve of negatieve zin bijgesteld. Het objectief voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw is vastgelegd op 221 sociale huurwoningen .

De provincie Vlaams-Brabant legt aan de gemeente een “bindend sociaal objectief” voor sociale koopwoningen en een “bindend sociaal objectief” voor sociale kavels op.. Concreet dienen er 107 sociale koopwoningen te realiseren en 5 sociale kavels.

Rekening houdend met de programmatie van de huisvestingsmaatschappijen en groeipad van de SVK's zal de vooropgestelde doelstelling behaald worden.

4 Besluit omgevingsanalyse

Op basis van bestaand cijfermateriaal zijn de demografische samenstelling en evolutie, verhuisdynamiek, woonomgeving en woonmarkt in Sint-Pieters-Leeuw geanalyseerd. Het cijfermateriaal is kwalitatief aangevuld via resultaten van interviews met de actoren uit de vastgoedsector.

Sint-Pieters-Leeuw ontsnapt niet aan de trends in het Vlaamse woonlandschap: de gezinsverdunding, de vergrijzing, de internationale migratie neemt toe, woningen worden duurder, de appartementisering zet zich door, enz. De omgevingsanalyse heeft echter ook enkele elementen bloot gelegd die specifiek zijn voor de Leeuwse context.

Demografische evoluties

In Sint-Pieters-Leeuw wonen anno 2013 ongeveer 33.053 inwoners voor 13.236 huishoudens. De bevolking in Sint-Pieters-Leeuw is op 10 jaar tijd met ongeveer 6,18% gegroeid. Deze sterke toename is er gekomen dankzij een onafgebroken natuurlijke aangroei sinds 2005 enerzijds en dankzij een continu positief migratiesaldo anderzijds. De gemiddelde grootte van huishoudens in dezelfde periode is afgenomen (gemiddelde huishoudensgrootte is 2.5). Toch mag men noteren dat de grotere huishoudens in de lift zitten. Er is een grotere groei van grotere huishoudens merkbaar in Sint-Pieters-Leeuw in vergelijking met de buurgemeenten. Daarnaast toont de analyse aan dat er een stijging is van het aantal huishoudens, maar deze groei tekent zich minder scherp af in Sint-Pieters-Leeuw dan in de meeste buurgemeenten, het Vlaams gewest, de provincie Vlaams-Brabant en het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Vergelijken we Sint-Pieters-Leeuw met het Vlaamse gemiddelde en met de buurgemeente Halle dan blijkt dat de toekomstige vergrijzing mogelijk meer uitgesproken aanwezig zal zijn in Sint-Pieters-Leeuw dan momenteel merkbaar is: het aandeel van de 40 tot 59 jarigen en zestigplusser is iets groter en het aandeel van de 20 tot 39 jarigen is aanzienlijk kleiner. Toekomstige vergrijzing is bijgevolg aannemelijk. Toch is het opmerkelijk dat het aandeel zestigplussers in Sint-Pieters-Leeuw sinds 2009 eerder afgevlakt is.

Sint-Pieters-Leeuw is via internationale migratie aan het internationaliseren. Het aandeel inwoners met een vreemde nationaliteit neemt sinds enkele jaren gestaag toe en dit aandeel zal de komende jaren vermoedelijk blijven toenemen. Het aandeel inwoners met een niet-Belgische nationaliteit ligt ruim boven het gemiddelde van het Vlaamse gewest, het arrondissement en de provincie Vlaams-Brabant. Ook buurgemeenten hebben een opvallend lager aandeel inwoners van een vreemde

nationaliteit. Het hoogste aandeel vreemdelingen wordt genoteerd in de kieswijken Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke.

Veel demografische evoluties in Sint-Pieters-Leeuw zijn ook ruimtelijk gedifferentieerd. Dit uit zich in verschillende bevolkingssamenstelling van de kieswijken in Sint-Pieters-Leeuw. Het moge duidelijk zijn dat de kieswijken Zuun, Negenmanneke en Ruisbroek het dichtstbevolkt zijn. Het zijn ook deze kieswijken die een jongere bevolkingssamenstelling kennen. Qua gezinssamenstelling is er een gedifferentieerd beeld tussen de kieswijken. Wel kunnen we besluiten dat de kieswijken Zuun, Negenmanneke en Ruisbroek meer stedelijke (bevolkings)kenmerken hebben dan de kieswijken Rink, Vlezenbeek, Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem.

Minstens even belangrijk is dat volgens ramingen van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) de bevolking de komende decennia zal blijven aangroeien. In 2030 zouden er 32.425 inwoners en 13.658 huishoudens zijn in Sint-Pieters-Leeuw wat neerkomt op een aangroei van respectievelijk 3% en 6,5% op twintig jaar tijd. Toch is het belangrijk op te merken dat de dienst bevolking van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 19.04.2013 aangeeft dat er 33.053 inwoners zijn binnen de gemeente. Hiermee overstijgt de bevolkingsgroei ruim de verwachtingen aangegeven door de studiedienst van de Vlaamse Regering in de bevolkingsprognose 2000-2030. Het feit dat het aantal huishoudens sterker zouden aangroeien betekent dat de gezinsverdunding zich zal doorzetten. Volgens de ramingen komt de groei immers nagenoeg volledig op rekening van de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens.

Deze ramingen verdienen enige nuancering. In de ramingen zijn hypothesen gehanteerd omtrent migratie die niet specifiek zijn voor de Leeuwse context. Zo is de demografische druk vanuit Brussel niet in rekening gehouden. Enerzijds wordt daardoor het effect van migratie de komende decennia vermoedelijk onderschat. Het aantal inwoners zal hoogstwaarschijnlijk sterker groeien dan geraamd. Anderzijds wordt uitgegaan van een verdergaande gezinsverdunding terwijl net migratie dit kan temperen.

Verhuisdynamieken in Sint-Pieters-Leeuw

Van en naar Sint-Pieters-Leeuw wordt sinds 2000 steeds meer verhuisd, wat een steeds groter verloop van de bevolking met zich meebrengt. Het migratiesaldo blijft daarbij over de hele lijn positief. Sint-Pieters-Leeuw wint met andere woorden sinds 2000 inwoners via migratie. Er wordt vooral verhuisd van en naar Sint-Pieters-Leeuw Centrum (met de kieswijken: Zuun, Negenmanneke en Rink), maar het migratiesaldo is in Sint-Pieters-Leeuw overall positief. Sint-Pieters-Leeuw vertoont

de hoogste immigratie en emigratie trends in vergelijking met de buurgemeenten en het Vlaamse gemiddelde.

Er wordt vooral verhuisd tussen Sint-Pieters-Leeuw en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (44% van de verhuisintensiteit).

Het zijn vooral de migratiesaldi die sprekend zijn voor de migratiedynamiek van Sint-Pieters-Leeuw. Sint-Pieters-Leeuw kent een overtuigend positief migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met de andere regio's is het saldo negatief. Dit betekent dat Sint-Pieters-Leeuw inwoners verliest aan Vlaanderen, Wallonië en het buitenland. De aangroei van de bevolking omwille van migratie komt volledig op de rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op vier jaar tijd spreken we over een surplus van 6406 inwoners komende van BHG enerzijds en een verlies van 3058 inwoners aan andere regio's en het buitenland anderzijds.

Er wordt vooral van en naar Sint-Pieters-Leeuw verhuisd in de jongere leeftijdscategorieën. Het migratiesaldo is positief voor de leeftijdscategorieën 0 tot 20 jarigen en 30 tot 45 jarigen. Dit betekent dat meer gezinnen met kinderen zich vestigen in Sint-Pieters-Leeuw dan dat er Sint-Pieters-Leeuw verlaten. Daarentegen vertrekken er meer 20 tot 30 jarigen uit Sint-Pieters-Leeuw dan dat er komen aangezien het migratiesaldo voor 20 tot 30 jarigen negatief is. Het hoogste aandeel verhuizers met een Belgische origine die uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen vindt men in Sint-Laureins-Berchem. Gezinnen met een EU-origine vormen een groot aandeel van de migranten komende van Brussel en gaande naar Sint-Pieters-Leeuw (Ruisbroek, Negenmanneke, Zuun en Rink). Ook hoge waarden migratiecijfers worden toegeschreven aan gezinnen van niet-Europese origine. In Sint-Pieters-Leeuw zien we dat de Maghrebijnse bevolking het meest gerepresenteerd is.

Er is duidelijk een grote migratiedruk op Sint-Pieters-Leeuw die wordt uitgeoefend via de demografische expansie van Brussel. Sint-Pieters-Leeuw krijgt voortdurend inwoners bij uit het Brusselse, de noordelijke en noordoostelijk gelegen gemeenten. In 2013 kwamen meest aantal inwoners uit Anderlecht, Vorst en Sint-Gillis naar Sint-Pieters-Leeuw. Daartegenover staat dat Sint-Pieters-Leeuw vooral inwoners verliest aan de zuidelijke en westelijke gemeenten. Halle, Gooik en Beersel waren de gemeenten aan wie Sint-Pieters-Leeuw het meest aantal inwoners verloor in 2013. Vanuit Brussels standpunt gezien is Sint-Pieters-Leeuw vermoedelijk de plaats waar het rustiger wonen (groene rand) is en men nog relatief snel in het centrum van Brussel staat.

Gezien de verwachte bevolkingsexplosie in Brussel mag men verwachten dat de huidig herkenbare migratiestroom in Sint-Pieters-Leeuw zich zal blijven doorzetten de komende decennia. Sint-Pieters-Leeuw zal bijgevolg blijven groeien onder invloed van migratie.

Stedelijke kenmerken in Sint-Pieters-Leeuw

Niet enkel uit de demografische analyse maar ook uit de analyse van het woningenpatrimonium komt het stedelijk karakter van Sint-Pieters-Leeuw, in vergelijking met de buurgemeenten en met het gemiddelde in Vlaams-Brabant, naar voor. In Sint-Pieters-Leeuw daalde het aandeel van eengezinswoningen met 2,46% in 12 jaar en steeg, in dezelfde periode, het aandeel gestapelde woningen 3,2%; woningen zijn gemiddeld kleiner, ouder en minder bewoond door eigenaars. De appartementisering in Sint-Pieters-Leeuw is een feit maar tekent zich in Halle iets scherper af. Uit analyse blijkt dat deze stedelijke kenmerken vooral herkenbaar zijn in de kieswijken Ruisbroek, Zuun en Negenmanneke.

Vergunningen voor appartementen in Sint-Pieters-Leeuw zitten in de lift. Sinds 2005 worden er meer vergunningen verleend voor appartementen dan voor eengezinswoningen. Het aandeel vergunningen voor gestapelde woningen is sinds 2000 met ongeveer 50% gestegen in Sint-Pieters-Leeuw. Dit is bijna uitsluitend een zaak van de meer verstedelijkte kieswijken Negenmanneke, Ruisbroek en Zuun. Vergunningen voor eengezinswoningen zijn ruimtelijk meer gespreid.

De koop- en verkoopmarkt van woningen wordt wel nog steeds gedomineerd door de eengezinswoningen maar ook hier lijken appartementen aan een inhaalbeweging bezig. Mogelijks volgen de cijfers van de verkooptransactie met enige vertraging die van de vergunningen.

Uit de vastgoedsector krijgen we de bevestiging dat de gebieden grenzend aan Brussel steeds meer 'stedelijke' kenmerken kennen in Sint-Pieters-Leeuw. Er is een grote vraag naar kleinere en betaalbare woonegelegenheden. De grotere woonegelegenheden uit de jaren '70 en '80 liggen wegens hun hoge prijs minder goed in de markt.

Huurmarkt vs. Koopmarkt

Het beleid in Sint-Pieters-Leeuw waakt over de verscheidenheid aan typologieën binnen de diverse kieswijken. Dit gebeurt heden eerder ad hoc en minder aan de hand van stedenbouwkundige verordeningen. Nieuwbouw wordt hoofdzakelijk terecht op de koopmarkt. Daar zijn het vooral Leeuwenaren of Nederlandstaligen vanuit de buurgemeenten die interesse tonen.

Door stijgende woning prijzen in Brussel zoeken velen goedkopere woonoplossingen in de ruimere omgeving van Brussel. Sint-Pieters-Leeuw komt daarbij steeds meer in het vizier. Sint-Pieters-Leeuw vertoont lagere gemiddelde koop- en huurprijzen voor woningen (voornamelijk in de kieswijken Ruisbroek en Negenmanneke) dan de meeste gemeenten grenzend aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Brussel zelf, deels omdat de kwaliteit van het woningbestand er gemiddeld wat minder goed is (relatief kleine en te renoveren woningen).

Binnen de gemeenten van Sint-Pieters-Leeuw, ziet men ook een verschil in prijscategorieën tussen Vlezenbeek, Ruisbroek en de rest van de kieswijken. Zo liggen de prijzen in Vlezenbeek het hoogst en het laagst in Ruisbroek. De lagere gemiddelde woonprijzen zouden een reden kunnen zijn waarom er een hoog aandeel migranten uit Brussel naar Sint-Pieters-Leeuw verhuizen. Een gemeente die, gezien zijn ligging, erg interessant is om de toegankelijkheid met Brussel te behouden.

Gezien een deel van de Brusselse inwijkelingen zich eveneens begeeft naar het onderste segment van de huurmarkt is er geen twijfel dat migratie voor extra druk zorgt binnen dit segment en dat dit het betaalbaarheidsprobleem niet ten goede komt.

Met het lokaal toewijzingsreglement omtrent lokale binding heeft Sint-Pieters-Leeuw een uitstekend beleidsinstrument voor de sociale huurmarkt. Uit besprekingen tijdens het lokaal woonoverleg blijkt dat het toewijzingsreglement de beoogde verwachtingen inlost. Toch moet men waken dat het probleem zich niet verplaatst naar de private huurmarkt.

5 SWOT- analyse

Op basis van de omgevingsanalyse wordt een samenvattend overzicht gegeven van de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in Sint-Pieters-Leeuw. Deze SWOT vormt samen met het besluit een belangrijk item van deze analyse. Beiden vormen de basis voor de verder uitwerking van het woonbeleid in Sint-Pieters-Leeuw.

5.1.1 Sterktes

- Gevarieerd woningaanbod
- Vrijwaring van open ruimte komt niet in het gedrang
- Groot woningenpotentieel
- De onbebouwde percelen zijn ruimtelijk goed gelegen. Ongeveer 50 % ligt binnen een verkaveling.
- Sint-Pieters-Leeuw voldoet aan het groeipad voor sociale woningen
- Het lokaal toewijzingsreglement i.k.v. lokale binding is een belangrijk beleidsinstrument
- Met de opstart van de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei worden er nieuwe initiatieven genomen op vlak van woonbeleid en is er frequenter overleg tussen verschillende huisvestingsactoren.

5.1.2 Zwaktes

- Krapte op de huurmarkt.
- Betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt.
- Kwaliteit van patrimonium in bepaalde gebieden.

5.1.3 Opportuniteiten

- Divers aanbod aan woningen in Sint-Pieters-Leeuw (specifieke kenmerken van de verschillende kieswijken). Via het aanbod kan men diverse doelgroepen bedienen.
- Het verstedelijkingsproces kan gestuurd worden via een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod.

5.1.4 Bedreigingen

- De migratiedruk uit Brussel zet de huur- en koopmarkt onder druk.
- Verdringingseffect omwille van de Brusselse druk.

6 Bibliografie

- Cneut, C., Houthaeve, R. e.a. (2007). (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en uitdagingen van het ruimtelijk beleid. Vlaamse overheid – Departement RWO, Brussel.
- De Corte S., Raymaekers P., Thaens K., Vandekerckhove B., François G., (2003). Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in drie gewesten van België: eindrapport. VUB Vrije Universiteit Brussel: Brussel. xi, 178 p., bijl.
- De Decker P.; Ryckewaert M.; Vandekerckhove B.; Pisman A.; Vastmans F.; Le Roy M., (2010). Ruimte voor wonen: trends en uitdagingen. Garant: Antwerpen. ISBN 978-90-441-2589-4. 102 p.
- De Maesschalck Filip, De Rijck Tine & Heylen Vicky (2014). Dossier: Wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel. Steunpunt Sociale Planning, Provincie Vlaams Brabant.
- De Maesschalck Filip & Tratsaert Katrien (2013). Dossier: Wonen in Vlaams-Brabant. Steunpunt Sociale Planning, Provincie Vlaams-Brabant.
- Deboosere P., Eggerickx T., Van Hecke E. & Wayens B. (2009), De Brusselse bevolking: een demografische doorlichting, Brussels Studies, Synthesenota nr. 3, 12 januari 2009 (corr. 17 maart 2009).
- Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Rijksregister van de Natuurlijke Personen (2011). Onderricht voor het bijhouden van de informatiegegevens in het Rijksregister. Gecoördineerde versie van 05.12.2011.
- Isabelle L. (2011). Woonaanbod in Vlaanderen: analyse van het register van onbebouwde percelen en gemeentelijke woningprogrammaties. Ruimte & Maatschappij, 2011, 4: p. 72-86.
- Kruispunt Migratie-Integratie (2011), Jaarboek Integratie & Inburgering 2011.
- Lodewijckx E., Willems P., Pelfrene E & Christine Van Peer (2011). Metadata bij de 'SVR-Huishoudensprojecties 2009-2030'. Online beschikbaar op <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>, laatst bezocht op 28.05.14.
- Moortgat W.; Vandekerckhove B., (2007). Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen. Ruimte & Planning, 2007, 4: p. 6-17.
- Myncke R. & Vandekerckhove B. (2007), Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 31p.
- Noppe J., & Lodewijckx E., (2012). De gekleurde samenleving. Personen van vreemde herkomst in Vlaanderen. (SVR webartikel, geraadpleegd 13.05.14).

- Ryckewaert M., De Decker P., Winters S., Vandekerckhove B., Vastmans F., Elsinga M. & Heylen K. (2011), Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen. Garant, Antwerpen – Apeldoorn, 109 p.
- SumResearch (2009). Handboek wonen. Trendonderzoek Ruimtelijke ordening.
- SumResearch (2009) Oriënterende nota wonen.
- SumResearch (2013) Woonstudie Halle.
- Tratsaert K., (1998). Stad(s)vlucht maakt vrij: de verhuismotieven en woonwensen van jongen gezinnen in het Leuvense. Planologisch Nieuws, 1999, 1: p. 18-31.
- Vanneste D., Thomas I., Goossens L., Laureys, J., Laureysen I., Querriau X., Vanderstraeten L., Wevers W., (ism.) De Decker P. (2007). Woning en woonomgeving in België. Monografieën van de Sociaal-Economische enquête 2001 (nr. 2). Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie: Brussel. 201 p.
- Willaert D. (1999). Migratieprofielen naar leeftijd voor de migratiebekkens en zones in de nieuwe ruimtelijke indeling. Working paper Steunpunt Demografie (1999-6). Steunpunt Demografie-VUB: Brussel. 31 p.
- Willems P., Pelfrene E., Van Peer C. & Lodewijckx E. (2011). Metadata bij de 'SVR-Bevolkingsprojecties 2009-2030'. Online beschikbaar op <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>, laatst bezocht op 30.08.12.
- Winters S. (red.) (2011), Is wonen in Vlaanderen betaalbaar? Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 192 p.