

Woonstudie Geraardsbergen

22/06/2018

Provincie Oost-Vlaanderen
Stad Geraardsbergen



COLOFON

Opdracht:

Woonbeleidsplan Geraardsbergen

Opdrachtgever:

Provincie Oost-Vlaanderen in samenwerking met stad Geraardsbergen

Opdrachthouder:

Atelier Romain en Ndvr

Team:

Atelier Romain

Brecht Vandekerckhove, projectleider, geograaf-stedenbouwkundige

Eva Gadeyne, geograaf

Lisa Veramme, architect

Suzanne Van Brussel, geograaf-stedenbouwkundige

brecht@atelierromain.be

eva@atelierromain.be

lisa@atelierromain.be

suzanne@atelierromain.be

Ndvr

Tim Devos

tim@endeavours.eu

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Omgevingsanalyse	5
2.1	Data-setup	5
2.2	Kartering van de gegevens	5
2.3	Demografisch profiel.....	9
2.4	Huishoudens.....	31
2.5	Vastgoed verkopen en transacties	43
2.6	Kwalitatieve verdieping.....	46
2.7	SWOT-analyse.....	52
3	Vraag en aanbod	53
3.1	Vraag	53
3.2	Aanbod	59
3.3	Besluit	66
4	Confrontatie van vraag en aanbod: verschillende scenario's	67
4.1	Trendscenario	67
4.2	Shiftscenario's.....	69
4.3	Conclusie Scenario's.....	90
5	Aandachtspunten voor de stad Geraardsbergen	98
5.1	Naar een kernenbeleid.....	98
5.2	Een ruimtelijk antwoord op vergrijzing	99
5.3	Kleine woningen	105
5.4	Sociaal woonaanbod verhogen.....	107
5.5	Meer mogelijkheden voor hogere segment van de woningmarkt.	108
5.6	Naar een centrum dat zijn troeven uitspeelt.....	108
5.7	Uitleiding.....	109
6	Bijlagen.....	110
6.1	Verslag Workshop Dorpsraden	110
7	Referenties.....	111

1 Inleiding

Op 2 december 2016 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' vernietigd door de Raad van State. Na deze vernietiging wilde de Provincie Oost-Vlaanderen samen met de betrokken partners, de stad Geraardsbergen en het Vlaamse Gewest, een nieuw proces opstarten voor het opmaken van het PRUP. Het vorige PRUP werd opgemaakt in december 2012. Gedurende de afgelopen vijf jaar is er een gewijzigde situatie op de diverse beleidsniveaus en zijn de problematieken in het verstedelijkt gebied gewijzigd. Atelier Romain begrijpt dus de wens om het planningsproces volledig te herstarten op basis van o.a. nieuw onderzoek van de verschillende sectoren, waaronder ook de woonsector. Daartoe is Atelier Romain aangesteld voor het opstellen van een woonstudie in Geraardsbergen.

De woonstudie situeert zich in de eerste fase (sectorale studies). Naast een woonstudie wordt ook twee andere voorbereidende studies uitgevoerd:

- Studie detailhandelsvestingen in het verstedelijkt gebied Geraardsbergen: wat en waar ligt het aanbod aan detailhandel? Wat is de vraag? Wat is wenselijk?
- Ruimtelijk economische studie: wat zijn de ruimtelijke economische noden en behoeftes aan bedrijventerreinen? Wat is de ruimtebalans? Welke rol kan Geraardsbergen in de toekomst opnemen?

Deze voorstudies zijn de basis voor het ruimtelijke proces rond de afbakening van het stedelijk gebied. In de tweede fase wordt een ruimtelijke visie uitgewerkt, aan de hand van het samenbrengen van de verschillende studies. In de derde fase wordt de visie verankerd vanuit de vorige fases en het participatietraject en worden uiteindelijk beleidsaanbevelingen en juridische verankeringen gemaakt, wordt er een PRUP opgemaakt en eventueel een GRUP en andere verordeningen, etc..

Geraardsbergen heeft reeds een aantal ambities opgelijst. Specifiek voor deze woonstudie wil Geraardsbergen een aantrekkelijke en sterk uitgeruste kleine stad worden om te wonen. Bij een toekomstvisie wil ze daarbij niet inboeten op de authenticiteit en de identiteit van de kern. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan mobiliteit bij grote woonontwikkelingen en de stad heeft de ambitie om te investeren in een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Aangezien er een groot aantal initiatieven lopende zijn (bv. studie hoger bouwen, visies over klimaat, etc.) wenst Atelier Romain hiermee ook rekening te houden binnen deze woonstudie.

In een eerste stap binnen het woonplan wordt een omgevingsanalyse uitgevoerd. Aan de hand van een kwantitatieve analyses wordt de huidige huisvestingssituatie met behulp van kaartmateriaal en cijfers geschetst. De analyse vertrekt vanuit het demografisch profiel: aantal en type huishoudens, bevolkingsaantallen, de verhuisbewegingen, het natuurlijk saldo, etc. Aan de hand van de opsomming van de lopende en potentiële woonprojecten, de leegstandscijfers en de onbebouwde percelen kan het toekomstig woonaanbod in beeld gebracht worden. Dit woonaanbod wordt ten opzichte van de toekomstige vraag geplaatst, waarvoor we beroep doen op de recente bevolkingsvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen (28/02/2018).

De conclusies van het kwantitatieve gedeelte van het woonplan worden kwalitatief getoetst aan de hand van workshops met de welzijnssector en de lokale vastgoedsector en er wordt een SWOT-analyse opgemaakt, gefundeerd op deze analyse.

In de volgende stap willen we de vraag en aanbod ruimtelijk confronteren met elkaar, aan de hand van verschillende insteken. We maken onderscheid tussen een traditionele insteek (een trend-scenario) en een hoger ruimtelijk rendement scenario (shift-scenario), waarin een meer ruimtelijk kwalitatieve interpretatie van de Geraardbergse ruimte wordt gemaakt.

Tijdens de opmaak van de woonstudie kiest de Provincie Oost-Vlaanderen voor een participatief traject, waaraan Atelier Romain in samenwerking met Ndvr invulling geeft. Aan de hand van workshops met de welzijnssector en de vastgoedsector willen we de verschillende trends die aanwezig

zijn en niet gevat kunnen worden in cijfers, naar boven brengen. Verder worden de verschillende scenario's participatief geëvalueerd met behulp van een workshop met de dorpsraden.

2 Omgevingsanalyse

2.1 Data-setup

In dit eerste luik wordt een kwantitatieve analyse van de bevolking uitgevoerd voor de stad Geraardsbergen. Demografische ontwikkelingen worden getoond op verschillende schaalniveaus:

- De gemeente
- De deelgemeente
- De statistische sector

We maken hierbij gebruik van verschillende databronnen:

- Data van het Rijksregister (via Oost-Vlaanderen in cijfers)
- Data van Statistiek Vlaanderen
- Data van FOD Financiën
- Data aangeboden door de stad Geraardsbergen of de provincie Oost-Vlaanderen
- ...

De variabelen die we in de demografische analyse onderzoeken zijn de volgende:

- Bevolkingsaantallen
- Natuurlijke loop van de bevolking
- Leeftijdsopbouw van de bevolking
- Verhuisbewegingen
- Aantal huishoudens
- Huishoudensgrootte en -types

Aan de hand van cijfermateriaal, tabellen, grafieken en kaarten onderzoeken we in de omgevingsanalyse de huidige huisvestingssituatie in Geraardsbergen.

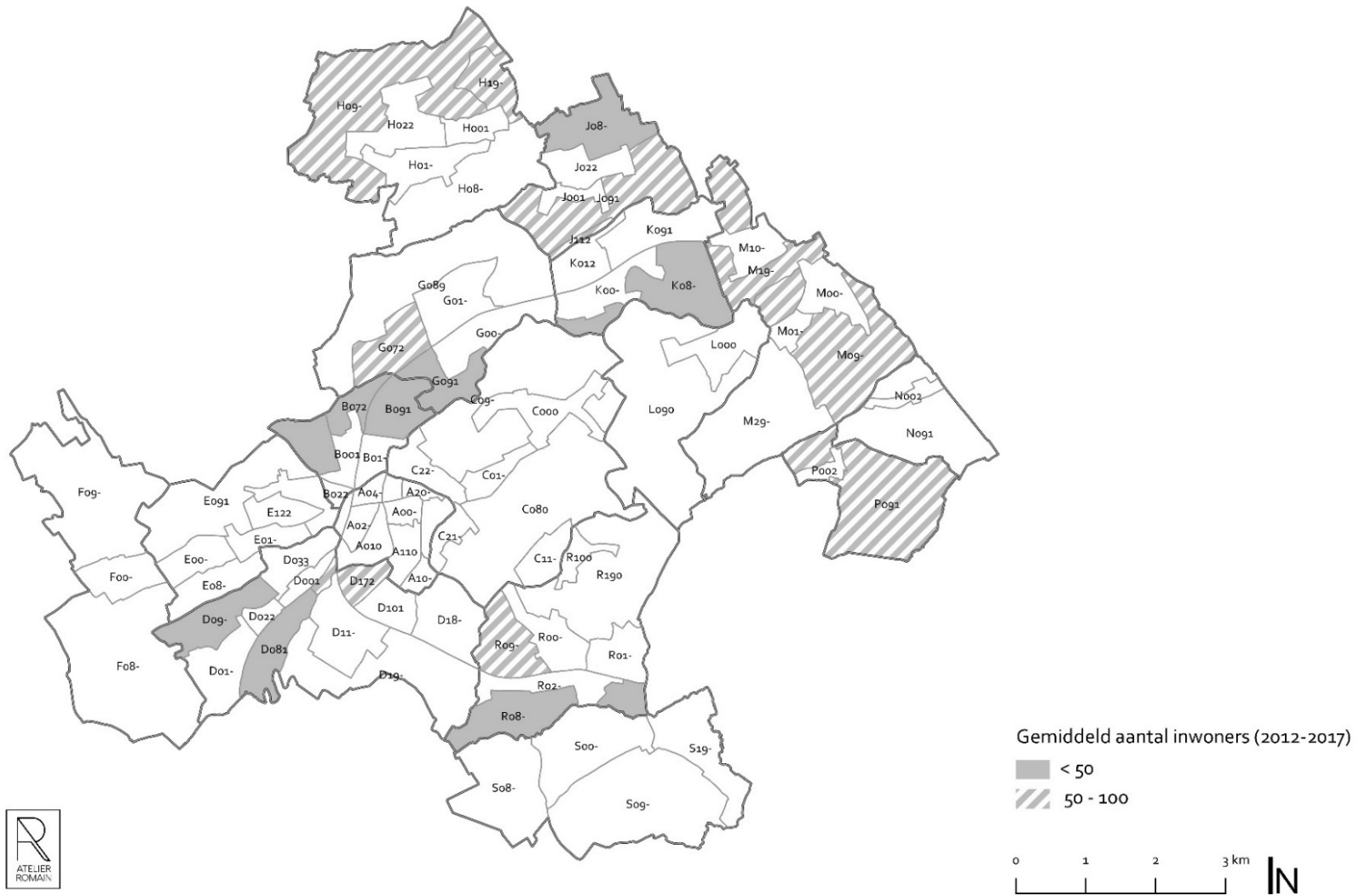
2.2 Kartering van de gegevens

In het kader van dit onderzoek wordt de aangeleverde data onderzocht en getransformeerd tot bruikbare datasets. Er wordt gewerkt op het niveau van de statistische sectoren – de kleinste ruimtelijke eenheid waarvoor statistische data beschikbaar is in België –, maar subtotalen worden berekend door statistische sectoren samen te voegen tot deelgemeenten en tot de volledige gemeente.

De gemeente bestaat uit 16 deelgemeenten: Geraardsbergen, Overboelare, Moerbeke, Onkerzetele, Goferdinge, Schendelbeke, Viane, Ophasselt, Idegem, Zandbergen, Zarlardinge, Grimminge, Nederboelare, Smeerebbe-Vloerzegem, Nieuwenhove en Waarbeke.

Geraardsbergen bestaat uit maar liefst 86 statistische sectoren (Figuur 1). Voor niet alle statistische sectoren worden de verschillende variabelen weergegeven. Enkele statistische sectoren worden niet getoond in de kartering van de variabelen, omdat ze het kaartbeeld te zeer vertekenen. In de algemene totalen worden ze wel doorgerekend. Het gaat om de volgende gevallen:

- Een aantal statistische sectoren worden niet meegenomen, aangezien ze geen ruimtelijke lokalisatie hebben (ZZZZ of 9999). Dit is bijvoorbeeld het geval bij inwonersaantallen die men lokaliseert in Geraardsbergen, maar waar men geen specifiekere gegevens heeft over de woonplaats.
- Het gaat in tweede instantie om statistische sectoren met een heel laag inwonersaantal (gemiddeld minder dan 100 inwoners in de laatste 5 jaar). 8 statistische sectoren hebben gemiddeld minder dan 50 inwoners in de periode 2012-2017: Smeerebbe – verspreide bewoning, Dendervallei – verspreide bewoning, Langemeers, Jonkheersveld, Nederboelare – Industriepark, Dender-Linkeroever – verspreide bewoning, Molenteveel en Markvallei. Er zijn bijgevolg 10 statistische sectoren met gemiddeld 50 tot 100 inwoners in de periode 2012-2017: Waarbeke – Verspreide bewoning, Hoeksken, Lust – Station – verspreide bewoning, Vloerzegem - verspreide bewoning, Waterlooze, Ten Berge – Kakebeke, Schendelbeke – industriepark, De Zweden, Kruisveldeken, De Kleie. Deze sectoren geven een vertekend beeld, omdat patronen vaak kunnen ontstaan door toevalligheden en bepaalde kenmerken op deze manier zwaar kunnen doorwegen. Wanneer gemiddelden over deelgemeenten of over de gemeenten worden gebruikt, worden deze wel in rekening gebracht.



Figuur 1: Aantal statistische sectoren Geraardsbergen met minder dan 50 of minder dan 100 inwoners tussen 2012 en 2017

Tabel 1: Alle statistische sectoren gelegen in Geraardsbergen (Bron: FOD-Economie)

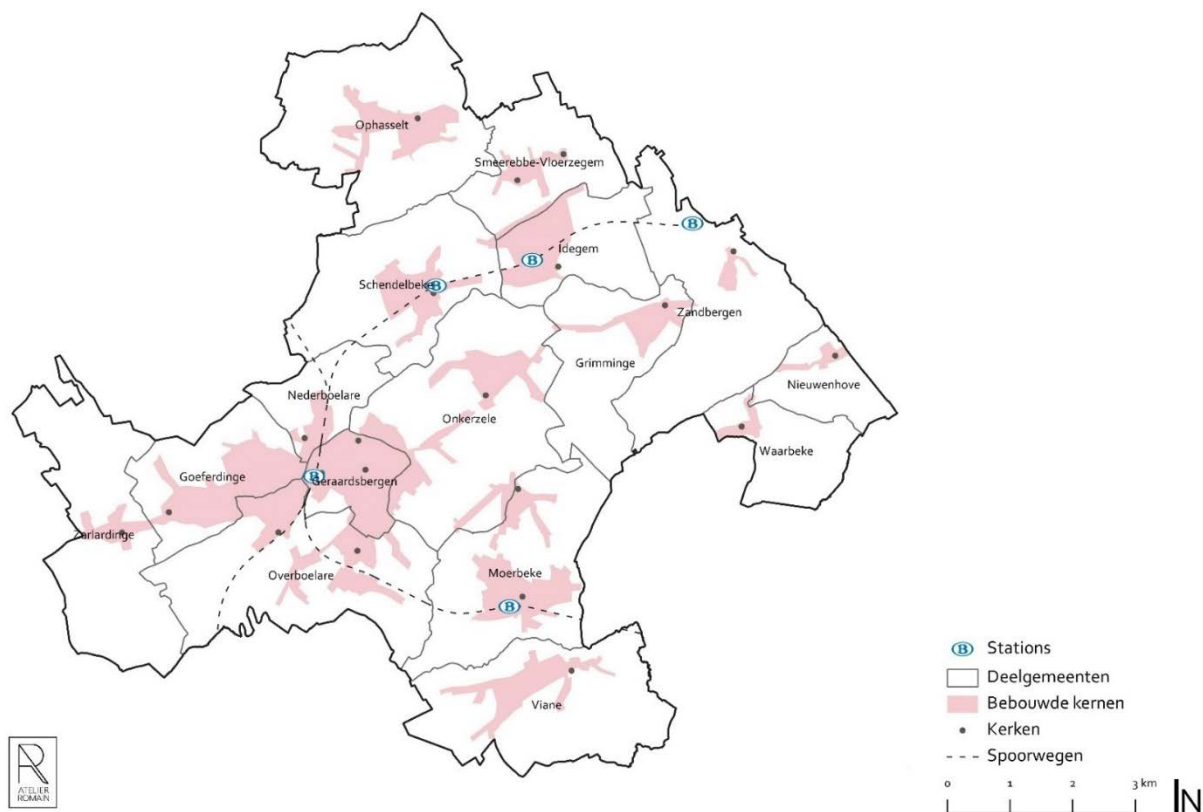
NIS code	Sector code	Naam	Deelgemeente				
		Geraardsbergen-Centrum	Geraardsbergen	41018G01-	G01-	Ijsbroek	Schendelbeke
41018A00-	A00-					Schendelbeke -	
41018A010	A010	Hunnegem	Geraardsbergen	41018G072	G072	Industriepark	Schendelbeke
41018A02-	A02-	Stationswijk	Geraardsbergen	41018G089	G089	Kakelenberg	Schendelbeke
41018A04-	A04-	Josefieten	Geraardsbergen	41018G091	G091	Langemeers	Schendelbeke
41018A05-	A05-	Boelarestraat	Geraardsbergen			Ophasselt-Centrum	Ophasselt
41018A09-	A09-	Oudeberg	Geraardsbergen	41018H001	H001	Vrijheid	Ophasselt
41018A10-	A10-	Hoge Buizemont	Geraardsbergen	41018H01-	H01-	De Kat	Ophasselt
41018A110	A110	Dierkost	Geraardsbergen	41018H022	H022	Moenenbroek	Ophasselt
41018A20-	A20-	Abdij	Geraardsbergen	41018H08-	H08-	Ten Berge -	
41018A30-	A30-	Oudenaardsepoort	Geraardsbergen			Kakebeke	Ophasselt
		Nederboelare-Centrum	Nederboelare	41018H09-	H09-	Waterloze	Ophasselt
41018B001	B001	Nederboelare -		41018H19-	H19-	Vloerzegem-Kern	Smeerebbe-Vloerzegem
41018B01-	B01-	Kasteel	Nederboelare	41018J001	J001	Smeerebbe-Kern	Smeerebbe-Vloerzegem
41018B022	B022	Reep	Nederboelare	41018J022	J022	Smeerebbe-Verspreide	
		Nederboelare -				Bewoning	Smeerebbe-Vloerzegem
41018B072	B072	Industriepark	Nederboelare	41018J08-	J08-	Vloerzegem-Verspreide	
41018B091	B091	Jonkheersveld	Nederboelare			Bewoning	Smeerebbe-Vloerzegem
		Onkerzele-Centrum	Onkerzele	41018J091	J091	Steenweg	Smeerebbe-Vloerzegem
41018C000	C000	Bovenhoek	Onkerzele	41018J112	J112	Idegem-Kern	Idegem
41018C01-	C01-	Kleine Molenberg	Onkerzele	41018K00-	K00-	Heirweg	Idegem
41018C080	C080	Gaver	Onkerzele	41018K012	K012	Dendervallei-	
41018C09-	C09-	Dreef	Onkerzele			Verspr. Bewoning	Idegem
41018C11-	C11-	Groendal	Onkerzele	41018K08-	K08-	Cabaan-	
41018C21-	C21-	Zonnebloem	Onkerzele			Verspreide	
41018C22-	C22-	Overboelare-Centrum	Overboelare	41018K091	K091	Bewoning	Idegem
41018D001	D001	Planken	Overboelare	41018L000	L000	Grimminge-Kern	Grimminge
41018D01-	D01-	Overboelare -				Grimminge	
		Station	Overboelare	41018L090	L090	Verspreide	
41018D022	D022	Overboelare -				Bewoning	Grimminge
		Verbondenestraat	Overboelare	41018M00-	M00-	Zandbergen-	
41018D033	D033	Kruisveldeken	Overboelare			Centrum	Zandbergen
41018D042	D042	Dender-		41018M01-	M01-	Lestpolder	Zandbergen
		Linkeroever-		41018M09-	M09-	Hoeksken	Zandbergen
		Verspr. Bew.	Overboelare			Lust - Station-	
41018D081	D081	Molenteveel	Overboelare	41018M10-	M10-	Kern	Zandbergen
41018D09-	D09-	Kleine Buizemont	Overboelare			Lust - Station -	
41018D101	D101	Grote Buizemont	Overboelare	41018M19-	M19-	Verspr. Bew.	Zandbergen
41018D11-	D11-	De Zweden	Overboelare			Boskant -	
41018D172	D172	Schillebeek	Overboelare	41018M29-	M29-	Keringen	Zandbergen
41018D18-	D18-	Arduinbos	Overboelare			Nieuwenhove-	
41018D19-	D19-	Goeferdinge-		41018N002	N002	Kern	Nieuwenhove
		Centrum	Goeferdinge			Nieuwenhove -	
41018E00-	E00-	Duitsenbroek	Goeferdinge	41018N091	N091	Verspr. Bewoning	Nieuwenhove
41018E01-	E01-	'T Hoeksken	Goeferdinge	41018P002	P002	Waarbeke-Kern	Waarbeke
41018E08-	E08-	Goeferdinge-Elzen	Goeferdinge			Waarbeke-	
41018E095	E091	Kerkhof	Goeferdinge			Verspreide	
41018E114	E110	Overpoort	Goeferdinge	41018P091	P091	Bewoning	Waarbeke
41018E126	E122	Zarlardinging-				Moerbeke-	
		Centrum	Zarlardinging	41018R00-	R00-	Centrum	Moerbeke
41018F00-	F00-	Reke - Geleembeke		41018R01-	R01-	Wilgier	Moerbeke
		- Verspreide		41018R02-	R02-	Heuvelstraat	Moerbeke
41018F08-	F08-	Bewoning - Zuid	Zarlardinging	41018R08-	R08-	Markvallei	Moerbeke
		Korrele-Verspr.		41018R09-	R09-	De Kleie	Moerbeke
41018F09-	F09-	Bewoning-Noord	Zarlardinging	41018R100	R100	Atembeke	Moerbeke
				41018R190	R190	Moerbekebos	Moerbeke
				41018S00-	S00-	Viane-Centrum	Viane
						Klein Frankrijk -	
				41018S08-	S08-	Akrenstraat	Viane
						Vijverkouter -	
				41018S09-	S09-	Stelterode	Viane
				41018S19-	S19-	Embeke - Meyery	Viane
NIS code	Sector code	Naam	Deelgemeente				

2.3 Demografisch profiel

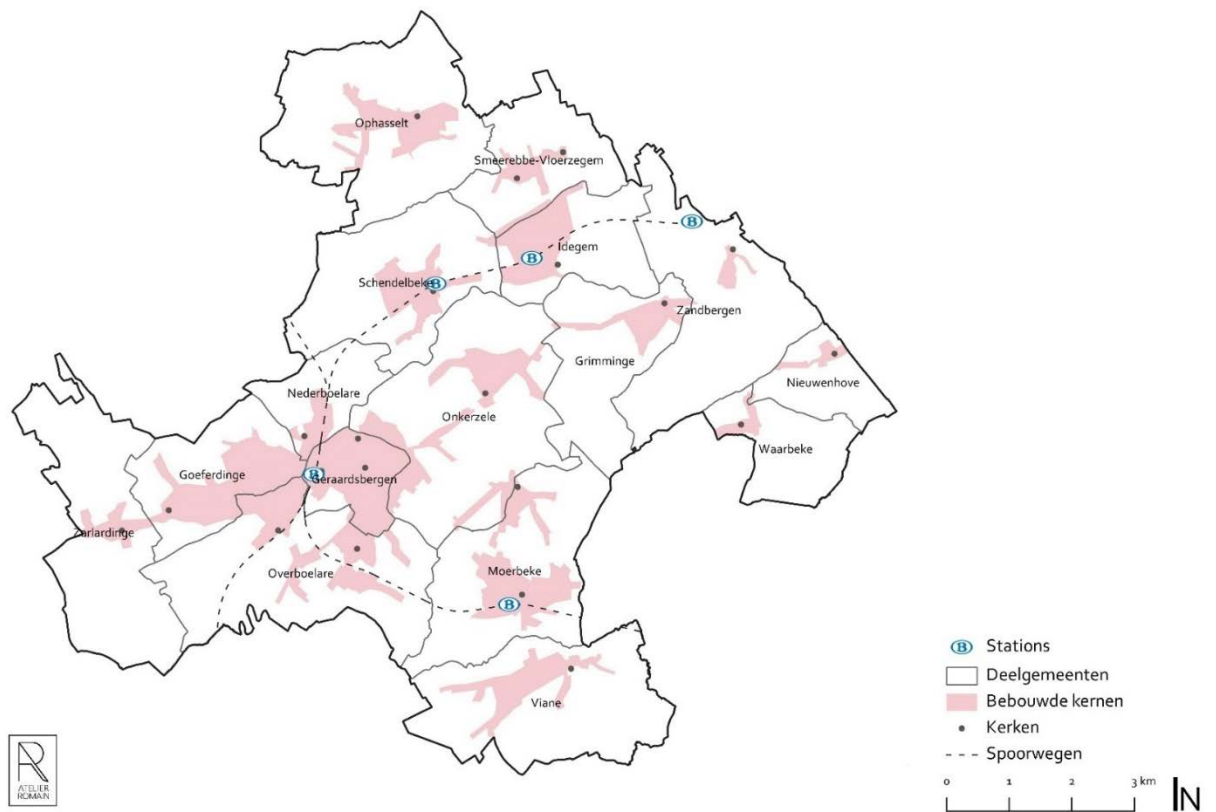
In het eerste onderdeel binnen de kwantitatieve analyse wordt de omgeving en demografie onderzocht in Geraardsbergen. De analyse is gebaseerd op bevolkingsgegevens van Geraardsbergen tussen 2002 en 2017. We bespreken het bevolkingsprofiel in Geraardsbergen, met name het aantal inwoners en de bevolkingsdichtheid, het geboorteoverschot, de migraties en de leeftijd.

2.3.1 De omgeving Geraardsbergen

Op de volgende kaart wordt Geraardsbergen weergegeven. Geraardsbergen bevindt zich op de grens met Wallonië (met buurgemeente Lessen), en is een buurgemeente van Brakel, Lierde, Herzele, Ninove en Galmaarden. Ze kent 16 deelgemeenten en vijf treinstations in Viane-Moerbeke, Geraardsbergen, Schendelbeke, Idegem en Zandbergen (



Figuur 2).



Figuur 2: Omgevingskaart van Geraardsbergen (Bron: NGI)

2.3.2 Inwonersaantal en bevolkingsdichtheid

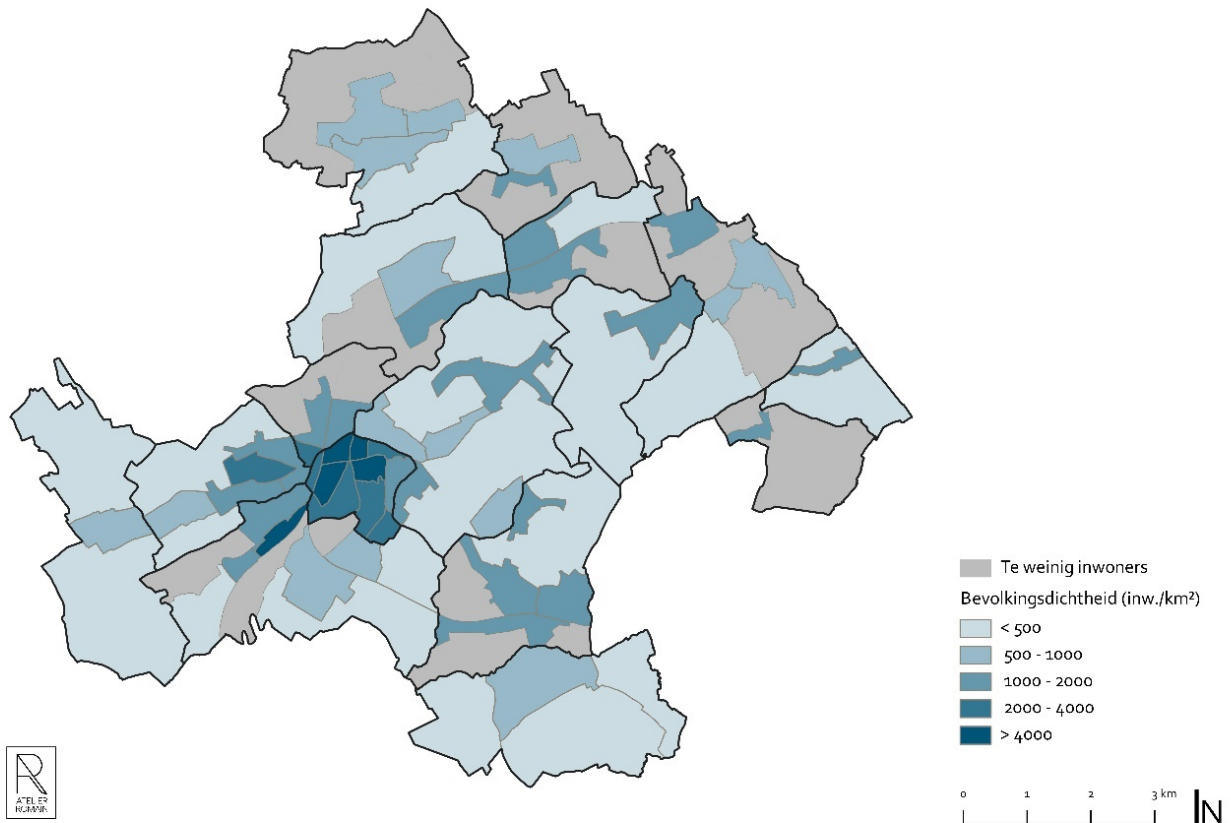
Geraardsbergen telde op 01.01.2017 33.269 inwoners. Op een oppervlakte van 79,71 km², komt dit overeen met 417,38 inwoners per km². Dit is minder dan het Vlaams gemiddelde (479,05 per km²), het Oost-Vlaams gemiddelde (498,53 per km²) en het gemiddelde in het arrondissement Aalst (607,87 per km²).

Op Tabel 2 splitsen we het bevolkingsaantal en de bevolkingsdichtheid op naar deelgemeente. De deelgemeente Geraardsbergen kent het grootst aantal inwoners op een relatief klein oppervlakte, dus een grote bevolkingsdichtheid (3.549,10 inwoners/km²). 20,9% van de inwoners in Geraardsbergen woont in de deelgemeente Geraardsbergen. Daarnaast hebben Overboelare, Onkerzele, Goeferinge en Moerbeke de grootste inwonersaantallen. Goeferinge, Overboelare en Idegem kennen qua bevolkingsdichtheid de grootste aantallen. Toch is het verschil in bevolkingsdichtheid groot met de deelgemeente Geraardsbergen. Waarbeke kent het laagst aantal inwoners (227) en de laagste bevolkingsdichtheid (84,92 inwoners/km²). Onkerzele is de deelgemeente met de grootste oppervlakte en een mediane bevolkingsdichtheid.

Tabel 2: Bevolkingsaantal en bevolkingsdichtheid in Geraardsbergen in 2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2017)

Deelgemeente	# inwoners	Oppervlakte km ²	Bevolkingsdichtheid inwoners/km ²	Station aanwezig	Opdeling GRS 2011	Opdeling 2018
Geraardsbergen	6.719	1,89	3549,10	x	verstedelijkt gebied	verstedelijkt gebied
Overboelare	4.086	7,61	537,09		verstedelijkt gebied	verstedelijkt gebied
Onkerzele	3.108	8,45	367,90		woonkern verstedelijkt gebied	woonkern verstedelijkt gebied
Goeferinge	2.961	3,93	753,87			
Moerbeke	2.872	6,25	459,34	x	hoofddorp	stationsdorp
Schendelbeke	1.901	5,90	321,95	x	woonkern	stationsdorp
Viane	1.856	6,65	279,20		woonkern	woonkern
Ophasselt	1.835	7,65	240,03		woonkern	woonkern
Zandbergen	1.733	6,87	252,25	x	woonkern	stationsdorp
Idegem	1.706	3,43	496,63	x	woonkern verstedelijkt gebied	stationsdorp verstedelijkt gebied
Nederboelare	1.039	2,16	480,59			
Zarlardinge	1.012	6,52	155,33		landelijk dorp	landelijk dorp
Grimminge	965	4,45	216,99		woonkern	woonkern
Smeerebbe- Vloerzegem	748	3,60	207,53		landelijk dorp	landelijk dorp
Nieuwenhove	408	2,02	202,01		landelijk dorp	landelijk dorp
Waarbeke	284	2,67	106,25		landelijk dorp	landelijk dorp

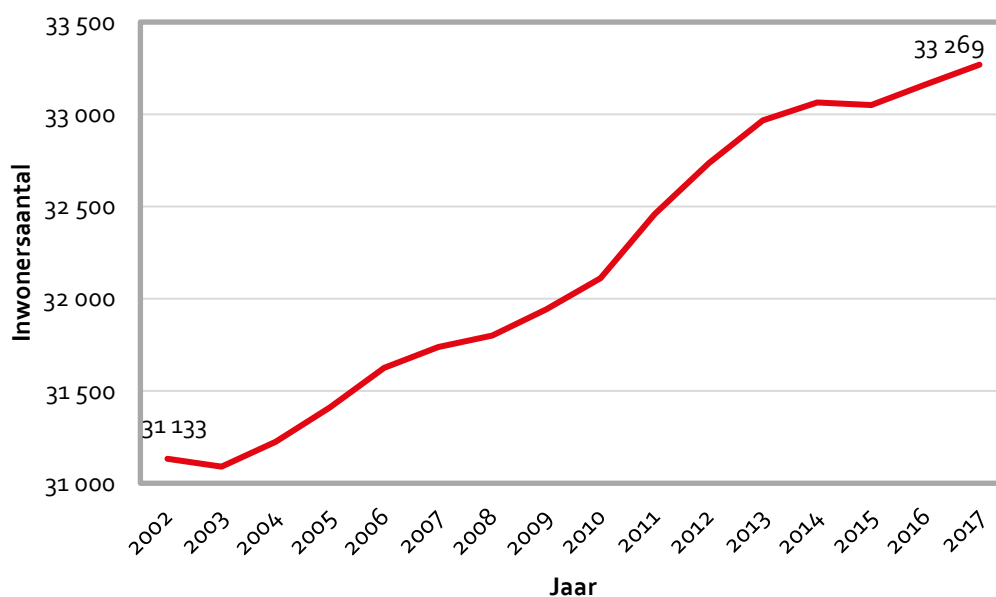
Wanneer we kijken naar de bevolkingsdichtheid binnen de statistische sectoren (Figuur 3), zien we opnieuw grotere bevolkingsdichtheden in de stadskern van de deelgemeente Geraardsbergen, waar meer dan 4.000 inwoners per km² worden waargenomen (Geraardsbergen centrum, Boelarestraat, Josefieten, Stationswijk, Overboelare-Centrum). In de deelgemeenten nabij de deelgemeente Geraardsbergen zien we ook hogere bevolkingsdichtheden (Goeferdinge, Overboelare). In Geraardsbergen centrum worden dichtheden tot wel 7.489 inwoners/km² opgemeten.



Figuur 3: Bevolkingsdichtheid in Geraardsbergen op schaal van de statistische sector voor 2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2017)

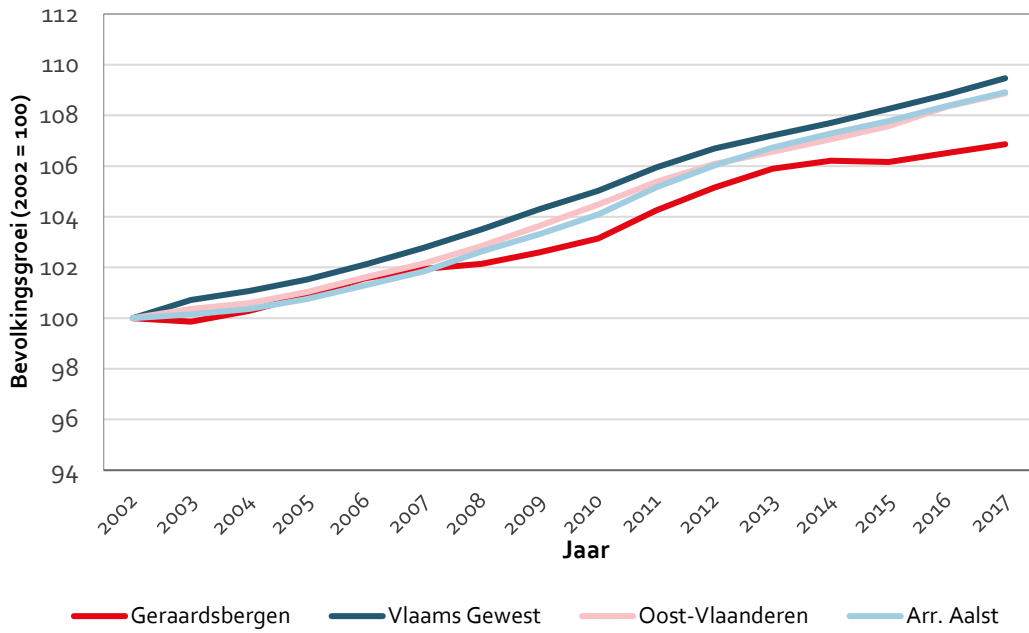
2.3.3 Bevolkingsevolutie

De bevolkingsevolutie wordt getoond op de volgende grafiek (Figuur 4).Tussen 2002 en 2017 kende Geraardsbergen een bevolkingsstijging van 6,9%. Het bevolkingsaantal kende tussen 2010 en 2013 een sterke groei en de laatste jaren een afvlakking. Tussen 2015-2017 groeide het inwonersaantal met ongeveer een 100-tal personen per jaar. In Figuur 5 vergelijken we de groei in Geraardsbergen met deze in het arrondissement Aalst, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. In deze vergelijking valt op dat sinds 2008 de groei veel lager dan deze in Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en het arrondissement Aalst. In Figuur 6 leggen we deze curve naast de bevolkingsgroei binnen andere gemeenten. De groei in steden zoals Deinze, Ninove, Ronse en Zottegem ligt hoger. De afvlakking van het aantal inwoners vanaf 2013-2014 is niet waarneembaar in deze gemeenten.

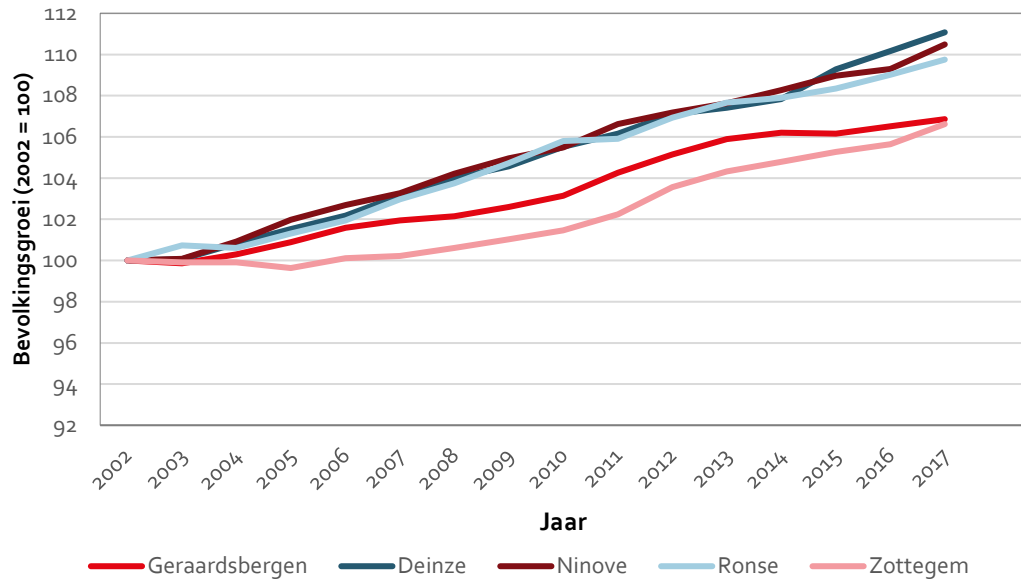


Figuur 4: Inwoneraantal van Geraardsbergen tussen 2002 en 2017 (Statistiek Vlaanderen, 2017, Rijksregister via gezinskubus, 2017)

Figuur 5: Groei bevolkingsaantal ten opzichte van Vlaams Gewest, Oost-Vlaanderen en arrondissement Aalst tussen 2002 en 2017 (Provincie Oost-Vlaanderen; Statistiek Vlaanderen; Rijksregister via gezinskubus, 2017)



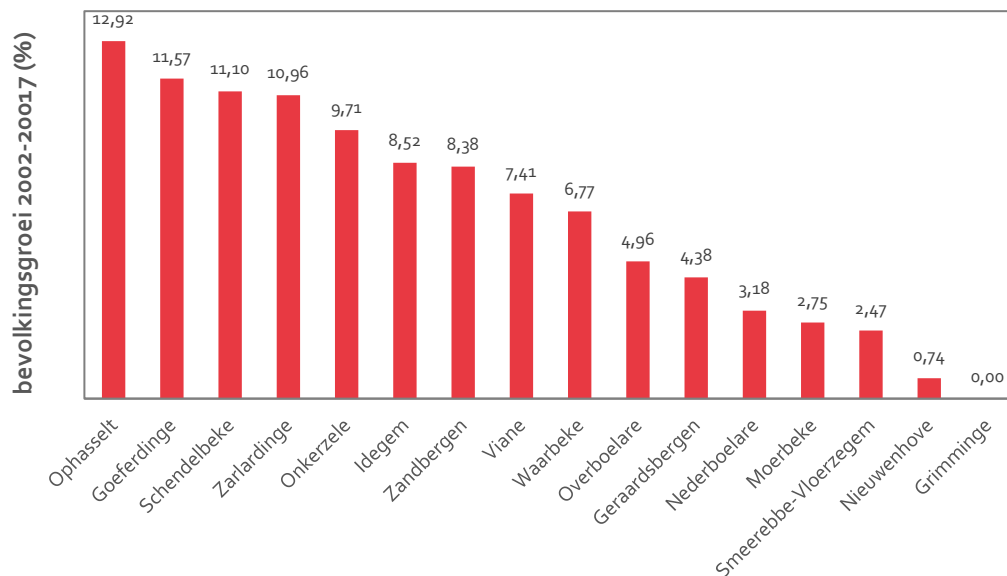
Figuur 6: Groei bevolkingsaantal ten opzichte van andere gemeenten in Oost-Vlaanderen tussen 2002 en 2017 (Statistiek Vlaanderen, 2017; Rijksregister via gezinskubus)



Op het schaalniveau van de deelgemeente (Figuur 7; Tabel 3) zien we dat enkele deelgemeenten (Grimminge, Nieuwenhove, Smeerebbe-Vloerzegem en Moerbeke) amper een stijging kennen in het aantal inwoners tussen 2002 en 2017. Dit zijn voornamelijk de oostelijk gelegen deelgemeenten. De sterkere groeiers tussen 2002 en 2017 zijn een aantal meer westelijk gelegen deelgemeenten, met name Ophasselt, Goferdinge, Schendelbeke en Zarlardinge.

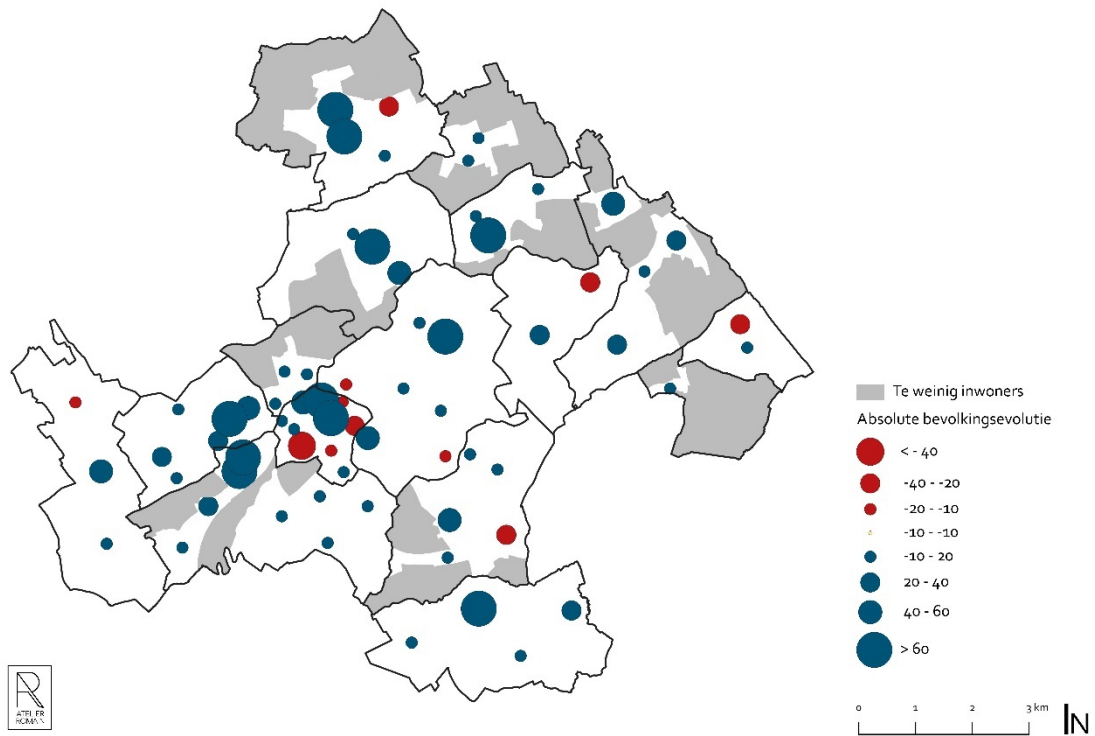
Tabel 3: relatieve en absolute bevolkingstoename in Geraardsbergen tussen 2007 en 2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2017)

	2002	2007	2012	2017	2002-2007 (%)	2007-2012 (%)	2012-2017 (%)	2002-2017 (%)
Geraardsbergen	6.437	6.648	6.877	6.719	3,28	3,44	-2,30	4,38
Nederboelare	1.007	1.009	1.044	1.039	0,20	3,47	-0,48	3,18
Onkerzele	2.833	2.919	2.934	3.108	3,04	0,51	5,93	9,71
Overboelare	3.893	3.879	4.012	4.086	-0,36	3,43	1,84	4,96
Goferdinge	2.654	2.661	2.756	2.961	0,26	3,57	7,44	11,57
Zarlardinge	912	959	985	1.012	5,15	2,71	2,74	10,96
Schendelbeke	1.711	1.772	1.825	1.901	3,57	2,99	4,16	11,10
Ophasselt	1.625	1.646	1.824	1.835	1,29	10,81	0,60	12,92
Smeerebbe-Vloerzegem	730	751	756	748	2,88	0,67	-1,06	2,47
Idegem	1.572	1.625	1.649	1.706	3,37	1,48	3,46	8,52
Grimminge	965	952	984	965	-1,35	3,36	-1,93	0,00
Zandbergen	1.599	1.604	1.669	1.733	0,31	4,05	3,83	8,38
Nieuwenhove	405	428	433	408	5,68	1,17	-5,77	0,74
Waarbeke	266	281	274	284	5,64	-2,49	3,65	6,77
Moerbeke	2.795	2.854	2.884	2.872	2,11	1,05	-0,42	2,75
Viane	1.728	1.751	1.829	1.856	1,33	4,45	1,48	7,41



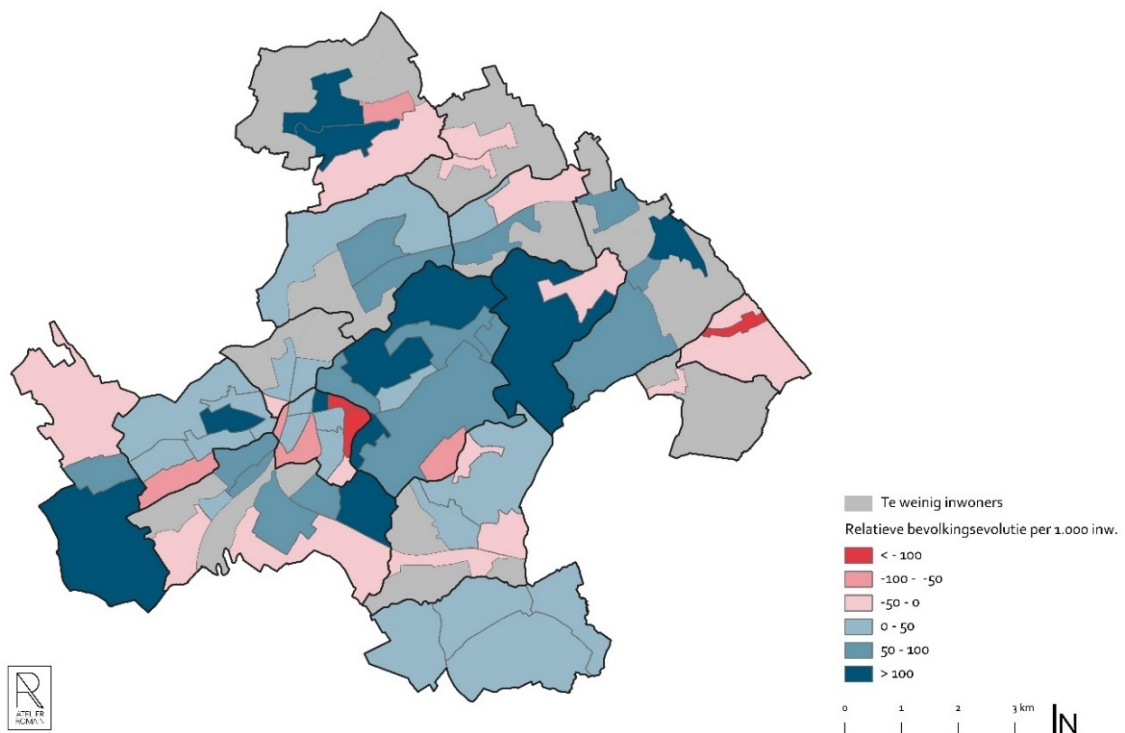
Figuur 7: Relatieve groei van het bevolkingsaantal van de deelgemeenten 2002-2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2017)

Tenslotte kijken we naar het fijnste schaalniveau, met name de statistische sector. In absolute getallen (Figuur 8) zien we in enkele sectoren in het centrum van de stad het inwonersaantal terugdringen tussen 2007 en 2017, maar zien we ook een sterke groei in het centrum van de stad. Ook in Ophasselt, Viane, Goferdinge, Overboelare en Idegem is een sterke groei in het centrum zichtbaar. In Nieuwenhove daarentegen zien we een daling van het inwonersaantal in het centrum.



Figuur 8: Absolute bevolkingstoename in Geraardsbergen tussen 2007 en 2017 (Rijksregister via Provincie Oost-Vlaanderen)

We bekijken verder de relatieve evolutie in inwoners tussen 2007 en 2017 per 1.000 inwoners (Figuur 9). We zien dat de statistische sectoren Oudeburg en Abdij in het centrum een negatieve evolutie ondervinden. Ook de kern van Nieuwenhove ondervond een daling in het aantal inwoners. In andere sectoren (De Kat en Vrijheid in Ophasselt, Boelarestraat, Overpoort, Grimminge-verspreide woning, etc.) zien we een sterke toename.

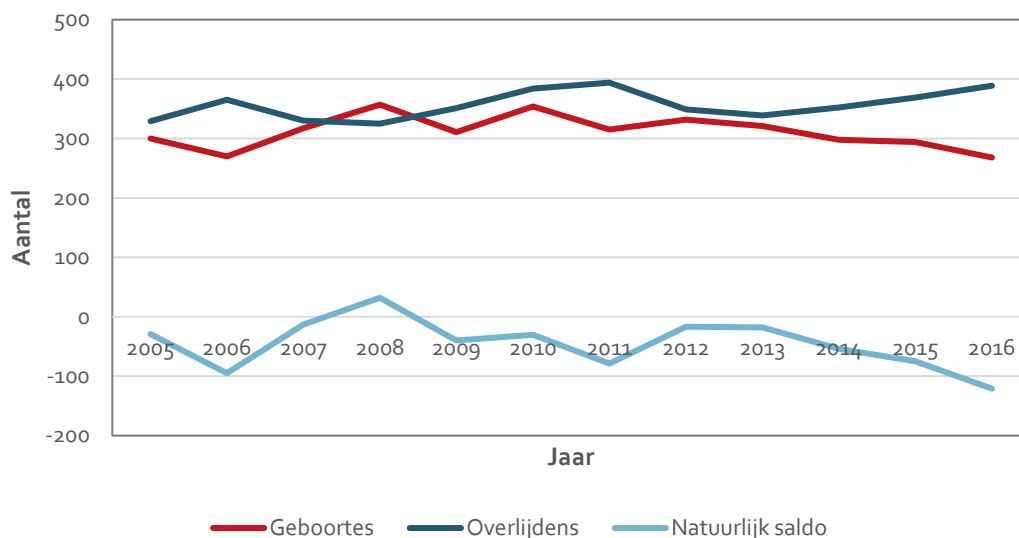


Figuur 9: Relatieve bevolkingstoename in Geraardsbergen tussen 2007 en 2017 (Rijksregister via Provincie Oost-Vlaanderen)

We kunnen uit deze cijfers en beelden concluderen dat Geraardsbergen een bevolkingsstijging kende in het verleden, maar deze recentelijk wat is afgezwakt. In de volgende secties onderzoeken we waarom de bevolking stijgt in Geraardsbergen. De positieve bevolkingsevolutie kan immers veroorzaakt worden door een groot aantal geboortes, maar ook door migratiebewegingen naar de stad.

2.3.4 Natuurlijk saldo

Het natuurlijk saldo kan berekend worden door het verschil te nemen van het aantal geboorte- en sterftegevallen in de gemeente (Figuur 10). Het natuurlijk saldo schommelt de laatste 11 jaar in Geraardsbergen rond het nulpunt. De trend is bovendien de laatste jaren negatief en dalend: er sterven meer personen in Geraardsbergen dan dat er geboren worden. In 2016 waren er 389 overlijdens en slechts 268 geboortes. Het saldo bedroeg toen -121. Het natuurlijk accres was bijgevolg in 2016 -3.65 per 1.000 inwoners.



Figuur 10: Aantal geboorten, overlijdens en natuurlijk saldo in Geraardsbergen tussen 2005 en 2016 (Statbel – dienst Demografie via Provincie in cijfers, 2017)

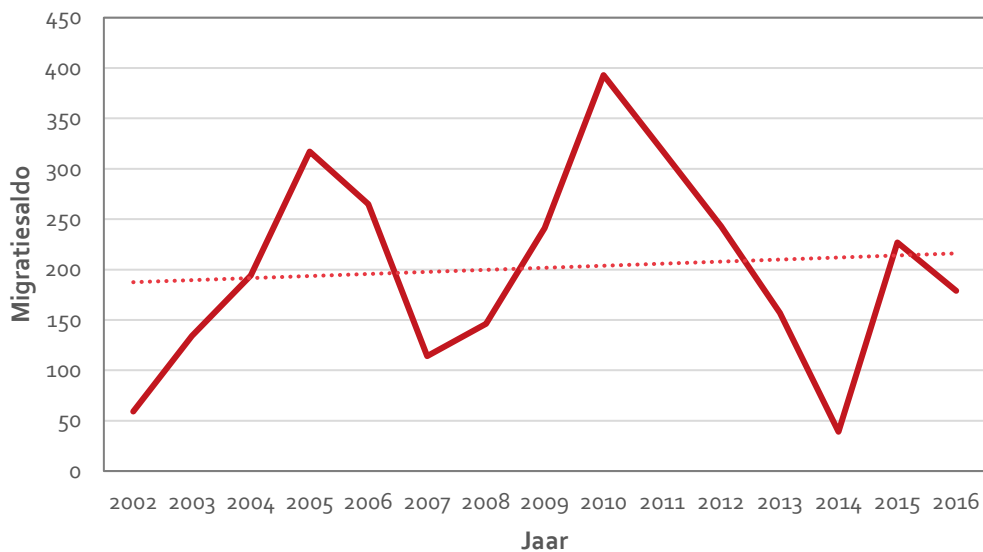
Wanneer we dit vergelijken met de cijfers van andere gemeenten (Tabel 4), zien we dat Geraardsbergen het slechtst scoort. Ook in Zottegem en in Ninove zijn er meer overlijdens dan geboortes. Aalst en Ronse daarentegen kennen een positief natuurlijk accres.

Tabel 4: Aantal geboortes, overlijdens en natuurlijk accres in Geraardsbergen, Aalst, Ninove, Ronse, Zottegem in 2016 (Statbel – dienst Demografie via Provincie in cijfers, 2017)

	Geboorten (per 1.000 inwoners)	Overlijdens (per 1.000 inwoners)	Natuurlijk accres (per 1.000 inwoners)
Geraardsbergen	8,08	11,73	-3,65
Aalst	10,27	9,79	0,48
Ninove	9,28	9,49	-0,21
Ronse	11,03	8,77	2,27
Zottegem	9,99	11,57	-1,58

2.3.5 Migratiesaldo

Er moet echter ook rekening gehouden met verhuisbewegingen van en naar Geraardsbergen wanneer we de bevolkingsevolutie willen bestuderen. Daartoe wordt het migratiesaldo berekend (Figuur 11). Het migratiesaldo is over de hele lijn positief. Er zijn echter sterke schommelingen aanwezig in deze curve, die te wijten zijn aan administratieve redenen. In 2016 was het migratiesaldo 179. Meer mensen kwamen zich dus in Geraardsbergen vestigen dan dat er verhuisden.



Figuur 11: Totaal migratiesaldo in Geraardsbergen (Statbel – dienst Demografie via Provincie in cijfers, 2017)

In Tabel 5 splitsen we het migratiesaldo uit naar het intern migratiesaldo (migratiesaldo binnen België) en het internationale migratiesaldo (migratiesaldo met het buitenland). Het interne migratiesaldo is veel groter dan het internationaal migratiesaldo. Ten opzichte van de andere gemeenten (Aalst, Ninove, Ronse en Zottegem) ligt het migratiesaldo van Geraardsbergen echter laag. Het migratiesaldo in Ninove is bijvoorbeeld dubbel zo hoog als die in Geraardsbergen.

Tabel 5: Migratiesaldo voor Geraardsbergen, Aalst, Ninove, Ronse en Zottegem en opdeling voor 2016 (Statbel – dienst Demografie via Provincie in cijfers, 2017)

	Inwijkingen	Inwijkingen per 1.000 inwoners	Uitwijkingen	Uitwijkingen per 1.000 inwoners	Totaal migratiesaldo	Intern migratiesaldo	Internationaal migratiesaldo
Geraardsbergen	1.557	46,94	1.379	41,54	179	152	27
Aalst	4.463	52,76	3.962	46,84	501	138	363
Ninove	2.140	55,95	1.721	45,00	419	327	92
Ronse	1.259	48,41	1.146	44,06	113	9	1.104
Zottegem	1.349	51,85	1.070	41,13	279	196	83

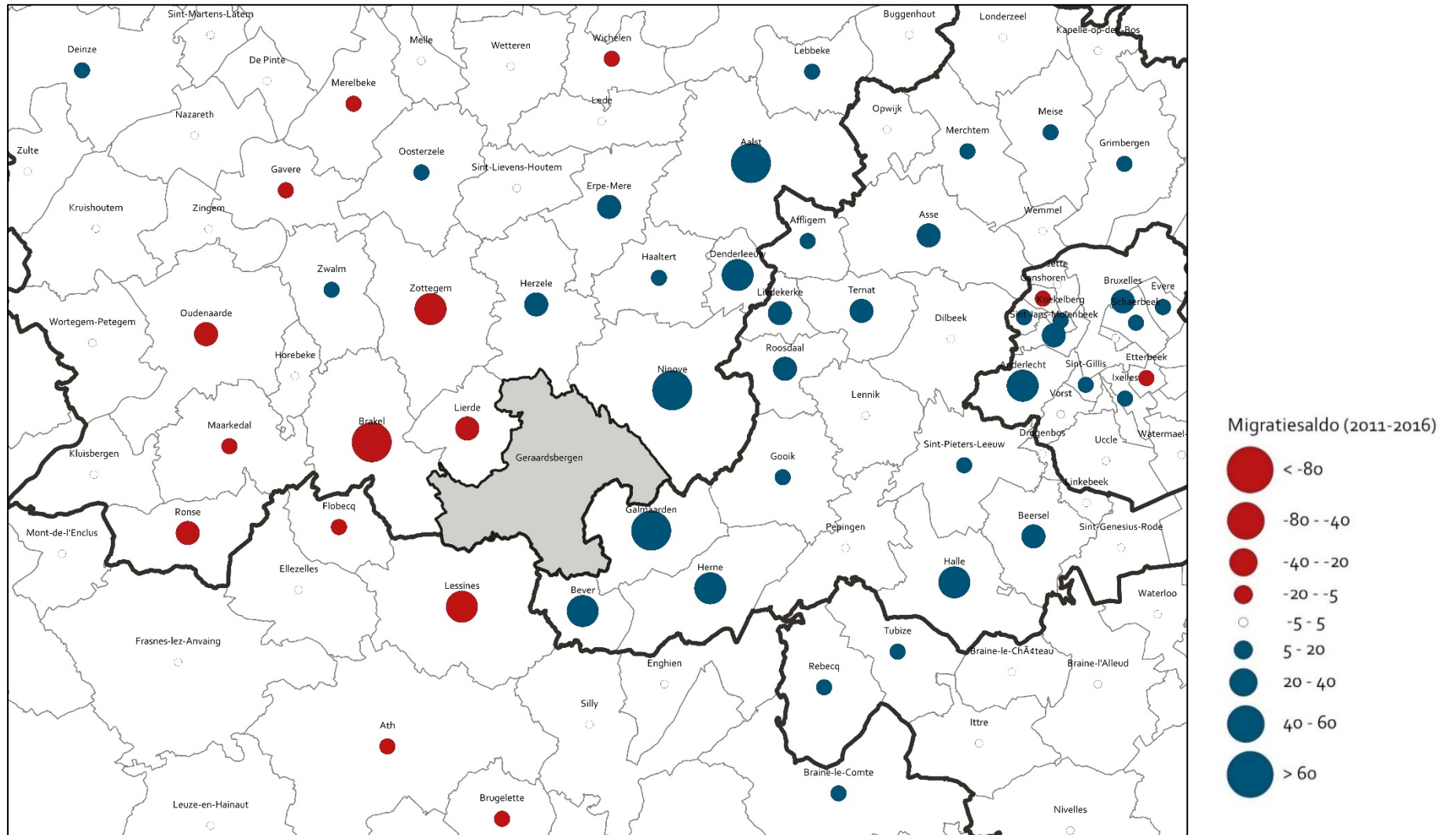
Meer in detail kunnen we nagaan of er meer verhuisbewegingen zijn naar Geraardsbergen of van Geraardsbergen naar een betreffende gemeente (Tabel 6). We zien dat de meeste mensen die verhuizen naar Geraardsbergen uit Ninove, Galmaarde, Lierde en Brakel komen. Er vertrekken daarentegen het grootst aantal verhuizers naar Ninove, Brakel, Lierde en Gent. Voor de gemeente Ninove zien we dat er op deze manier meer personen verhuizen van deze stad naar Geraardsbergen dan dat personen die omgekeerde verhuisbeweging maken. Het migratiesaldo naar Geraardsbergen is dus positief. Voor Brakel zien we daarentegen een negatief migratiesaldo.

Tabel 6: Emigratie van en naar Geraardsbergen vanuit andere gemeenten tussen 2011 en 2016 (Statbel – dienst Demografie via Provincie in cijfers, 2017)

Emigratie naar Geraardsbergen		Immigratie vanuit Geraardsbergen	
Gemeente	2010-2015	Gemeente	2010-2015
Ninove	1.115	Ninove	753
Galmaarden	401	Brakel	447
Lierde	375	Lierde	406
Brakel	354	Gent	362
Aalst	313	Zottegem	337
Gent	301	Galmaarden	312
Zottegem	265	Lessines	273
Herzele	228	Aalst	215
Lessines	204	Herzele	193
Denderleeuw	146	Haaltert	129

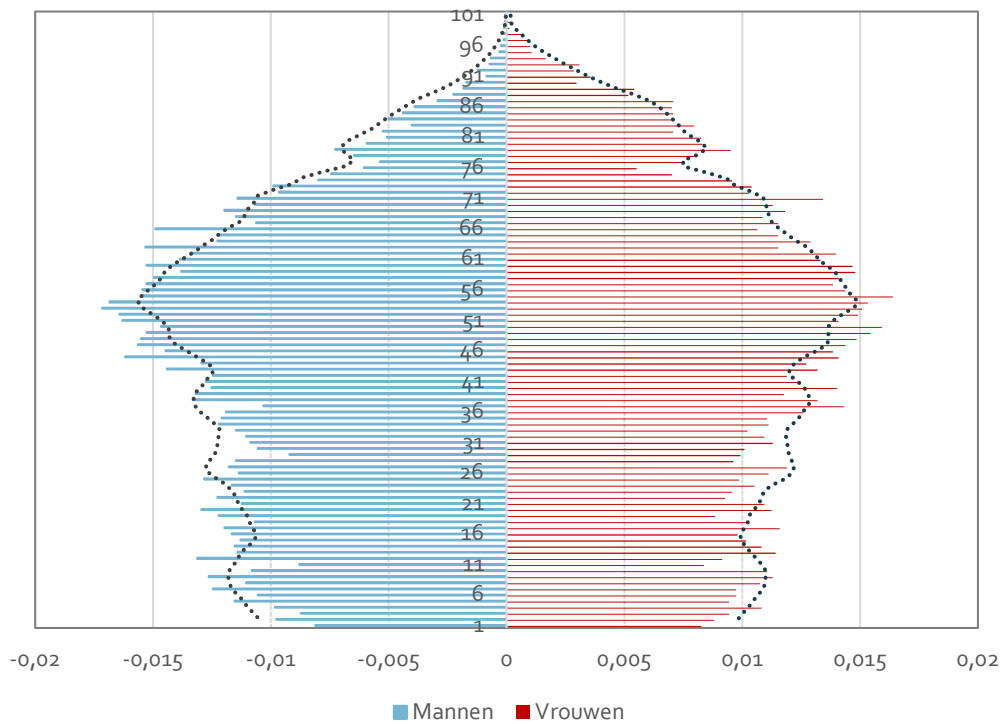
In de volgende figuur (Figuur 12: Migratiesaldo in Geraardsbergen (Statbel – dienst Demografie via Provincie Oost-Vlaanderen, 2017)Figuur 12) wordt het migratiesaldo getoond voor Geraardsbergen voor de periode 2011-2016. We zien voornamelijk positieve migratiesaldo's vanuit gemeentes ten (noord-)oosten van Geraardsbergen (de Denderstreek, bv. Ninove en Aalst), vanuit het Pajottenland en het Brusselse. Geraardsbergen verliest aan inwoners naar het westen (Brakel, Lierde, Zottegem) en ook aan enkele gemeenten in Wallonië (Lessines, Flobecq, Ath, Brugelette).

Figuur 12: Migratiesaldo in Geraardsbergen (Statbel – dienst Demografie via Provincie Oost-Vlaanderen, 2017)



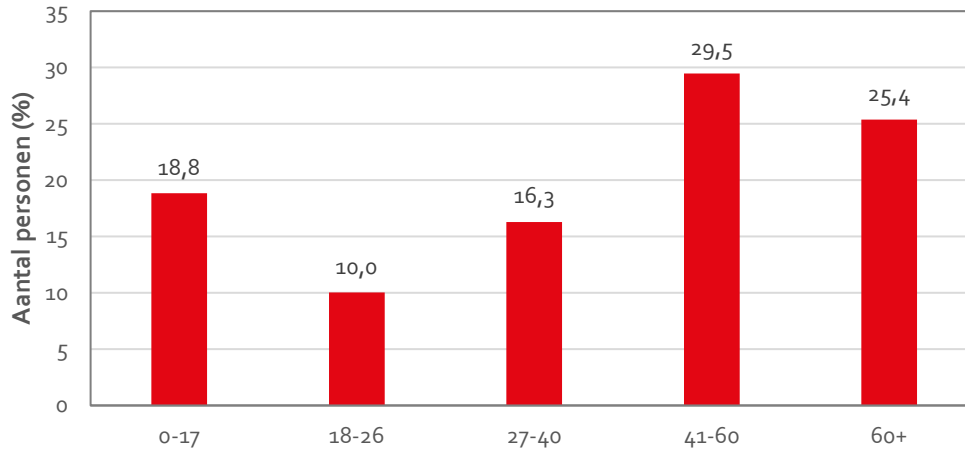
2.3.6 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd

De bevolkingspiramide (Figuur 13) toont de leeftijdsamenstelling in Geraardsbergen. De grijze lijnen duiden het gemiddeld patroon voor Vlaanderen aan. Ze kent een smalle basis (een klein aantal kinderen) en een sterk vergrijzende top. We zien een iets grotere groep van personen tussen 45 en 55 jaar in vergelijking met het Vlaams gemiddelde.



Figuur 13: Bevolkingspiramide in Geraardsbergen (Statbel,2017)

Wanneer we kijken naar de leeftijdsgroepen (Figuur 14) zien we dat de grootste groep de 41-60 jarigen zijn (29,5 % van de totale bevolking). 18,8% van de inwoners in Geraardsbergen zijn kinderen, maar 10 % zijn jongeren tussen 18 en 26 jaar. Geraardsbergen kent een iets hoger aantal ouderen (40-plussers) en een lager aantal jongeren dan het (Oost-)Vlaams gemiddelde en het gemiddelde binnen het arrondissement (Tabel 7).

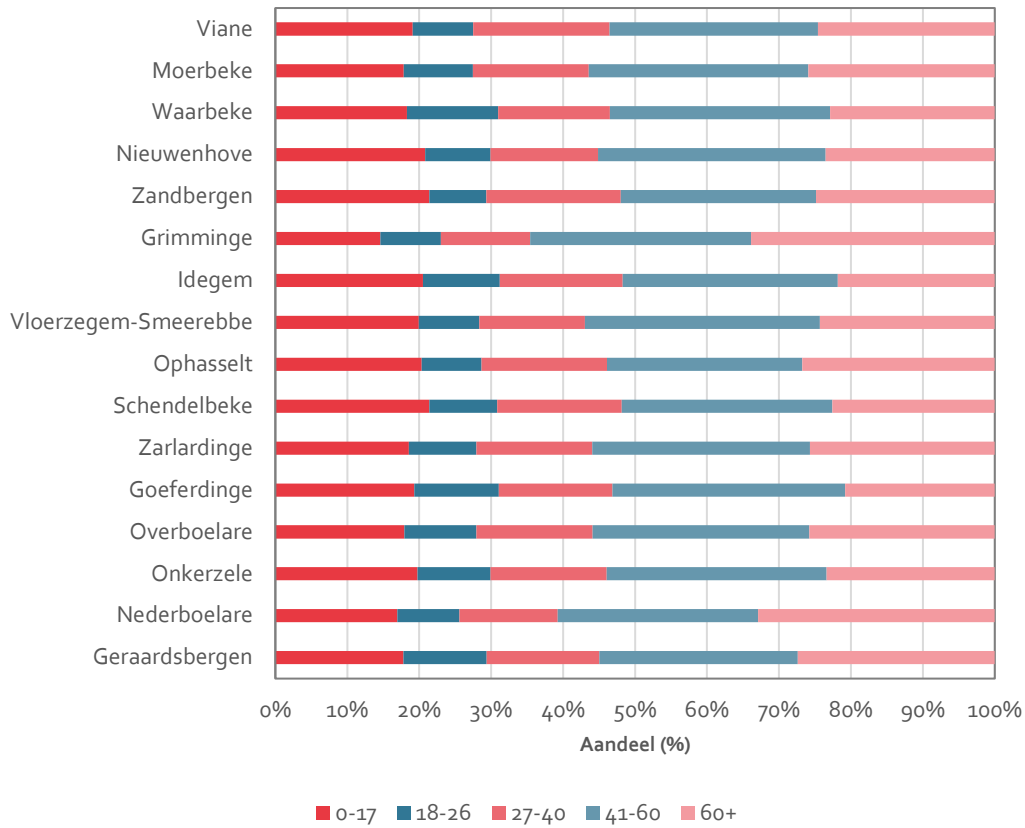


Figuur 14: Bevolkingsstructuur in Geraardsbergen (2017) (Statbel, 2017)

Tabel 7: Aandeel per leeftijdscategorie in Geraardsbergen, het arrondissement Aalst, Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest in 2017 (Statbel, 2017)

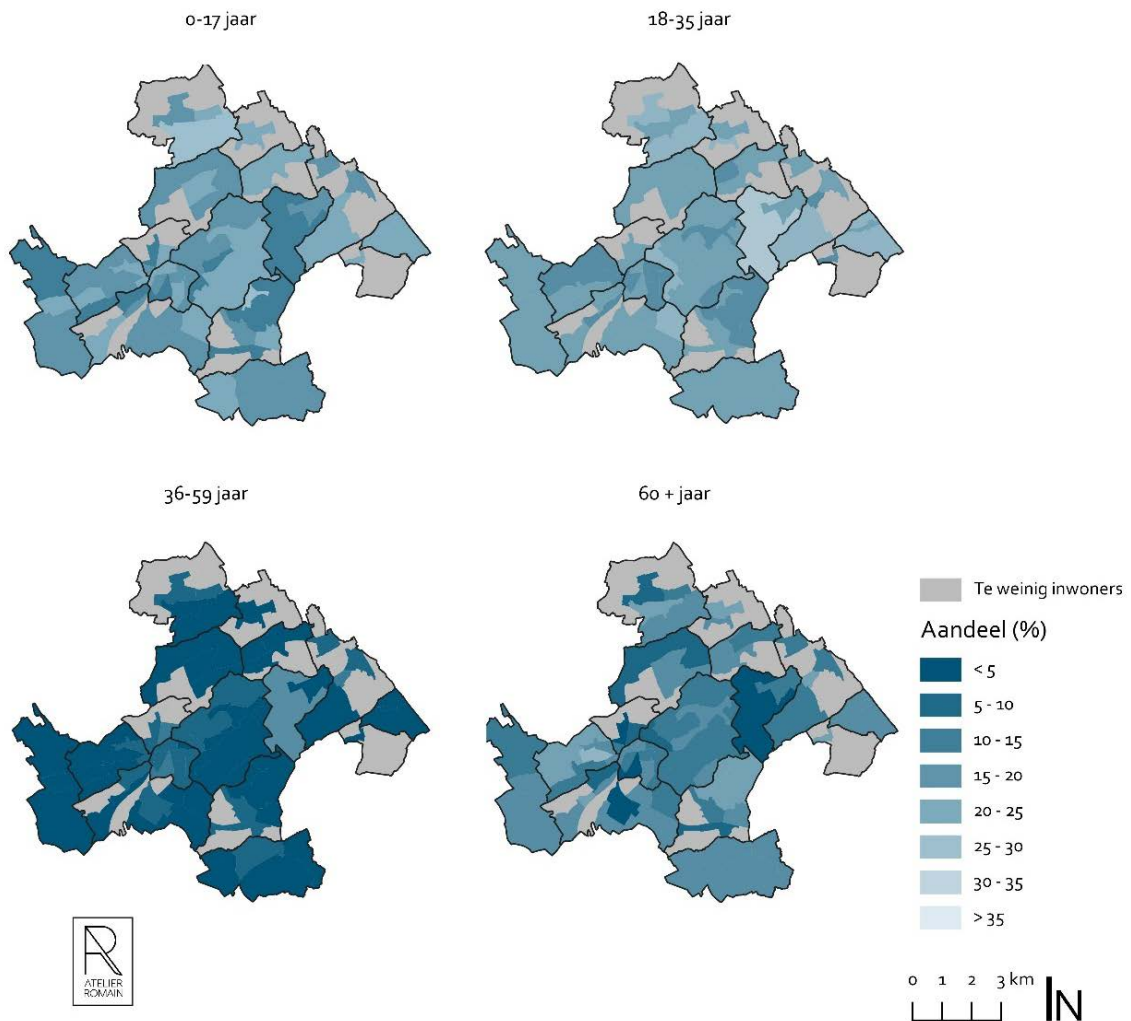
Jaar	Geraardsbergen	Arrondissement Aalst	Oost-Vlaanderen	Vlaams Gewest
0-17	18,84	19,13	19,43	19,40
18-26	10,02	9,75	10,53	10,49
27-40	16,28	17,23	18,08	17,48
41-60	29,47	29,11	27,82	27,93
60+	25,39	24,78	24,13	24,70

Op de volgende figuur (Figuur 15) zien we de leeftijdsstructuur opgesplitst naar deelgemeente. Grimminge en Nederboelare kennen het grootste aandeel ouderen. Zandbergen, Idegem en Schendelbeke kennen op hun beurt een jongere bevolking. Het centrum van Geraardsbergen kent een relatief jonge bevolking.



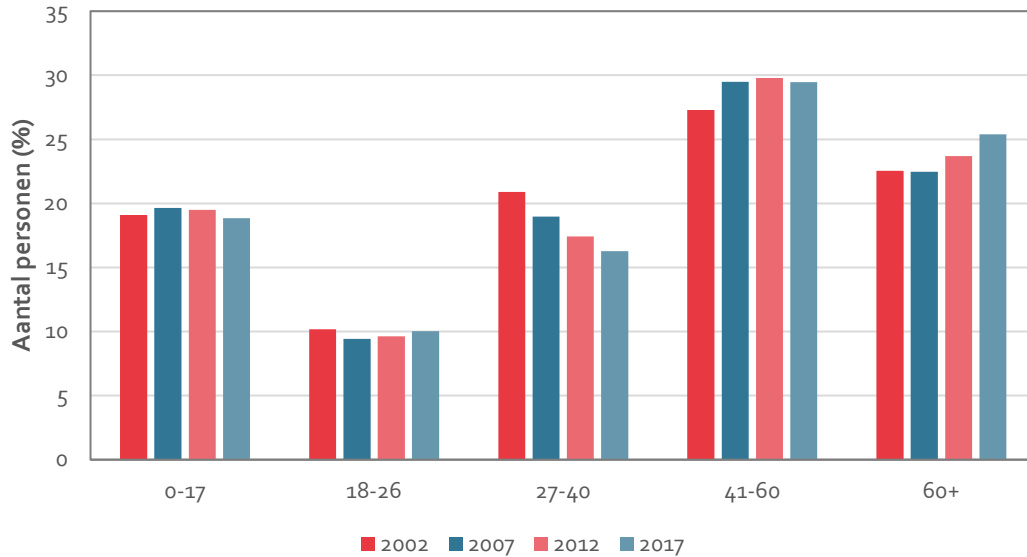
Figuur 15: bevolkingsstructuur in de verschillende deelgemeenten in Geraardsbergen (Statbel, 2017)

Figuur 16 toont we per statistische sector het aandeel kinderen (0-17 jaar), jongeren (18-35 jaar), 36-59-jarigen en 60-plussers. We hanteren hierbij een andere indeling dan in de vorige grafieken om de leeftijdsklassen even groot te maken. We zien dat -35-jarigen niet echt een specifieke ruimtelijke concentratie kennen binnen Geraardsbergen. Wat opvalt is dat de 36-59-jarigen buiten het centrum Geraardsbergen woont. De ouderen wonen in Geraardsbergen verspreid over het grondgebied. In enkele kernen zien we een hoger aandeel ouderen, bv. in Ophasselt, waar een woonzorgcentrum aanwezig is.



Figuur 16: Bevolkingsstructuur in Geraardsbergen opgesplitst naar statistische sector voor 2017 (Statbel, 2017)

Tenslotte kunnen we ook kijken naar de evolutie van de leeftijdscategorieën in Geraardsbergen (Figuur 17). Op deze figuur zien we de verdeling van de bevolkingsstructuur in Geraardsbergen op 2002, 2007, 2012 en 2017. Daarin zien we duidelijk de verouderingstrend (stijging in het aantal 60-plussers). We kunnen een lichte daling van het aantal kinderen en een sterke daling van het aantal personen tussen 27 en 40 jaar opmerken voor de gemeente.



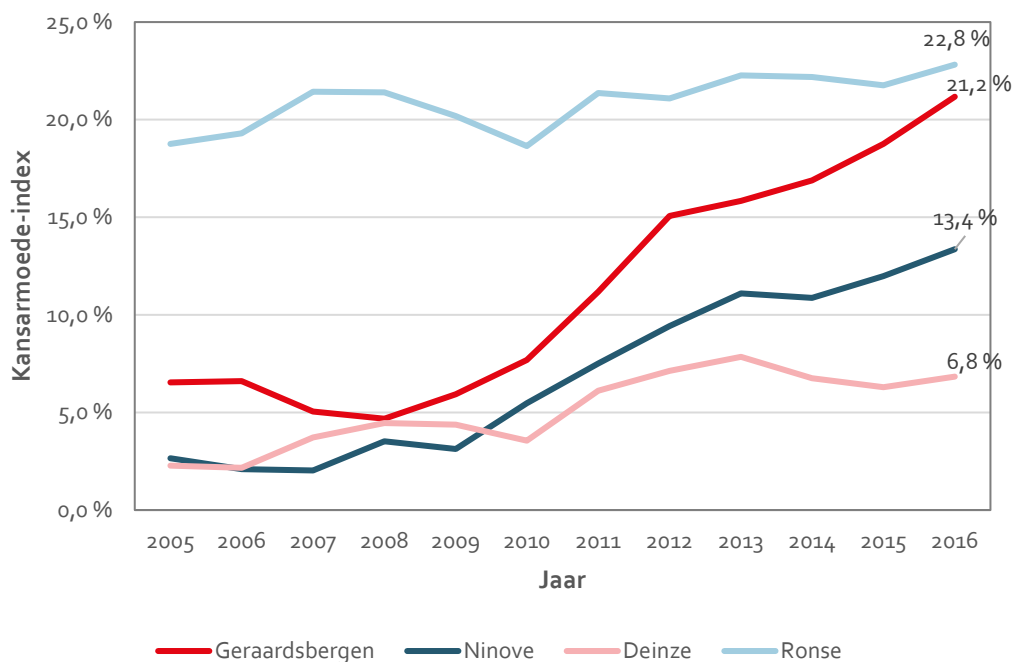
Figuur 17: Evolutie in de bevolkingsstructuur in Geraardsbergen (2017) (Statbel, 2017)

2.3.7 (Kans)armoede

Meer dan een op tien Vlamingen leeft met een armoederisico. Het gaat dan niet enkel over het gebrek aan inkomen, maar ook armoede door sociale uitsluiting op onderwijs, werk, vrijetijdsbesteding, huisvesting en gezondheid (Departement Welzijn, Volksgezondheid en gezin, 2017). De armoedeproblematiek is sterk aanwezig in Geraardsbergen en werd reeds aangekaart door de woondienst van Geraardsbergen. Daarom worden in dit onderdeel enkele variabelen onder de loep genomen die iets meer zeggen over armoede.

De armoede-index van Kind en Gezin is een van de vele manieren om armoede te meten in een gemeente. De armoede-index geeft het relatief aandeel zeer jonge kinderen (tot 3 jaar) aan die in kansarmoede leven aan. De index wordt berekend door zes domeinen in rekening te brengen: maandinkomen van het gezin, de opleiding van de ouders, het stimulatie-niveau van de kinderen, de arbeidssituatie van de ouders, de huisvesting (kwaliteit van de woning) en de gezondheid. Wanneer de omstandigheden waarin een gezin leeft bij minstens drie criteria onder de ondergrens bevinden, dan wordt het gezin als levend in kansarmoede beschouwd.

De cijfers van de kansarmoede-index zijn heel hoog voor Geraardsbergen (Figuur 18). Met een index van 21,2% kent ze het 3de grootste aandeel kinderen tussen 0 en 3 jaar in kansarmoede in Oost-Vlaanderen, na Ronse en Gent. De armoede-index kent bovendien sinds 2009 een zeer sterke stijging in de gemeente. De kansarmoede-index stond voor het Vlaams gewest op 12,82% in 2016.

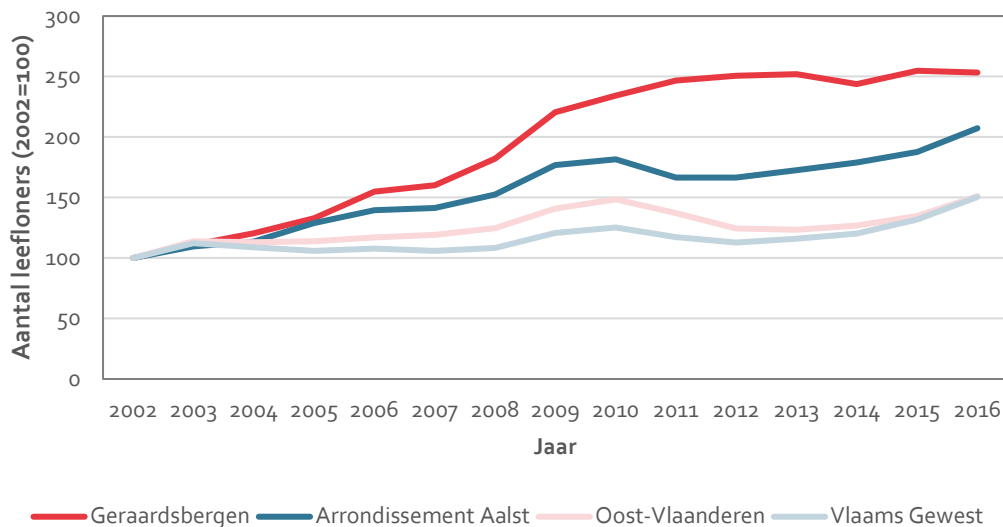


Figuur 18: Kansarmoede-index van Kind en Gezin voor Geraardsbergen en andere steden (Kind en Gezin, via FOD Economie, 2017)

Daarnaast kunnen we het aantal leefloners bestuderen in de stad. In de provincie Oost-Vlaanderen kent Geraardsbergen na Gent, Sint-Niklaas en Eeklo het grootst aantal leefloners per 1.000 inwoners (Tabel 8: Aantal leefloners in Geraardsbergen en andere gemeenten voor 2016 (PODMI, 2017)). het aantal alleenstaande leefloners stond in 2016 op 90 personen. De evolutie van het aantal leefloners wordt op Figuur 19 voorgesteld voor Geraardsbergen en enkele regio's. In deze grafiek zien we duidelijk dat het aantal leefloners relatief sterk is gestegen in Geraardsbergen ten opzichte van het gemiddelde in het arrondissement en (Oost-)Vlaanderen.

Tabel 8: Aantal leefloners in Geraardsbergen en andere gemeenten voor 2016 (PODMI, 2017)

Gemeente	Totaal aantal leefloners	Aantal leefloners per 1.000 inwoners	Alleenstaande leefloners
Gent	4276	16,57%	2.157
Sint-Niklaas	691	9,14%	259
Eeklo	133	6,46%	59
Geraardsbergen	185	5,58%	90
Aalst	451	5,34%	245
Ninove	167	4,36%	46
Oudenaarde	95	3,07%	48
Ronse	72	2,76%	28



Figuur 19: Evolutie van het aantal leefloners in Geraardsbergen, het arrondissement Aalst, provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest tussen 2002 en 2016 (PODMI, 2017)

2.3.8 Conclusie

De stad Geraardsbergen kent sinds 2015 slechts een beperkte bevolkingsgroei van +/- 100 inwoners per jaar. De groei in inwoners is voornamelijk te danken aan het positief migratiesaldo, want Geraardsbergen heeft aantrek van het Pajottenland, het Brusselse en de Denderstreek. Het natuurlijk saldo daarentegen is negatief de laatste jaren: er sterven meer mensen dan dat er geboren worden in Geraardsbergen. Dit negatief saldo kunnen we linken aan het lage aantal 27-40-jarigen in de stad. Ook het aantal kinderen is vrij klein in Geraardsbergen, terwijl we een groot aandeel 45-55-jarigen zien in de bevolkingspiramide. De vergrijzende trend is zichtbaar, net zoals in veel andere gemeenten in Vlaanderen. Tenslotte moeten we bemerken dat er een (kans-)armoedeproblematiek aanwezig is in Geraardsbergen. De kansarmoede-index van Kind en Gezin stijgt enorm sterk in de laatste 5-8 jaar, alsook kent de stad het vierde hoogste aantal leefloners per 1.000 inwoners. De ouderen en kansarmen verdienen dus extra aandacht naar de toekomst.

2.4 Huishoudens

Voor de opmaak van de huishoudensprofielen in Geraardsbergen, wordt gekeken naar het aantal huishoudens, de huishoudensgrootte en de huishoudenstypes, alsook de evolutie hierin. De huishoudenstypes worden vervolgens in detail bestudeerd op verschillende schaalniveaus.

2.4.1 Aantal huishoudens

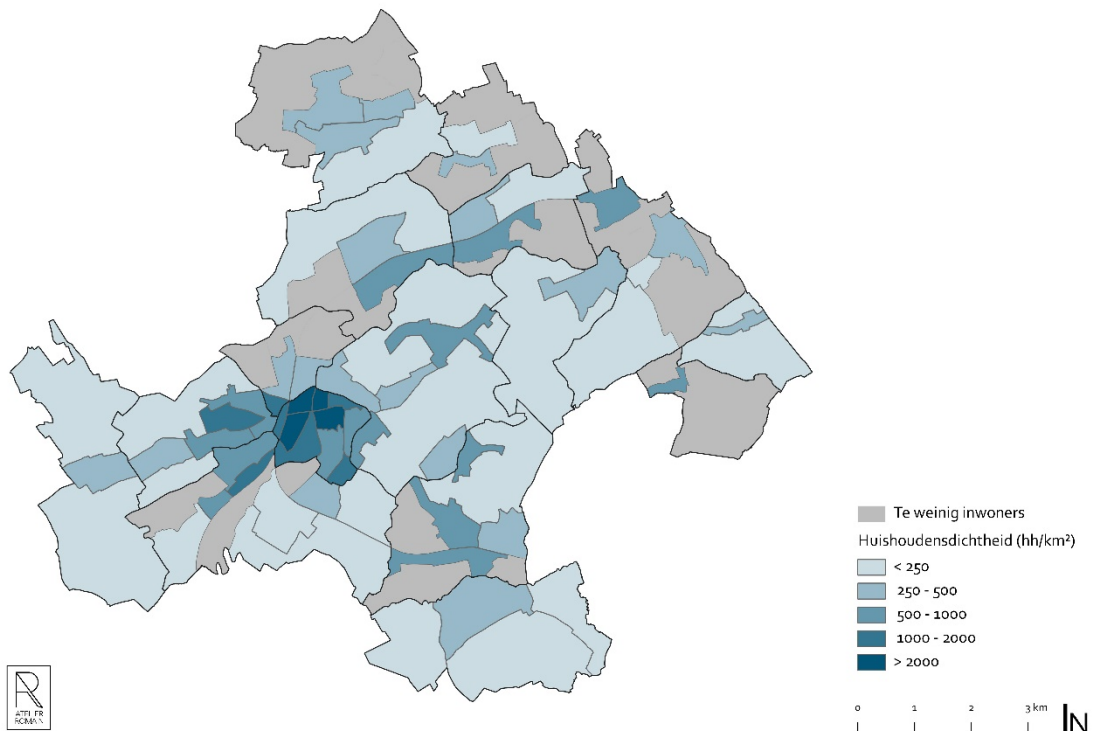
Op 01.01.2017 telde de stad Geraardsbergen 14.312 huishoudens. Dit komt neer op een gemiddelde huishoudendichtheid van 179,55 huishoudens/km². Dit is lager dan het Vlaams gemiddelde (204,09 hh./km²), het Oost-Vlaams gemiddelde (214,22 hh./km²) en het gemiddelde van het Arrondissement Aalst (262,46 hh./km²). De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,32 in Geraardsbergen. Het is lager dan het Vlaams gemiddelde (2,36), het Oost-Vlaams gemiddelde (2,34) en verschilt niet van de rest van het arrondissement Aalst (2,32).

De huishoudensdichtheid is vrij gelijkaardig aan de bevolkingsdichtheid (Tabel 9). Grote dichtheden worden gevonden in het centrum (deelgemeente Geraardsbergen). In Waarbeke en Nieuwenhove vinden we de laagste huishoudensdichtheid terug. We zien ook dat in het centrum van Geraardsbergen, alsook in Nederboelare de gemiddelde gezinsgrootte veel lager ligt dan in de rest van de deelgemeenten. In deze deelgemeenten vinden we dan ook een groter aandeel eenpersoonshuishoudens terug.

Tabel 9: Huishoudens in Geraardsbergen in 2017 (Bron: Provincie Oost-Vlaanderen)

Deelgemeenten	Private huishoudens	Oppervlakte (km ²)	Huishoudensdichtheid (hh/km ²)	Inwoners-aantal	Gemiddelde gezinsgrootte
Geraardsbergen	3.380	1,89	1.792,96	6.719	1,99
Nederboelare	480	2,15	222,97	1.039	2,16
Onkerzele	1.290	8,41	153,35	3.108	2,41
Overboelare	1.665	7,58	219,78	4.086	2,45
Goeferinge	1194	3,91	305,28	2.961	2,48
Zarlardinge	409	6,49	63,04	1.012	2,47
Schendelbeke	790	5,88	134,36	1.901	2,41
Ophasselt	710	7,61	93,27	1.835	2,58
Smeerebbe-Vloerzegem	298	3,59	83,03	748	2,51
Idegem	720	3,42	210,49	1.706	2,37
Grimminge	384	4,43	68,68	965	2,51
Zandbergen	717	6,84	104,81	1.733	2,42
Nieuwenhove	167	2,01	83,04	408	2,44
Waarbeke	110	2,66	41,33	284	2,58
Moerbeke	1.220	6,23	195,95	2.872	2,35
Viane	751	6,62	113,45	1.856	2,47

Op Figuur 20 zien we de huishoudensdichtheid in Geraardsbergen voor het jaar 2017. We zien een gelijkaardige spreiding als bij de bevolkingsdichtheid-kaart. Het centrum van Geraardsbergen en enkele uitlopers kennen de grootste huishoudensdichtheden.



Figuur 20: huishoudensdichtheid in Geraardsbergen in 2017 (Bron: Provincie Oost-Vlaanderen)

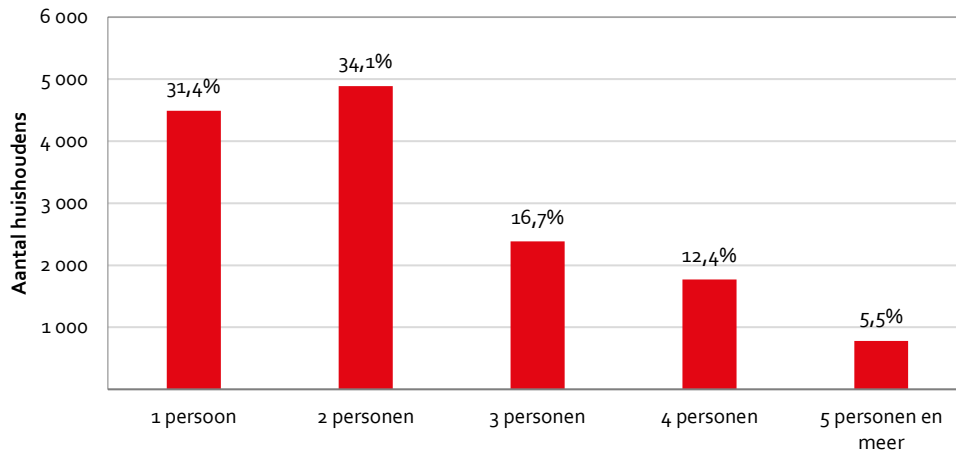
Het is mogelijk om huishoudens verder te verdelen in verschillende categorieën. In dit onderzoek bestuderen we huishoudens aan de hand van twee opdelingen:

- Huishoudensgrootte: eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens, driepersoonshuishoudens, etc.
- Huishoudenstypes (LIPRO-typologie): alleenstaanden, eenoudergezin, gezin met kinderen, etc.

Deze indelingen worden onderzocht in de volgende secties.

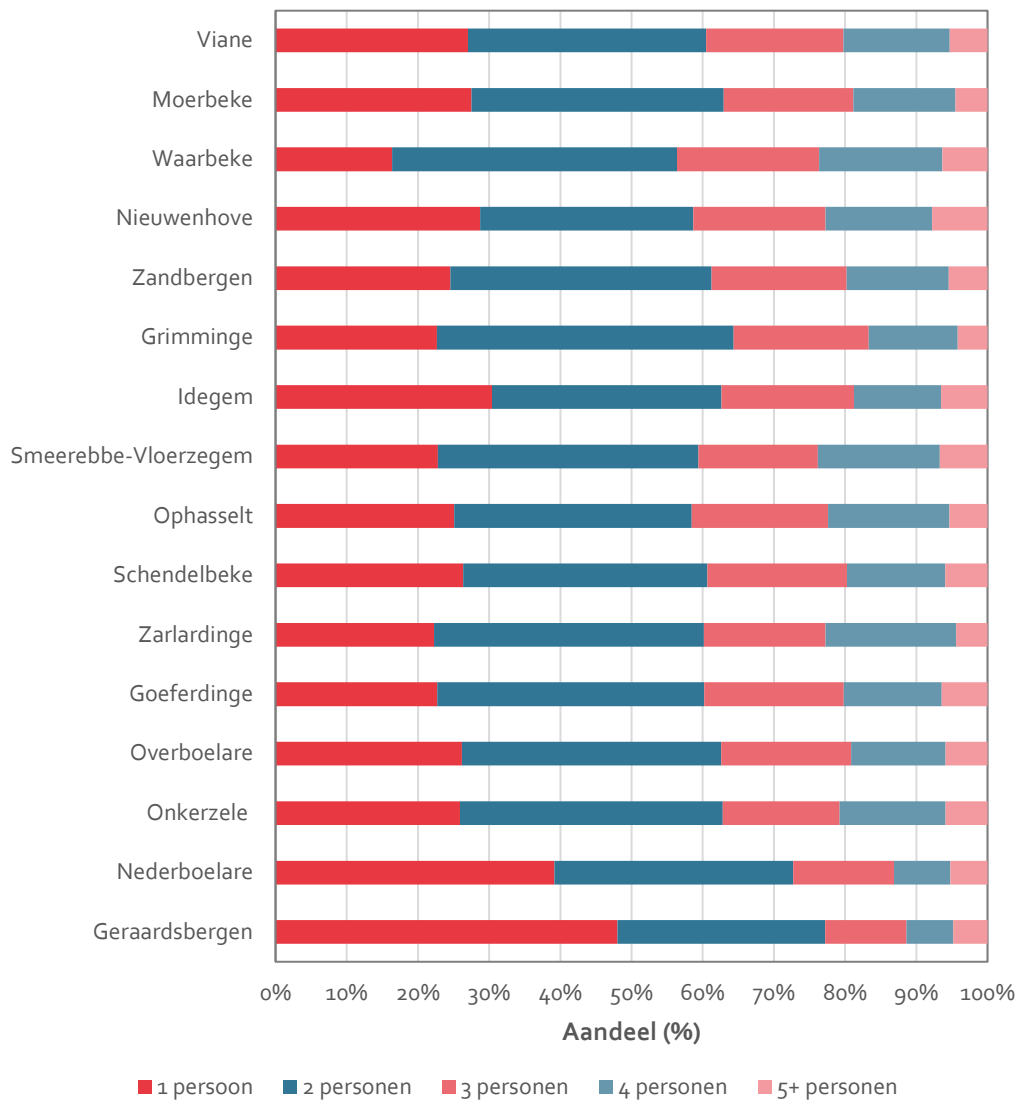
2.4.2 Huishoudensgrootte

Van de 14.312 huishoudens in Geraardsbergen is het grootste aandeel (34,1%) een tweepersoonshuishouden. Dit tonen we aan in Figuur 21, waar we het huishoudensaantal naar grootte verdelen en op grafiek plaatsen. Ook het aantal eenpersoonshuishoudens is hoog (31,4%). Grotere huishoudens komen minder voor in Geraardsbergen.



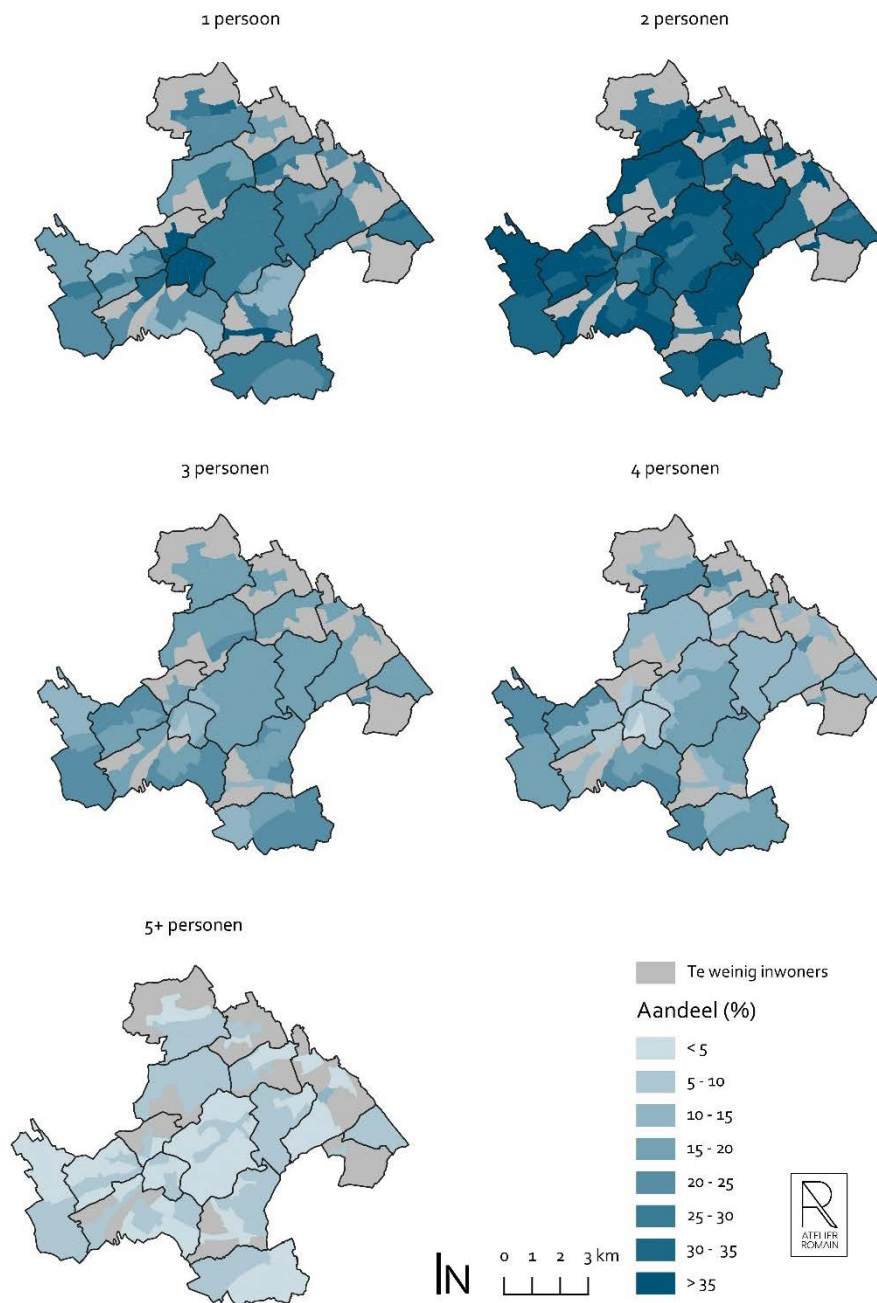
Figuur 21: Verdeling van de huishoudens over de huishoudensgrootte voor Geraardsbergen in 2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2018)

In de deelgemeente Geraardsbergen en Nederboelare vinden we de grootste concentraties aan eenpersoonshuishoudens terug (Figuur 22). In Waarbeke daarentegen vinden we dan weer een relatief groot aandeel grote huishoudens terug.



Figuur 22: Verdeling van de huishoudens over de huishoudensgrootte voor de deelgemeenten van Geraardsbergen in 2017 (Rijksregister via gezinskubus)

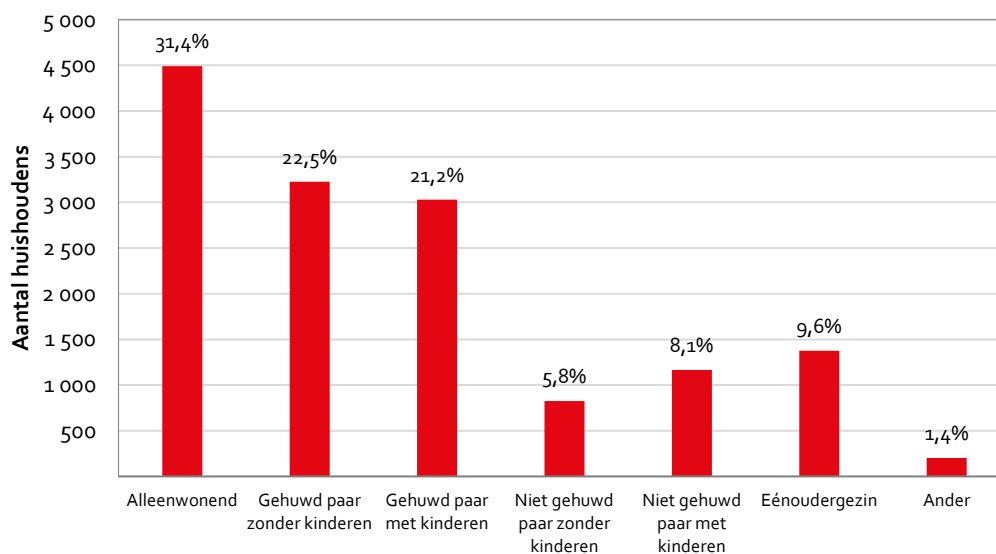
In de volgende figuren (Figuur 23) vinden we de ruimtelijke spreiding van de kleine en grotere huishoudens terug in Geraardsbergen. Kleinere huishoudens wonen vaker in het centrum van Geraardsbergen. In Ophasselt en Moerbeke vinden we ook in bepaalde sectoren iets grotere aandelen kleine huishoudens terug. De drie- en vierpersoonshuishoudens daarentegen bevinden zich juist buiten deze kern. Het aandeel 5+-personen is heel klein in alle statistische sectoren. Daarom is niet echt een duidelijke ruimtelijke spreiding aanwezig van deze soort huishoudens.



Figuur 23: Huishoudensgrootte in Geraardsbergen per statistische sector in 2017 (Rijksregister via gezinskubus, 2018)

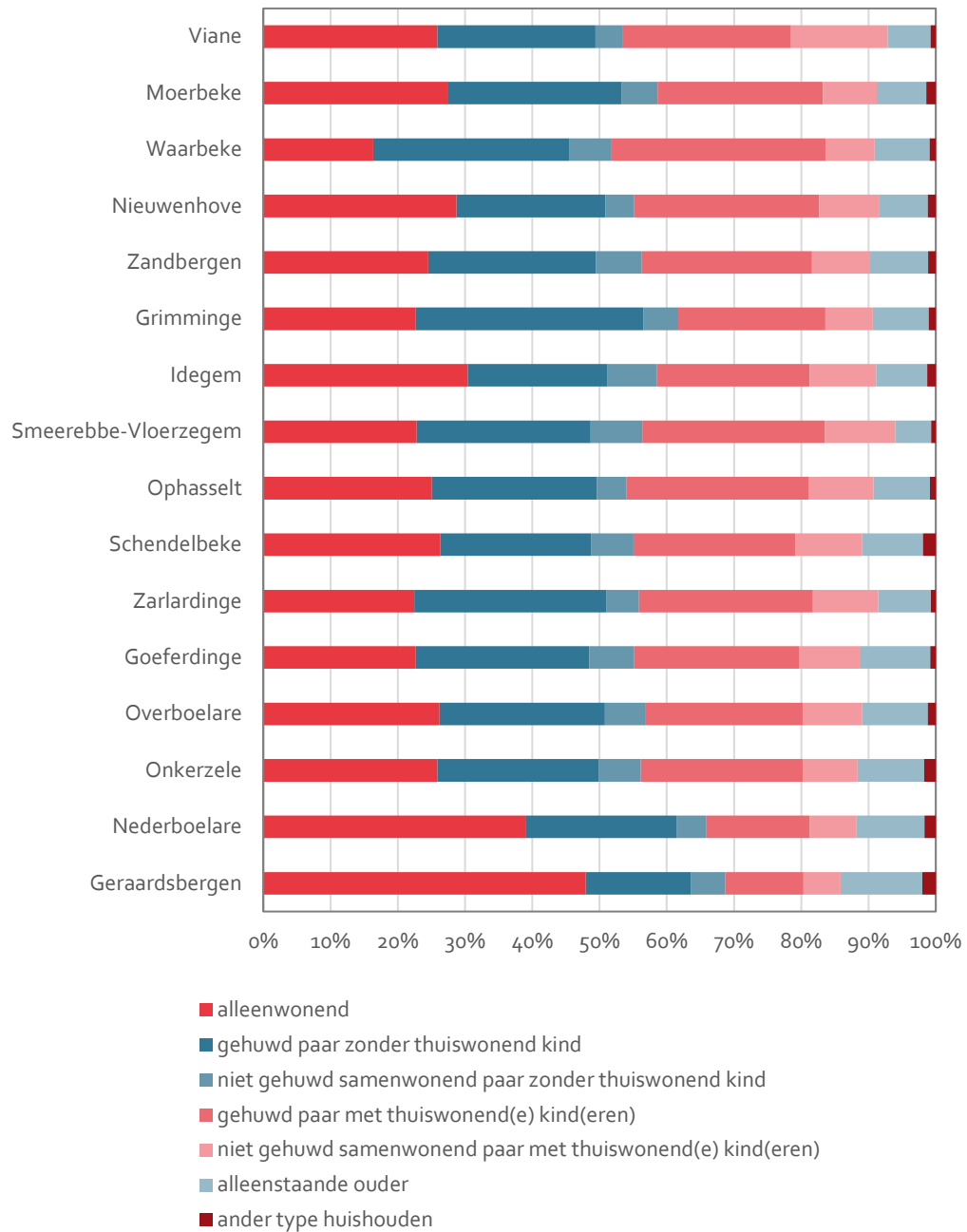
2.4.3 Huishoudenstypes

Vervolgens kunnen we de huishoudens indelen naar huishoudenstypologieën (LIPRO). In Figuur 24 tonen we de verdeling van het aandeel huishoudens aan op grafiek voor Geraardsbergen. Alleenstaanden vormen volgens deze typologie de grootste huishoudensgroep. 22,5% van de huishoudens zijn gehuwde paren zonder (thuiswonende) kinderen. Dit is iets meer dan de +/- 3.000 huishoudens van gehuwde paren met kinderen. 9,6% of 1.374 huishoudens zijn eenoudergezinnen.



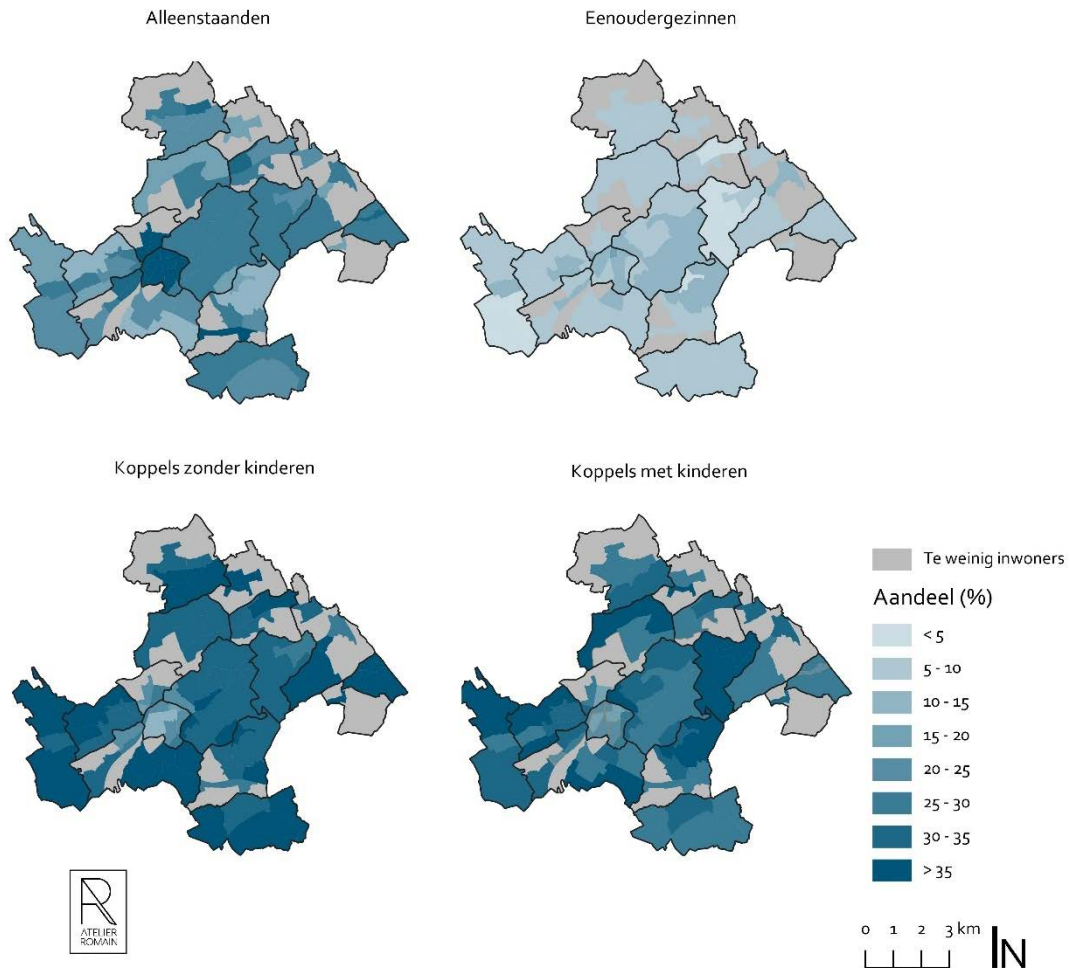
Figuur 24: aandeel huishoudens naar huishoudenstypes naar de LIPRO-typologieën in Geraardsbergen voor 2017 (Rijksregister, 2018)

In Figuur 25 zien we opnieuw een opsplitsing naar deelgemeente. Grimminge, Zarlardinge, Goeferdinge en Moerbeke kennen een groot aandeel paren zonder thuiswonende kinderen. In Viane, Waarbeke en Ophasselt woont een groot aandeel gezinnen met kinderen.



Figuur 25: Aandeel huishoudens ingedeeld naar huishoudentypes volgens de LIPRO-typologieën in Geraardsbergen, opgesplitst naar deelgemeenten voor 2017 (Rijksregister, 2018)

Op de volgende figuur (Figuur 26) plaatsen we de belangrijke gezinstypes op kaart. De gehuwde en ongehuwde paren met kinderen worden opgeteld, alsook de gehuwde en ongehuwde paren en zonder kinderen. De alleenstaanden wonen voornamelijk in het centrum van Geraardsbergen. De koppels met kinderen wonen voornamelijk buiten dit centrum. Ook de koppels zonder kinderen lijken het centrum te mijden in Geraardsbergen.

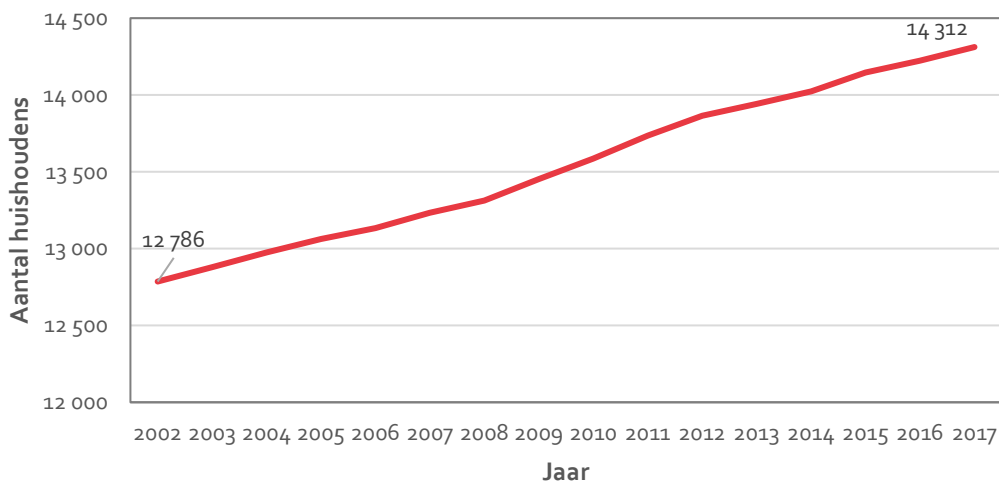


Figuur 26: huishoudenstypes volgens de LIPRO-typologie voor Geraardsbergen, opgesplitst naar statistische sectoren voor het jaar 2017 (Rijksregister, 2017)

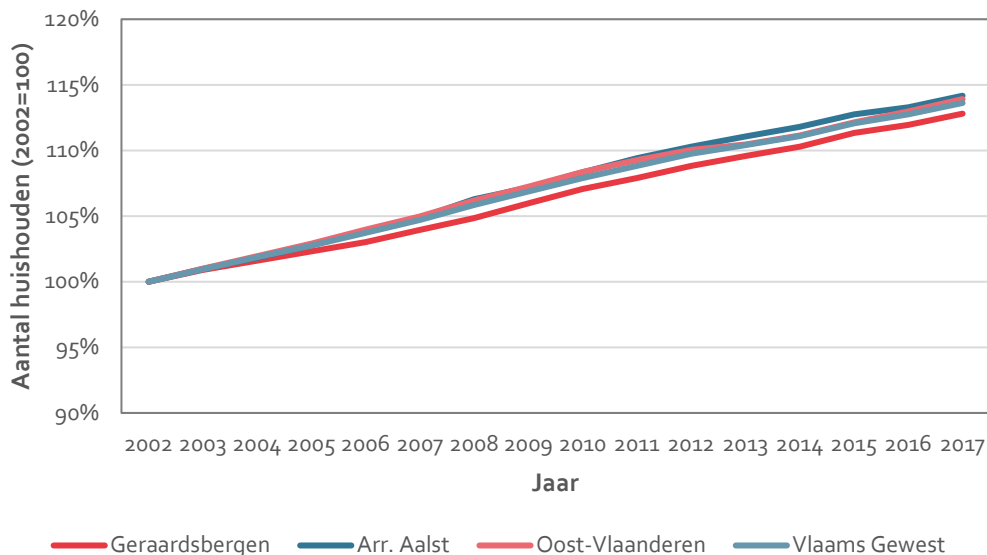
2.4.4 Huishoudensevolutie

De huishoudensevolutie kent een eerder lineair verloop doorheen de tijd (

Figuur 27). In tegenstelling tot de bevolkingsevolutie, buigt deze curve niet af naar 2017. Het aantal huishoudens steeg tussen 2002 en 2017 met 11,9%, terwijl we een bevolkingstijging van 6,9% zijn. Door gezinsverdunding is de stijging in huishoudensaantal dus veel hoger dan de stijging in bevolkingsaantal. We stellen echter vast dat opnieuw de huishoudensgroei tussen 2002 en 2017 veel lager ligt dan deze van het Vlaams Gewest, de provincie en het arrondissement Aalst (Figuur 28).

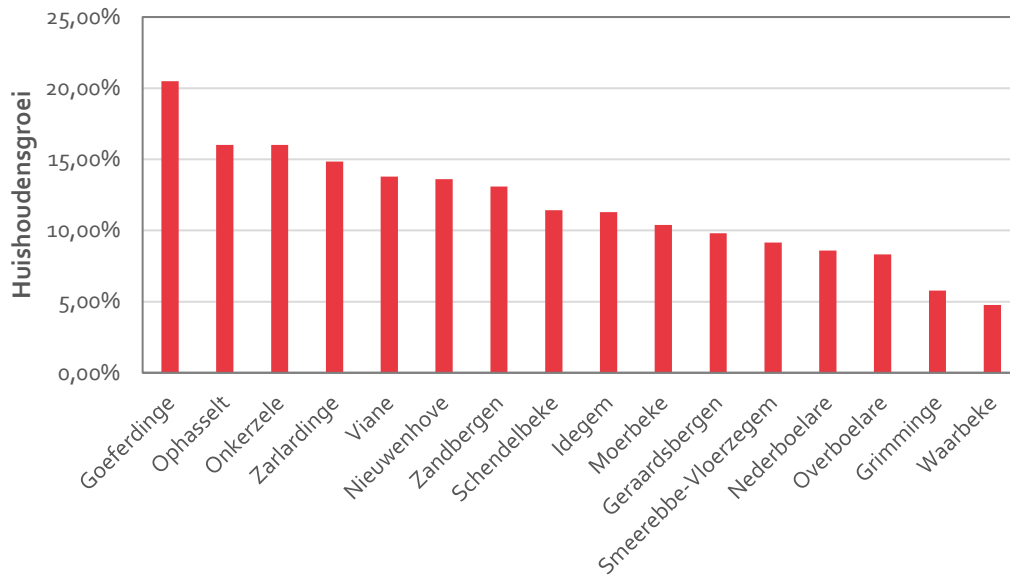


Figuur 27: huishoudensevolutie tussen 2002 en 2017 voor Geraardsbergen (Rijksregister via provincie in cijfers, 2017)



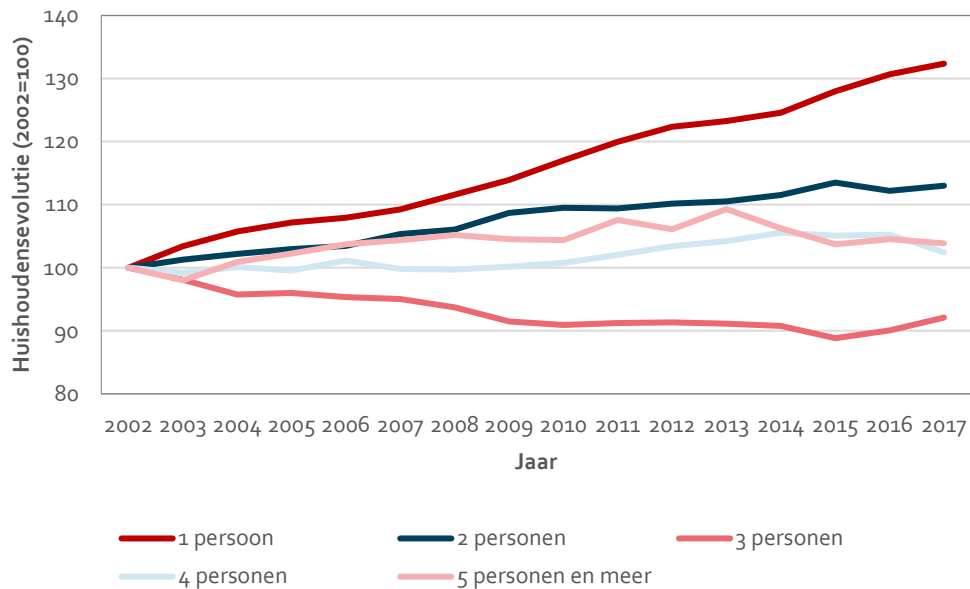
Figuur 28: relatieve huishoudensgroei tussen 2002 en 2017 voor Geraardsbergen (Rijksregister via provincie in cijfers, 2017)

In de volgende grafiek (Figuur 29) splitsen we de huishoudensgroei opnieuw op naar de deelgemeente: Goferdinge, Ophasselt, Onkerzele en Zarlardinge kennen de grootste huishoudensgroei. Waarbeke, Griminge en Overboelare de laagste huishoudensgroei. De cijfers zijn vrij vergelijkbaar met de cijfers die we bekommen voor de bevolkingsgroei.



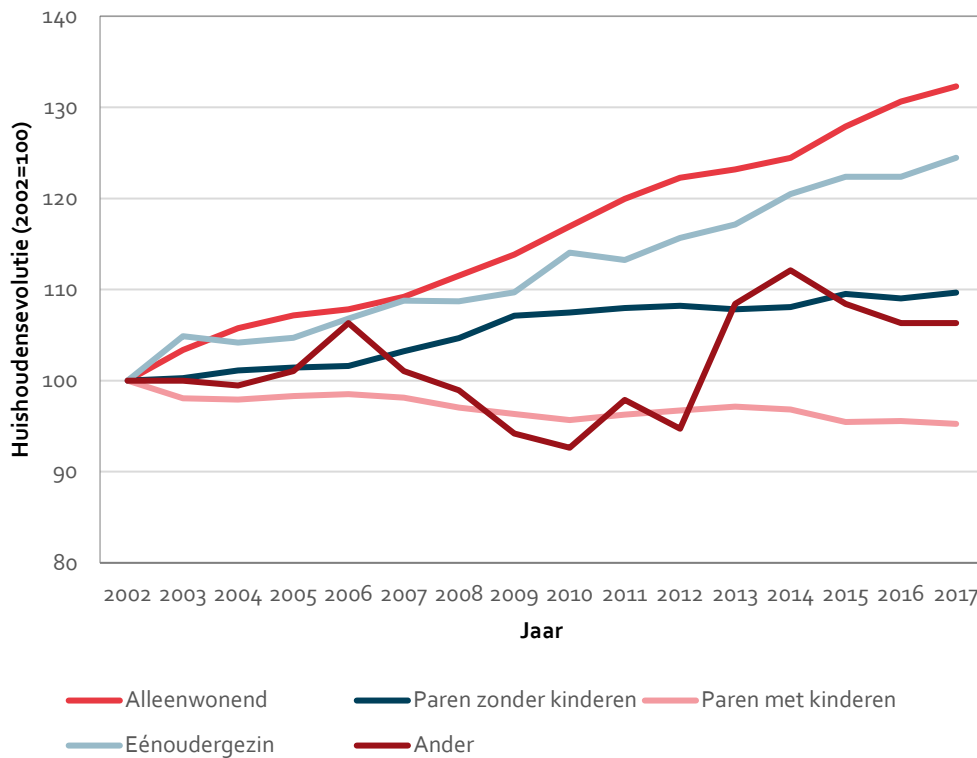
Figuur 29: Relatieve huishoudensgroei tussen 2002 en 2017 voor deelgemeenten in Geraardsbergen (Rijksregister via provincie in cijfers, 2017)

Op de volgende figuur (Figuur 30) zien we dat voornamelijk de kleine huishoudens (voornamelijk het aantal eenpersoonshuishoudens maar ook tweepersoonshuishoudens) zijn sterk gestegen in de voorbij 15 jaar. Er is +/- een status quo voor het aantal drie- en vierpersoonshuishoudens. Het aantal driepersoonshuishoudens is op zijn beurt sterk gedaald in 2017 ten opzichte van 2002.



Figuur 30: Relatieve huishoudensgroei tussen 2002 en 2017 per huishoudensgrootte (Rijksregister via provincie in cijfers, 2017)

Tenslotte kijken we naar de evolutie van de huishoudenstypes volgens de LIPRO-typologie in Geraardsbergen. Voor deze grafiek (Figuur 31) sommen we het aantal gehuwde en ongehuwde paren met kinderen, alsook het aantal gehuwde en ongehuwde paren zonder kinderen. Het aantal alleenwonenden en eenoudergezinnen is in de laatste 15 jaar het sterkst gestegen. We zien daarentegen een daling van het aantal paren met kinderen.



Figuur 31: Relatieve huishoudensgroei tussen 2002 en 2017 per huishoudenstype (Rijksregister via provincie in cijfers, 2017)

2.4.5 Conclusie

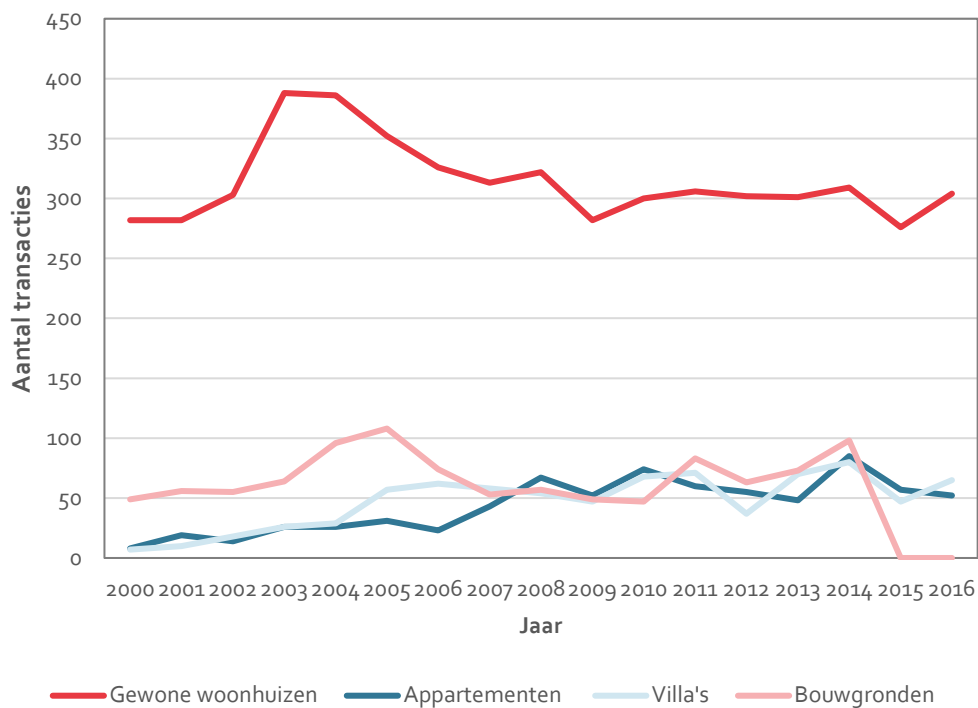
In dit onderdeel onderzochten we het huishoudensprofiel van de stad Geraardsbergen. Geraardsbergen kent een stijgend huishoudensaantal in de voorbije 15 jaar. Het huishoudensaantal kent geen afvlakking zoals het bevolkingsaantal. Dit kunnen we verklaren doordat er een stijging waarneembaar is van de eenpersoonshuishoudens en in mindere mate de tweepersoonshuishoudens. De kleinste huishoudens zijn normaliter gevestigd in het centrum van Geraardsbergen (deelgemeente Geraardsbergen), terwijl de tweepersoonshuishoudens grotendeels buiten het centrum wonen. Ook gezinnen met kinderen lijken het centrum van Geraardsbergen te mijden.

2.5 Vastgoed verkopen en transacties

In de volgende sectie onderzoeken we het aantal vastgoedtransacties in Geraardsbergen en vergelijken we de woningprijzen met deze in Vlaanderen om een idee te krijgen van de betaalbaarheid van de Geraardsbergse woningmarkt.

2.5.1 Transacties

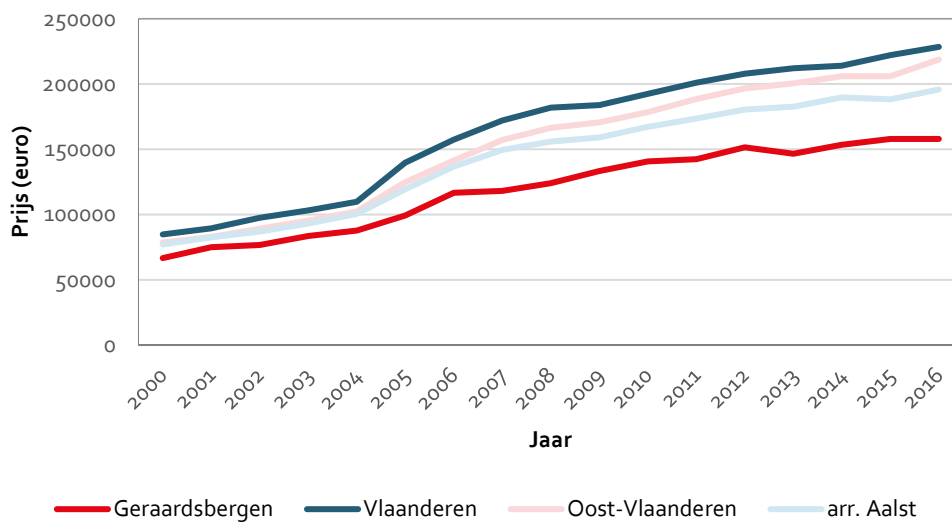
Het aantal transacties wordt onderverdeeld in woonhuizen, appartementen, bouwgronden en villa's (Figuur 32). In de onderstaande figuur zien we dat het aantal verkochte gewone woonhuizen schommelt rond 300 transacties per jaar. Het aantal villa's, appartementen, villa's en bouwgronden die verkocht worden in Geraardsbergen ligt een stuk lager. Bij deze types liggen de jaarlijkse transacties rond 50 per jaar.



Figuur 32: aantal transacties in Geraardsbergen opgedeeld naar type (FOD Financiën, 2018)

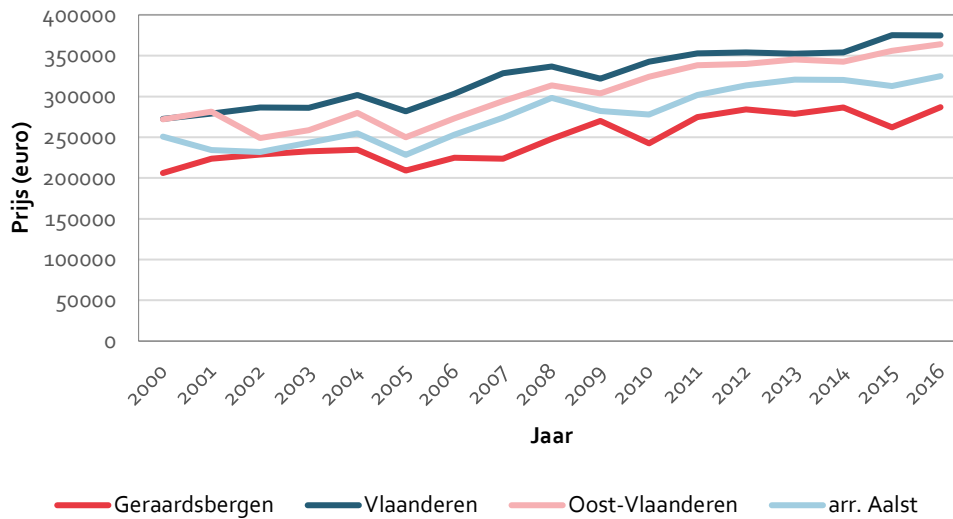
2.5.2 Vastgoedprijzen

De vastgoedprijzen zijn gebaseerd op data van het Kadaster van de FOD Financiën. De absolute aantallen vertonen een vertekend beeld van de betaalbaarheid van een woningmarkt, aangezien die prijzen geen onderscheid maken naar nieuwbouwwoningen of renovatieprojecten, maar de cijfers zijn een goed middel om Geraardsbergen te vergelijken met andere gemeenten, met de provincie en met het Vlaams Gewest. De woonprijzen zijn sinds 2000 (Figuur 33) niet zo sterk gestegen in Geraardsbergen dan wat gemiddeld wordt gezien in (Oost-)Vlaanderen en het arrondissement.



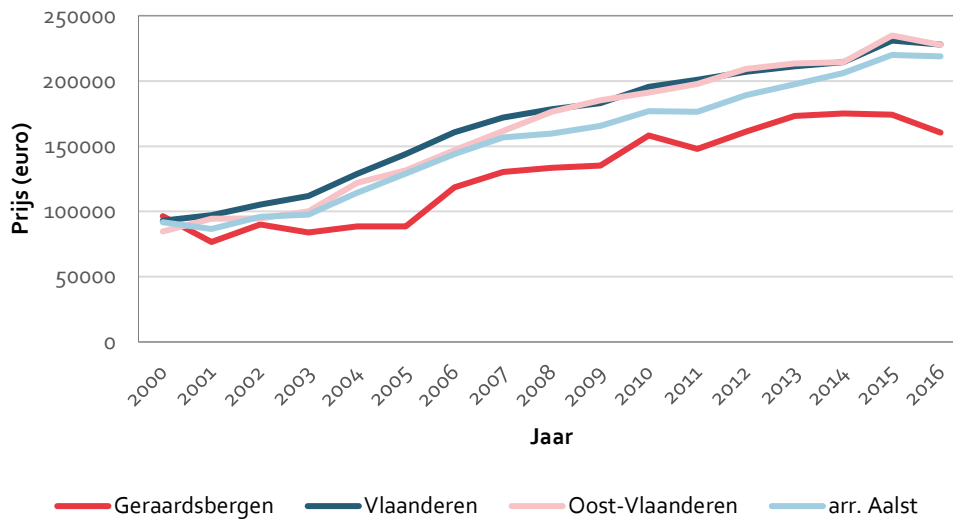
Figuur 33: Prijzen van woonhuizen in Geraardsbergen, Oost-Vlaanderen, Het arrondissement en het Vlaams Gewest tussen 2000 en 2016 (FOD Financiën, 2017)

De verkoop van villa's kent grotere fluctuaties dan deze van woonhuizen (Figuur 34), daar er kleinere aantallen villa's worden verkocht. Opnieuw liggen de prijzen hier voor Geraardsbergen een stuk lager dan het gemiddelde.



Figuur 34: Prijzen van villa's, bungalows en landhuizen in Geraardsbergen, Oost-Vlaanderen, Het arrondissement en het Vlaams Gewest tussen 2000 eb 2016 (FOD Financiën, 2017)

De prijzen voor appartementen liggen een stuk lager dan gemiddeld (Figuur 35). In 2016 zien we zelfs een lichte daling van de appartementsprijzen.



Figuur 35: Prijzen van appartementen, flats en studio's in Geraardsbergen, Oost-Vlaanderen, Het arrondissement en het Vlaams Gewest tussen 2000 en 2016 (FOD Financiën, 2017)

2.5.3 Conclusie

Vastgoed is in Geraardsbergen relatief goedkoop, zowel woningen als appartementen zijn een stuk goedkoper dan in het arrondissement, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest in het algemeen. De woonprijzen stegen er wel, maar veel minder sterk dan elders.

2.6 **Kwalitatieve verdieping**

Na de cijfermatige analyse, waar de 'droge feiten' naar boven komen, hebben we twee workshops georganiseerd. De bedoeling van deze workshops is tweeledig. Enerzijds hebben we hiermee de intentie om de onderzoeksresultaten uit de kwantitatieve analyse af te toetsen op hun realiteitswaarde, specifieke lokale elementen te detecteren en na te gaan of alle doelgroepen wel op de radar verschijnen.. Anderzijds schuilen zich achter het cijfermateriaal vaak nog tal van kwalitatieve tendensen die we nooit kunnen vatten in een traditionele omgevingsanalyse.

Tijdens dit onderzoek zijn drie workshops gepland, waarvan de eerste twee dienen ter verdieping van de omgevingsanalyse:

- **Analyse-workshop 1: welzijn en samenleven, met de welzijnssector**
Deze workshop vond plaats op vrijdagmiddag 26 januari 2018, hier waren 7 mensen uit de welzijnssector aanwezig.
- **Analyse-workshop 2: ontwikkelingsdynamieken, met de lokale vastgoedsector**
Deze workshop vond plaats op vrijdagmiddag 2 februari 2018, 8 personen uit de vastgoedsector kwamen af.
- **Workshop met de dorpsraden: woonomgeving, vertegenwoordigers van de dorpsraden**
Deze workshop vond plaats op maandag 14 mei. Op deze laatste workshop werden ontwikkelingsvisies die uit deze studie voortvloeien afgetoetst, op deze workshop waren zo'n 20-tal vertegenwoordigers uit de verschillende dorpsraden aanwezig. Atelier Romain heeft er voor gekozen om voor deze derde workshop (met de dorpsraden) een team te vormen met Ndvr. Dit bureau is gespecialiseerd in het invullen van participatieve momenten.

In de workshops werd een debat geïnitieerd door een korte toelichting van de voornaamste resultaten uit de kwantitatieve omgevingsanalyse. In eerste instantie wordt gepeild of de onderzoeksresultaten uit het vorige hoofdstuk corresponderen met het beeld van de actoren die deelgenomen hebben aan de workshops. Voor de meeste aspecten was dit inderdaad het geval. De onderzoeksresultaten werden nergens tegengesproken maar wel aangevuld deze aanvullingen zijn verder terug te vinden. De bevindingen uit de analyse workshop bevinden zich in onderstaand deel. De bevindingen uit de workshop met de dorpsraden bevinden zich verder op in de studieresultaten verwerkt.

2.6.1 Vragen en discussiethema's analyse-workshops

De discussie werd binnen de workshops 'wonen' gevoerd aan de hand van enkele voorbeeldvragen. Deze vragen hebben de bedoeling om een discussie los te wakkeren onder de aanwezige actoren en de vervolgens het gesprek vrij te laten verlopen zodat ook elementen waar de onderzoekers initieel niet aan gedacht hadden op de radar kunnen komen.

▪ Regionale woningmarkt Geraardsbergen

- Wat zijn de troeven en zwaktes van wonen in Geraardsbergen?
- Wat is het verschil tussen de koop- en huursector?
- Wat zijn de voordelen en nadelen van de betaalbare woningmarkt?
- Welke doelgroepen trekt Geraardsbergen aan en welke niet?

▪ Doelgroepen

Sociale huisvesting:

- Zijn er lange wachtlijsten?
- Is er nood aan een groter aanbod van sociale woningen
- Beantwoorden de woningen binnen de sociale huisvesting aan de verwachtingen, naar kwaliteit en typologie?

Seniorenhuisvesting:

- Welke woonvormen zijn momenteel aanwezig voor ouderen? (Serviceflats en woonzorgcentra, woonzorgzones, aangepaste woningen, ..)
- Zijn er lange wachtlijsten?
- Zijn er evoluties zichtbaar?

Bijkomende vragen workshop met welzijnssector:

- Welke zijn de preciaire doelgroepen in Geraardsbergen? ((alleenstaande) senioren, (alleenstaande) jongeren, grote gezinnen, alleenstaande ouders met kinderen, ...)
- Welke doelgroepen huren/welke doelgroepen kopen?
- Is er een spreiding zichtbaar van de doelgroepen naar bepaalde deelgemeenten in Geraardsbergen?
- Welke doelgroepen vinden geen woning?
- Wat zijn de woonbehoeftes en sociale behoeftes van deze doelgroepen?
- Wat zijn de woonwensen (woontype, woonomgeving) van de verschillende doelgroepen?

▪ Toekomstvisie

- Welke trends en uitdagingen inzake wonen voorziet u voor de toekomst?
- Hoe spelen marktactoren hierop in?
- Hoe kan de stad Geraardsbergen op deze trends en uitdagingen inspelen? Is er nog een andere rol weggelegd voor het lokale beleid?
- Welke doelgroepen moet Geraardsbergen aantrekken in de toekomst?
- Welke doelgroepen verdienen meer aandacht op de woningmarkt?

2.6.2 *Bevindingen workshops*

Voor de woonstudie van Geraardsbergen hebben we reeds binnen de omgevingsanalyse kwantitatieve data verzameld. Sommige trends zijn echter niet te vatten in cijfers. Daarom organiseerde Atelier Romain een workshop met de actoren uit de vastgoedsector die aanwezig is in Geraardsbergen. Na een korte uiteenzetting over een aantal bevindingen in de omgevingsanalyse, werd in debat getreden met de vastgoedsector over de woningmarkt Geraardsbergen.

▪ **Troeven en zwaktes van wonen in Geraardsbergen.**

Troeven

- Geraardsbergen biedt een mooie woonomgeving in het aantrekkelijke landschap van de Vlaamse Ardennen.
- Er zijn veel stations aanwezig in Geraardsbergen. Moerbeke en Schendelbeke zijn de sterk groeiende deelgemeenten omwille van hun station, zeker voor jonge mensen die met de trein gaan werken.
- Er is een veelheid aan voorzieningen aanwezig: scholen, ziekenhuis, handel...

Zwaktes:

- De bereikbaarheid ten opzichte van grotere steden moet voornamelijk met de auto gebeuren en de autosnelweg is veraf.
- Slechte huurmarkt: zowel met een uitgebreid woningpatrimonium van lage kwaliteit, als een zwakker huurpubliek en bijgevolg ook vrij veel leefbaarheidsproblemen alsook wanbetaling.
- Men vindt van het centrum van Geraardsbergen dat het te weinig belevingswaarde heeft, mensen komen functioneel winkelen en niet vertoeven. Er zijn ook weinig uitgaansmogelijkheden.
- Het reliëf stelt de stad ook voor uitdagingen: veel bergop en nauwe straten.

▪ **Instroom vanuit andere gemeenten door een goedkope woningvoorraad.**

Geraardsbergen is de goedkoopste gemeente in de buurt voor zowel de huur- als koopmarkt. Steden als Zottegem en Ninove zijn duurder, omwille van een betere verbinding met Gent en Brussel.

Men trekt dan ook veel eigenaars aan die kopers zijn met beperkte financiële middelen. Een project van OCMW om de kopers met een laag inkomen te helpen met renovatie zit in de beginfase, maar het OCMW ondervindt problemen om eigenaars van een woning te vinden die hieraan kunnen of willen deelnemen.

▪ **Deelgemeenten**

Er zijn deelgemeenten die populairder zijn dan andere: Moerbeke en Viane trekken bijvoorbeeld minder nieuwe inwoners aan dan Goferdinge. Er is meer interesse voor deelgemeenten die in het oosten van de gemeente liggen dan in het westen. Deze deelgemeenten liggen dicht bij

Brussel en zijn aantrekkelijker voor pendelaars, want men moet 's ochtends en 's avonds niet door het centrum. Ook de kernen met een treinstation scoren beter.

- **Armoede-problematiek is gebonden aan het centrum en grotendeels aan een specifiek patrimonium.**

De welzijnsfactoren geven aan dat hun actieterrein waar ze het meest aan de slag zijn, zich echt wel beperkt tot het centrum van Geraardsbergen.

In het centrum van de stadskern, een zone van ongeveer 1 km², woont ongeveer 60-80% van het doelpubliek van het OCMW. Verhoudingsgewijs is er bij die doelgroep ook bijzonder veel wanbetaling. Zo krijgt het CAW heel zelden meldingen voor uithuiszettingen van de deelgemeenten, een aantal meldingen van het oosten in Geraardsbergen (Viane, Moerbeke) en bijna altijd het centrum.

Het centrum van Geraardsbergen (vooral Weverijstraat, Verbrandhofstraat, Buizemontstraat, Duivenstraat, Bokerstraat en aantal zijstraten) telt veel verouderde en goedkope (arbeiders)woningen. Dit zijn de goedkoopste private huurwoningen van Geraardsbergen en dit trekt toch wel een zwakkere huurdersgroep aan.

Hierin lijkt bovendien ook niet onmiddellijk verandering in te komen want dit marktsegment blijkt ook nog eens een heel aantrekkelijk beleggingsproduct. Dit trekt heel wat investeerders aan: de woningprijs is ongeveer € 60-70.000, mogelijks met een renovatiekost van € 10-20.000, maar met een huurprijs van € 450-550 per maand. Dit is een heel hoog rendement in verhouding tot de investering.

Door de relatief goedkope huurprijs wonen hier veel mensen met een beperkt inkomen.

- **Conformiteitsattesten**

Omwille van deze problematiek en het feit dat veel van deze woningen vaak verouderd zijn en verbouwingswerken nodig hebben om de kwaliteit ervan te verhogen, voert Geraardsbergen het conformiteitsattest verplicht in voor alle (nieuwe) verhuringen. Door het verplichten van de conformiteitsattesten zal de woonkwaliteit van de huurders verbeteren. Het verandert echter het kleine woonpatrimonium niet.

Vanuit de welzijnssector verwacht men dat dit minst kwalitatieve verhuurders waarschijnlijk wel zal afschrikken. Vanuit de vastgoedsector werd er ook een stijging aangevoeld van de verkoop van woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de conformiteitsattesten en waarbij verhuurders het niet wenselijk achten om hierin nog te investeren. Dit blijft echter wel een aantrekkelijk investeringsproduct voor zij dit wel zien zitten.

Tegelijk geeft men vanuit de vastgoedsector aan dat woningen die zijn aangepast aan minimaal comfort, nog steeds niet aantrekkelijk zijn voor kapitaalkrachtige personen. Vooral het ontbreken van bruikbare buitenruimte is een probleem.

▪ Doelgroepen

Er wonen veel **senioren** in de deelgemeenten. Het openbaar vervoer dat tussen het centrum en de deelgemeenten rijdt zal minder frequent rijden in de toekomst, daarom zullen de senioren op termijn moeilijk het centrum kunnen bereiken.

Daarbij moeten we ook rekening houden met de voorzieningen in de deelgemeenten. Het is belangrijk dat senioren in de nabijheid van voorzieningen wonen:

- In Ophasselt: twee WZC, serviceflats en een aantal basisvoorzieningen (Delhaize, bakker, ...)
- Moerbeke: enkele voorzieningen
- Grimminge: heel weinig voorzieningen, maar er is een WZC aanwezig

Hierdoor is er nood aan aangepaste appartementen in het centrum van Geraardsbergen. Het overaanbod aan kleine goedkope en verouderde arbeiderswoningen in het centrum, is uiteraard niet de oplossing voor dit doelpubliek. Er dient dan ook een visie ontwikkeld te worden welk type woning hier wel kan aan beantwoorden. Vanuit de immo-sector geeft men dan ook aan dat er nood is aan kwaliteitsvolle appartementen voor een kapitaalkrachtige doelgroep. Vandaag worden nieuwbouw appartementen reeds grotendeel door deze doelgroep gekocht.

Het aanbod aan betaalbare woningen voor **grote gezinnen** is te beperkt. Gezinnen komen vaak terecht in die kleine woningen. Het aanbod aan betaalbare grotere huurwoningen is te beperkt. Huis van het kind heeft een project met SVK: men tracht woningen voor grotere gezinnen te vinden, maar dit blijkt niet evident. Kleine woningen zijn gemakkelijk te vinden, maar ze zoeken specifiek naar woningen met meerdere slaapkamers en willen dit dan matchen met een behoeftig huishouden. Er zijn immers te weinig sociale woningen met veel slaapkamers met meer dan 3 slaapkamers.

Voor **starters** is het niet aantrekkelijk om in Geraardsbergen te wonen, ze verkiezen vaak grotere steden (bv. Aalst, Gent, ...). Er zijn ook weinig uitgaansmogelijkheden voor jongeren. Enkel jongeren met een sterke lokale binding of gezinnen die aangetrokken zijn door het platteland zullen in Geraardsbergen blijven wonen. Personen komen vaak uit het Brusselse en Pajottenland naar Geraardsbergen voor de goedkope prijs.

Mensen uit Geraardsbergen kopen vaker een woning in Wallonië dan omgekeerd. Hun sociaal leven blijft dan wel in Geraardsbergen. In Wallonië zijn er echter hele grote percelen (voor goedkopere prijs dan in Geraardsbergen).

Zowel ten aanzien van de ouderen als de starters werd gesteld dat een aanbod aan kleine, en bijgevolg goedkopere, maar wel kwalitatieve wooneenheden ontbreekt omdat deze door de stedenbouwkundige verordening (minimum 60m²) worden tegengehouden.

▪ Wachttijden in de sociale huisvesting

In de jaren '80 zijn er verschillende percelen gekocht maar die kunnen nu pas worden ontwikkeld voor sociale huisvesting. Deze sector heeft eigenlijk 15 jaar stilgelegen (er zijn lange tijd weinig projecten bijgekomen). Deze projecten zijn nodig want de wachttijden lopen op tot 5-6 jaar bij SHM Denderstreek. Bij SHM Denderstreek hebben ze momenteel 999 kandidaten, ongeveer 50% is alleenstaand. Per jaar komen er maar 100-110 nieuwe huurders bij. Er is een heel lage verhuigeneidheid op de sociale woningmarkt in Geraardsbergen: SHM Denderstreek heeft ongeveer 2.000 entiteiten in hun hele werkingsgebied, per jaar hebben ze ongeveer 100-110

nieuwe huurders. Dit is bijzonder weinig. Voor Geraardsbergen zelf was de wachttijd volgens de VMSW-cijfers (gemiddeld tussen 2012 en 2016) 1246 dagen, dat is iets meer dan het Oost-Vlaams gemiddelde (1141 dagen). In 2016 waren er 14 toewijzingen van sociale woningen in Geraardsbergen, inclusief nieuwe projecten.

Bij de toewijzing telt de regel van 'lokale binding': als je de laatste 6 jaar minimum 3 jaar bent ingeschreven in de gemeente, krijg je voorrang voor een sociale woning. Volgende projecten zijn gepland:

- In Weverijstraat: SHM Denderstreek wil er 6 woningen kopen om 6 appartementen te realiseren, nu moeten ze er nog 2 van de 6 verwerven, maar de eigenaars willen niet verkopen. Dit project geeft reeds de moeilijkheden aan bij het verwerven van een aantal kleine woningen om te vervangen met grotere woningen.
- Schendelbeke (eerste fase: 40 koop en 10 huur), in totaal 144 woningen, in tweede fase enkel appartementen voor huur.
- Goeferinge: eerste fase paar jaar geleden, tweede fase is aanbesteed. 16 huur en 13 koop
- Idegem: vergunning ontvangen voor infrastructuur, 44 huur, 40 koop => eind 2018 infrastructuur
- Eind 2017: sociale woonbeleidsconvenant: bijkomend aantal van 74 entiteiten in de Vredestraat en Denderstraat => waarvan 24 entiteiten te huur

▪ **Beperkte prijsrange in de vastgoedmarkt, het duurdere marktsegment ontbreekt**

De vastgoedmarkt in Geraardsbergen kent een beperkte prijsrange, de huurprijs ligt tussen 550 en 900 euro. De Weverijstraat, Verbrandhofstraat, ... hebben veel kleine huurwoningen, de woonkwaliteit is er heel slecht maar toch ligt de huurprijs niet veel lager dan van een kwalitatieve woning.

Verder zijn de koopwoningen ook niet duur, woningen boven € 500.000 geraken maar moeilijk verkocht. Gesloten nieuwbouw verkoopt niet goed, de gevelbreedte mag maximaal 7 meter zijn. Deze brede overspanning verhoogt de bouwkost.

Sinds de verplichting van de conformiteitsattesten merken de immo-makelaars dat meer kleine arbeiderswoningen verkocht worden, de eigenaars zien de verbouwingen niet zitten en verkopen hun woning in plaats van te investeren in de woonkwaliteit.

▪ **Gesloten nieuwbouwwoningen zijn niet populair op de Geraardbergse woningmarkt**

In het overleg met de vastgoedsector kwam duidelijk naar voor dat de gesloten nieuwbouwwoningen niet goed verkopen op de Geraardbergse woningmarkt. De verklaring hiervoor kan twee redenen hebben:

- Enerzijds kan dit gelinkt zijn aan de bestaande woningmarkt. Er is immers reeds een ruim aanbod aan gesloten bebouwing en dit tegen een vrij lage marktprijs. Bovendien is de open en halfopen bebouwing ook relatief betaalbaar.
- Anderzijds kan dit ook gelinkt zijn aan de verplichting dat de perceelsbreedte minimaal 7 meter moet zijn. Dit is net iets te breed om met één overspanning te werken (6m) en dit drijft de bouwkost op. Het is een te grote bouwkost ten opzichte van de prijs die het huis waard is.

Al wensen we dit laatste wel te relativëren, we vermoeden immers dat de grote betaalbaarheid van het bestaande aanbod een grotere impact heeft.

2.7 SWOT-analyse

Aan de hand van een SWOT-analyse (acroniem voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats) worden strategieën ontwikkeld die van toepassing zijn bij het woonbeleidsplan. Een SWOT-analyse is een goede manier om heel duidelijk weer te geven in welke richting het woonbeleid moet worden gestuurd, welke troeven de gemeente heeft en waar de huidige pijnpunten zitten. De SWOT-analyse van is weergegeven in de onderstaande tabel.

<p>Troeven</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relatief betaalbare koop- en huurmarkt - Stedelijke kern met dorpen met landelijk karakter - Bereikbaarheid via een groot aantal stations - Een stad op mensenmaat met een sterk voorzieningenapparaat 	<p>Zwaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afgelegen ligging buiten grote verkeersstromen - Armoede stijgt in de stad - Beperkte prijsrange op de huurmarkt (hoogste – laagste). Kleine woningen en appartementen worden relatief duur verhuurd, weinig mogelijkheden in het duurdere segment. - Tekort aan sociale woningen (met veel slaapkamers), lange wachtlijsten - Beperkt aanbod aan kwalitatieve en betaalbare appartementen (voor ouderen) - Kleine woningen in het centrum van slechte kwaliteit
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefocust woonbeleid (invoeren conformiteitsattest, leegstandsbestrijding) - OV knooppuntnijverheid (binnen nieuw Vlaams ruimtelijk beleid)¹ 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrijzende bevolking - Ontbreken van jonge gezinnen met kinderen (27-40 jaar) - Aantrek van personen met een laag inkomen - Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer vanuit bepaalde deelgemeenten naar centrum samen met een krimpend voorzieningenniveau in landelijke kernen

Figuur 36: SWOT-analyse voor Geraardsbergen

¹ OV knooppuntnijverheid, of dus het bekijken van de plaatsen met hoge knooppuntenwaarde en een hoog voorzieningenniveau wordt verderop bij het bekijken van ontwikkelingsscenario's verder uitgewerkt.

3 Vraag en aanbod

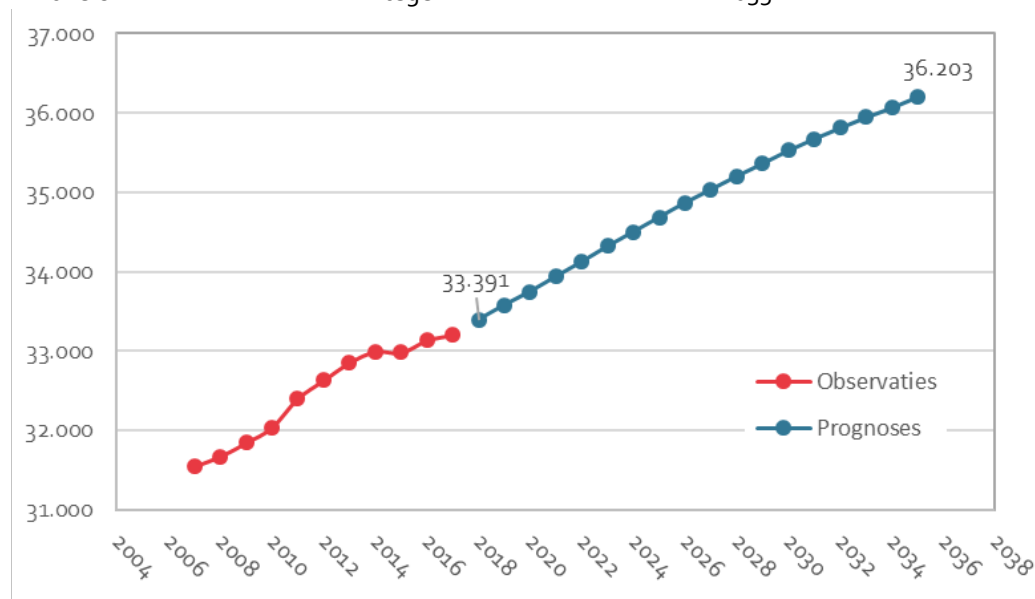
In de volgende onderdelen onderzoeken we de vraag naar woningen en het toekomstig aanbod aan woningen in de stad Geraardsbergen. De vraag bestuderen we met behulp van de zeer recente bevolkingsvooruitzichten geproduceerd door Statistiek Vlaanderen. Het aanbod wordt langs de andere kant onderzocht aan de hand van de nieuwe woonprojecten, het ROP (opgemaakt door Atelier Romain) en de leegstandscijfers.

3.1 Vraag

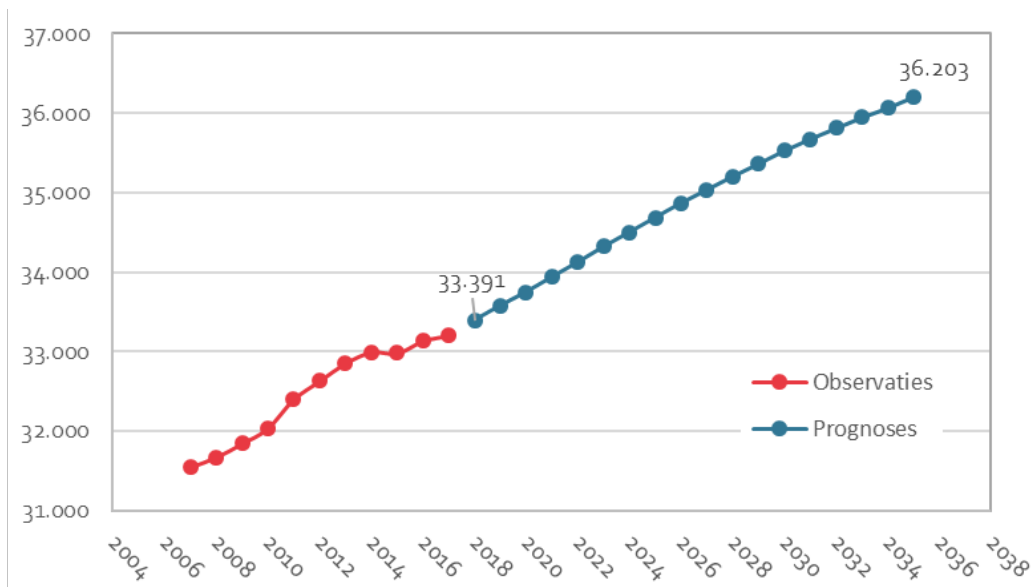
3.1.1 Bevolkingsprognoses

In voorgaande secties kwamen reeds een aantal belangrijke vaststellingen en trends naar voren, zoals de bevolkingsgroei en de vergrijzing, het positief migratiesaldo. Indien deze trends zich verderzetten in de toekomst, zal dit een grote impact hebben op de toekomstige woonbehoefte, of dus op de vraag naar verschillende woningtypes en voorzieningen. De recente bevolkingsprognoses geven ons een blik op de toekomst om die woonbehoefte en trends naar de toekomst te kunnen inschatten.

In Geraardsbergen zal het bevolkingsaantal toenemen van 33 391 inwoners in 2018 tot 36 203 inwoners tegen 2035 (

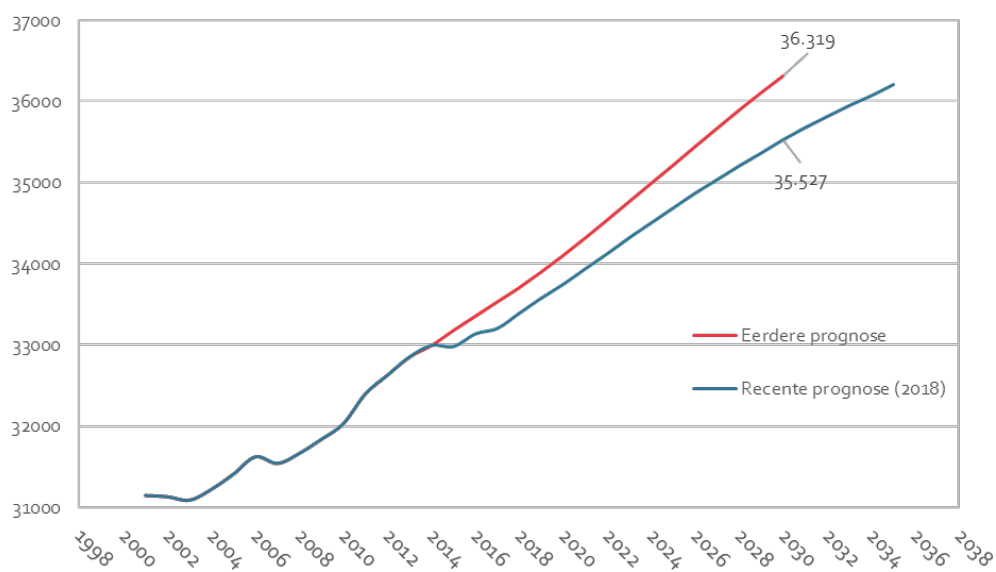


Figuur 37). De bevolkingstoename is echter minder sterk dan werd voorzien in de vorige prognoses. Figuur 38 laat zien dat bij de vorige prognoses de verwachte bevolking in 2030 nog een kleine duizend inwoners meer zou tellen, dan dat de huidige prognose voorziet voor 2030.

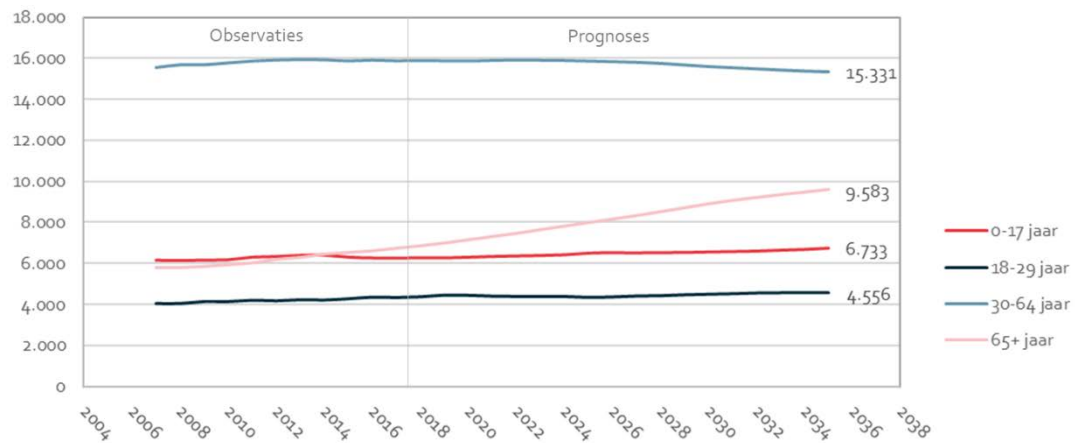


Figuur 37:

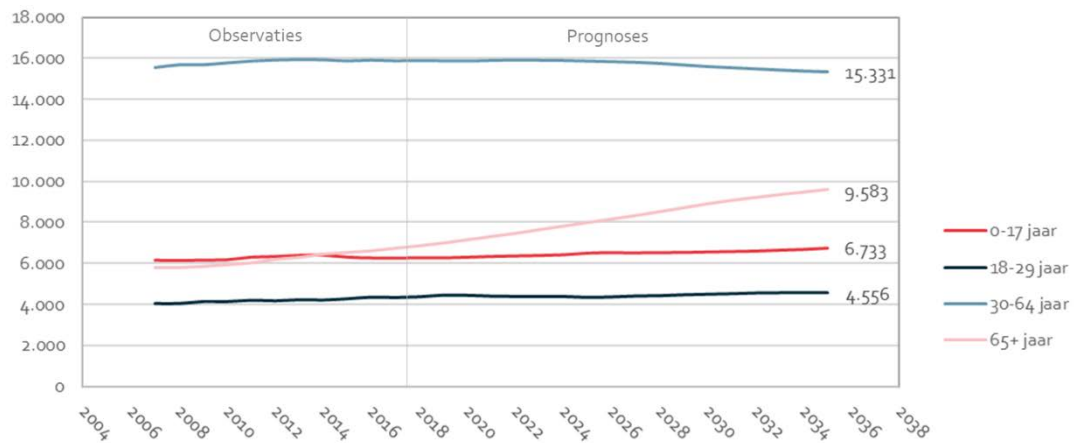
Toename bevolkingsaantal Geraardsbergen tussen 2018 en 2035 (Studiedienst Vlaamse Regering, 2018).



Figuur 38: Recente prognose (2018-2035) t.o.v. de vorige prognose (2015-2030)



Figuur 39 laat zien hoe de bevolkingstoename eruit ziet volgens de recente prognose per leeftijdscategorie. Op de grafiek is duidelijk te zien dat de vergrijzing, of de toename in de hoogste leeftijdscategorie, de meest uitgesproken groei vertoont. De andere categorieën groeien slechts gestaag, of dalen zelfs op de langere termijn in het geval van 30 tot 64 jarigen.

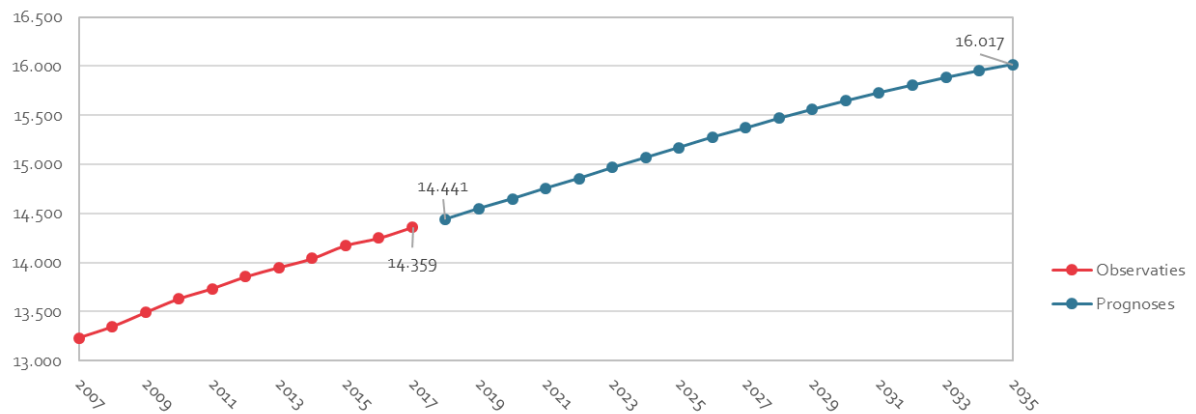


Figuur 39: Bevolkingsprognose uitgesplitst naar leeftijdscategorieën (Studiedienst Vlaamse Regering, 2018)

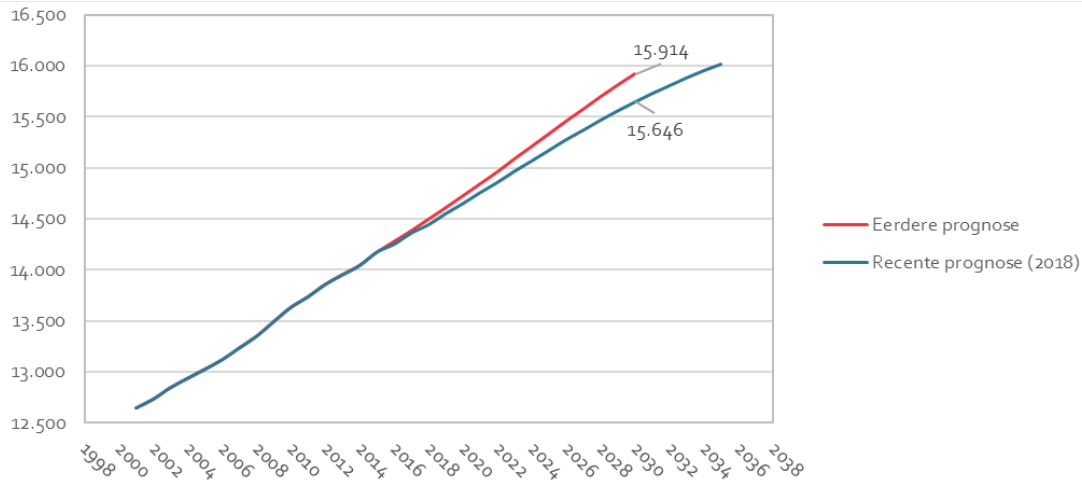
3.1.2 Huishoudensprognoses

Figuur 40 illustreert de huishoudensstijging die volgens de recente prognose verwacht wordt. In 2018 telt de stad Geraardsbergen 14 422 huishoudens. Dit aantal loopt op tot 16 027 tegen 2035. Ook wat de toename in aantal huishoudens betreft was de stijging minder sterk dan verwacht in de vorige prognose (zie Figuur 41).

Er komen dus minder huishoudens bij tegen 2035 dan eerder ingeschat. Waar de oude prognose voor 2030 een huishoudensaantal schatte van 15 914, werd dit aantal voor 2030 bijgesteld naar 15 646 huishoudens in de nieuwe prognose.

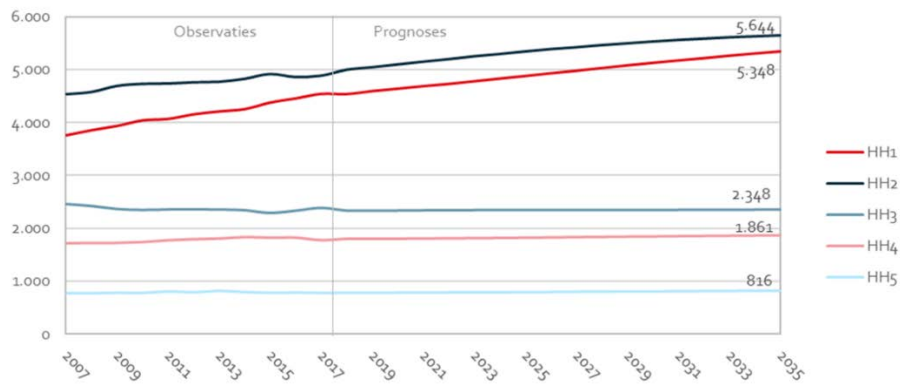


Figuur 40: Huishoudensprognose voor Geraardsbergen tussen 2018 en 2035



Figuur 41: Recente huishoudensprognose (2018-2035) t.o.v. eerdere prognose (2015-2030)

Figuur 42 laat de huishoudenstoename zien uitgesplitst naar huishoudensgrootte. De grafiek toont dat de een- en tweepersonshuishoudens het sterkst stijgen, terwijl de andere huishoudenscategorieën slecht minimaal groeien.



Figuur 42: Huishoudensprognoses gedifferentieerd naar grootte van huishouden (Studiedienst Vlaamse Regering, 2018)

Tabel 10 toont het aantal bijkomende huishoudens t.o.v. 2018, met een interval van vijf jaar. Zo schatten de prognoses bijvoorbeeld in dat er over vijf jaar (2023) 525 huishoudens zullen bijkomen, over tien jaar 1 027 (2028), en over 15 jaar (2033) 1442.

Tabel 10: Prognose van de huishoudenstoename t.o.v. 2018

Jaar	Aantal HH	Vershil t.o.v. 2018	Relatief verschil t.o.v. 2018
2018	14441	/	/
2023	14966	525	1,04
2028	15468	1027	1,07
2033	15883	1442	1,10
2035	16017	1576	1,11

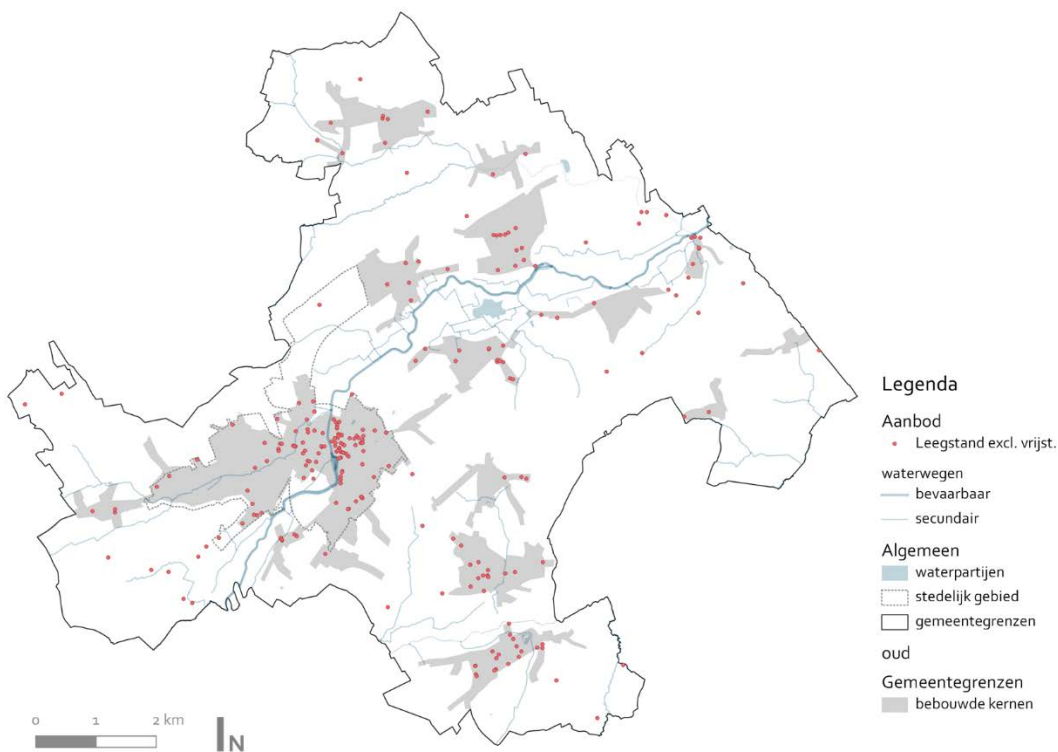
Bij het berekenen van de toekomstige woonbehoefte moet rekening gehouden worden met een frictieeegstand van 3% nodig om de woonmarkt draaiend te houden. Voor Geraardsbergen betekent dit concreet dat de woonbehoefte voor de komende tien jaar (tot 2028) bestaat uit de som van toenemend aantal huishoudens de komende tien jaar (1027) en de frictieeegstand (3% van 1 027, dus 31). Dit resulteert in een woonbehoefte voor de komende tien jaar van 1 058 wooneenheden.

3.2 Aanbod

In dit onderdeel komt de aanbodzijde aan bod, met name de huidige woningen en onbebouwde gronden die in Geraardsbergen aanwezig zijn. We gaan na hoeveel woningen leegstaan binnen het huidige woonpatrimonium. De recente en toekomstige (sociale) woonprojecten toegevoegd die het aanbod in Geraardsbergen verder hebben uitgebreid of zullen uitbreiden in de nabije toekomst.

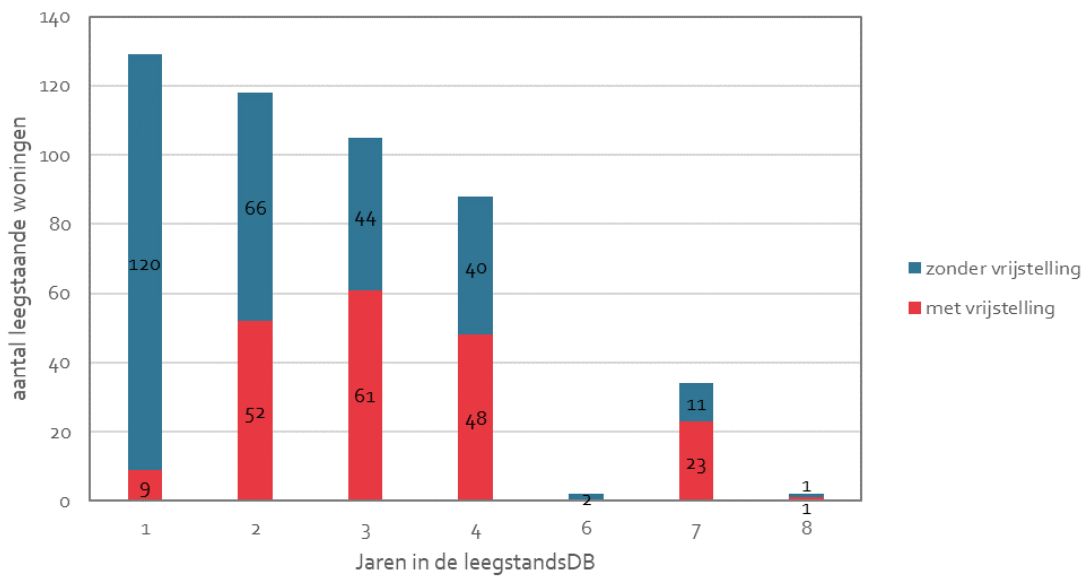
3.2.1 Leegstandsregister

In Geraardsbergen staan in totaal 478 woningen in de leegstandsdatabank. Daarvan genieten 194 leegstaande woningen een vrijstelling, de overige 284 zijn onderhevig aan een leegstandsheffing. Van de 284 leegstaande wooneenheden zonder vrijstelling situeren er zich 107 binnen het kleinstedelijk gebied en 133 in het buitengebied. De ruimtelijke spreiding van de leegstaande woningen wordt geïllustreerd in Figuur 43.



Figuur 43: Situering van de leegstaande woningen zonder vrijstelling in Geraardsbergen (Bron: Geraardsbergen)

Hoeveel jaren de leegstaande woningen in de leegstandsdatabank opgenomen zijn, wordt weergegeven in Figuur 44. Gemiddeld staan woningen in Geraardsbergen iets meer dan drie jaar op de leegstandsdatabank.

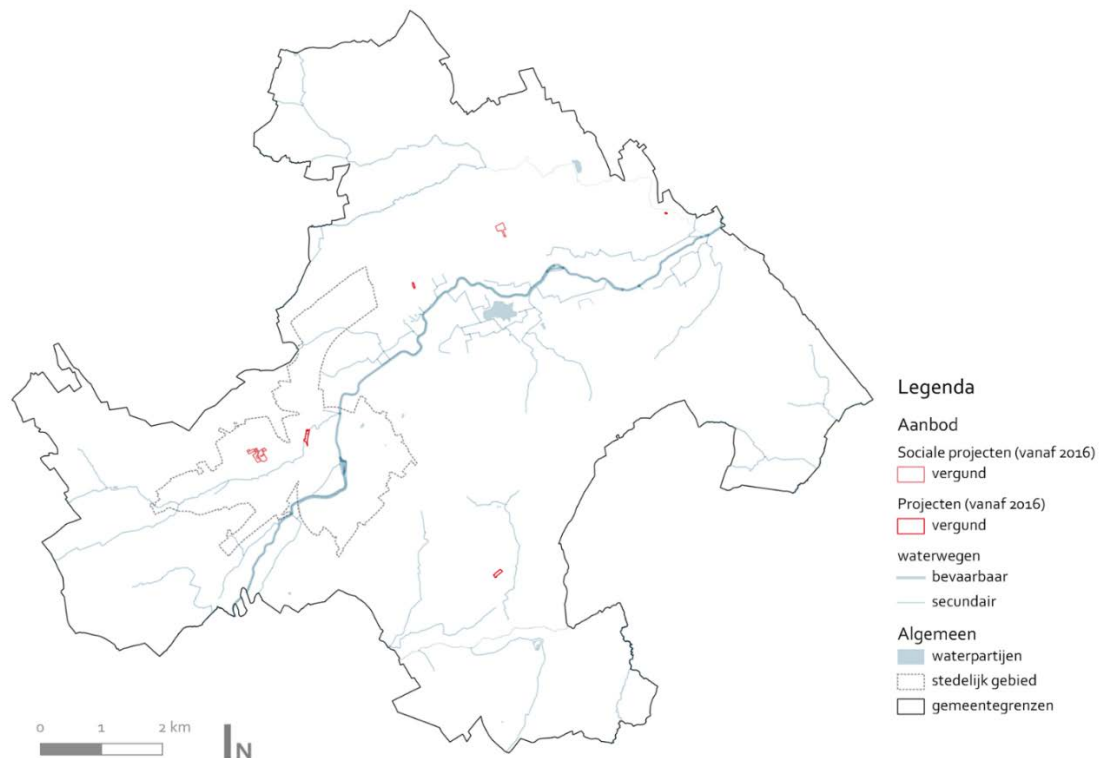


Figuur 44: Aantal jaren op de leegstandsdatbank (Bron: Geraardsbergen)

Enkele van de meest voorkomende redenen voor het verkrijgen van een vrijstelling zijn: leegstand na een ramp, door renovatiewerken, stedenbouwkundige vergunning, na het verkrijgen van een zakelijk recht, verzegeling door gerechtelijke procedure en wonen boven gebouwen.

3.2.2 Projecten

In de afgelopen vijf jaar werden tevens verschillende nieuwe woonprojecten gerealiseerd, waren er in studie en/of in ontwikkeling. Tabel 11 geeft een overzicht van het aantal projecten per jaar en in hoeveel wooneenheden deze respectievelijk resulteren/resulteerden. Zo werden er bijvoorbeeld in 2013 vier projecten ontwikkeld, drie binnen het kleinstedelijk gebied, en een in het buitengebied, die samen goed waren voor 55 extra wooneenheden.



Figuur 45: Situering nieuwbouwprojecten en sociale projecten in ontwikkeling (Stad Geraardsbergen)

Voor het toekomstig woonaanbod kunnen we echter niet al deze projecten in rekening brengen. Er zijn echter geen gedetailleerde realisatiegegevens voorhanden voor de verschillende projecten. Vandaar dat we ervan uitgaan dat projecten die vergund werden voor 2016 reeds werden gerealiseerd, en niet meer in aanmerking komen voor het toekomstig woonaanbod. Tabel 12 geeft de selectie van projecten mee die wel meegerekend kunnen worden bij het toekomstig aanbod. Het gaat in totaal om twee woonprojecten in het buitengebied, die samen goed zijn voor 37 extra wooneenheden. De ruimtelijke spreiding van deze projecten wordt getoond in Figuur 45.

In de afgelopen vijf jaar werden tevens verschillende nieuwe woonprojecten gerealiseerd, waren er in studie en/of in ontwikkeling. Tabel 11 geeft een overzicht van het aantal projecten per jaar en in hoeveel wooneenheden deze respectievelijk resulteren/resulteerden. Zo werden er bijvoorbeeld in 2013 vier projecten ontwikkeld, drie binnen het kleinstedelijk gebied, en een in het buitengebied, die samen goed waren voor 55 extra wooneenheden. In de afgelopen vijf jaar werden tevens verschillende nieuwe woonprojecten gerealiseerd, waren er in studie en/of in ontwikkeling. Tabel 11 geeft een overzicht van het aantal projecten per jaar en in hoeveel wooneenheden deze respectievelijk resulteren/resulteerden. Zo werden er bijvoorbeeld in 2013

vier projecten ontwikkeld, drie binnen het kleinstedelijk gebied, en een in het buitengebied, die samen goed waren voor 55 extra wooneenheden.

Tabel 11: Recente (vergunde) projecten en het aantal gecreëerde wooneenheden per project volgens jaartal en situering in kleinstedelijk gebied dan wel buitengebied (Stad Geraardsbergen).

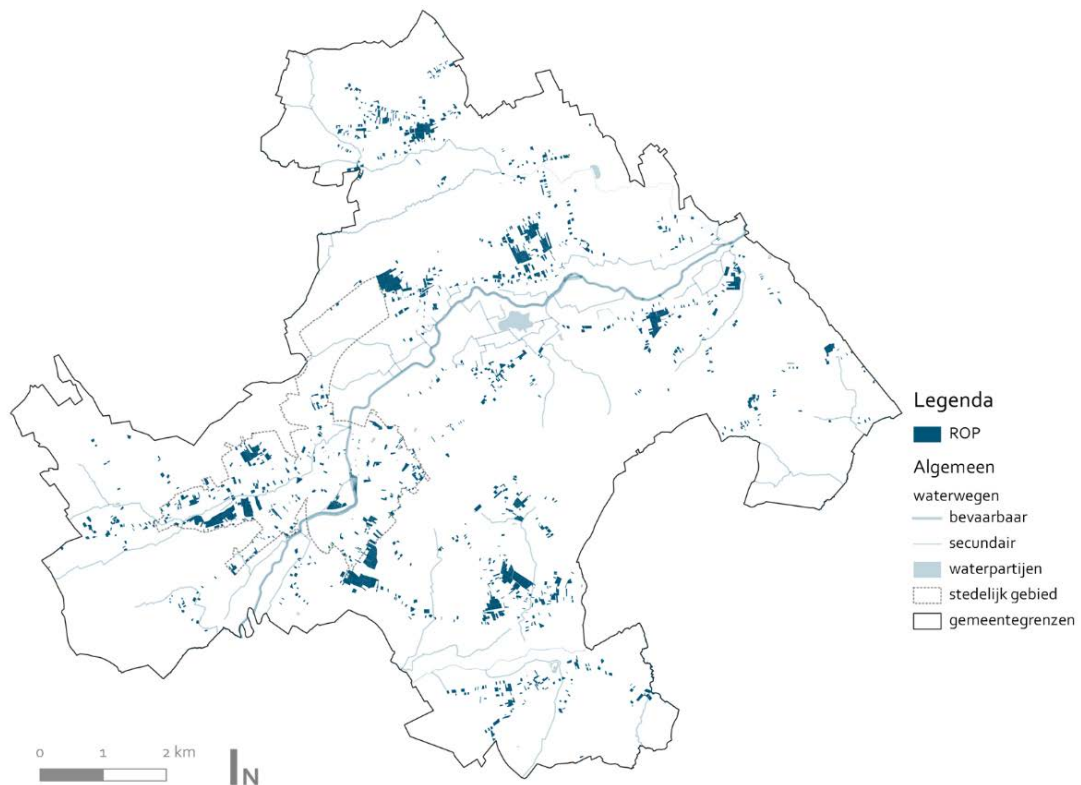
Projecten	Aantal_WE	Aantal projecten
2013	55	4
buitengebied	10	1
stedelijk gebied	45	3
2015	34	2
buitengebied	25	1
stedelijk gebied	9	1
2016	28	2
buitengebied	28	2
2017	9	1
buitengebied	9	1
Eindtotaal	126	9

Tabel 12: Overzicht van de vergunde niet-sociale woonprojecten in Geraardsbergen vanaf 2016

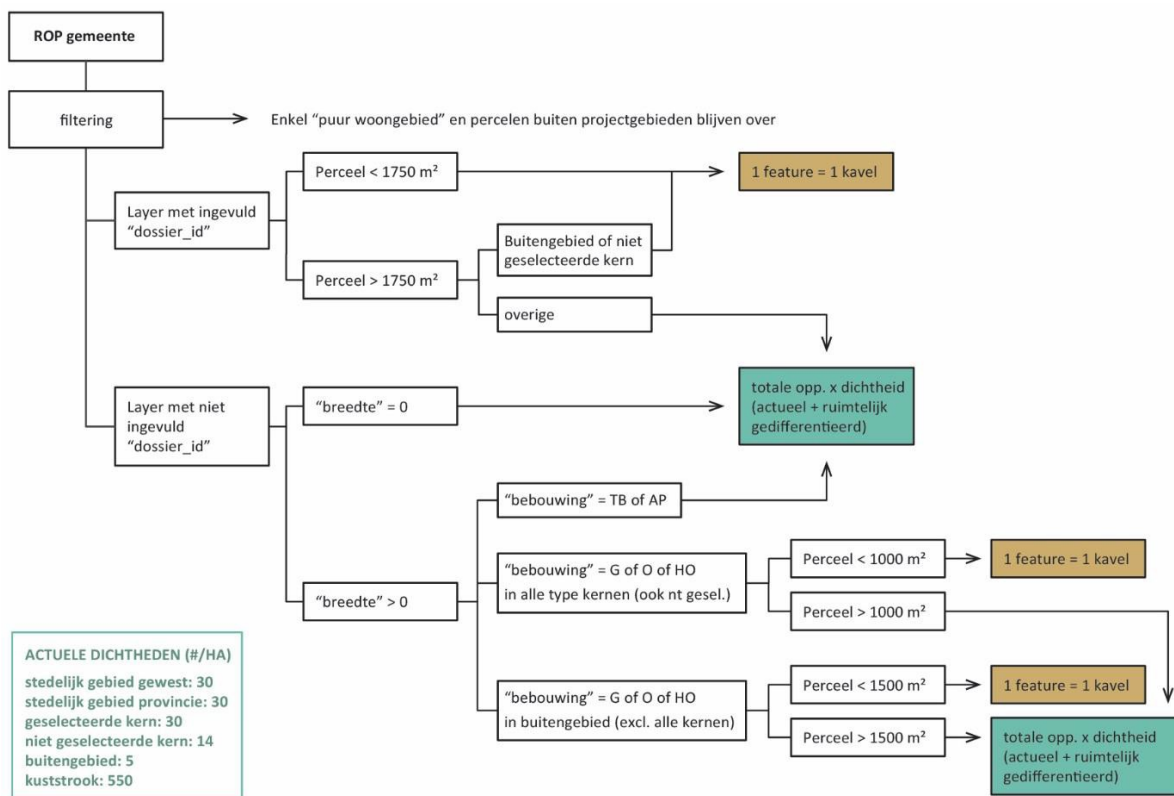
Vergunde projecten (vanaf 2016)	Aantal gecreëerde wooneenheden
Buitengebied	37
Dagmoedstraat(Schendelbeke)	9
Nieuwbouw meergezinswoning	
Edingseweg(Viane)	28
Nieuwbouw meergezinswoning	

3.2.3 ROP

Geraardsbergen heeft een groot areaal aan onbebouwde bouwgronden, die met een totaal van 263,17 ha, het grootste aandeel vormen in het toekomstig woonaanbod. Met bouwgronden doelen we op de delen van de onbebouwde percelen die nog effectief bebouwd kunnen worden. De ruimtelijke spreiding van deze onbebouwde bouwgronden wordt weergegeven in Figuur 46. De figuur toont veel bouw mogelijkheden buiten het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen, in totaal goed voor 198 ha. Ook binnen het kleinstedelijk gebied is nog een areaal van 53.5 ha onbebouwde bouwgronden beschikbaar. Niet alle percelen zijn echter even 'goed' gelegen, als we bijvoorbeeld rekening houden met overstromingsrisico's, voorzieningenniveau en/of knooppuntwaarde, etc.



Figuur 46: Situering van de onbebouwde bouwgronden in Geraardsbergen (Atelier Romain, 2018)

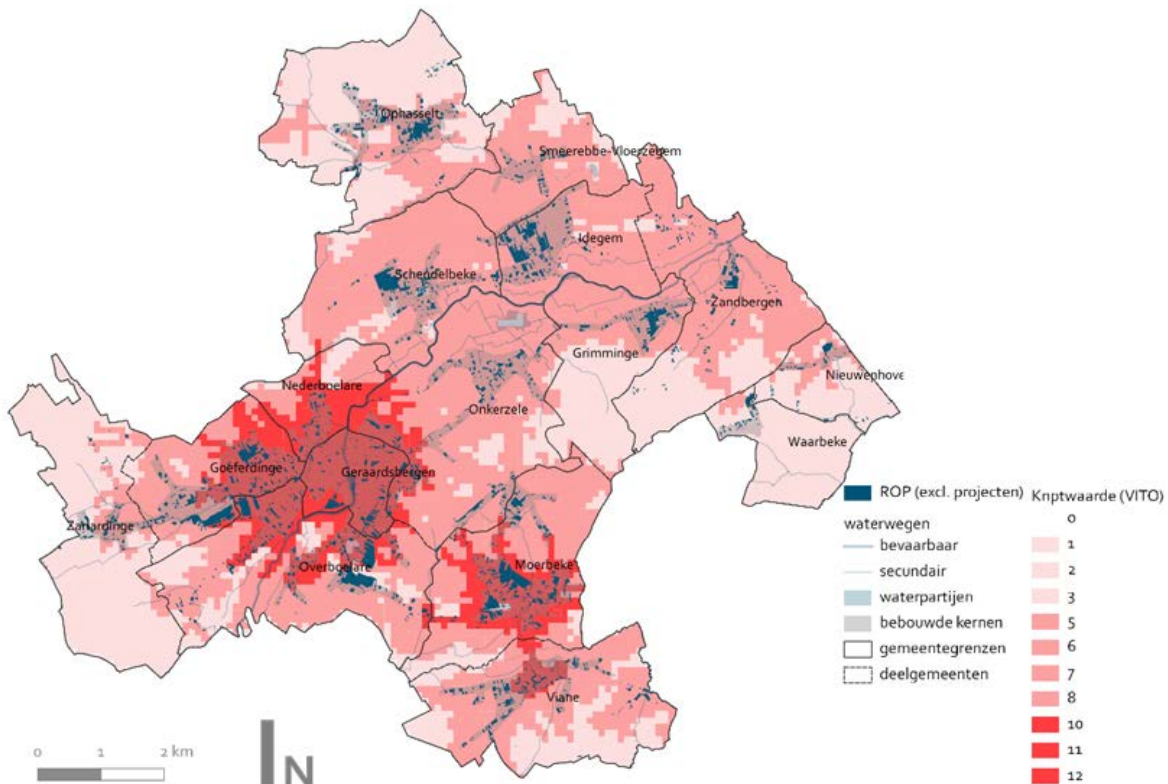


Figuur 47: Schema van de werkwijze voor de analyse van het ROP in dit onderzoek (Bron: Atelier Romain & KUL 2017, p. 57).

In bovenstaand schema wordt de methodiek uitgelegd die uitgaande van de grootte, het type en de ligging van de onbebouwde bouwgrond, inschat welke dichtheid gerealiseerd kan worden op die bouwgrond. Het achterliggende idee is dat kleine percelen aan een uitgeruste weg zullen ontwikkeld worden als grondgebonden woningen (dichtheid 1 woning). Als realisatiegraad voor verkavelingen wordt 50% gehanteerd op 10j. Voor bouwgronden op percelen die grenzen aan een uitgeruste weg en voor onbebouwde bouwgronden in een binnengebied, wordt gerekend met een realisatiegraad van 30% op 10j.

Waar in het schema staat dat de dichtheid de totale oppervlakte maal de dichtheid volgens een ruimtelijk gedifferentieerd criterium staat, hanteerden wij bijvoorbeeld voor het trendscenario de dichtheden 25 we/ha voor kleinstedelijk gebied en 15 we/ha voor buitengebied. Bij de shiftscenario's, worden de dichtheden binnen bepaalde contouren nog verhoogd tot 50 we/ha in de groeicontour van Geraardsbergen en of tot 30 we/ha voor de 3 andere groeicontouren en houden we rekening met de meest gehanteerde realisatiegraad voor een verkaveling van 80% op tien jaar (aangezien de groei veel geconcentreerder plaats vindt).

Van deze bouwgronden (bebouwbare delen van percelen uit het ROP) ligt bijvoorbeeld nog 20 ha in effectief overstromingsgevoelig gebied. Maar ook naar knooppuntwaarde genieten lang niet alle percelen van het ROP een even optimale ontsluiting via openbaar vervoer (zie Figuur 48). Enkel de rode zones (knooppuntwaarden tussen 10-13), waarbinnen Geraardsbergen en Moerbeke gesitueerd kunnen worden, worden gekenmerkt door een goede knooppuntwaarde en zijn goed verbonden met andere openbaarvervoer knooppunten.



Figuur 48: Bouwgronden en situering naar knooppuntwaarde (volgens VITO)

In Tabel 13 worden het bouwgrondareaal en zijn ligging naar knooppuntwaarde en naar ligging binnen het stedelijk gebied of in het buitengebied onder de loep genomen. Binnen het stedelijk gebied wordt 78% (of 48 ha) van het beboubaar areaal gekenmerkt door een goede knooppuntwaarde, in het buitengebied reduceert zich dat tot 16% (of 33 ha) van het beboubaar areaal.

Tabel 13: Bouwgrondareaal (ha) naar knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde	opp bouwgrond in ha	Relatief
Buiten stedelijk gebied		
zeer slecht	20,05	0,10
slecht	148,21	0,74
goed	33,19	0,16
zeer goed	0,00	0,00
Binnen stedelijk gebied		
zeer slecht	0,20	0,00
slecht	13,53	0,22
goed	47,98	0,78
zeer goed	0,00	0,00

Als men deze bouwgronden (ongeacht de ligging en 'wenselijkheid') zou ontwikkelen aan de traditionele dichtheden (25 we/ha voor stedelijk gebied en 15 we/ha voor het buitengebied, zoals in de structuurplannen naar voor geschoven wordt) zal het totale woonaanbod de vraag ver overstijgen. Om echter doordacht te groeien en te verdichten dringen ruimtelijke keuzes zich dus op. Vandaar dat in de volgende sectie nagedacht wordt over verschillende groeiscenario's die ingaan op waar verder verdichten/uitbreiden wenselijk is. Maar even goed wordt het toekomstig woonaanbod becijferd dat ontstaat bij een *business-as-usual* scenario, zonder dat er ingegrepen wordt of specifieke ruimtelijke keuzes worden gemaakt.

3.3 **Besluit**

In het volgende hoofdstuk worden scenario's opgebouwd die de ruimtelijke groei van Geraardsbergen kunnen bepalen. Op basis van de input uit deze omgevingsanalyse is het duidelijk dat hierin sterke keuzes zullen gemaakt moeten worden. Wanneer we het totale aanbod optellen van:

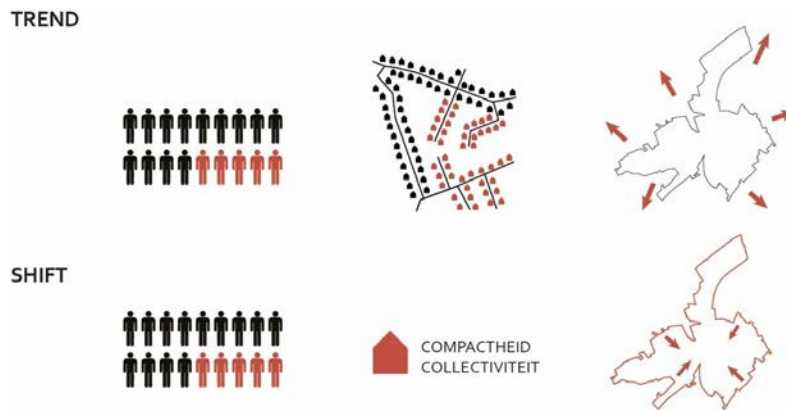
- Leegstand
- Register onbebouwde percelen
- Strategische projecten

... dan overschrijdt dit ruimschoots de vraag. Vandaag staan we voor de situatie waarbij de vraag afneemt en het aanbod door verdichting lijkt toe te nemen. Dit gebiedt ons tot grote selectiviteit waarbij diverse ruimtelijke criteria in ogenschouw genomen moeten worden. Ter illustratie hebben in dit hoofdstuk reeds de volgende aspecten opgenomen:

- Knooppuntwaarde
- Voorzieningenniveau
- Overstromingsgevoeligheid
- Centrumlocatie
- Nabijheid van het station

Het is duidelijk dat het hanteren van een van deze criteria niet zal volstaan. Meerdere criteria zullen naast en op elkaar moeten worden toegepast.

4 Confrontatie van vraag en aanbod: verschillende scenario's



Figuur 49: Schema trendsituatie versus shiftsituatie van afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

Nu de toekomstige woonbehoefte en het mogelijke aanbod in beeld gebracht zijn, kunnen we volgens verschillende scenario's proberen simuleren hoe het aanbod naar die woonbehoefte kan ingevuld worden. We gaan dus aan de slag met de geleverde input voor de scenario's. We gaan daarbij uit van twee scenario's: een trendscenario en een shiftscenario.

4.1 Trendscenario

4.1.1 Uitgangspunten trendscenario

Onder het **trendscenario** verstaan we dat huidige trends zich op dezelfde manier zullen voortzetten in de toekomst. Het is in feite een 'business as usual' scenario, waarbij zonder specifieke interventies of het ingrijpen van bovenaf het huidige woonaanbod verder wordt ingevuld of aangesneden zoals dat vandaag al gebeurt. Huidige ruimtelijke planningsbeleidslijnen zetten zich door.

Het trendscenario gaat uit van een "business as usual" benadering voor zowel de vraag als het aanbod, en hoe deze zich ruimtelijk op elkaar afstemmen. Hiervoor zijn twee mogelijke insteken voor het inschatten van het toekomstig woonaanbod:

- De structuurplanningslogica kan worden gehanteerd, met een eenvoudige verdeling van 25 we/ha binnen het kleinstedelijk gebied, en 15 we/ha in het buitengebied.
- Of, er kan worden uitgegaan van huidige bouwdichtheden van recente realisaties. Uit eerder onderzoek uitgevoerd door Atelier Romain bleek dat in het stedelijk gebied de gemiddelde realisatiedichtheid van de laatste vijf jaar reeds 35 we/ha bedroeg en in de kernen van het buitengebied 32 we/ha.

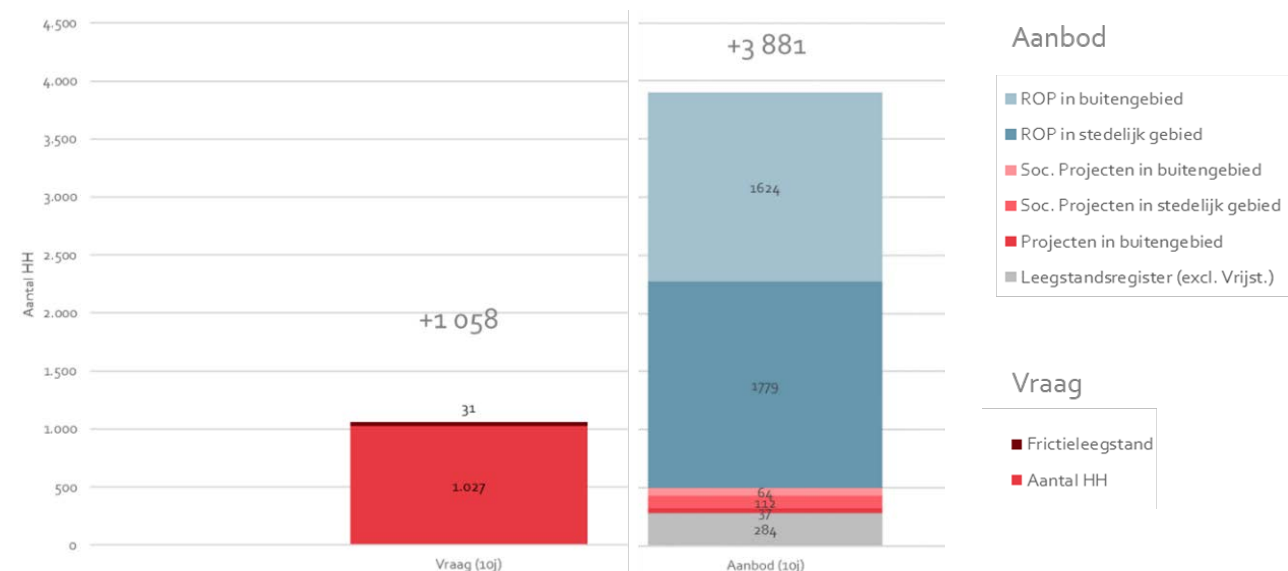
Bij het *business as usual* scenario wordt gewerkt met enkele parameters die bij het traditioneel in beeld brengen van het woonaanbod steeds als volgt werden meegerekend:

- Leegstand wordt meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 30% over 10 jaar.
- Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan de uitgeruste weg worden ook meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 30% over 10 jaar.
- Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen of in binnengebieden worden ook meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 80% over tien jaar.

4.1.2 Invulling trendskenario: confrontatie vraag & aanbod

De toekomstige woonbehoefte over 10 jaar (2028) berekenen we aan de hand van de huishoudensprognose vermeerderd met een frictieleegstand, die we in het geval van Geraardsbergen op 3% nemen. Zo komen we voor 2028 uit bij een woonbehoefte van 1058 wooneenheden.

Het toekomstig woonaanbod van Geraardsbergen bestaat uit de leegstaande woningen (zonder vrijstelling), de voorraad onbebouwde percelen (ROP) en de toekomstige woonprojecten. Het aanbod werd in Sectie 3.2 al overlopen. Als alle onderdelen van het woonaanbod maximaal zouden worden ontwikkeld, zonder verder ingrepen, illustreert Figuur 50 het resultaat. Een groot overaanbod van 3881 bijkomende wooneenheden is zichtbaar t.o.v. een woonvraag van 1058 wooneenheden. De onbebouwde bouwgronden van het ROP spelen hierin de meest voorname rol.



Figuur 50: Confrontatie van Vraag en Aanbod volgens trendskenario

4.2 *Shiftscenario's*

4.2.1 *Uitgangspunten shiftscenario's*

Bij een shiftscenario worden de huidige woontrends en wooncultuur niet zomaar doorgetrokken naar de toekomst, maar wordt uitgegaan van een shift in de wooncultuur die doordacht verdichten, compactheid en collectiviteit (ingegeven door demografische evoluties en betaalbaarheid) als uitgangspunt neemt. In goed bereikbare kernen resulteert dit in een streven naar veel hogere dichtheden en woontypologieën die aangepast zijn aan de toekomstige demografische uitdagingen als gezinsverdunding en vergrijzing.

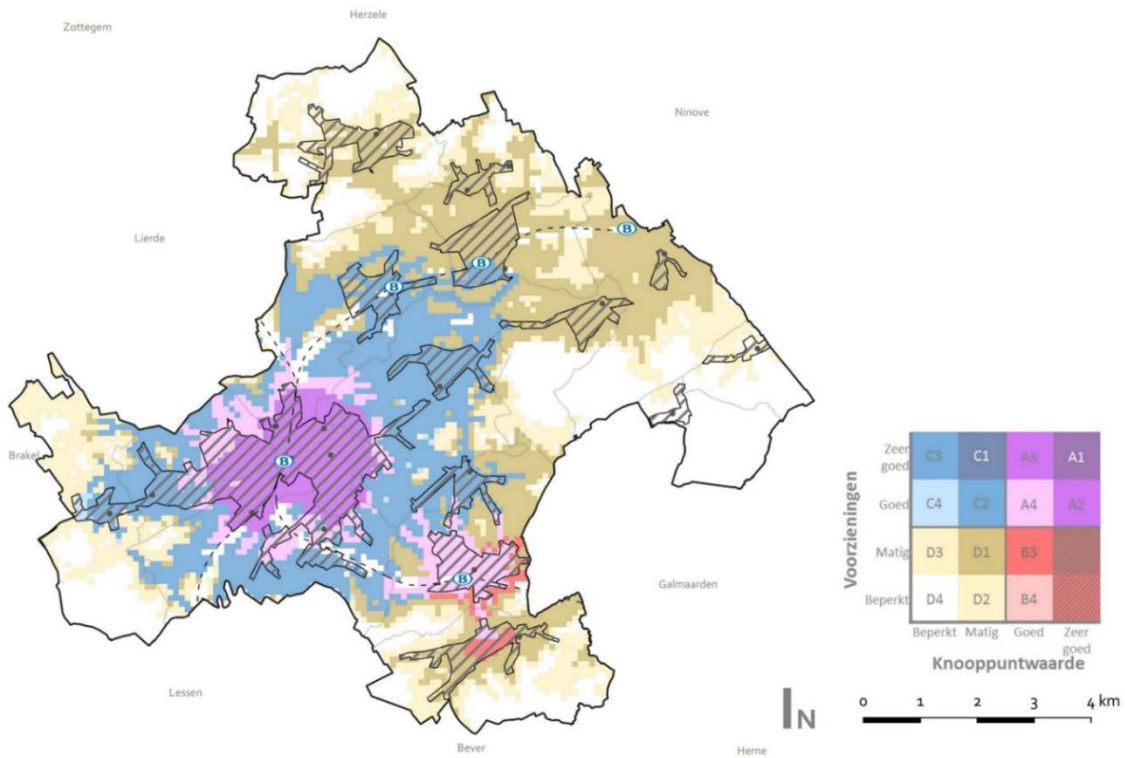
In dit shiftscenario wordt het aanbod wel ruimtelijk benaderd en kunnen een aantal bijkomende parameters de appreciatie of prioriteit van het woonaanbod verder differentiëren. We vertrekken hierbij zowel vanuit parameters die een meerwaarde betekenen ten aanzien van o.a. de woonfunctie, openruimtefuncties, etc.. We baseren ons hiervoor enerzijds op de studie "Ontwikkelingskansen o.b.v. knooppuntwaarde en voorzieningen" van VITO in opdracht van Ruimte Vlaanderen (2016), anderzijds biedt de studie 'Visie hoger bouwen Geraardsbergen' door BUUR (2017) ook een interessant perspectief.

1. De knooppuntwaarde

Volgens de nieuwe beleidslogica bepaalt de knooppuntwaarde het ontwikkelingspotentieel van een plek voor een groot deel. De knooppunten in het systeem van collectieve vervoersstromen vormen volgens deze logica de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Met andere woorden, het openbaar vervoer vormt de ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkeling. In Geraardsbergen speelt de treinverbinding hierin een grote rol. De nabijheid van dit station dient dus gevaloriseerd te worden.

2. Het voorzieningenniveau

Naast knooppuntwaarde speelt ook het voorzieningenniveau sterk mee in de ontwikkelingspotentieel van een plek, het bepaalt immers mee de leefkwaliteit. De nabijheid van basisvoorzieningen is minstens noodzakelijk voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

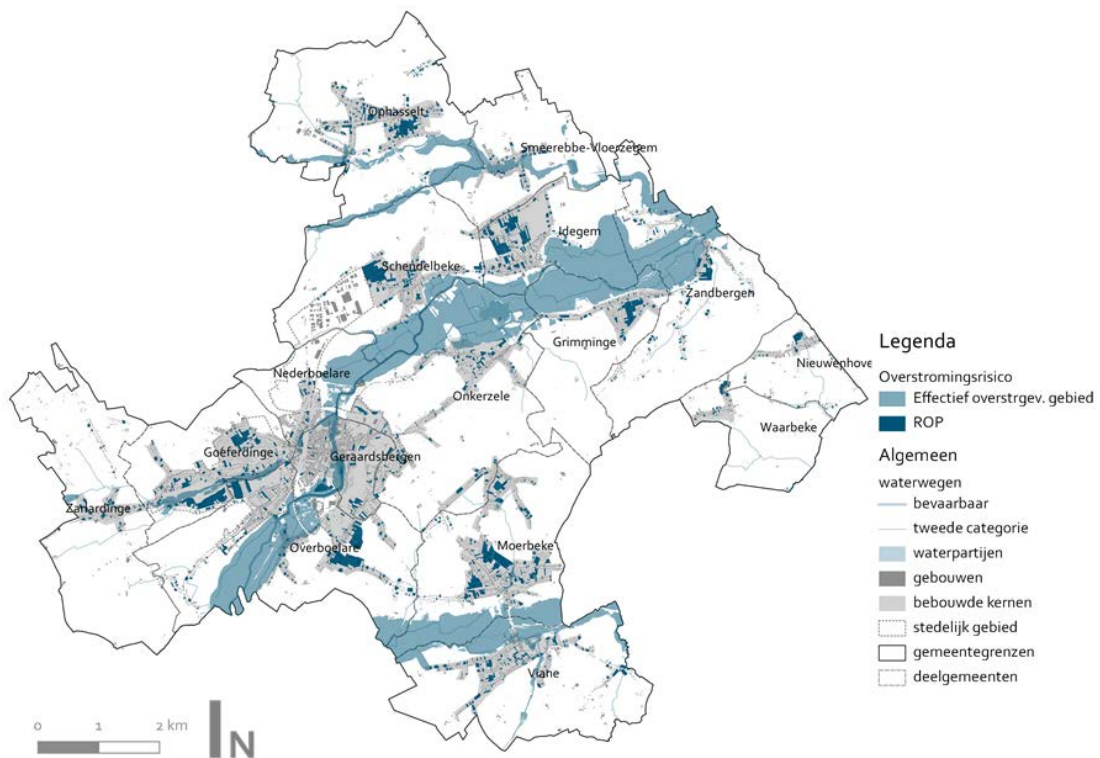


Figuur 51: Geraardsbergen volgens voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Beide parameters knooppuntwaarde en voorzieningenniveau worden duidelijk in Figuur 51. De kleurenmatrix in de legende kan in twee richtingen gelezen worden, verticaal kunnen de knooppuntwaarde scores worden afgelezen, horizontaal laten de voorzieningenniveaus zich aflezen. Een combinatie van een zeer hoge knooppunt en voorzieningewaarde resulteert in een paarse kleur, waar beide parameters laag score is geel de resulterende kleur.

3. Ruimte voor het fysisch systeem

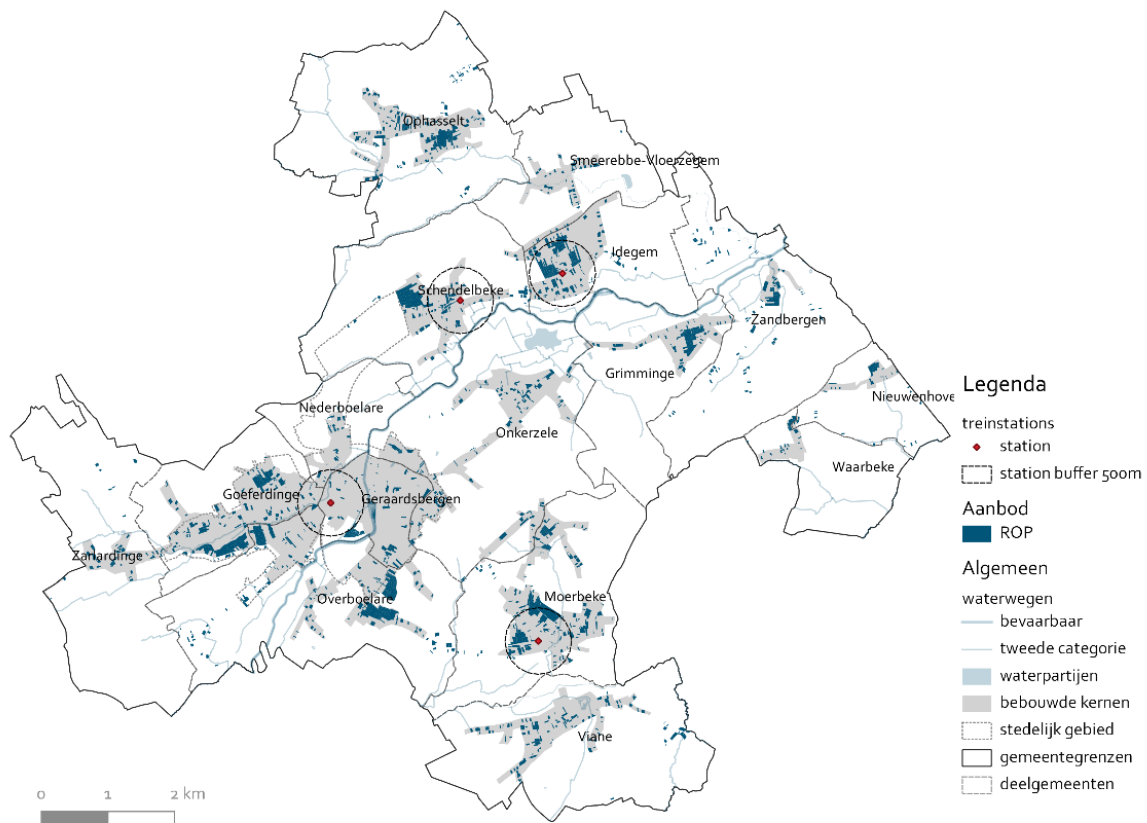
Hierbij worden de uitdagingen die gesteld worden door de fysische omgeving bekeken. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de ligging van overstromingsgevoelige gebieden, open ruimte gebieden, ecologisch waardevolle zones, etc.



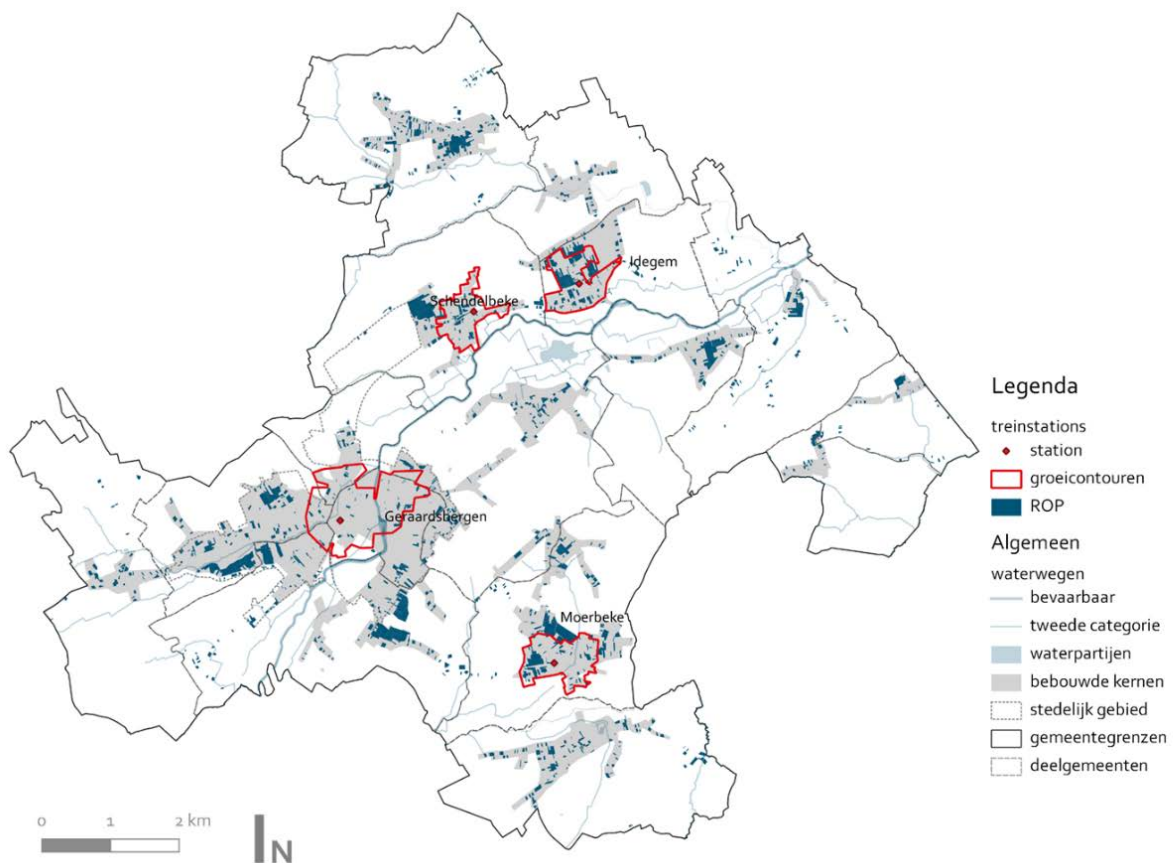
Figuur 52: ROP met aanduiding van effectief overstromingsgevoelige gebieden

4. De groeicontouren benadering (BUUR, 2017) aangevuld met twee strategische locaties

De groeicontourbenadering van BUUR is gebaseerd op een eigen ruimtelijke toepassing van nabijheid. De groeicontouren van het te verdichten stedelijk gebied, vertrekken vanuit een 500 m radius rond de stationslocaties, maar houdt ook rekening met de historische en beeldbepalende zone van kernen. Figuur 53 en Figuur 54 illustreren hoe men vanuit die denkwijze tot enkele groeicontouren komt voor de stad Geraardsbergen. Binnen die groeicontouren ziet BUUR mogelijkheden om op strategische locaties, waar verschillende infrastructuren elkaar kruisen, de dichtheid op te voeren.



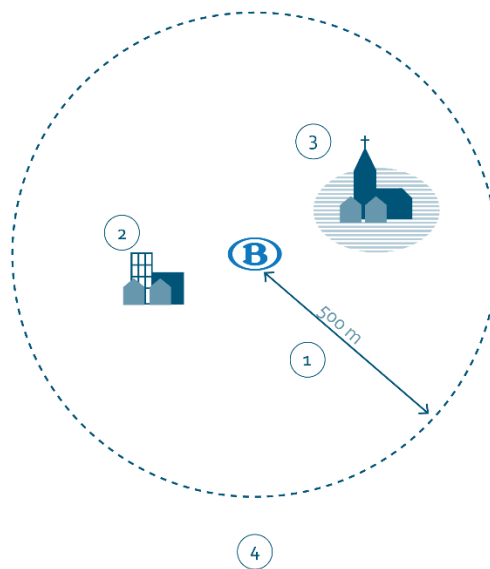
Figuur 53: Treinstations Geraardsbergen met aanduiding van een 500-m straal errond



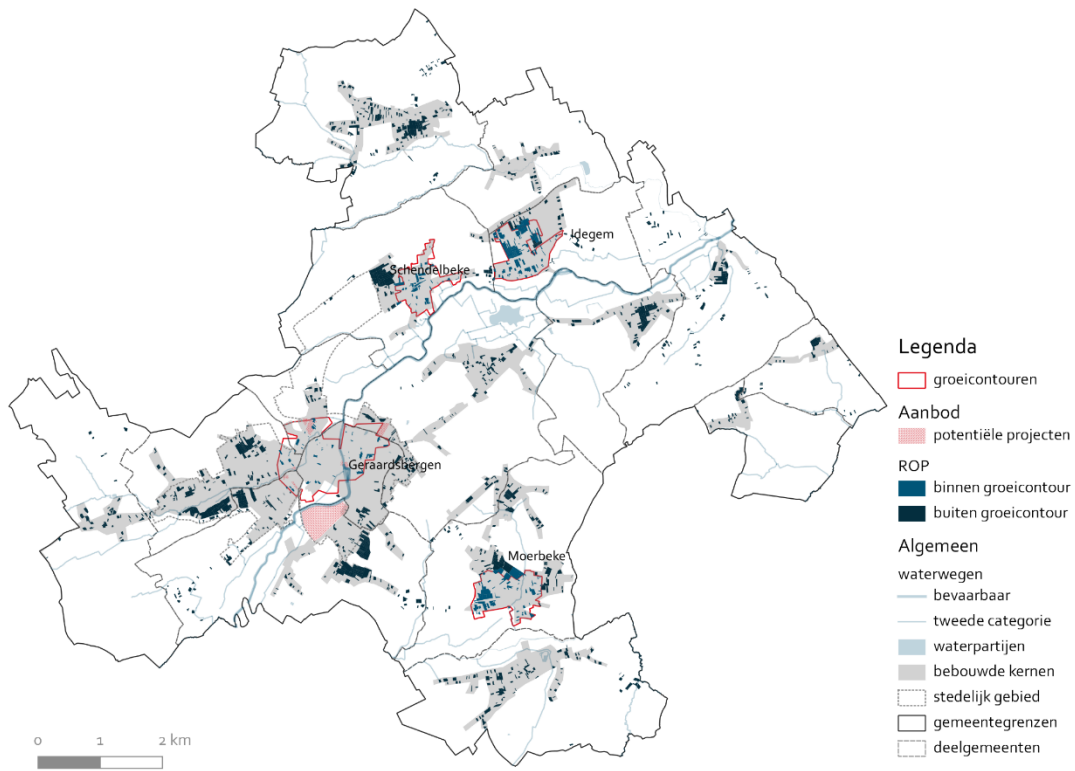
Figuur 54: Groeicontouren Geraardsbergen (gebaseerd op BUUR, 2017)

De principes die waarop de groeicontouren gebaseerd zijn, worden schematisch weergegeven in Figuur 55. De groeicontouren ontstaan uit een combinatie van een straal van 500 m rond de stations (1), het definieert potentieplekken binnen de groeicontour (althans voor de groiekern van Geraardsbergen zelf), en de contour neemt ook de beeldbepalende in rekening (3). Buiten de groeicontour is het niet wenselijk om verdere groei te stimuleren. In de visie van BUUR worden potentieplekken of strategische zones aangeduid op plaatsen waar verschillende (infra)structuren samenkomen. In het shift scenario nemen we die idee mee, als potentiële verdichtingsplaatsen (zie (3) in schema en Tabel 14). We zouden daar nog twee sites aan kunnen toevoegen, de Denderland Shopping-site en de Unal-site die in het verleden reeds in het oog sprongen als mogelijke projectlocaties.

Voor deze locaties streven we nog hogere woningdichtheden na en op enkele van deze potentieplekken gelegen binnen deze contour worden mogelijkheden gezien voor een combinatie van wonen en handel. BUUR komt in zijn ontwerpzoektocht naar aangepaste typologieën en dichtheden in het Geraardsbergse weefsel tot 3 types ter opvoering van de woningdichtheid. Zij spreken van: 'bakens', 'draggers' en 'accenten' (van hoog naar laag). In het shiftscenario zetten wij die typologieën om in dichtheden, om het aanbod zo te kunnen inschatten. De groeicontour wordt als een harde grens gezien; buiten de groeicontour is bouwen of verdichten immers niet mogelijk in het shiftscenario (zie (4) in schema).

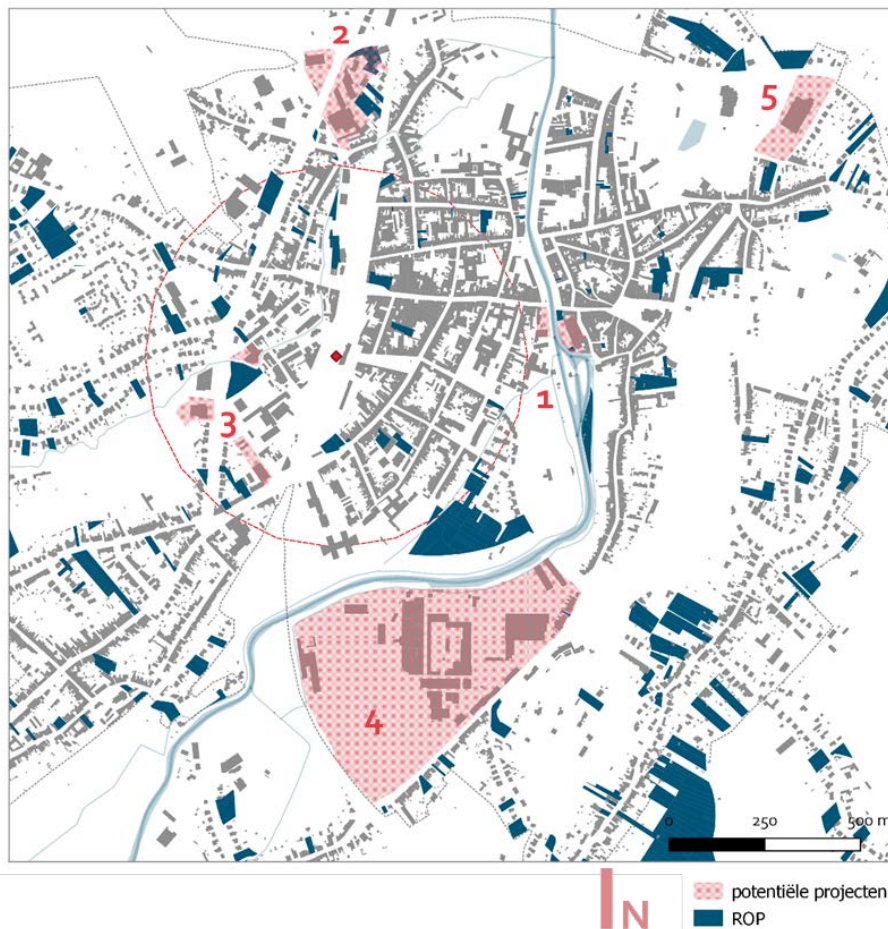


Figuur 55: Principes shiftscenario 2 groeicontouren ontstaan vanuit bereikbaarheid (1), potentieplekken (2) en beeldbepalende zones (3) (cf. BUUR, 2017)



Figuur 56: ROP en projecten voor shiftscenario

4.2.2 Naar strategische projectzones binnen groeicontouren



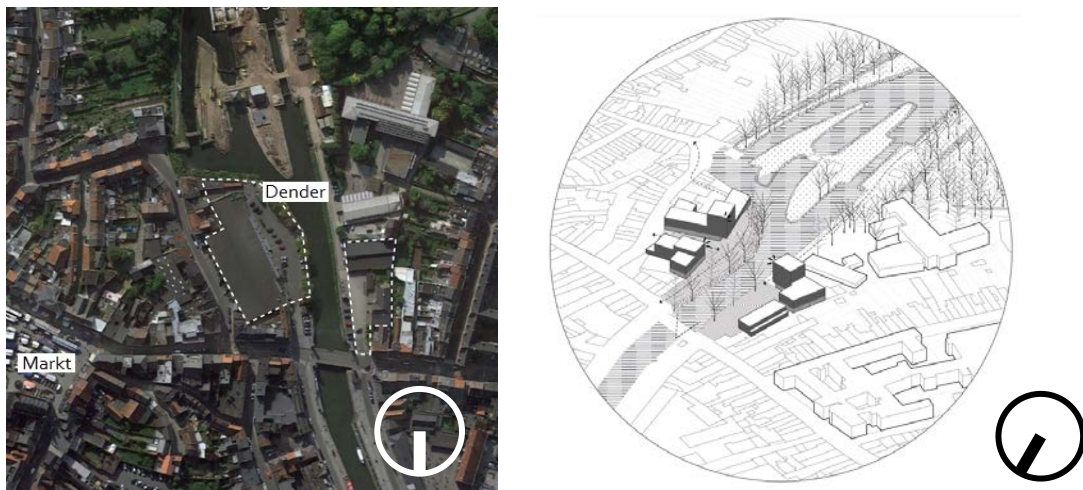
Figuur 57: Situering van de strategische zones voor projecten

Binnen die groeicontour van Geraardsbergen werken we verder op de sites die geïdentificeerd werden door BUUR als locaties met kansen voor verdichting. De drie sites zijn Tussen Sluis en Grotestraat, de Sint-Machariussite, en de Koninklijk Atheneumsite. Tabel 14: Strategische projectsites (gebaseerd op BUUR, 2017). Tabel 14 geeft naast enkele plaatsgebonden en bereikbaarheidskenmerken ook weer welke potentiële dichtheden kunnen worden bereikt op deze sites.

Tabel 14: Strategische projectsites (gebaseerd op BUUR, 2017)

Naam site	Afstand tot station	Afstand tot Grote Markt	Bestemming (gewestplan)	Opp. (in ha)	dichtheid	Aantal wooneenheden
Tussen Sluis en Grotestraat	650 m	250 m	Wonen	0,7 ha	60 woningen/ha	32 wooneenheden
Sint-Machariussite	1 km	1,5 km	Wonen	2,8 ha (helft voor KMO, kantoren en diensten)	50-60 woningen/ha	121 wooneenheden
K. Atheneum-site	350 m	1,2 km	Wonen + Natuurgebied (werd zone voor KMO door RUP)	1,5 ha	50-70 woningen/ha	69 wooneenheden

4.2.2.1 Projectzone 1: Tussen Sluis en Grotestraat



Figuur 58 Links: Luchtfoto site tussen Sluis en Grotestraat, rechts: verdichtingsmogelijkheden (BUUR).

De handelsfuncties die deze site vandaag sieren zijn een Fun, een Wibra en een apotheek. De site is bestemd als woongebied in het Gewestplan. De gewenste ontwikkeling op de site bestaat in een mix van wonen en detailhandel, waarbij de detailhandel de gelijkvloerse verdieping inneemt en wonen zich in de verdiepingen situeert. De site heeft een totale oppervlakte van 7.092 m², als we rekenen dat 1/4 voor detailhandel bestemd wordt en 3/4 voor wonen, komen we een bebouwbare oppervlakte van 5.319 m² uit. De site werd door BUUR geïdentificeerd als een 'drager' (6-7 bouwlagen), wat wij vertalen in een dichtheid van 60 wooneenheden per ha. Zo komen we voor deze site op een bouwmogelijkheid uit van 32 wooneenheden.

4.2.2.2 Projectzone 2: Sint-Machariussite



Figuur 59: Links: Luchtfoto Sint-Macharius site, rechts: verdichtingsmogelijkheden op de site (BUUR).

De site is gelegen tussen de spoorweg en de Molenbeekvallei en bestaat uit een gedeelte langs weerskanten van de Astridlaan. De huidige handelsfuncties aanwezig op deze site zijn: Lidl, Gamma, Maxi Zoo, W8 en Action. Aangezien de site bestemd is als woongebied in het Gewestplan bestaat de gewenste ontwikkeling ook hier uit een mix van wonen en detailhandel of kantoren, waarbij de detailhandel en kantoorruimte de gelijkvloerse verdieping inneemt en wonen zich in de verdiepingen situeert. De site heeft een totale oppervlakte van 28.029 m² (of 2,8 ha). Uit het typologieonderzoek van BUUR (zie Figuur 59 rechts), leiden we aan de hand van de typologiën en de perceelsgroottes af dat 21.629 m² als 'drager' (6-7 bouwlagen, of een dichtheid van 60 we/ha) werd getypeerd en 6400 m² als 'accent' (4-5 bouwlagen of een dichtheid van 50 we/ha). Bij elk van beide types wordt ¼ van de oppervlakte voor handel voorzien en ¾ voor wonen. Voor het type 'drager' komen we uit op 97 wooneenheden, het type 'accent' levert 24 wooneenheden op. In totaal komen we hierbij voor deze site aan 121 extra wooneenheden.

4.2.2.3 Projectzone 3: Koninklijk Atheneumsite



Figuur 60: Links: Luchtfoto Koninklijk Atheneumsite, rechts: verdichtingstypologieën op de site (cf. BUUR).

Zoals zijn naam verraad is de Koninklijk Atheneumsite gelegen in de buurt van het Koninklijk Atheneum. De site wordt ontsloten door de spoorweg in het oosten, de Astridlaan in het westen en de Groteweg en Hunnegemweg in het Zuiden. Zoals geïllustreerd in Figuur 60 bestaat de site uit verscheidene kleinere percelen en perceelsgroepen. De huidige functies die op deze site voorkomen zijn: een koninklijk atheneum, Aldi, Bel&Bo, Oxygen Fitness en woningen. De bestemming voor de zone is woongebied, vandaar dat de gewenste ontwikkeling een mix nastreeft van handel en wonen. Ook hier wordt voorzien dat de detailhandel de gelijkvloerse verdieping inpalmt en wonen de hoger liggende verdiepingen.

De site heeft een totale oppervlakte van 14,8 ha, waarvan 0,76 ha als 'baken' werd getypeerd (8-9 bouwlagen of 70 we/ha), waarvan 0.25 ha als 'drager' werd getypeerd (6-7 bouwlagen of 60 we/ha), en waarvan tot slot 0,47 ha als 'accent' werd getypeerd (4-5 bouwlagen of 50 we/ha). Voor de verdeling handel wonen wordt opnieuw gewerkt met respectievelijk $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$. Zetten we de bewoonbare oppervlakte om naar aantal wooneenheden, dan komen we voor het type baken aan 40 wooneenheden, voor het type 'drager' aan 11 wooneenheden, en voor het type accent aan 18 wooneenheden. Dit brengt het aantal nieuwe woningen op de Koninklijk Atheneumsite op een totaal van 69 wooneenheden.

4.2.2.4 Projectzone Unal-site



Figuur 61: Situering Unal-site

Een zone die eveneens in aanmerking kan komen voor verdichting is de Unal-site. Deze site werd eerder ook al aangeduid als projectgebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De site wordt gebruikt voor industriële activiteiten en werd in het gewestplan bestemd voor industrie. Voor deze site worden ontwikkelingskansen gezien als KMO-zone, als woonzone, of misschien een combinatie van de twee. De totale oppervlakte van de site bedraagt 25,9 ha. Rekenen we de helft van de site als park dan blijft 12,9 ha over voor wonen of KMO-zone. Voor die 12,9 ha rekenen we hier drie scenario's uit. Scenario 1 voorziet een woningdichtheid van 25 we/ha, wat in totaal 322 wooneenheden oplevert. Scenario 2 voorziet in een hogere dichtheid van 50 we/ha en komt zo uit op een totaal van 645 wooneenheden voor de site. Scenario 3 voorziet enkel KMO activiteiten op de site en creëert dus geen bijkomende wooneenheden.

4.2.2.5 Projectzone Denderland Shopping



Figuur 62: Situering Denderland Shopping-site

De site sluit aan bij het noorden van de Geraardsbergse groeicontour en huisvest het Denderland Shopping Center. De zone werd bestemd als KMO-zone in het gewestplan. De gewenste ontwikkeling is een combinatie van handel en wonen. We voorzien de 1/4 van de site voor handel en 3/4 voor nieuwe woonontwikkeling. Zo schiet 1.57 ha over voor wonen. Voor deze 1.57 ha rekenen we met een dichtheid van 50 we/ha, wat uitkomt op 79 bijkomende wooneenheden.

Tabel 15: Andere potentieel te verdichten sites

Naam site	Afstand tot station	Afstand tot Grote Markt	Bestemming (gewestplan)	Opp. (in ha)	Raming
Unal-site	1,2 km	1 km	industrie	25,9 ha (1/2 voor wonen)	50 we/ha 645 woningen
Zabra-site	1,7 km	850 m	Zone voor KMO	2,1 ha (3/4 voor wonen)	60 we/ha 94 woningen

4.2.3 Invulling shiftscenario's

De toekomstige vraag blijft uiteraard dezelfde als in het vorige scenario, nl. een woonbehoefte van 1058 bijkomende woningen tegen 2028 (gerekend met een frictieleegstand van 3%).

Het toekomstig woonaanbod van Geraardsbergen bestaat nog steeds uit dezelfde componenten: leegstaande woningen (zonder vrijstelling), de voorraad onbebouwde percelen (ROP) en de toekomstige woonprojecten. Alleen worden in het shiftscenario sterke keuzes gemaakt waar er nog verdicht of bijgebouwd wordt, door het aanbod meer ruimtelijk te gaan benaderen. Aan de hand van overstromingsgevoeligheid, knooppuntwaarde, of met het definiëren van groeicontouren en het aanduiden van strategische projectsites wordt in het shift scenario telkens het woonaanbod selectief ingevuld en ten opzichte van de vraag geplaatst.

De leegstandsmogelijkheden blijven in het shiftscenario dezelfde als in het trendscenario, ook de huidige projecten die nog gepland staan verschillen niet met de cijfers in voorgaande scenario's. Aan de andere onderdelen van het aanbod, zoals de geplande en in ontwikkeling zijnde projecten, of het aansnijden van het ROP verandert er wel wat.

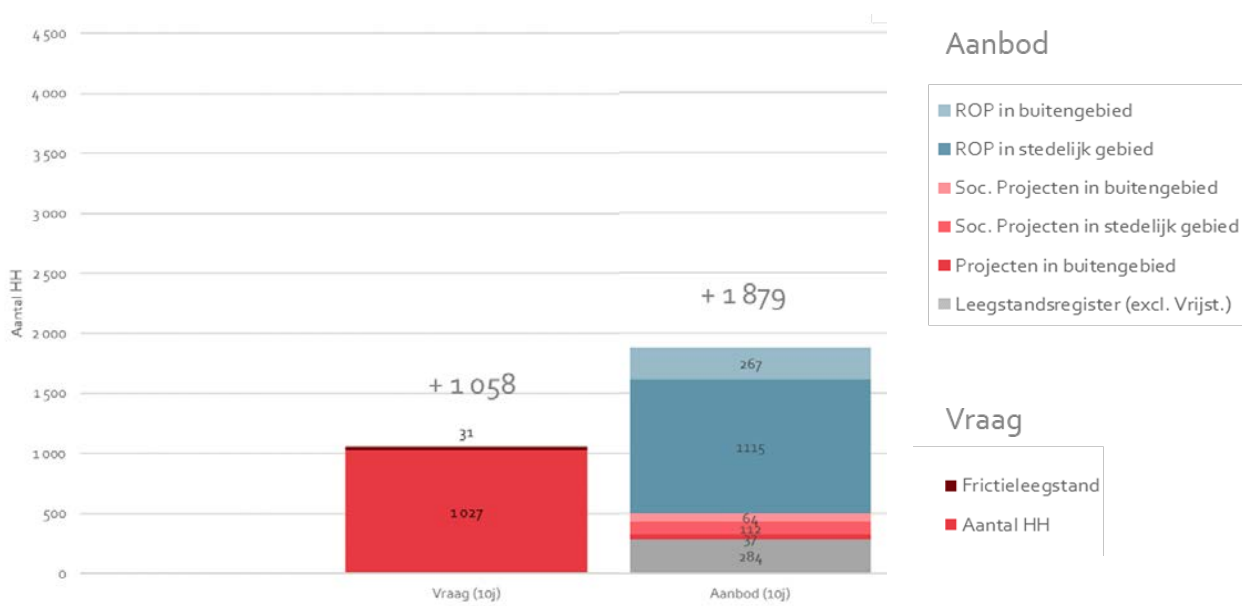
4.2.3.1 Shift scenario 1: groeien buiten overstromingsgevoelig gebied en op bereikbare plaatsen

In een **eerste shiftscenario** laten we de onbebouwde percelen die in overstromingsgevoelig gebied ligt buiten beschouwing bij het bekijken van de bouwmogelijkheden. Bovendien kijken we voor het toekomstige woonaanbod enkel naar bereikbare locaties (o.b.v. knooppuntwaarde).

Tabel 16: Overzicht onderdelen van het toekomstig woonaanbod in Geraardsbergen

Aanbod (1)	Realisatiegraad (10j)	Opp (ha)	Opp (ha) excl. Overstr gev	Dichtheid	AantalWe excl. Overstr.gev.
Nieuwe projecten					/
Projecten (vergund)*	1			/	37
Projecten in stedelijk gebied				/	0
Projecten in buitengebied				/	37
Sociale projecten (vergund)					176
Soc. Projecten in stedelijk gebied	1			/	112
Soc. Projecten in buitengebied	1			/	64
ROP		264,92	243,30		2925
ROP in buitengebied		201,47	189,82	15	1533
Knooppuntwaarde 1-4					151
binnengebied	0,3	5,45	5,42	15	
aan uitgeruste weg	0,3	9,58	9,47	15	
verkaveling	0,8	5,02	4,96	15	
Knooppuntwaarde 5-8					1131
binnengebied	0,3	49,88	48,10	15	
aan uitgeruste weg	0,3	63,68	59,01	15	
verkaveling	0,8	34,67	31,90	15	
Knooppuntwaarde 9-12					252
binnengebied	0,3	7,09	7,09	15	
aan uitgeruste weg	0,3	20,96	19,32	15	
verkaveling	0,8	5,14	4,55	15	
ROP in stedelijk gebied		63,45	53,49	30	1392
Knooppuntwaarde 1-4					
binnengebied	0,3			30	
aan uitgeruste weg	0,3	1,96	0,20	30	
verkaveling	0,8			30	
Knooppuntwaarde 5-8					276
binnengebied	0,3	6,36	6,36	30	
aan uitgeruste weg	0,3	6,04	5,31	30	
verkaveling	0,8	1,12	1,04	30	
Knooppuntwaarde 9-12					1115
binnengebied	0,3	15,38	11,42	30	
aan uitgeruste weg	0,3	20,59	17,74	30	
verkaveling	0,8	12,00	11,43	30	
Leegstandsregister	1	/	/	/	
binnen stedelijk gebied					
buitengebied					
Leegstandsregister (excl. Vrijst.)	1	/	/	/	284
binnen stedelijk gebied					
buitengebied					

De leegstand en het aandeel van de projecten blijft hetzelfde als in het trendscenario, maar het aandeel van het ROP verkleint. Door te differentiëren naar overstromingsrisico en de effectief overstromingsgevoelige bouwgronden te elimineren in het toekomstig aanbod daalt de oppervlakte van het ROP van 265 ha naar 243 ha. Als we dan doorrekenen naar aantal bijkomende woningen met vooropgestelde dichtheden van 30 en 15 wooneenheden per ha (voor resp. binnen het kleinstedelijk gebied, resp. het buitengebied), dan komen we aan 2925 bijkomende wooneenheden die mogelijk vanuit het ROP. Van dat aantal houden we enkel de goedgelegen onbebouwde bouwgronden over, d.w.z. met een knooppuntwaarde gelijk aan of hoger dan 9. Omgerekend met dichtheden en realisatiegraden komen we aan 1115 wooneenheden in het stedelijk gebied en 252 wooneenheden in het buitengebied. Het ROP is hiermee nog goed voor 1367 bijkomende wooneenheden. Het totale aanbod wordt daarmee bijgesteld naar 1879 bijkomende woningen tegen 2028 op niet overstromingsgevoelige en tevens goed bereikbare locaties.



Figuur 63: Confrontatie van vraag en aanbod in het eerste shift scenario (Atelier Romain)

Zetten we nu de vraag tegen het aanbod uit, dan zien we dat het aandeel van het ROP nog goed is voor 1367 bijkomende wooneenheden. Het totale aanbod wordt daarmee bijgesteld naar 1879 bijkomende woningen tegen 2028.

4.2.3.2 Shift scenario 2: Groeicontouren en potentieplekken

In een **tweede shiftscenario** gaan we uit van de groeicontouren (cf. BUUR) en voor zowel het ROP als de te onderzoeken projecten tot vier potentiële verdichtingszones of groeicontouren voor Geraardsbergen, die gesitueerd zijn in of rond Geraardsbergen zelf, Moerbeke, Schendelbeke en Idegem. Hoewel Zandbergen ook een treinstation heeft en in de studie van BUUR nog van een groeicontour werd voorzien, wordt die kern uit het hier voorgestelde shiftscenario geëlimineerd op basis van zijn slechte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (zie Figuur 51 en Figuur 54).

De grootste verandering in dit scenario is dat de groeicontouren als relatief harde grenzen worden aangehouden bij het bekijken van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Het aandeel leegstaande woningen of de al geplande projecten veranderen ook hier niet, maar het ROP verandert drastisch t.a.v. de vorige scenario's en ook worden nieuwe strategische projectlocaties aangeduid waar verdichten mogelijk is.

Tabel 17: Opp. ROP binnen de 4 groeicontouren

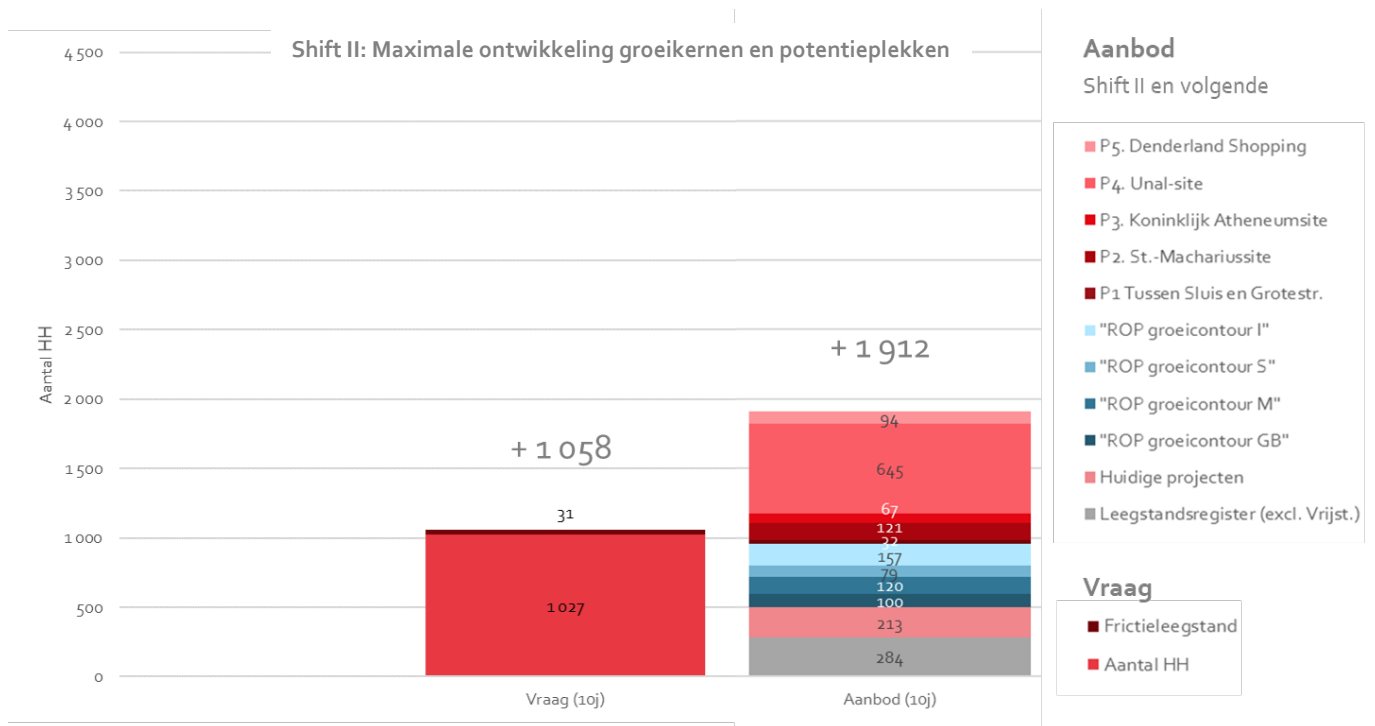
Groeicontour	bebouw. Opp (ROP) in ha
Geraardsbergen	5,17
Moerbeke	10,72
Schendelbeke	4,69
Idegem	14,8
Eindtotaal	35,38

Tabel 18: Onderdelen toekomstig woonaanbod bij shift scenario II (cf. BUUR, 2017)

Aanbod (1)	Realisatiegraad (10)	Opp (ha)	Dichtheid	Aantal We
Potentieplekken				
Tussen Sluis en Grotestraat	1			32
Sint-Machariussite	1			121
Koninklijk Atheneumsite	1			67
Unal-site	1			645
Denderland Shopping site	1			94
Projecten bestaand				
Projecten (vergund)*	1		/	37
Projecten in stedelijk gebied			/	0
Projecten in buitengebied			/	37
Sociale projecten (vergund)				176
Soc. Projecten in stedelijk gebied	1		/	112
Soc. Projecten in buitengebied	1		/	64
ROP				
binnen groeikern Geraardsbergen				100
binnengebied	0,3	1,05	50	16
aan uitgeruste weg	0,3	3,23	50	48
verkaveling	0,8	0,90	50	36
binnen groeikern Moerbeke				120
binnengebied	0,3	3,93	30	35
aan uitgeruste weg	0,3	5,22	30	47
verkaveling	0,8	1,56	30	37
binnen groeikern Schendelbeke				79
binnengebied	0,3	1,74	30	16
aan uitgeruste weg	0,3	0,51	30	5
verkaveling	0,8	2,45	30	59
binnen groeikern Idegem				157
binnengebied	0,3	4,52	30	41
aan uitgeruste weg	0,3	8,72	30	78
verkaveling	0,8	1,59	30	38
Leegstandsregister	1	/	/	478
binnen stedelijk gebied				
buitengebied				
Leegstandsregister (excl. Vrijst.)	1	/	/	284
binnen stedelijk gebied				
buitengebied				
Totaal				1912

Figuur 64: Onderdelen toekomstig woonaanbod bij shift scenario II (voor de potentieplekken gebaseerd op Buur, 2017)

De vertaalslag van die strategische projecten naar aantal extra woonegelegenheden en verdichtingsprogramma werden in de vorige sectie reeds overlopen. Voor de Denderland Shopping site en de Unal-site werden telkens verschillende scenario's doorgerekend (zie vorige sectie), wij hebben ervoor gekozen in de confrontatie van vraag en aanbod verder te werken met de scenario's die de hoogste woningdichtheid nastreven (in combinatie met wonen of park).



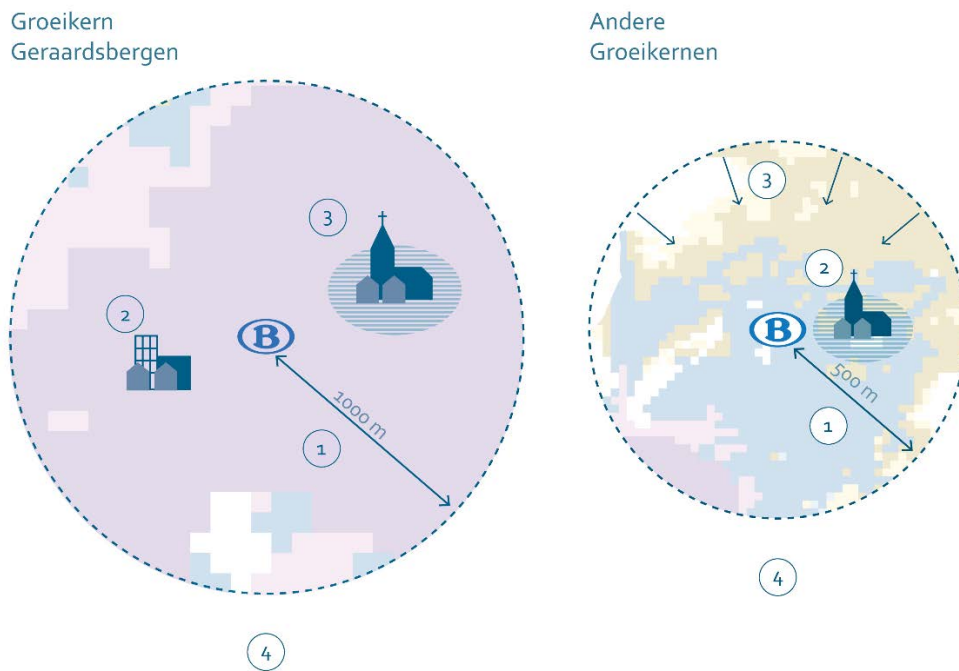
Figuur 65: Confrontatie van vraag en aanbod in een tweede shift scenario waarbij voor verdichting binnen de groeikernen wordt gekozen en voor het maximaal ontwikkelen van potentiële projecten

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in Figuur 65 blijkt dat lang niet alle potentieplekken of strategische woonprojecten nodig zijn om de toekomstige woonvraag op te vangen. Hoewel ze geïdentificeerd werden als potentieplek voor woonprojecten die een hogere dichtheid nastreven, zijn ze niet allemaal even realiseerbaar als woonproject op de korte termijn.

Maar kijken we naar wat het ROP oplevert in dit scenario, valt op dat de groei vanuit het ROP sterk gecondenseerd wordt in de meest bereikbare plekken, maar dat de grootste groei vanuit het ROP zich niet situeert in de stad Geraardsbergen, maar in de deekern Idegem. Hoewel de uitgangspunten van dit scenario zeker niet verkeerd zijn, en ook gesteund zijn op criteria van bereikbaarheid, leunt dit scenario helemaal niet in de richting van het vorige scenario, en laat het de stad minder groeien en dus minder stad zijn. De vraag die we ons hierbij kunnen stellen is waarom er niet nog meer genuanceerd wordt tussen de stedelijke groeikern en de meer landelijke groeikernen... Daarom proberen we in een volgend scenario die groeicontourenbenadering verder te verfijnen, zodat de nadruk van de toekomstige groei toch meer op de groeikern Geraardsbergen kan komen te liggen.

4.2.3.3 Shift scenario 3: Naar groeikernen die Geraardsbergen meer stad laten zijn

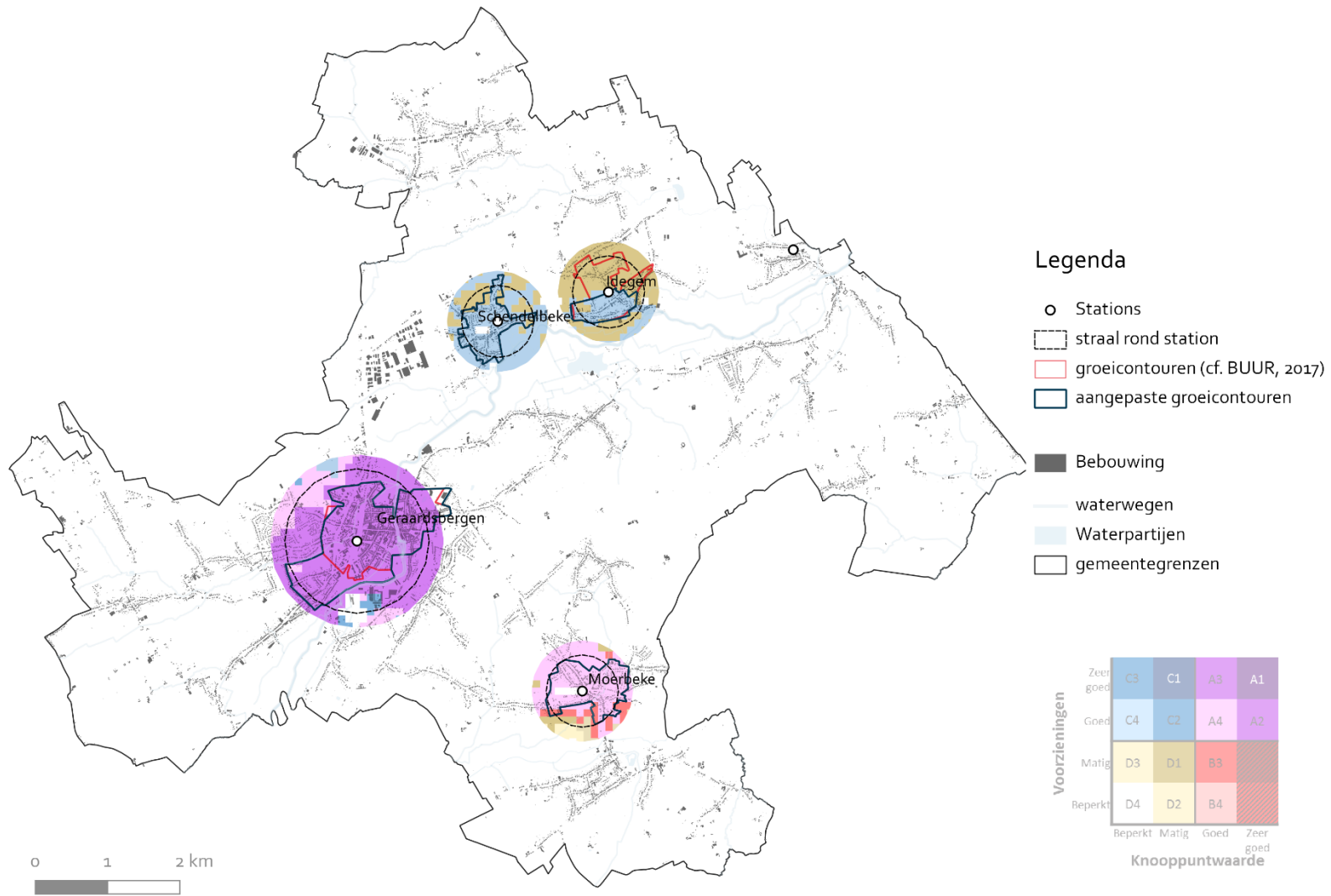
In een **derde shiftscenario** gaan we daarom over tot het verfijnen van de groeicontouren uit het vorige scenario, zodat ze de kans geven aan de kern Geraardsbergen om meer stad te kunnen zijn, een bekommernis die ook in het participatietraject naar voor kwam. Geraardsbergen mag nog wat meer te bieden hebben, zowel wat wonen als voorzieningen betref. We passen dezelfde principes toe alleen differentiëren we naar stadskern versus deerkernen. Voor de nieuwe afbakening bouwen we voort op de eerdere groeicontourbenadering (cf. BUUR, 2017), maar we verfijnen ze volgens de principes die geïllustreerd worden in Figuur 66.



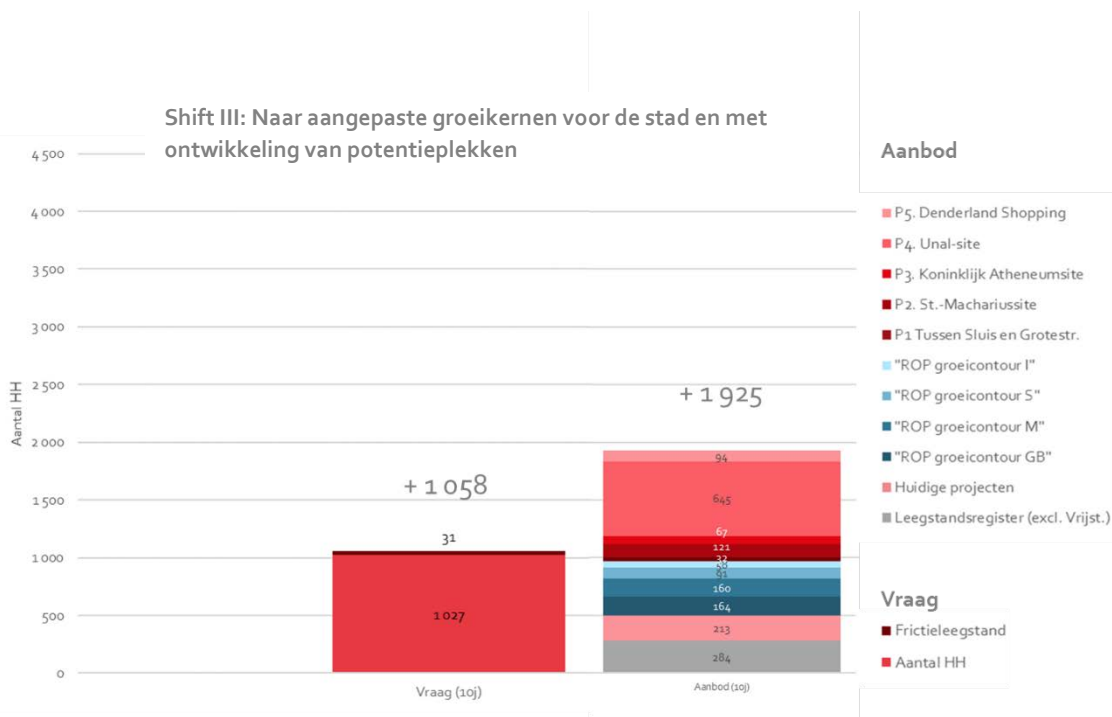
Figuur 66: Principes verfijnde meer gedifferentieerde groeicontouren

Daar waar de dichtheden wel al differentieerden naar stad en deerkern (50 versus 30 we/ha) in het vorige scenario met de groeicontouren, maken we de groeicontour van Geraardsbergen nu ook groter. Het verschil is dat de nieuwe groeicontour voor Geraardsbergen gebaseerd is op een straal van 1 km rond het station, i.p.v. 500 m. Voor de andere groeikernen blijft de 500m straal wel als eerste afbakeningsprincipe. Als tweede aanvullende principe, verfijnen we de groeikernen verder o.b.v. de knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Daar waar de groeicontour eerder nog plaatsen met een slechte tot matige knooppuntwaarde en voorzieningenniveau meenam, worden die geëlimineerd in de groeicontouren van het shift scenario 3. De nieuwe contouren worden in het donkerblauw weergegeven in Figuur 67. De rode contouren zijn de eerdere groeicontouren. Daar waar enkel de blauwe contouren zichtbaar zijn, overlappen beide contouren elkaar. De grootste veranderingen zijn te merken in de kern van Geraardsbergen en die van Idegem.

In het aanbod zal deze nieuwe benadering voornamelijk impact hebben op de ontwikkeling van onbebouwde bouwgronden. Alle andere elementen uit het aanbod blijven dezelfde als in het voorgaande scenario: we nemen tevens de al geplande projecten, de leegstand mee en de potentieplekken (cf. BUUR, 2017) mee in het toekomstig aanbod.



Figuur 67: Verfijning van de groeicontouren voor shift scenario 4



Figuur 68: Shift scenario 3 waarbij selectief wordt ontwikkeld in aangepaste groeikernen die Geraardsbergen meer stad laten zijn en waarbij ten volle worden benut

Figuur 67 illustreert de confrontatie van de toekomstige woonvraag met het aanbod van het derde shift scenario. Enkel de blauwe balkjes van het ROP zijn veranderd t.o.v. Figuur 65. In dit shift scenario is de groei uit het ROP het sterkst binnen de contour van de stad Geraardsbergen zelf, waarna Moerbeke, Schendelbeke en pas daarna Idegem volgen. Dit scenario leunt qua situering van de ontwikkelingskansen ook sterk aan bij het eerste shiftscenario, die de knooppuntwaarde liet primeren.

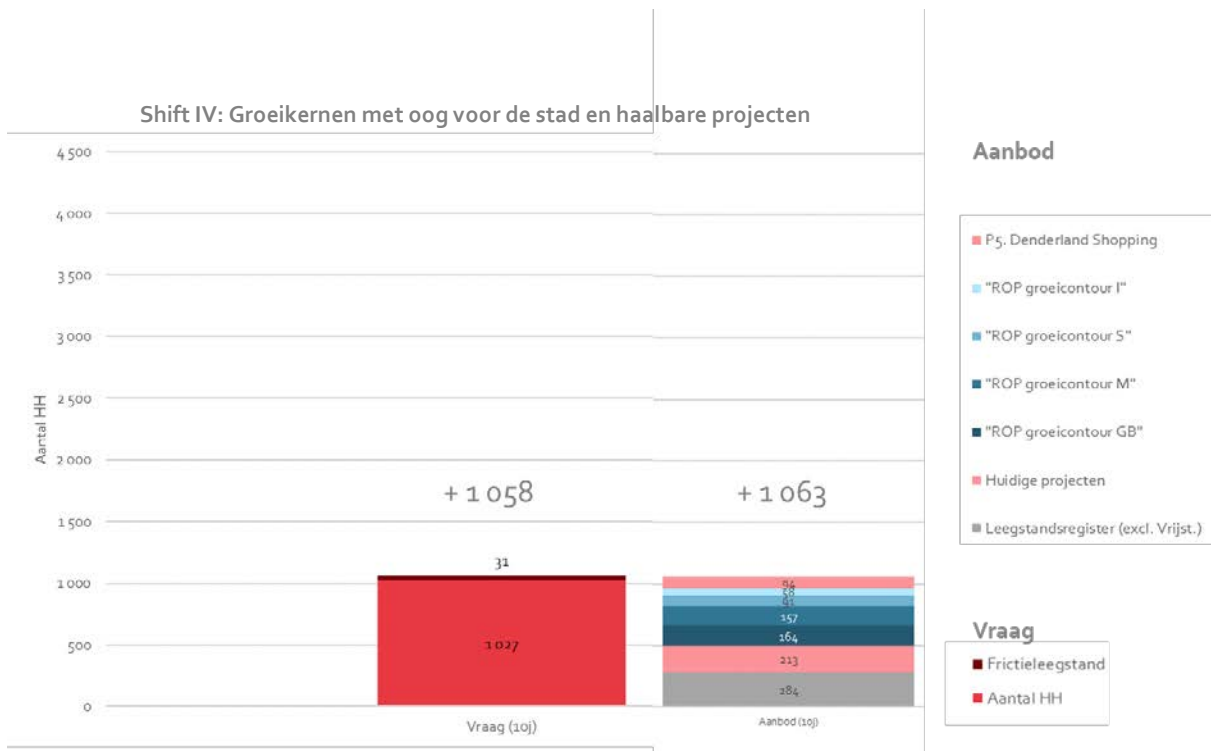
Tabel 19: Overzicht van het gerealiseerd aanbod in 2028 volgens Shift scenario 3 en 4

Aanbod (a)	Realisatiegraad (10j)	Opp (ha)	Dichtheid	Shift III	Shift IV
				AantalWe	AantalWe
Nieuwe projecten (cf. BUUR)				959	94
Tussen Sluis en Grotestraat	1			32	0
Sint-Machariussite	1			121	0
Koninklijk Atheneumsite	1			67	0
Unal-site	1			645	0
Denderland Shopping site	1			94	94
Projecten bestaand				213	213
Projecten (vergund)*	1		/	37	37
Projecten in stedelijk gebied			/	0	0
Projecten in buitengebied			/	37	37
Sociale projecten (vergund)				176	176
Soc. Projecten in stedelijk gebied	1		/	112	112
Soc. Projecten in buitengebied	1		/	64	64
ROP				472	472
binnen groeikern_2 GB				164	164
binnengebied	0,3	2,20	50	33	33
aan uitgeruste weg	0,3	4,28	50	64	64
verkaveling	0,8	1,66	50	66	66
binnen groeikern_2 Moerbeke				160	160
binnengebied	0,3	5,56	30	50	50
aan uitgeruste weg	0,3	8,02	30	72	72
verkaveling	0,8	1,56	30	37	37
binnen groeikern Schendelbeke				91	91
binnengebied	0,3	2,63	30	24	24
aan uitgeruste weg	0,3	0,89	30	8	8
verkaveling	0,8	2,48	30	60	60
binnen groeikern Idegem				58	58
binnengebied	0,3	0,96	30	9	9
aan uitgeruste weg	0,3	3,31	30	30	30
verkaveling	0,8	0,80	30	19	19
Leegstandsregister	1	/	/		
binnen stedelijk gebied					
buitengebied					
Leegstandsregister (excl. Vrijst.)	1	/	/	284	284
binnen stedelijk gebied					
buitengebied					
TOTAAL				1928	1063

* groeicontouren zijn gebaseerd op de groeicontouren uit het vorige scenario, maar werden verder verfijnd

4.2.3.4 Shift scenario 4: Groeikernen met oog voor de stad en voor haalbare projecten

In een **vierde shift scenario** vertrekken we vanuit de zelfde redenering als bij het derde shift scenario, maar laten we de minst haalbare projecten op strategische locaties of potentieplekken weg. Enkel de Denderland Shopping site blijft op die manier over als potentieplek die realiseerbaar is voor het toekomstig woonaanbod tegen 2028. Kijken we naar de confrontatie van vraag en aanbod in Figuur 66, dan zien we dat zelfs binnen dit "minimale" shift scenario de toekomstige woonvraag beantwoord kan worden de komende tien jaar. Het is dus niet hoogstnoodzakelijk alle strategische locaties aan te snijden.



Figuur 69: Shift scenario 4, gebaseerd op het shift scenario 3, maar waarbij enkel de meest haalbare projecten voor de korte termijn meegenomen worden in het toekomstig woonaanbod.

4.3 Conclusie Scenario's

Geraardsbergen heeft een toekomstige woonvraag van 1058 wooneenheden tegen 2028. Een stijgende bevolking leidt tot een stijgende vraag naar woningen. Er zal vooral behoefte zijn aan woningen in functie van kleine huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens). De vraag naar woningen in functie van driepersoonshuishoudens of meer stagneert. De vergrijzing en gezinsverdunding is, zoals in geheel Vlaanderen, ook duidelijk merkbaar in Geraardsbergen. Men is met andere woorden genoodzaakt om na te denken over de manier waarop het woonbeleid antwoorden kan bieden op de wijzigende woonvraag. Het zal noodzakelijk zijn om nieuwe woonvormen op de juiste plaats te bouwen. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

Leggen we de toekomstige woonbehoefte (uit de prognoses) en het toekomstige aanbod uit de leegstand, het ROP en de projecten naast elkaar dan zien we dat in het business as usual scenario of het **trendscenario** de vraag ver overstijgt. Bovendien versnipperd de bebouwing verder (cf. Figuur 67), wordt de open ruimte verder aangesneden, en liggen lang niet al deze ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen (OV-bereikbaarheid voor duurzame ontwikkeling). Ruimtelijke keuzes lijken hier dus aangewezen om het aanbod selectief te ontwikkelen. Naast bereikbaarheid (vaak uitgedrukt in goede knooppuntwaarde), verdient ook de overstromingsgevoeligheid extra aandacht bij het ontwikkelen van het ROP.

Teneinde een hoger ruimtelijk rendement na te streven en de nodige kritische massa op te bouwen in functie van collectief vervoer en voorzieningen werden er verschillende shiftscenario's naar voor geschoven. Hierbij is er telkens rekening gehouden met het ROP teneinde een beeld te genereren van de ontwikkelingszones voor woningbouw. Het aanbod vanuit dit ROP wordt binnen deze shiftscenario's telkens gereduceerd met het oog op compactheid en verdichting in plaats van verdere versnippering.

Shift scenario 1 neemt wat het ROP betreft enkel de niet-overstromingsgevoelige onbebouwde bouwgronden mee die door een goede knooppuntwaarde gekenmerkt worden. In **shift scenario 2**, kiezen we voor een radicalere shift, waarbij we voor het ROP en voor mogelijke projecten vertrokken vanuit de groeicontouren en strategische zones of potentieplekken in de stad (Visie hoger bouwen Geraardsbergen, 2017), waarbij we ook de 'Denderland shopping'-site en de Unal-site als potentieplekken meenemen. Opvallend genoeg wordt de grootste groei gesitueerd in de dealkernen, door het vele aantal onbebouwde gronden in de dealkernen. Vooral Idgem springt er het meest uit. De groeikernen differentiëren immers niet echt naar stad of dealkern, en ook situeren zich binnen sommige groeikernen nog plaatsen die gekenmerkt werden door een laag tot matige knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Dit heeft ons ertoe geleid om de groeicontouren verder te verfijnen, in **shift scenario 3**. Dit scenario zorgt ervoor dat de stad Geraardsbergen meer stad kan zijn en de grootste groei voor zijn rekening kan nemen, zodat het zich nog kan onderscheiden van andere groeikernen. Beide groeicontour scenario's (shift scenario 3 en 4) verschillen niet veel van elkaar wat het totale aanbod betreft, en het aandeel dat het ROP erin heeft. Maar wanneer we kijken waar het ROP zal worden aangesneden in de toekomst kennen de twee scenario's wel sterke verschillen. Tot slot bekijken we in **Shift scenario 4** wat er gebeurt als we van het laatstgenoemde scenario de ontwikkelingen op de potentieplekken laten vallen die het minst haalbaar zijn en we enkel nog ontwikkelen wat noodzakelijk is om de woonvraag te kunnen beantwoorden. In dit "minimum" scenario wordt van de potentieplekken enkel de Denderland Shopping site ontwikkeld.

Alle shiftscenario's beschikken over voldoende potentieel woonaanbod om aan de vraag tot 2028 te voldoen. Bij shiftscenario IV voldoet het potentieel aanbod maar net aan de vraag. Maar aangezien er geen rekening is gehouden met verdichting binnen het bestaand aanbod (autonome verdichting door vervangingsbouwprojecten) is shiftscenario IV ook een plausibel scenario. Daarbij komt dat de potentieplekken in shiftscenario II en III verre van bouwrijp zijn

om er woningbouwprojecten te voorzien. Enkel bij de site 'Denderland shopping' kan er gesproken worden over concrete stappen richting een woonproject.

Wanneer we alle scenario's op een rijtje zetten en deze confronteren met de toekomstige woonvraag, zie Figuur 71, wordt duidelijk dat een verdere versnippering van de bewoning in een business as usual of trendscenario geen optie is. Zeker met het oog op een verduurzaming van de verplaatsingen (verminderen, verschuiven, verschonen), en met de toenemende vergrijzing indachtig, moet kernversterking en bereikbaarheid meer centraal op de agenda staan. Bovendien bieden alle shiftscenario's genoeg mogelijkheden om de woonvraag in te vullen op een meer ruimtelijk wenselijke manier. De uitdaging bij de shiftscenario's bestaat er dan in om de gemaakte keuzes hard te maken ².

Shiftscenario I is gebaseerd op de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de kernen. In dit scenario komt het er op neer dat de toekomstige woonontwikkelingen zijn gesitueerd in Geraardsbergen zelf en de deelgemeenten in de rand van Geraardsbergen (Nederboelare, Goeferdinge en Overboelare), Moerbeke en Viane. Hierbij valt het op dat de grotere zones van potentieel woonaanbod vooral in de westelijke en oostelijke rand van de stad en in Moerbeke zijn gesitueerd.

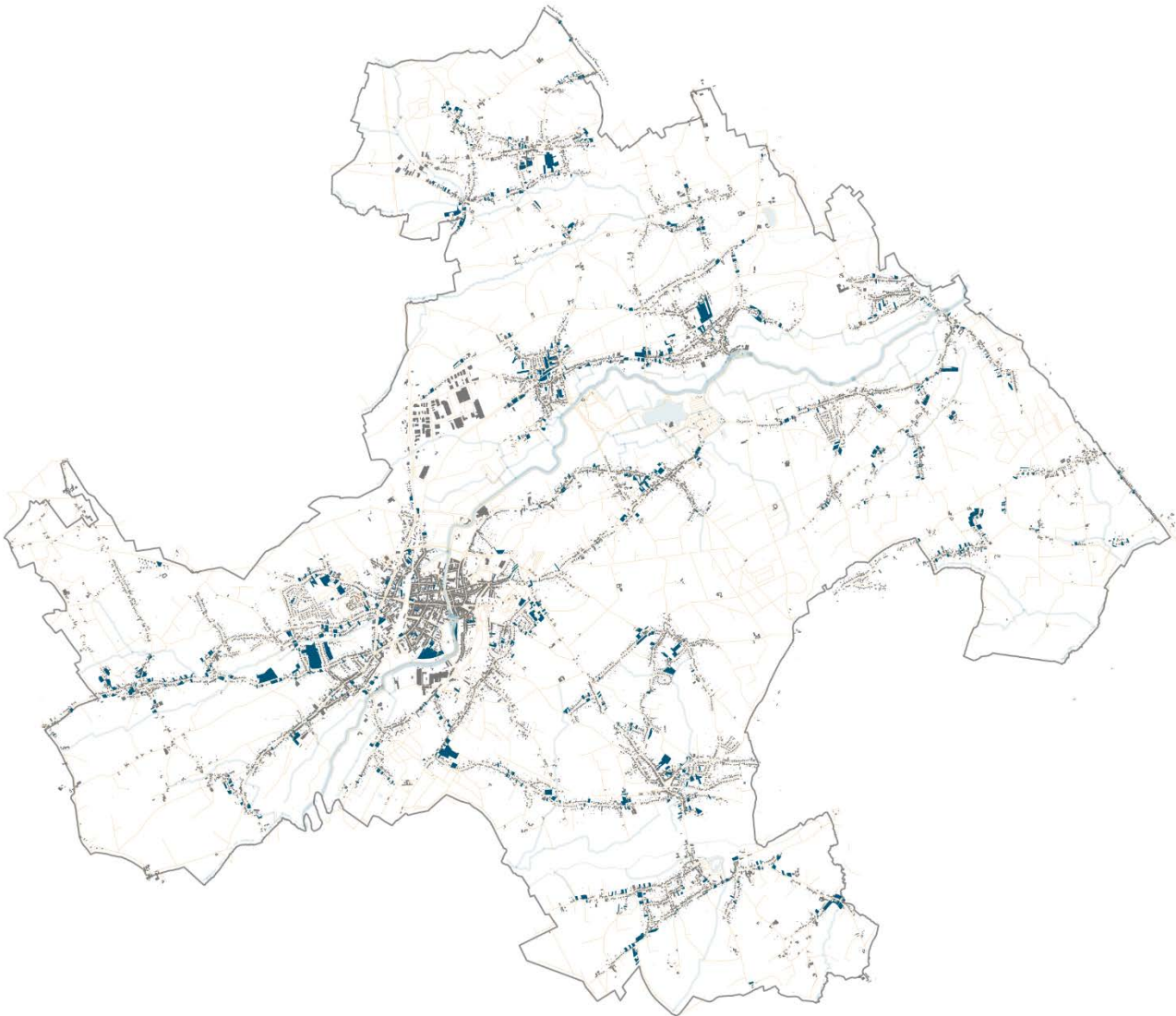
Bij shiftscenario II en III is er dan weer rekening gehouden met de groeicontouren, bepaald in het goedgekeurd beleidsdocument 'Visie hoger bouwen Geraardsbergen'. Bij shiftscenario II met potentieplekken in de stad, bovenop het potentiële aanbod vanuit het ROP. Bij shiftscenario III wordt er enkel rekening gehouden met het ROP. In beide scenario's komen de kernen Moerbeke, Schendelbeke en Idegem, naast Geraardsbergen zelf, in aanmerking om in het woonaanbod te voorzien. Hierbij dient er worden opgemerkt dat grote zones als potentieel te ontwikkelen woonaanbod zich vooral in Idegem situeren. Dit terwijl Idegem in shiftscenario I niet in aanmerking kwam om het woonaanbod uit te bouwen. Binnen deze context dient er ook worden opgemerkt dat de meeste projectsite niet meteen ontwikkelbaar zijn, waardoor het zwaartepunt inzake woonontwikkeling zowel volgens shiftscenario II als III in Idegem zou komen te liggen.

Zowel bij shiftscenario I, gebaseerd op een data onderbouwd model inzake knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, als bij beide scenario's gebaseerd op de afgebakende groeicontouren, wordt het duidelijk dat de toekomstige afbakening van Geraardsbergen meerkernig zal zijn.

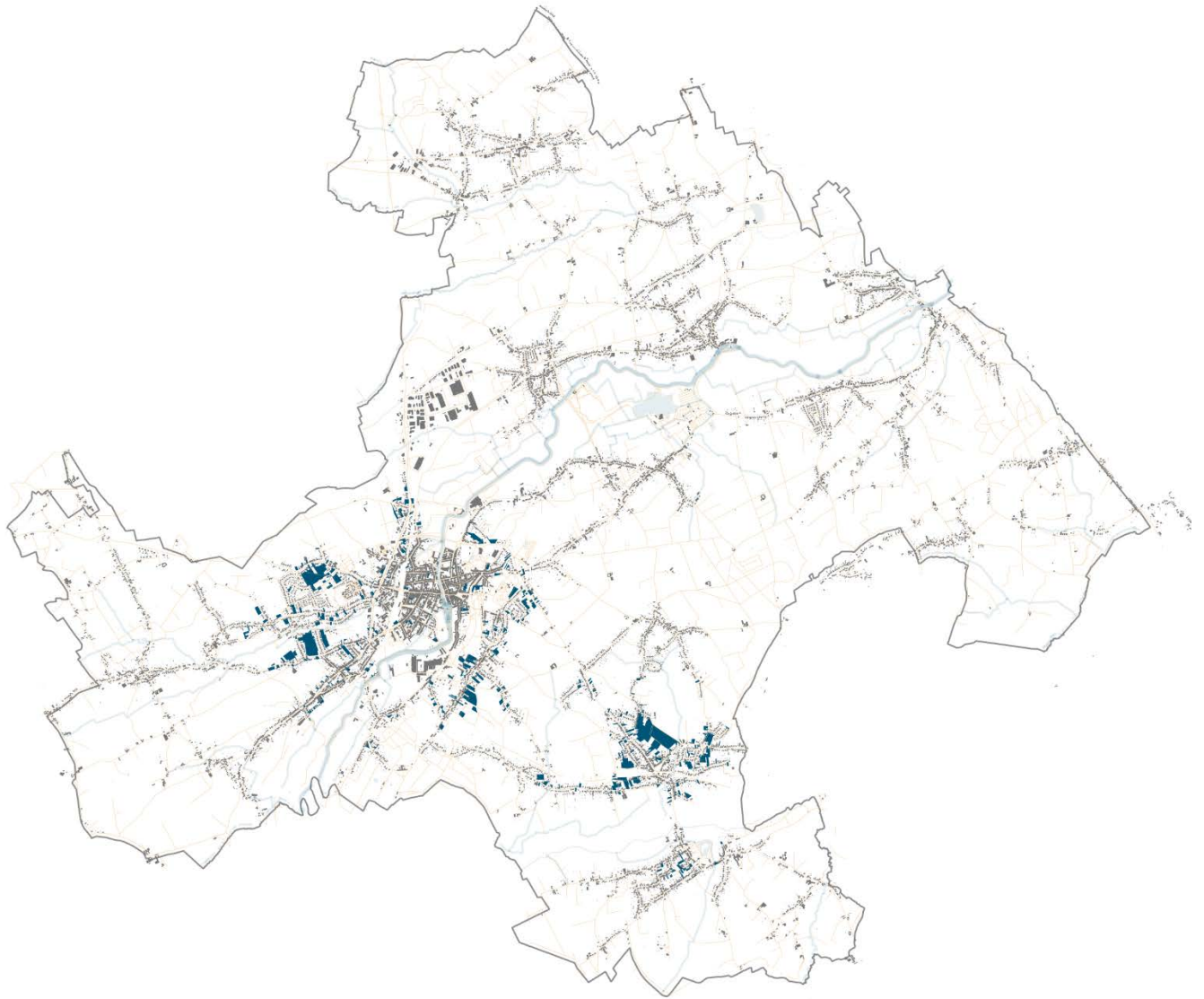
Tot slot dient er te worden opgemerkt dat ook een combinatie van bovenstaande scenario's tot de mogelijkheden behoort. Zo zouden de groeicontouren kunnen worden gecombineerd met het data-onderbouwd model uit shiftscenario I. Dit zou willen zeggen dat enkel binnen de groeicontour van Geraardsbergen en Moerbeke bijkomende woonontwikkelingen mogelijk zijn. Andere combinaties, die tot bepaalde scenario's leiden zijn tevens denkbaar. Hoe dan ook, is er nood aan een ruimtelijke selectiviteit inzake woonontwikkelingen. Enerzijds omwille van ruimtelijke motieven, anderzijds omwille van het overaanbod. Vanuit deze inzichten lijkt het verder aansnijden van zones die in overstromingsgevoelig gebied

² Om deze scenario's echt vorm te geven, moeten de ontwikkelingen elders op minder goedgelegen bouwgronden enigszins worden afgeremd of zelfs tegengehouden. Aangezien die gronden wel bebouwbaar zijn, zou men kunnen bekijken wat de mogelijkheden zijn van verhandelbare ontwikkelingsrechten of kan er gedacht worden aan een planologische ruil van deze gronden naar ruimtelijk beter gelegen gronden. In dat geval komen sites als Unal wel weer in zicht; vanuit zo'n perspectief is de stadsuitbreiding als receiving-site op de Unal site wel weer een optie. Anderzijds kan men ook in de stedenbouwkundige verordeningen een lagere ontwikkelingsdichtheid voorstellen om de groei op minder gelegen plaatsen toch te kunnen temperen en om grotere bouwgronden die niet goedgelegen zijn door dit gereduceerde potentieel minder aantrekkelijk te maken.

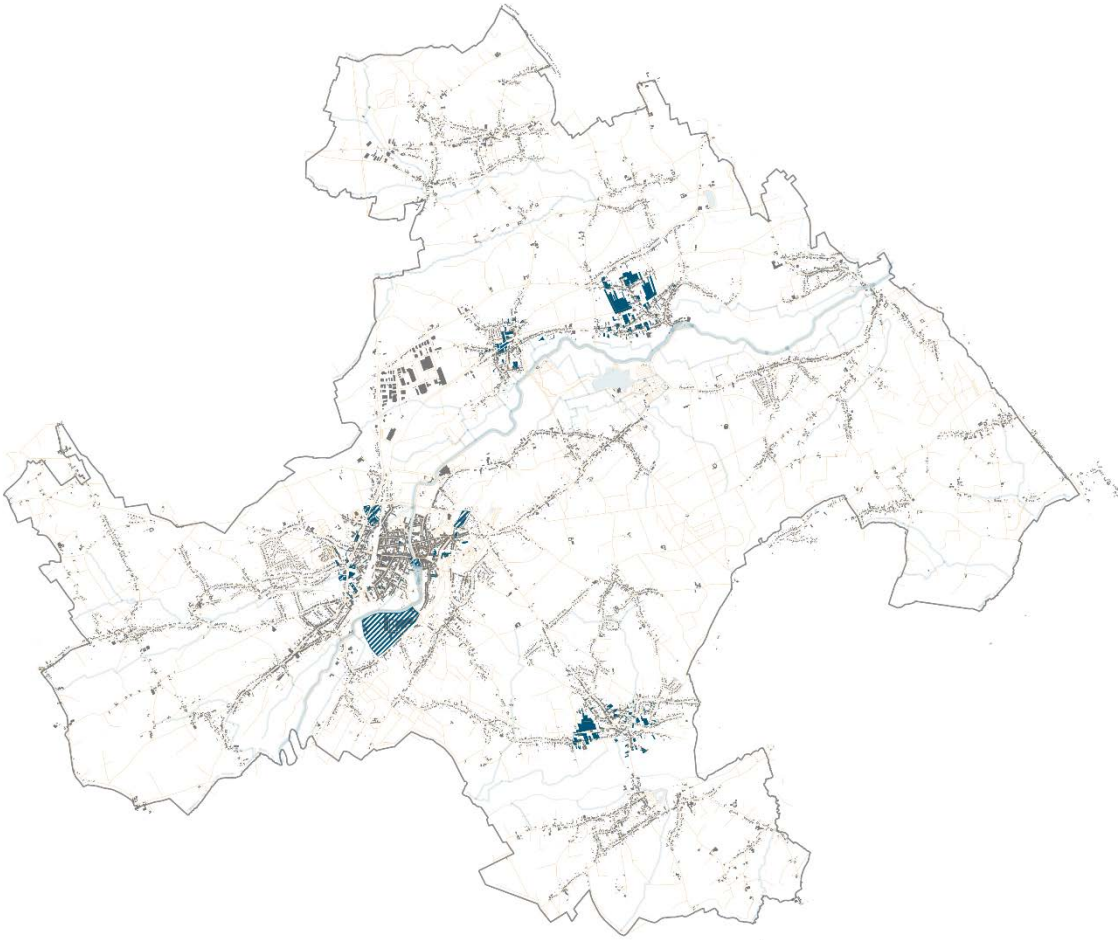
liggen, die niet over een goede knooppuntwaarde of voorzieningenniveau beschikken of niet tot de afgebakende groeicontouren behoren, niet wenselijk.



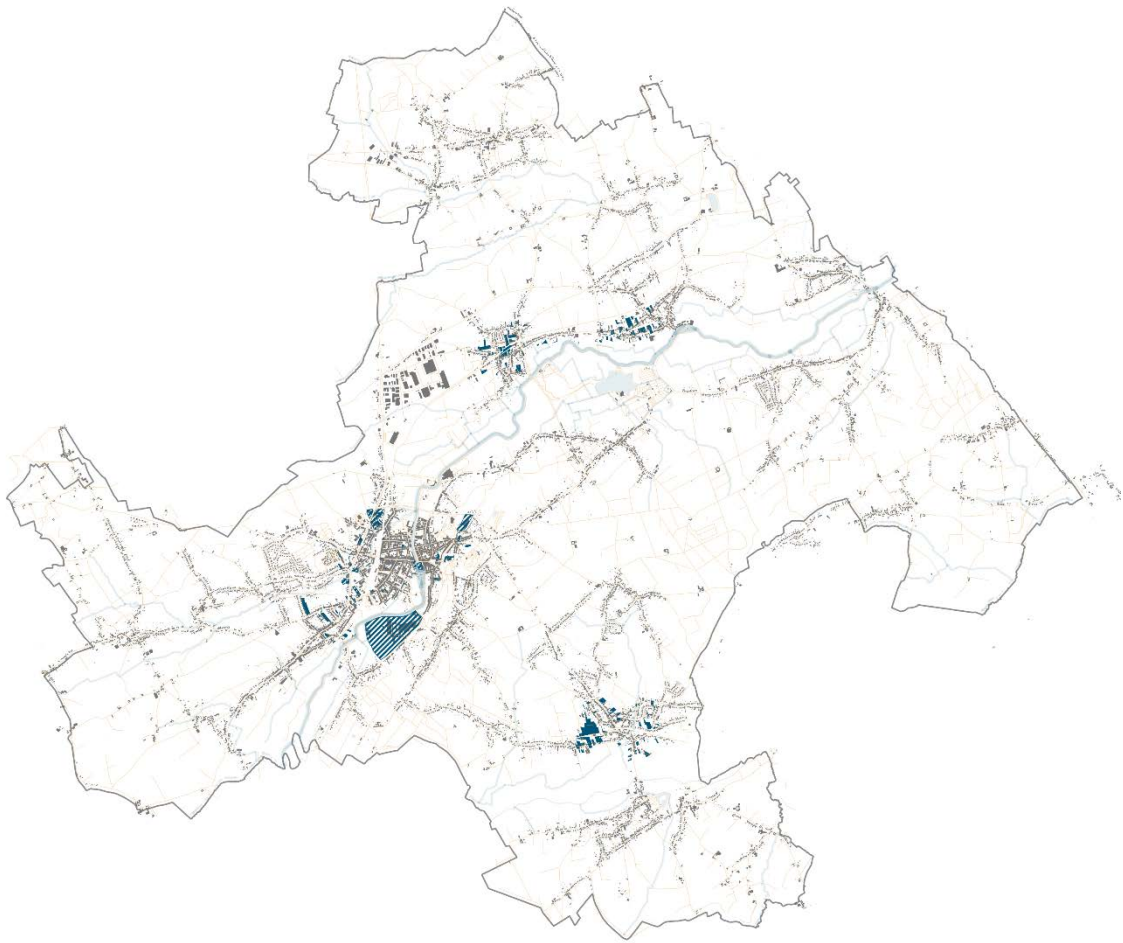
Figuur 70: Simulatiebeeld trendscenario: verdere verneveling van de bebouwing



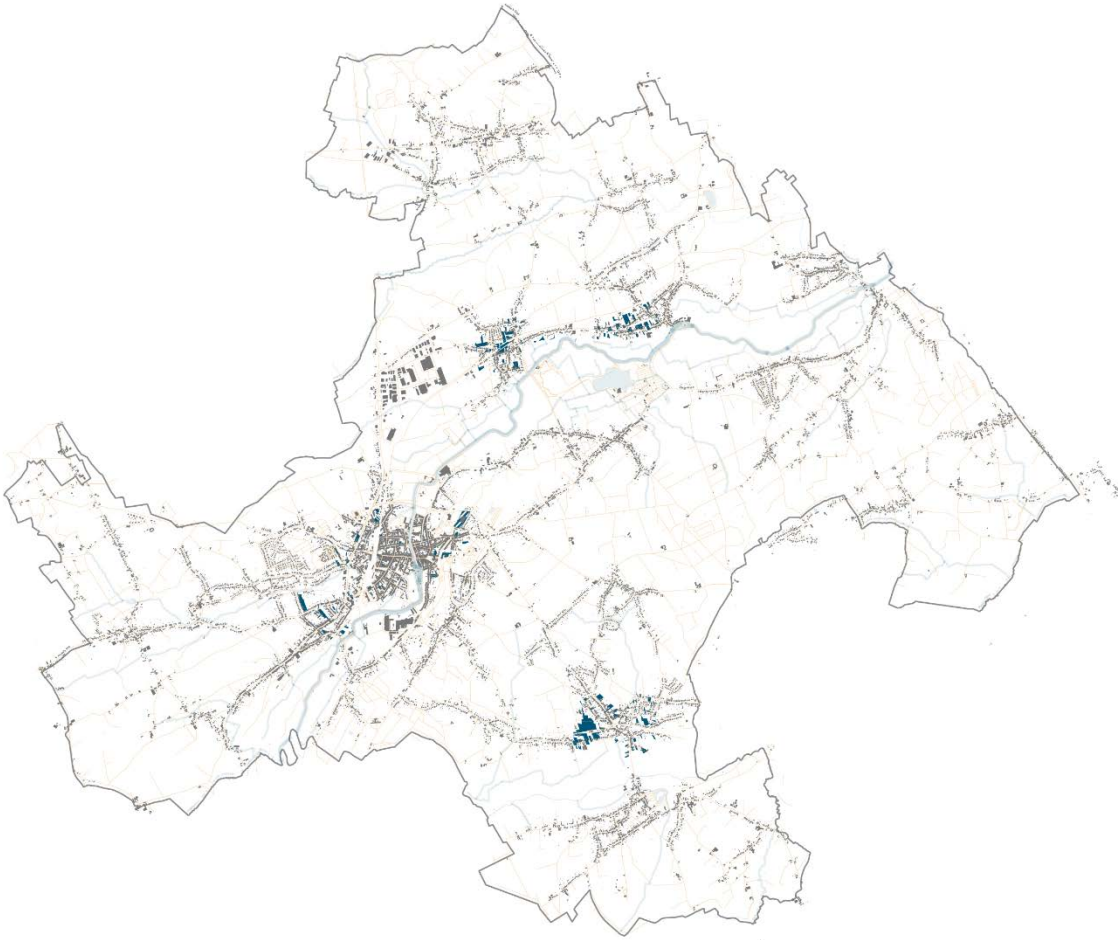
Figuur 71: Simulatiebeeld Shiftscenario I: verdichting van de niet-overstromingsgevoelige onbebouwde bouwgronden (ROP) met een hoge knooppuntwaarde



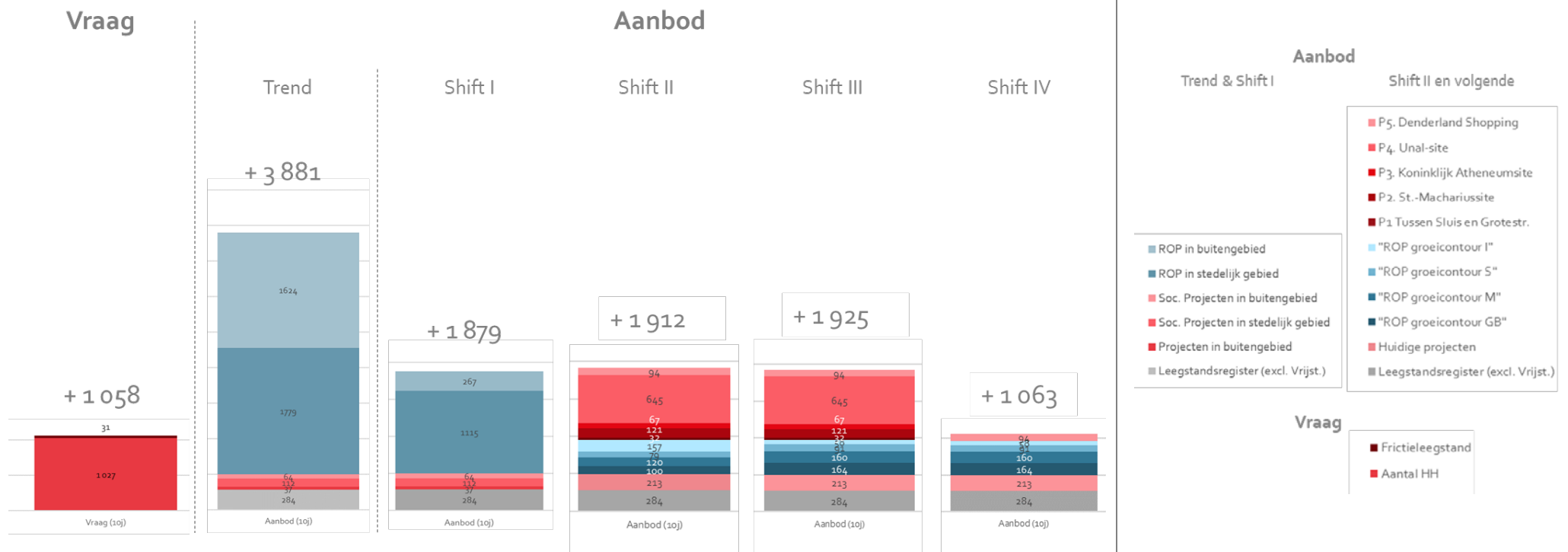
Figuur 72: Simulatiebeeld shiftskenario 2: groeikernen en potentieplekken als uitgangspunt voor verdichting



Figuur 73: Simulatiebeeld shiftscenario 3: verfijnde groeikernen en potentieplekken als uitgangspunt voor verdichting met oog voor de stad



Figuur 74: Simulatiebeeld shiftscenario 4: minimum scenario met verfijnde groeikernen en de Denderland Shopping site als plaatsen voor toekomstige ontwikkeling



Figuur 75: Overzicht van alle scenario's in relatie tot elkaar en tot de vraag .

5 Aandachtspunten voor de stad Geraardsbergen

Rekening houdend met de diepgaande omgevingsanalyse en de confrontatie tussen vraag en potentieel aanbod van woningen, kunnen er een aantal aandachtspunten naar voor worden geschoven. Het zijn aandachtspunten teneinde het woonbeleid af te stemmen op de huidige en toekomstige uitdagingen en een duurzaam woonklimaat te ontwikkelen voor de stad Geraardsbergen en de omliggende kernen.

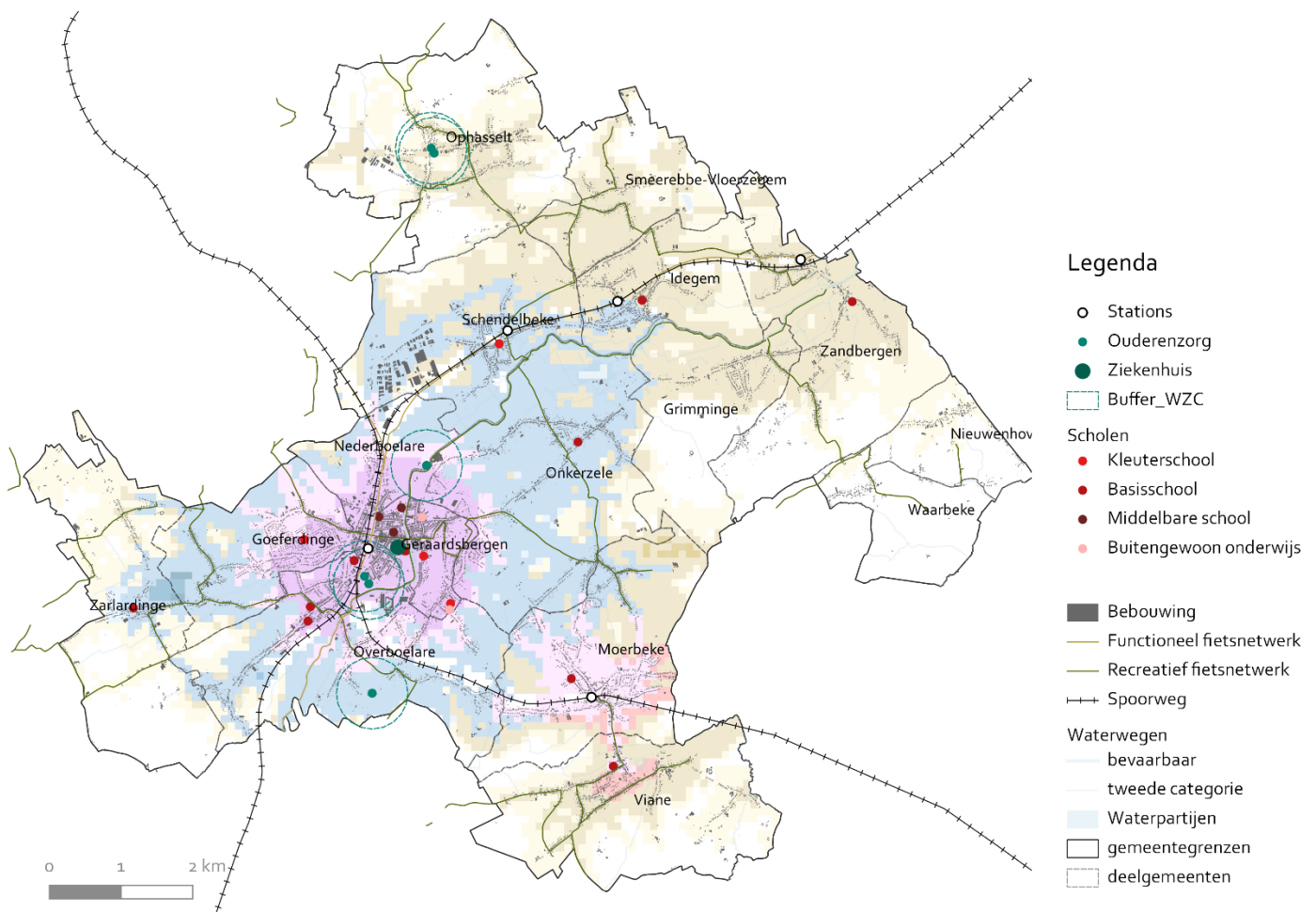
5.1 Naar een kernenbeleid

Door wonen te combineren met werken, dienstverlening, handel en ontspanning op goed bereikbare plaatsen, kan de verplaatsingsnood verkleind worden. Dit is de essentie van een kernversterkend beleid. Dit is echter niet in alle kernen mogelijk. In alle hierboven besproken scenario's (en ook in andere denkbare scenario's) zullen er kernen zijn waarbij het niet wenselijk is om bijkomende woningen te voorzien door middel van bouwprojecten op onbebouwde percelen (greenfield ontwikkeling). Er kan niet worden verwacht dat voor een kern, die niet over een goede knooppuntwaarde beschikt en een laag voorzieningsniveau heeft, een kernversterkingsmodel als reddingsmiddel zal werken.

Het is echter niet zo dat deze overige kernen dienen uit te doven. Het is niet omdat deze kernen minder bereikbaar zijn en/of in mindere mate over een voorzieningenapparaat beschikken, dat deze niet over een bepaalde woonkwaliteit zouden beschikken. Het is veelal de landelijke woonkwaliteit die bepalend is voor de identiteit van deze kernen. Een kernenbeleid in functie van deze kernen dient deze identiteit te bewaren en te versterken. Een selectieve verdichting binnen de dorpskern, rekening houdend met de bestaande beeldbepalende elementen, maakt deel uit van het kernenbeleid, dat eerder gericht is op behoud.

Binnen deze context is het enerzijds van belang de nodige selectiviteit te bewaren inzake de specifieke plek van verdichtingsprojecten. Deze verdichtingsplekken dienen op zeer korte afstand van het zwaartepunt van de desbetreffende kern (kerktoren, schooltje, marktplein,...) te zijn gelegen. Op die manier kunnen verplaatsingsafstanden verkleind worden, maar ook verduurzaamd; ook de functionele verplaatsingen kunnen dan met de fiets of te voet. Niet alleen werkt de huidige versnippering van voorzieningen en van de woonfunctie het autogebruik in de hand, maar ook het onveiligheidsgevoel van de huidige, onaangepaste fietsinfrastructuur speelt hierin een sterke rol, dit bleek ook uit het participatietraject. Anderzijds is de typologie van belang teneinde de beeldkwaliteit van de landelijke kernen niet teniet te doen. Integendeel dienen dit soort projecten de beeldkwaliteit net te verhogen.

Tot slot verdient de kwaliteit van de publieke ruimte de nodige aandacht bij een kernenbeleid. De dorpskernen worden idealiter als kwalitatieve verblijfsplekken ingeschakeld in een netwerk van comfortabele en veilige fiets- en wandelroutes, teneinde de bereikbaarheid van deze eerder perifeer gelegen kernen te verbeteren en een duurzamer functioneel verplaatsingspatroon te genereren, waarbij de auto aan belang verliest t.a.v. wandelen en fietsen.



Figuur 76: Overzicht van dorpskernen naar bereikbaarheid met het aanbod van scholen, WZC en ziekenhuis.

5.2 Een ruimtelijk antwoord op vergrijzing

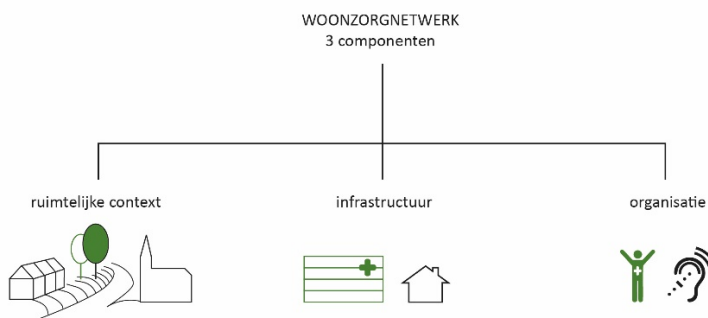
De stad Geraardsbergen wordt gekenmerkt door een sterke vergrijzing, meer dan een vierde van het aantal inwoners vandaag is ouder dan 60. Omdat bijna 30% van het aantal inwoners in tussen de 40 en 60 is, verbaast het niet dat, bij het bekijken de levensloop van de bevolking en de bevolkingsprognoses (tot 2035), de categorie van de 65-plussers in de toekomst het sterkst stijgt. De vergrijzingstrend zet zich dus stevig voort en is nog sterker dan het Vlaams gemiddelde. Het groot aandeel oudere wordt bepalend voor de woonvraag en dus moet het aanbod ook volgen. Een kwalitatief antwoord bieden op het vergrijzingsvraagstuk kan, maar vereist andere formules dan diegene die we tot nu toe hebben toegepast. Daarom is het van belang om in de woonstudie ook stil te staan bij het ruimtelijke aspect van de vergrijzing, en de verschillende zorgvoorzieningen en diensten die ermee gepaard gaan, mee te nemen bij het bepalen van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden (De Decker et al. 2018).

Het ruimtelijke aspect van vergrijzing bestaat niet enkel uit de verplaatsingspatronen van de thuiszorg en -verpleging, of ondersteunende diensten. Evenzeer bedoelen we met die ruimtelijke insteek de dagdagelijkse leefomgeving van de oudere zelf. De 60-plussers laten zich niet allemaal vatten met het label zorgbehoevend. Mensen zijn wanneer ze op pensioen gaan of minder beginnen werken rond hun zestigste vaak nog heel actief en mobiel en zeker niet

afgeschreven. Hun dagdagelijkse actieradius wordt kleiner en dus wordt hun onmiddellijke woonomgeving belangrijker; hun leven speelt zich immers steeds vaker af in of rond het eigen huis, en binnen de omliggende buurt. Geen vuiltje aan de lucht, zo lijkt het die eerste jaren. Maar wanneer men tegen de 80 aanleunt wordt de vraag naar ondersteuning meer en meer nodig. Het aanbod aan zorg en ondersteuning die er vandaag is, is op dat moment ergens in een verre verkaveling, pover. Het alternatief, de serviceflat of het woonzorgcentrum is veelal te duur en bovendien rust er nog vaak een stigma op het niet meer zelfstandig kunnen wonen. Dus moet de thuisverpleging en -zorg en de mantelzorg het gat dichtrijden, en dit de klok rond (De Decker et al., 2018).

Immers, bij het bekijken van de ruimtelijke spreiding per leeftijd viel het op dat de ouderen erg verspreid wonen over de hele stad en zijn vele dorpen. Op het moment dat deze ouderen hulpbehoevend worden of zich willen beroepen op bijkomende ondersteuning, wordt het bedienen van die zorgvraag tijdrovend en ruimtelijk inefficiënt. Daarbij komt nog dat thuiszorg en thuisverpleging knelpuntenberoepen zijn en dit vermoedelijk ook zullen blijven (Verté, 2017). Van aangenaam en comfortabel ouder worden is weinig sprake vanaf de zorgbehoevendheid begint. Het traditionele zorgrecept is verouderd en met de toenemende vergrijzingsgolf onhaalbaar (Verté, 2017).

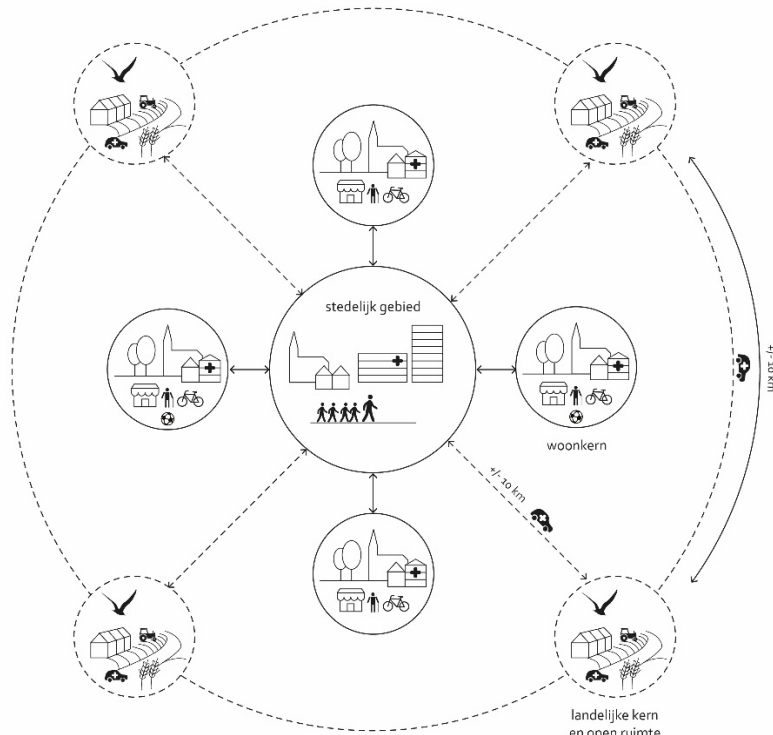
Het meenemen van de ruimtelijke aspecten, van kwalitatieve leefomgeving tot ruimtelijk efficiënte verplaatsingsstromen, kan wel voor de nodige kwaliteit/kwaliteit zorgen. Aangezien Geraardsbergen een kleine stad is die naast het centrum uit nog verschillende andere dorpen en kleinere kernen bestaat, die niet allemaal een even uitgebouwde toekomstige zorg of voorzieningenniveau zullen genieten (zie eerdere aandachtspunt), biedt de studie naar de invloed van vergrijzing op het platteland enkele interessante inzichten. In die studie krijgt het **woonzorgnetwerk** als nieuw concept vorm en wordt de zorg geanalyseerd in zijn ruimtelijke, infrastructurele en organisatorische component (zie Figuur 73).



Figuur 77: Het concept woonzorgnetwerk en zijn deelcomponenten nodig om een kwalitatief antwoord te bieden op vergrijzing buiten een grootstedelijke context (Atelier Romain, 2016, p. 8)

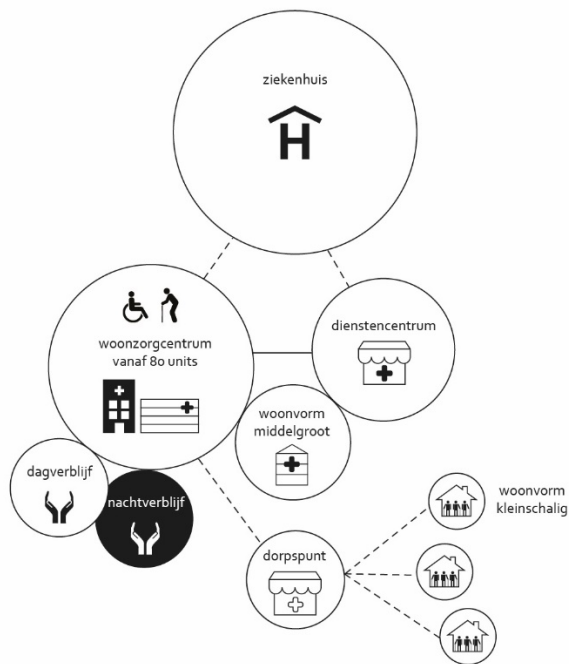
Het woonzorgnetwerk is complementair met het kernenbeleid, het probeert immers een antwoord te bieden op het verdwijnen van voorzieningen en diensten uit sommige kernen en wenst de leemtes te vullen in het reguliere woonzorgaanbod. Werk maken van een woonzorgnetwerk op minder verstedelijkte plaatsen gaat niet in concurrentie met de bestaande welzijnsvoorzieningen en verenigingen, maar streeft naar een maximale synergie tussen beide. De drie componenten van zo'n woonzorgnetwerk zijn (cf. Atelier Romain, 2016, p.7):

- de **ruimtelijke context**: die bepaalt welk type infrastructuur er haalbaar is of niet. Spelende factoren hierbij zijn het aantal inwoners, de bereikbaarheid (openbaar vervoer, ligging t.o.v. een stedelijk gebied,...), het aantal en type voorzieningen.



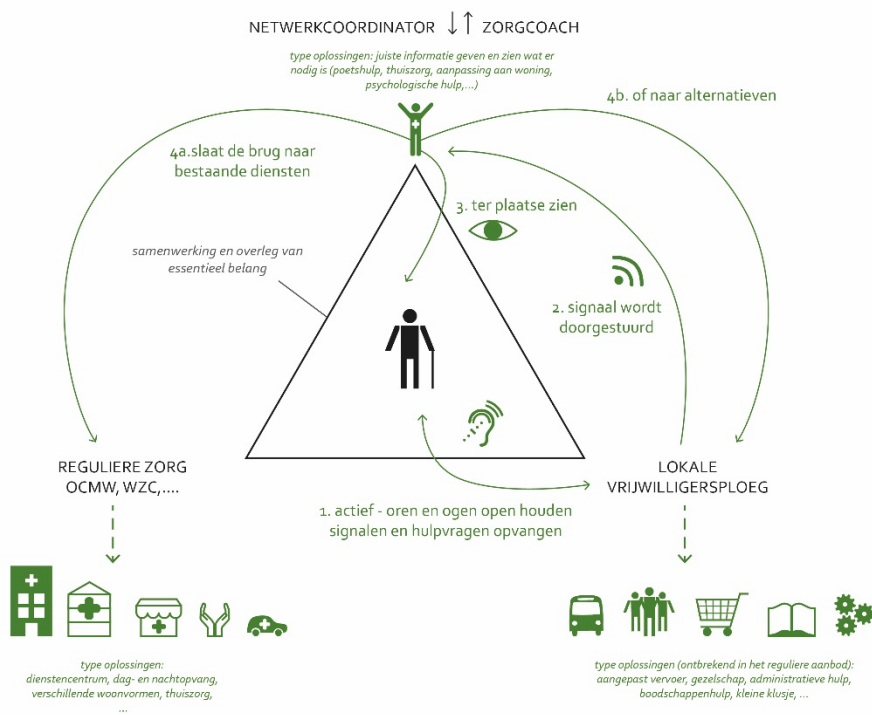
Figuur 78: De ruimtelijke weerslag van een zorgnetwerk (Atelier Romain, 2016, p. 10)

- de **infrastructuur** van de woonzorg behelst alle type voorzieningen/infrastructuren van de reguliere zorg: ziekenhuis, woonzorgcentrum, woonvormen, dagverblijven,... Deze infrastructuren zijn al dan niet onderling gelinkt, zoals geïllustreerd in Figuur 75.



Figuur 79: De woonzorgnetwerkinfrastructuur die de verschillende ruimtelijke niveaus met elkaar verbindt (Atelier Romain, 2016)

- de **organisatie** van de woonzorg is een voorstel van interacties tussen de zorgbehoevende en de zorgsector, zoals weergegeven in



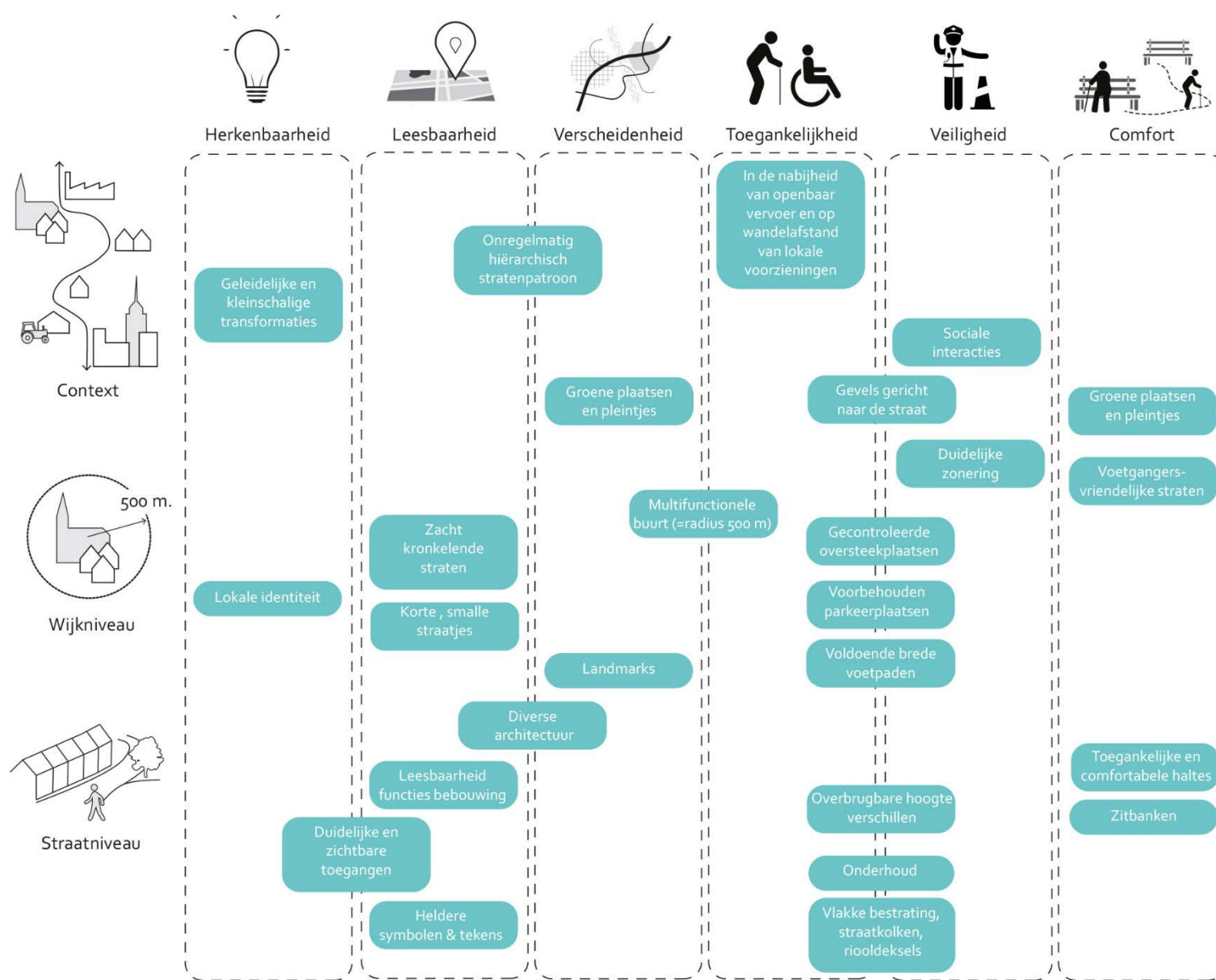
Figuur 80: de organisatie die zo'n woonzorgnetwerk laat functioneren (Atelier Romain)

In het kader van het woonplan lichten we hier enkel de ruimtelijke context toe van zo'n zorgnetwerk en de ruimtelijke implicaties en complementariteit met zo'n kernenbeleid. Figuur 74 geeft de verschillende schaalniveaus en hun onderlinge samenhang of complementariteit weer.

Op macroniveau wordt een gebied gekenmerkt door haar bovenlokale functies, het (meerkernige) (klein)-stedelijk gebied (in het geval van Geraardsbergen) dient met een goed uitgeruste stadskern een regionaal verzorgende rol op te nemen. De woonkern, net één schaalniveau lager, zijn de nog te verdichten groeikernen of zones uit de shift scenario's, zij behouden hun lokale verzorgende rol. Andere niet te verdichten woonkernen dienen hun rol te specificeren ten opzichte van deze ruimtelijke structuur.

Op mesoniveau spelen bereikbaarheid en voorzieningenaanbod een rol, waarbij de actieradius van 500m, die de wandelafstand symboliseert, wordt gehanteerd. Hierbinnen moeten de dagelijkse voorzieningen te bereiken zijn. Vanuit die criteria lijkt kernversterking broodnodig en zijn verder gelegen verkavelingen en woonlinten in feite problematisch.

Op microniveau kunnen enkele ontwerpprincipes een leidraad bieden om de kwaliteit van de directe woonomgeving op te waarderen, de publieke ruimte wordt met name onder de loep genomen, zie Figuur 77 (De Decker et al., 2018).



Figuur 81: Interpretatie van enkele ontwerpprincipes door Atelier Romain (Bron: De Decker et al., 2018, p. 30, gebaseerd op Burton & Mitchell, 2006)

Naast het clusteren van voorzieningen en bijkomende woonontwikkelingen nabij die voorzieningen dienen ook ondersteunende woningconcepten in functie van vergrijzing te worden verankerd. De stad kan het aanpassen van het huidige patrimonium aan de noden van ouderen, het zorgontvankelijk wonen, stimuleren en er zelfs op anticiperen door de te houden zorgontvankelijke bouwprincipes voor het kwalitatief levenslang thuis wonen te verankeren in een stedenbouwkundige verordening. Het van bij het begin voldoen aan de criteria vormt een minimale meerkost bij een nieuwbouwproject, die verbleekt bij de dure affaire die het wordt wanneer men moet renoveren om langer en aangepast in het eigen huis te blijven wonen.

5.3 Kleine woningen

Niet alleen de sterke vergrijzing, maar ook de armoedeproblematiek vormt voor de stad Geraardsbergen een grote uitdaging die op verschillende manieren in de hand wordt gewerkt door het huidige woonaanbod.



Figuur 82: Kleine percelen in de stadskern van Geraardsbergen

In de stadskern van Geraardsbergen bevinden zich veel kleine woningen, die veelal door investeerders werden opgekocht en opgekalefaterd voor verhuur. Enkele straten verdienen hier extra aandacht: de Verbrandhofstraat, de Bokerstraat, de Weverijstraat, de Duivenstraat en de Buizemontstraat. Vaak nemen lage inkomenshuishoudens er hun intrek in. Om huisjesmelkerij tegen te gaan lanceerde de stad een conformiteitsattest, maar meer inspanningen en

interventies in de publieke ruimte zijn op sommige plaatsen nodig om het bestaande woningpatrimonium te upgraden.

Zo zijn er kansen binnen het bouwblok tussen Weverijstraat, Sint-Annastraat, Zakkaai en Denderstraat. De kleine rijwoningen langs de Weverijstraat en Sint-Annastraat beschikken over weinig of geen private buitenruimte, terwijl het binnenste van dit bouwblok wordt ingenomen door een asfaltvlakte in functie van parking, waaronder ook de parking van het administratief centrum van de stad. Omwille van de resterende onbebouwde ruimte binnen dit bouwblok is er de potentie om een kwalitatieve publieke ruimte te ontwikkelen als compensatie voor het gemis aan private buitenruimte van de aanliggende kleinere rijwoningen. Dit is een plausibel scenario als de woonkwaliteit van deze bestaande woningen kan gegarandeerd worden. Indien er te hoge kosten zouden verbonden zijn aan het opkrikken van de woonkwaliteit (isolatie, verhinderen vochtproblemen, e.d.) van deze bestaande woningen lijkt het beter om deze bouwblok in z'n geheel gefaseerd aan te pakken. Op deze manier zouden er in een eerste fase reeds een aantal woningen kunnen gebouwd worden ter vervanging van een aandeel van de bestaande woningen. Doorheen de verschillende fases kan op termijn zo goed als de gehele bouwblok vernieuwd worden, waarbij de woningen aan de nodige woonkwaliteit voldoen en de gewenste woontypologieën worden ontwikkeld. Woontypologieën in functie van ouderen en in functie van sociale huisvesting met drie slaapkamers (langste wachttijden) behoren tot de mogelijkheid.

Om zo'n project tot een goed einde te brengen is er enerzijds nood aan ontwerpelijk onderzoek en anderzijds nood aan een duidelijk plan van aanpak, rekening houdend met de eigendomssituatie en de financiële gevolgen. Indien de eigendomssituatie te versnipperd zou zijn, behoort onteigening tot de mogelijkheden om dit soort van complexe projecten te kunnen realiseren. Duidelijke afspraken in de vorm van een publiek-private samenwerkingsovereenkomst kunnen er voor zorgen dat de stad over de nodige garanties beschikt dat het project tot een goed einde zal worden gebracht. Met andere woorden garanties inzake een project met de nodige woonkwaliteit en kwaliteit van het publiek domein en garanties inzake de kostprijs. Hiervoor zou de stad kunnen rekenen op steun van hogere beleidsniveaus. Zo zou er steun kunnen gevraagd worden bij Vlaanderen teneinde dit stadsvernieuwingsproject op poten te zetten.

Als voorbeeld van een stadsvernieuwingsproject met een gelijkaardige schaal en problematiek wordt er verwezen naar het Acaciapark in Gent. Hier werd er tevens nagedacht op bouwblokniveau om meer ruimte te geven aan kleinere rijwoningen en werd er nieuwbouw voorzien.



Acaciapark, masterplan 'Zuurstof voor de Brugse Poort'

5.4 **Sociaal woonaanbod verhogen**

Het sociale woonaanbod aanzienlijk verhogen kan vooral door in te zetten op grote projecten, waarvan een aandeel sociaal wordt. Wanneer dit niet via contractafspraken kan overeengekomen worden kan het opmaken van een thematisch RUP sociaal wonen een juridische stok achter de deur bieden om toch een bepaald aandeel sociale wooneenheden te kunnen afdwingen.

Het sociaal RUP is een instrument dat de mogelijkheid biedt om op private gronden en binnen projecten een sociale doelstelling op te leggen, indien kan worden aangetoond dat er vanuit de (semi-)publieke actoren al voldoende inspanningen geleverd werd. Met het oog op rechtszekerheid moet men bij het opmaken van zo'n thematisch RUP sociaal wonen nog letten op enkele andere zaken. De belangrijkste stappen bij de opmaak zijn: 1) het maken van een goede probleemanalyse en het aantonen van de nood aan sociale wooneenheden, 2) het formuleren van een duidelijke doelstelling, 3) het aantonen van de al geleverde inspanningen op (semi-)publieke gronden, vooraleer kan overgegaan worden naar het zoeken van mogelijkheden op private gronden, 4) het bekijken van de ruimtelijke inpasbaarheid van sociale woningbouw in de omgeving en 6) de realisatiegerichtheid moet blijken uit alle vorige stappen. Vandaar ook dat de eerste stappen erg belangrijk zijn, het analyseren van (de grootte) het probleem en het formuleren van een duidelijke doelstelling.

Maar naast zo'n RUP zijn er nog verschillende andere mogelijkheden om het sociale aanbod te verhogen.

- Gelet op de gewenste verdichtingsscenario's en de verdichting in bepaalde kernen, kan men via de vervangingsbouw(projecten) ook proberen het aandeel sociale woningen te verhogen. Via voorkeepsrecht zou de stad de panden kunnen verwerven en er een hogere dichtheid realiseren dan voordien, waarvan een bepaald aandeel sociaal wordt. Of de stad kan bij dergelijke projecten, waarbij bijvoorbeeld oude woningen in de stadskern worden vervangen door appartementen, bij de aanvraag van de vergunning een sociale last opleggen.
- Ook binnen de projecten, zowel de projecten die nog in ontwikkeling zijn, als diegene in onderzoeksfase, kunnen zich mogelijkheden voordoen om het sociaal aanbod te verhogen. Projecten hebben immers een aanzienlijke realisatietijd en zijn daardoor vaak onderhevig aan veranderingen of fluctuaties. Het is nuttig deze fluctuaties op te volgen en waar nodig als stad de noden bij te sturen, zodat bijvoorbeeld wanneer er wooneenheden bijkomen, ook het sociale aanbod verhoogd.
- Met de opbrengsten van de leegstandsheffing kan men in de stad Geraardsbergen ook investeren in het verwerven van gronden voor sociaal wonen.
- Ook binnen het bestaande sociale woonpatrimonium kan men screenen naar mogelijkheden om de dichtheden te verhogen, bijvoorbeeld bij vervangingsbouw.

De stad Geraardsbergen zet met het 'Kinneke Baba' investeringsfonds al in op het renoveren van haar verouderde woningpatrimonium, dit ook meer specifiek om de kinderarmoede een halt toe te roepen. Eigenaars-bewoners, of eigenaars die een oude woning willen renoveren (minimum 20 jaar oud), en die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot het gezinsinkomen (lage inkomenscategorieën) en gerelateerd aan het kadastraal inkomen van de woning (< 1 350 euro). Aangezien het fonds specifiek ook kadert binnen de strijd tegen kinderarmoede, moet er ook minimum één kind verblijven in de te renoveren. Bij de uitvoering van deze werken wordt nauw samengewerkt met het sociaal verhuurkantoor, Steunpunt

Duurzaam Wonen en Bouwen en met het CAW. Indien een eigenaar van een oude en te renoveren woning aan alle randvoorwaarden voldoet kan de premie tot 70% van de totale renovatiewerken dekken, met een maximum van € 10 000. (cf. Reglement Kinneke Baba investeringsfonds, Stad Geraardsbergen 2018). Dit fonds kan ook zorgen voor een financiële tegemoetkoming bij de nodige renovatiewerken om het verplicht conformiteitsattest te kunnen behalen.

Bovendien speelt de recente regelgeving omtrent registratierechten in Vlaanderen (sinds 01/06/2016) in op een groeiend sociaal woonaanbod. Wie binnen de drie jaar na aankoop een huurovereenkomst afsluit met een erkend SVK, voor een minimumperiode van 9 jaar, zal genieten van een tarief van 7% registratierechten. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld oude individuele woningen worden opgekocht voor de sociale huurmarkt.

5.5 Meer mogelijkheden voor hogere segment van de woningmarkt.

Naast de inspanningen ter verhoging van de betaalbaarheid en het verruimen van de mogelijkheden binnen het lagere segment van de woonmarkt, ontbreekt het de stadskern van Geraardsbergen ook aan mogelijkheden in het hogere woonsegment. Via een meer projectmatige aanpak op strategische locaties, kan de stad zowel verder verdichten en aan kritische massa winnen, als op deze specifieke vraag inspelen. Vaak bleek het ontbreken van kwalitatieve en bruikbare buitenruimte een van de redenen waarom kapitaalkrachtige inwoners wegbleven. Door in te zetten op (vervangingsbouw- of inbreidings-)projecten binnen de stadskern die ook inzetten op het herbekijken van de buitenruimte en de ruimtelijke inpassing in de omgeving, kan ook dit doelpubliek aangetrokken worden naar de stad.

5.6 Naar een centrum dat zijn troeven uitspeelt

De stad Geraardsbergen beschikt over een sterke identiteit. Het is deze authenticiteit en identiteit die een rol kan spelen bij de verdere ontwikkeling van het centrum van Geraardsbergen als kwalitatieve woon- en verblijfsplek.

De belevingswaarde van het centrum dient echter te worden opgekrikt. Daarbij komt dat, uit deze studie bleek dat het komen wonen in het centrum – onder meer door het ontbreken van dagdagelijkse voorzieningen, i.h.b. (buurt-)winkels – niet zo evident is. De stadskern van Geraardsbergen speelt nog te weinig zijn troeven uit. Uit de detailhandelsstudie bleek dat vele Geraardsbergenaren niet overtuigd zijn van de belevingswaarde van de stad. Dit maakt dat men eerder functioneel en gericht komt winkelen, dan dat men de stad ziet als verblijfsruimte waar het aangenaam toeven is.

Een compacte centrumstad als Geraardsbergen beschikt over de potentie om in te zetten op een aangename verblijfsruimte dat de bevolking naar het centrum brengt en tevens voor een woonkwaliteit zorgt in het centrum van de stad. Hierbij is het van belang dat het publiek domein in het kloppend hart van de stad kan worden ingenomen door de zwakke weggebruiker. De vaak steile hellingen en nauwe straten zijn hierbij een uitdaging. Voor het creëren van een aangename verblijfsruimte voor zowel de nog actieve 'ouderen' als de meer zorgbehoevende 'ouderen'

Verblijfsruimte wordt gecreëerd door in te zetten op het publiek domein en het bestaande patrimonium, maar tevens door meer activiteiten te organiseren en deze in de picture te zetten. Ook de kwaliteiten van de natuurlijke groenblauwe netwerken die in de stad

Geraardsbergen prominent aanwezig zijn, kunnen nog meer in de verf gezet worden. Het stadsvernieuwingsproject van de Vesten, dat een tot parking verworden plein waar de veemarkt vroeger plaatsvond, omtoverde tot een plein op mensenmaat met oog voor de verblijfsfunctie, toont aan de Geraardsbergen al stappen zette in de goede richting. Maar er is nog werk aan de winkel. De stad Geraardsbergen kan zeker nog inzetten op het voorzien van kwalitatieve publieke ruimte en groen, iets wat op vele plaatsen voorlopig nog ontbreekt. Verder worden in Figuur 77 nog tal van andere aanbevelingen geformuleerd op vlak van herkenbaarheid, leesbaarheid, diversiteit, toegankelijkheid, veiligheid en comfort.

5.7 Uitleiding

Tot slot dient er op gewezen te worden dat bovenstaande aandachtspunten niet zijn besproken op beleidsniveau. Idealiter worden deze aandachtspunten opgenomen in het debat inzake het gemeentelijk beleid, zowel binnen deze legislatuur als de volgende. Het gemeentelijk woonbeleid dient immers geïntegreerd te worden binnen een multidisciplinaire benadering van de toekomstige ontwikkeling van Geraardsbergen. Uiteraard heeft het woonbeleid een impact op de ruimtelijke ontwikkelingen. Deze aandachtspunten en de hierboven besproken ruimtelijke scenario's zijn met andere woorden een input voor het op te starten afbakeningsproces van het stedelijk gebied Geraardsbergen. Naast deze woonstudie, is er ook een studie inzake detailhandel en een studie inzake economie (KMO-zones), die sturend kunnen zijn voor het ruimtelijk beleid. Teneinde een gedragen ruimtelijk beleid te kunnen voeren is er nood aan een participatief proces waarbij de bevolking nauw wordt betrokken.

6 Bijlagen

6.1 *Verlag Workshop Dorpsraden*

7 Referenties

Atelier Romain, (2016) Vergrijzing op het platteland. Ruimtelijk onderzoek – Case Westhoek in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij.

BUUR (2017), Visie hoger bouwen Geraardsbergen.

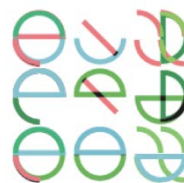
Verachtert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016), Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voor-zieningen, eindrapport, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

De Decker, P. , Vandekerckhove, B. , Wellens, C. , Volckaert, E. , Schillebeeckx, E. , De Luyck, N. (2018), Vergrijzing op het platteland. Samenvatting en aanbevelingen, studie uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij.

Verté, D. (2017). Wijkgerichte zorg. Lezing PRoF 6.o & LUCAS themadagen, Poperinge, 13 sept.



Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 9 233 69 76
info@atelierromain.be



Ndvr
Rijnkaai 37 – 7^{de} verdiep
2000 Antwerpen
+32 478 25 62 12
info@endeavours.eu