4 Oost-Vlaanderen

De publicatie Focus op Wonen 1 schetste een beeld van de huisvestingssituatie in de verschillende Vlaamse provincies op basis van voor alle provincies identieke gegevens. Zo bouwden we een indicatorenlijst op met demografische indicatoren, socio-economische indicatoren en huisvestingsindicatoren. Hierbij kenden we aan deze kenmerken een positieve of negatieve score toe. Op basis van deze scores maakten we een rangorde op per gemeente, zowel per afzonderlijke indicator als per thema. Ook berekenden we een globale score op basis van alle indicatoren samen. Dit geheel gaf een beeld van de huisvestingssituatie zowel per gemeente als voor het geheel van de provincie Oost-Vlaanderen. Voor de uitgebreide uitleg over de toegepaste methode verwijzen we naar de inleiding van Focus op Wonen 2.

Net zoals in FoW1 analyseren we in Focus op Wonen 2 de huisvestingssituatie per gemeente op basis van verscheidene indicatoren. Het verschil met de eerste publicatie bestaat hierin dat elke provincie nu ook eigen specifieke indicatoren gebruikt, die dus kunnen verschillen per provincie.

Voor het cijfermateriaal werken we zoveel mogelijk met gemiddelde waarden over de vijf meest recent beschikbare jaren. Op die manier neutraliseren we min of meer een eventueel extreem cijfer voor een welbepaald jaar.

De provincie Oost-Vlaanderen wil met de tweede Focus op Wonen een nog eerder bescheiden bijdrage presenteren, geheel op maat van de mensen en de middelen die hier in het voorbije jaar voor de sector huisvesting geïnvesteerd konden worden.

Onze bescheidenheid vandaag biedt wellicht het potentieel voor een groeimodel van morgen. Dit is alvast waar we hopen naartoe te evolueren.

4.1 Gehanteerde inhoudelijke indicatoren

In hetgeen volgt worden de gehanteerde indicatoren per dimensie opgesomd. De voor Focus op Wonen 2 nieuw gekozen indicatoren krijgen ook een korte toelichting.

4.1.1 Demografische indicatoren

* Percentage 0 tot 25-jarigen t.o.v. de totale bevolking (gemiddelde 1994 – 1998).

* Percentage 75-jarigen en ouder t.o.v. het totaal aantal 65-plussers (gemiddelde 1995 –1999).

* Percentage alleenstaanden t.o.v. het totaal aantal huishoudens (gemiddelde 1994 – 1998).

* Gezinsgrootte.

* Migratiepercentage (externe immigratie – externe emigratie / totale bevolking) (gemiddelde 1995 – 1999).

▸ Met de indicator percentage **75-plussers t.o.v. het totaal aantal 65-plussers** bekijken we de **interne vergrijzing** in de gemeente. We kozen ervoor deze leeftijdsgroep te belichten omdat vooral deze ouderen met toenemende problemen kunnen geconfronteerd worden. Deze mensen behoren al een tijdje niet meer tot de actieve bevolking, hebben vaak een beperkt inkomen en velen kunnen op een bepaald moment niet meer zelfstandig wonen. In gemeenten met een hoog percentage 75-plussers zal het voorzien van aangepaste woningen voor senioren (aanleunwoningen, serviceflats, …) zeker geen overbodige luxe zijn.

4.1.2 Socio-economische indicatoren

* Bestaansminimumtrekkers t.o.v. totaal aantal huishoudens (gemiddelde 1994 – 1998).

* Inkomen per inwoner (gemiddelde 1994 – 1998).

* Percentage uitkeringsgerechtigd volledig werklozen t.o.v. de actieve bevolking (gemiddelde 1994 – 1998).

* Percentage jonge werklozen t.o.v. het totaal aantal uitkeringsgerechtigde werklozen (gemiddelde 1997 – 1998).

* Percentage oudere werklozen t.o.v. het totaal aantal werklozen (gemiddelde 1997- 1998).

* Percentage langdurig werklozen (+ 24 maanden) t.o.v. het totaal aantal werklozen (gemiddelde 1997-1998).

4.1.3 Huisvestingsindicatoren

* Percentage woningen gebouwd voor 1946 t.o.v. totaal aantal woningen waarvan het bouwjaar gekend is (1991).

* Percentage nieuwe woningen gebouwd na 1981 t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het bouwjaar gekend is (1991).

* Percentage begonnen woningen t.o.v. het totaal aantal woningen (gemiddelde 1994 –1998).

* Percentage huurwoningen t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan de bewonerstitel gekend is (1991).

* Percentage woningen bewoond door de eigenaar t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan de bewonerstitel gekend is (1991).

* Percentage woningen met maximum klein comfort t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het comfortniveau gekend is (1991).

* Percentage woningen met groot comfort t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het comfortniveau gekend is (1991).

* Totaal aantal VHM-woningen (1998) t.o.v. het totaal aantal gezinnen.

* Percentage leegstaande woningen (1991) t.o.v. totaal aantal woningen.

- Het **aandeel van de begonnen woningen** op het totaal aantal woningen is een nieuwe indicator. Een laag aandeel gestarte bouwwerven voor woningen binnen een gemeente kan als een negatief kenmerk aangezien worden. Omdat het onderscheid tussen de hoge en de lage scores voor deze indicator minimaal is, worden enkel de lage scores (de negatieve pool) in overweging genomen.

Als er in een gemeente weinig woningen worden (bij)gebouwd kan dit een teken zijn dat mensen de gemeente bijvoorbeeld niet aantrekkelijk vinden om in te wonen of dat bouwgronden er misschien te duur zijn. Het kan interessant zijn voor een lokaal bestuur om de oorzaken van dit gegeven te bekijken en eventueel het (woon)beleid bij te sturen.

- De twee indicatoren die de relatie tussen **huurder en eigenaar** behandelen zijn indicatoren die we voor de provincie Oost-Vlaanderen introduceren. Hier gaan we uit van de veronderstelling dat een hoog percentage huurwoningen een negatief aspect is voor een gemeente en een laag percentage huurwoningen een positief aspect. Daarmee samenhangend is het logisch dat een hoog percentage eigenaars in een gemeente als positief wordt beschouwd en een laag percentage als negatief.

- Wat de twee **comfort-indicatoren** betreft, stellen we een kleine wijziging i.v.m. FoW 1 voor. In FoW1 hebben we voor deze twee indicatoren telkens een negatieve en een positieve pool benoemd. Bij deze uitgave doen we dit niet meer. Voor de indicator aangaande woningen met groot comfort benoemen we enkel een positieve pool en voor deze aangaande maximum klein comfort een negatieve pool. Een hoog percentage woningen met groot comfort is positief, een hoog percentage woningen met maximum klein comfort is negatief.

- In FoW1 hebben we de **VHM-woningen** tegenover het totaal aantal woningen en het totaal aantal huurwoningen geplaatst. Voor FoW2 beschikken we voor het aantal VHM-woningen over cijfers van het jaar 1998. Voor de cijfers over het totaal aantal woningen en huurwoningen moeten we echter teruggrijpen naar cijfers van 1991 (volkstelling). Deze cijfers tegenover elkaar zetten, zou een verkeerd beeld geven. Vandaar dat we hier het aantal VHM-woningen tegenover het totaal aantal huishoudens plaatsen.

4.2 Inhoudelijke bespreking van de indicatoren (gemeentelijk niveau)

4.2.1 Demografische indicatoren

- **Het percentage 0 tot 25-jarigen t.o.v. de totale bevolking (gemiddelde 1994 – 1998).**

Het laagste aantal jongeren vinden we terug in de gemeenten Zelzate (19,8%), Zottegem (20,8%) en Aalst (20,9%). De gemeenten Zele en De Pinte beschikken over het hoogste percentage jongeren van de provincie, respectievelijk 26,2% en 26,4%.

- **Het percentage 75-jarigen en ouder t.o.v. het totaal aantal 65-plussers (gemiddelde 1995 – 1999).**

Bij de scores zien we dat vooral Zuid-Oost-Vlaanderen geconfronteerd wordt met interne vergrijzing. In Kluisbergen, Sint-Lievens-Houtem, Zingem, Wortegem-Petegem, Maarkedal en Horebeke bedraagt het percentage 75-plussers minstens 43,0 %. Nazareth behaalt bij deze indicator de hoogste negatieve score, bijna 59,0% van de 65-plussers zijn ouder dan 75 jaar.

De Pinte heeft het laagste percentage 75-plussers (en koppelt dit daarenboven aan het hoogste percentage jongeren van de provincie). Ook in Zulte vinden we een gelijkaardige situatie terug: de interne vergrijzing zet er zich niet zo door en er zijn veel jongeren aanwezig in de gemeente.

Opvallend is dat alle arrondissementen een gemeente bij de tien best scorende gemeenten hebben, behalve het arrondissement Eeklo.

- **Het percentage alleenstaanden t.o.v. het totaal aantal huishoudens (gemiddelde 1994 –1998)**

Gent scoort het slechtst wat deze indicator betreft, nl. 40,9% van het totaal aantal huishoudens zijn alleenstaanden. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat Gent veel studenten huisvest, maar als we de scores bekijken dan zien we echter dat Gent met 21,4% jongeren bij de toptien van slechtst scorende

gemeenten staat. We zien daarentegen dat Gent ook niet zo goed scoort wat het aantal ouderen betreft (een 11de plaats met 43,5% 75-plussers binnen de groep van 65-plussers). Het is dus mogelijk dat Gent veel alleenstaande bejaarden kent.

Verder zien we dat vooral stedelijke gebieden veel alleenstaanden huisvesten (Eeklo, Ronse, Aalst, Dendermonde, Lokeren en Geraardsbergen).

Oudenaarde scoort goed, slechts 9,5% van de bevolking is alleenstaand. Ook enkele gemeenten uit het arrondissement Gent scoren relatief goed. Meer bepaald gaat het om volgende gemeenten: Nevele (17,9%), Nazareth (17,5%), Oosterzele (17,3%), Lochristi (17,0%) en De Pinte (14,8%).

- **Gezinsgrootte**

Wat na het bekijken van de vorige indicator te verwachten viel, is dat Zuid-Oost-Vlaanderen en de gemeenten in het Gentse goed scoren wat gezinsgrootte betreft.

- **Het migratiepercentage (externe immigratie – externe emigratie / totale bevolking) (gemiddelde 1995 – 1999).**

De gemeenten Haaltert, Herzele en Lede (allen arr. Aalst) scoren hier goed. Ook de kleinste gemeente van Oost-Vlaanderen, Horebeke, heeft meer inwijkelingen dan vertrekkers.

Het zijn vooral de stedelijke gebieden die het minder goed doen. Gent, Ronse, Eeklo, Aalst, Sint-Niklaas zijn bij de slechtst scorende gemeenten terechtgekomen. Dit kan een aanleiding zijn om onderliggende oorzaken te onderzoeken en een beleid uit te stippelen om de steden aantrekkelijker te maken voor de huidige en toekomstige inwoners.

4.2.2 Socio-economische indicatoren

- **Het aantal bestaansminimumtrekkers t.o.v. totaal aantal huishoudens (gemiddelde 1994 – 1998).**

De gemeenten met het laagste aantal BMT'ers situeren zich in de arrondissementen Oudenaarde en Gent. Van de elf gemeenten die behoren tot het arrondissement Oudenaarde zijn er zeven die bij de tien best scorende gemeenten behoren: Horebeke, Kruishoutem, Maarkedal, Zwalm, Lierde, Oudenaarde en Wortegem-Petegem. De drie andere gemeenten die goed scoren zijn: Sint-Martens-Latem (laagste aantal BMT'ers), Gavere en Oosterzele.

Ook hier zien we dat vooral de stedelijke gebieden een hoger aantal BMT'ers kennen. In Gent loopt dit zelfs op tot 3,3% van het totaal aantal huishoudens.

Ook Eeklo, Ronse, Sint-Niklaas, Aalst, Beveren en Dendermonde scoren relatief slecht (scores van 2,0% tot 1,3%).

- **Inkomen per inwoner (gemiddelde 1994 – 1998).**

De hoogste inkomens vinden we terug in de rand rond Gent (Sint-Martens-Latem, De Pinte, Destelbergen, Lovendegem, Melle en Merelbeke). Daarnaast scoren ook Zottegem, Zwalm, Wachtebeke en Buggenhout goed.

De laagste inkomens vinden we terug in het Meetjesland (Waarschoot, Kaprijke, Sint-Laureins, Maldegem, Knesselare), een stuk in Zuid-Oost-Vlaanderen
(Horebeke, Ronse) en in de gemeenten Hamme, Zulte en Zele.

- **Het percentage uitkeringsgerechtigd volledig werklozen t.o.v. de actieve bevolking (gemiddelde 1994 – 1998).**

De best scorende gemeente is Sint-Martens-Latem met een percentage van 2,4%.

Ook bij deze indicator valt de goede score van gemeenten in het arrondissement Oudenaarde op. Wortegem-Petegem, Horebeke, Kruishoutem, Maarkedal, Zingem en Oudenaarde scoren onder de 3,6%. De Pinte, Nevele en Lochristi zijn de andere gemeenten waar weinig UVW's wonen.

De gemeenten met een hoog percentage UVW's liggen verspreid over de provincie. Net als bij de indicator inzake BMT'ers halen de gemeenten Zelzate, Aalst, Eeklo, Gent en Ronse hier slechte scores.

- **Het percentage jonge uitkeringsgerechtigde werklozen t.o.v. het totaal aantal uitkeringsgerechtigde werklozen (gemiddelde 1997 – 1998)**

Waasmunster is de gemeente met de laagste jeugdwerkloosheid: slechts 11,5% van het totaal aantal UVW's is tussen 20 en 24 jaar. Zulte en Zingem volgen met 11,7% en 11,8%. Ook volgende gemeenten scoren goed: Sint-Martens-Latem, Knesselare, De Pinte, Nevele, Destelbergen, Kluisbergen en Maldegem.

Horebeke kent een groot aantal jonge werklozen. Ongeveer één op vijf van de UVW's is tussen de 20 en 24 jaar oud. De negen andere gemeenten die slecht scoren behalen een score van 18,5% tot 16,4%.

- **Het percentage oudere werklozen t.o.v. het totaal aantal werklozen (gemiddelde 1997 – 1998).**

Vooral gemeenten in het noorden van de provincie scoren positief wat de oudere werkloosheid betreft. Het landelijke Sint-Laureins behaalt een score van 25,7%, het laagste aantal oudere werklozen. Ook Zelzate, Assenede en Wachtebeke scoren met 27,0% relatief goed.

We vinden de minder goede scores vooral terug in de streek rond Aalst en Dendermonde. Haaltert heeft het hoogste percentage oudere werklozen onder haar bevolking, nl. 40,4%. Verder scoren in deze regio ook de volgende gemeenten niet zo goed: Buggenhout, Sint-Lievens-Houtem, Waasmunster, Lebbeke, Lede en Hamme. De lijst van tien slechtst scorende gemeenten wordt aangevuld met Knesselare, Destelbergen en Gavere.

- **Het percentage langdurig werklozen (+ 24 maanden) t.o.v. het totaal aantal werklozen (gemiddelde 1997 – 1998).**

De gemeente Knesselare heeft het hoogste percentage langdurig werklozen (41,6%). Vijf van de tien slechtst scorende gemeenten zijn overigens te situeren in het Meetjesland. Naast Knesselare gaat het om Eeklo, Maldegem, Assenede en Waarschoot. Bij Assenede zien we de combinatie van een groot aantal langdurig werklozen met een hoge jeugdwerkloosheid. Assenede behaalt wel de vierde beste score wat betreft het aantal oudere werklozen. In Knesselare zien we de combinatie van een groot aantal langdurig werklozen met een hoog percentage oudere werklozen.

De best scorende gemeente is Oudenaarde. Slechts 19,8% van het totaal aantal werklozen is langer dan 24 maanden werkloos. Ook hier bevestigt het arrondissement Oudenaarde zijn redelijk goede socio-economische situatie. Naast Oudenaarde scoren ook Zingem, Maarkedal, Wortegem-Petegem, Kruishoutem, Kluisbergen en Brakel goed.

4.2.3 Huisvestingsindicatoren

- **Het percentage woningen gebouwd voor 1946 t.o.v. totaal aantal woningen waarvan het bouwjaar gekend is (1991)**

Horebeke scoort het hoogste percentage oude woningen, nl. 50,3%. Daarnaast vinden we ook Maarkedal, Ronse, Kluisbergen, Wortegem-Petegem, Geraardsbergen, Zwalm en Kruishoutem terug in de toptien van slecht scorende gemeenten.

Het laagste percentage oude woningen vinden we in de gemeente De Pinte (15,4%).

- **Het percentage nieuwe woningen gebouwd na 1981 t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het bouwjaar gekend is (1991)**

Geraardsbergen, Kluisbergen, Ronse, Maarkedal en Horebeke zijn de gemeenten die te kampen hebben met veel oude woningen en weinig nieuwe woningen. Ronse behaalt een percentage van 5,3% nieuwe woningen, het laagste aandeel van de provincie.

Het grootste aantal nieuwe woningen vinden we terug in Lochristi (16,7%). Andere gemeenten die relatief veel nieuwe woningen hebben zijn: Aalter (16,1%), Waasmunster (15,9%), De Pinte (15,7%) en Stekene (10,6%)

- **Het percentage begonnen woningen t.o.v. het totaal aantal woningen (gemiddelde 1994 – 1998).**

Ronse scoort met een percentage van 0,6% het laagste wat de begonnen woningen betreft. Ook in Brakel, Aalst, Zele, Geraardsbergen en Erpe-Mere ligt het aantal begonnen woningen onder 1,0%. De slechtst scorende gemeenten situeren zich vooral in het zuidoosten van de provincie.

- **Het percentage huurwoningen t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan de bewonerstitel gekend is (1991)**

- **Het percentage woningen bewoond door de eigenaar t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan de bewonerstitel gekend is (1991)**

Deze twee huisvestingsindicatoren worden samen behandeld. Hier zijn het vooral gemeenten gelegen in het noorden van de provincie die negatief scoren. Slechtst scorend zijn vooral de stedelijke gebieden met Gent op kop. In Gent zijn 51,7% van de woningen huurwoningen. Zelzate en Eeklo behalen respectievelijk 41,2% en 40,6%. Lokeren en Sint-Niklaas volgen met 38,5% en 36,8% huurwoningen.

Hiermee samenhangend zien we dat volgende gemeenten goed scoren aangaande de verhouding eigenaars – huurders: in Sint-Lievens-Houtem, Lierde en Horebeke is meer dan 86,0% van de woningen in handen van een eigenaar. In Maarkedal (de tiende best scorende gemeente) ligt de verhouding eigenaars – huurders respectievelijk op 82/18.

- **Het percentage woningen met maximum klein comfort t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het comfortniveau gekend is (1991).**

- **Het percentage woningen met groot comfort t.o.v. het totaal aantal woningen waarvan het comfortniveau gekend is (1991).**

In Focus op Wonen 1 hebben we voor deze twee indicatoren telkens een negatieve en een positieve pool benoemd. Bij deze uitgave doen we dit niet meer. Voor de indicator aangaande woningen met groot comfort benoemen we enkel een positieve pool en voor deze aangaande maximum klein comfort een negatieve pool. Een hoog aandeel woningen met groot comfort is positief, een hoog aandeel woningen met maximum klein comfort is negatief.

Als we de resultaten bekijken dan zien we dat vooral in het Meetjesland en enkele gemeenten in Zuid-Oost-Vlaanderen veel woningen met weinig comfort terug te vinden zijn. In deze regio's hebben reeds enkele gemeenten initiatieven opgestart om hieraan iets te doen. Onder meer Eeklo, Kaprijke, Zwalm, Ronse en Maarkedal voerden reeds een premie voor klein comfort in.

De gemeenten in de rand rond Gent scoren dan weer goed wat het comfortniveau betreft. Koplopers zijn Sint-Martens-Latem en De Pinte. In Sint-Martens-Latem beschikt 60,8% van de woningen over groot comfort, in De Pinte gaat het om 59,0% van de woningen. Dit zijn ook de gemeenten die de beste score behaalden wat het aantal oude woningen betreft (laag aantal woningen gebouwd voor 1946). Als we terugkijken naar de socio-economische situatie, zien we dat deze gemeenten zeer goed scoorden op de indicatoren aangaande inkomen, jonge werklozen, langdurig werklozen en het aantal UVW's. Hieruit kan men voor deze gemeenten veronderstellen dat de goede socio-economische situatie van de inwoners één van de oorzaken is van het goede comfortniveau van de woningen.

- **Het percentage leegstaande woningen t.o.v. totaal aantal gezinnen**

Veel leegstaande woningen wordt als negatief aanzien, weinig leegstand als positief.

Net als bij de indicatoren inzake het comfortniveau willen we hierbij de aandacht vestigen op het feit dat we hier gebruik maken van cijfers uit de volkstelling van 1991.

Toch kan het, in het licht van een goed uitgewerkt woonbeleid, belangrijk zijn deze indicator te bekijken. Door een zicht te krijgen op de oorzaken van leegstand (bijvoorbeeld hoge prijzen, te weinig comfort in de woning die te koop wordt aangeboden) kan er iets gedaan worden aan de gevolgen (woningen die verder verkrotten, mensen die wegtrekken uit bepaalde buurten).

We vinden de meeste leegstaande woningen terug in Gent (9,0%) en Ronse (8,7%). Zottegem is de gemeente met het laagste leegstandcijfer, nl. 1,5%. Ook Knesselare en Denderleeuw hebben relatief weinig leegstaande woningen, respectievelijk 1,9% en 2,0%.

- **Totaal aantal VHM-woningen t.o.v. het totaal aantal gezinnen**

Slechts 11 gemeenten hebben meer dan 5,0% sociale woningen. In Zelzate en Wachtebeke vinden we het hoogste percentage sociale woningen terug, respectievelijk 12,9% en 12,6%. De andere gemeenten die meer dan 5,0% scoren op deze indicator zijn: Hamme, Waarschoot, Temse, Moerbeke, Waasmunster, Dendermonde, Zomergem, Eeklo en Zele.

Er zijn 14 gemeenten met minder dan 1,0% sociale woningen. Acht daarvan zijn gelegen in het arrondissement Gent.

4.3 Inhoudelijke bespreking van de indicatoren (arrondissementeel niveau)

In het overzicht van de gehanteerde indicatoren wordt kort besproken hoe de verschillende gemeenten van Oost-Vlaanderen scoren voor elke indicator. In dit hoofdstuk proberen we inzicht te krijgen in de performantie van de zes Oost-Vlaamse arrondissementen.

We berekenen hiervoor per huisvestingsindicator een gewogen rekenkundig gemiddelde voor de verschillende arrondissementen. Het gewogen gemiddelde voor een arrondissement is het quotiënt van de som van de afzonderlijke gemeentelijke scores en het totaal aantal woningen in het arrondissement.

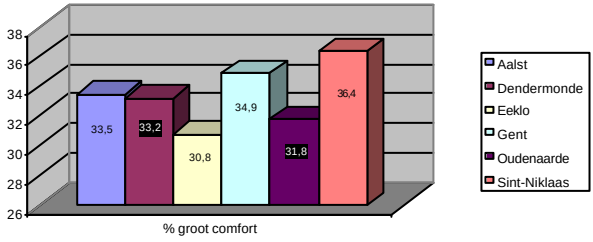
De verschillen tussen de scores van de zes Oost-Vlaamse arrondissementen werden grafisch in staafdiagrammen weergegeven. In de legende staan de arrondissementen in alfabetische orde gerangschikt.

Omdat de analyse meestal gebeurt op basis van de volkstelling van 1991, beseffen we dat het regionale plaatje niet volledig de realiteit van vandaag weergeeft. De volks- en woningtelling van 2001 zal in de volgende jaren als basis gebruikt worden voor toekomstige analyses. De resultaten van de huidige analyse kunnen dan vergeleken worden met de toekomstige, waardoor inzicht in de evolutie mogelijk wordt.

a). Comfort van de woningen

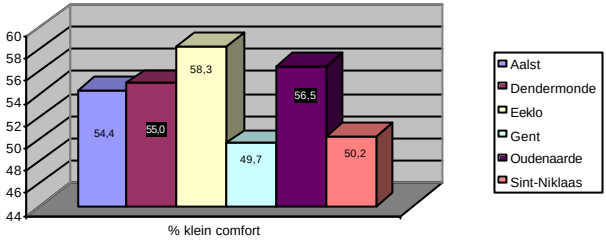
Het arrondissement Sint-Niklaas heeft de hoogste score wat woningen met groot comfort betreft en wordt gevolgd door het arrondissement Gent. Het arrondissement Eeklo beschikt over het minst aantal woningen met groot comfort.

Figuur 1: Woningen met groot comfort t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen



De scores voor de huisvestingsindicator klein comfort zijn complementair aan de scores voor de woningmarktindicator groot comfort. Het is bijgevolg logisch dat het arrondissement Sint-Niklaas en het arrondissement Gent hier lage scores halen en het arrondissement Eeklo hoge scores.

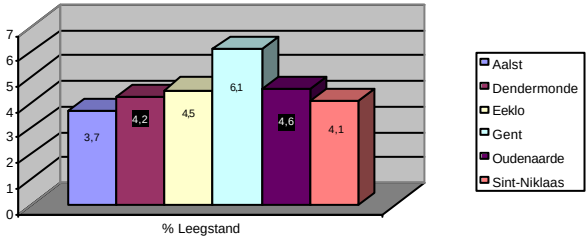
Figuur 2: Woningen met klein comfort t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen



b). Leegstand in de Oost-Vlaamse arrondissementen

Het arrondissement Gent heeft duidelijk een hoog aantal leegstaande woningen, nl. 6,1%. De score van de andere vijf arrondissementen ligt dicht bij elkaar: van 4,6% voor het arrondissement Oudenaarde tot 3,7% voor het arrondissement Aalst.

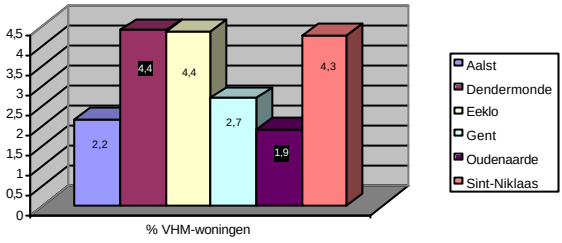
Figuur 3: Leegstaande woningen t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



c). Verhouding van het aantal VHM-woningen t.o.v. het ganse woonpatrimonium

De arrondissementen Aalst, Gent en Oudenaarde scoren beduidend lager inzake het relatief aandeel van sociale woningen dan de arrondissementen Dendermonde, Eeklo en Sint-Niklaas.

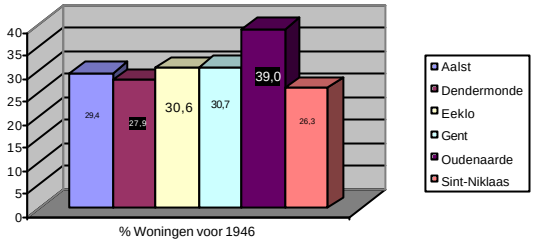
Figuur 4: VHM-woningen t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



d). Ouderdom van het woningpatrimonium: woningen ouder dan 1946 en woningen gebouwd na 1981

Het aandeel van de oudere woningen stijgt voor de zes Oost-Vlaamse arrondissementen uit boven een vierde van het totaal. Het arrondissement Oudenaarde is koploper met meer dan één op drie vooroorlogse woningen (1946). Het arrondissement Sint-Niklaas telt het laagste aantal vooroorlogse woningen.

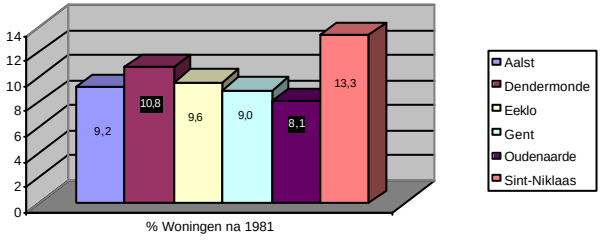
Figuur 5: Woningen gebouwd voor 1946 t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



Het aandeel van de eerder recente nieuwbouwwoningen (na 1981) in Oost-Vlaanderen is voor elk van de zes arrondissementen opvallend geringer dan het aandeel van de oudere woningen (voor 1946). Het arrondissement Sint-Niklaas beschikt over het hoogste aantal moderne woningen (uitschieter met 13,3%).

Het arrondissement Oudenaarde scoort het laagst voor de aanwezigheid van moderne nieuwbouw. Dit versterkt nog het eerder in Oudenaarde waargenomen profiel van arrondissement met een oud patrimonium (voor 1946).

Figuur 6: Woningen gebouwd na 1981 t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



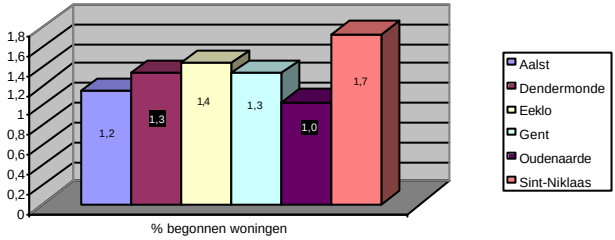
e). Begonnen woningen

Het aantal nieuwbouwprojecten in uitvoering bedraagt in elk Oost-Vlaams arrondissement minder dan één op twee woningen. De arrondissementen Oudenaarde en Sint-Niklaas halen de meest marginale scores.

Het arrondissement Oudenaarde kenmerkt zich binnen de provincie door veel vooroorlogse woningen en weinig moderne huizen of nieuwbouwprojecten in uitvoering.

Het arrondissement Sint-Niklaas laat zich in de provincie opmerken door weinig oude huizen, veel moderne woningen en relatief veel nieuwbouwprojecten in uitvoering.

Figuur 7: Begonnen woningen t.o.v. het totaal aantal woningen in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



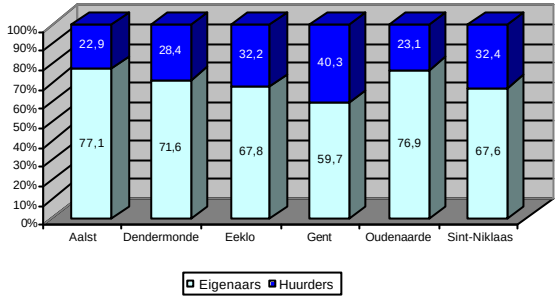
f). Eigenaars en huurders

Het relatief aandeel van gezinnen die een woning in eigendom bezitten is opvallend groter dan het aandeel van huurders. Dit geldt zeker voor vijf van de zes Oost-Vlaamse arrondissementen. Enkel in het arrondissement Gent is het spanningsveld minder groot (59,7% eigenaars t.o.v. 40,3% huurders).

De scores voor de woningmarktindicator eigenaar zijn, zoals de grafiek illustreert, complementair aan de scores voor de woningmarktindicator huurder. Het is bijgevolg logisch dat arrondissementen die het hoogst scoren inzake het aandeel huizen in eigendom meteen ook het laagst scoren inzake het aandeel huurhuizen.

De arrondissementen Aalst en Oudenaarde tellen het hoogste aantal eigenaars en bijgevolg het laagst aantal huurders.

Figuur 8: Verhouding eigenaars en huurders in de Oost-Vlaamse arrondissementen.



4.3 De sterke en zwakke kanten van de woonsituatie in de gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen

4.3.1 De sterke kanten van de woonsituatie in de provincie Oost-Vlaanderen

A. De integrale positieve woonscore voor de provincie Oost-Vlaanderen

Hierna volgt een overzicht van alle gemeenten met een quotering die aangeeft hoeveel keer ze beduidend hoger scoren (bij de 10 hoogste scores) op het totaal aantal indicatoren (18). Op deze manier kunnen we achterhalen wat de sterke punten van een gemeente zijn.

Tabel 10: Integrale positieve woonscores voor de gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen

Gemeenten	Score op 18 indicatoren
De Pinte	12
Sint-Martens-Latem, Maarkedal	8
Waasmunster, Wortegem-Petegem	7

Lochristi	6
Oudenaarde, Buggenhout, Kruishoutem, Destelbergen	5
Lierde, Aalter, Zwalm, Zulte, Nazareth, Horebeke	4
Nevele, Herzele, Denderleeuw, Zingem, Haaltert, Brakel, Wachtebeke, Zele, Sint-Lievens-Houtem, Zelzate	3
Sint-Gillis-Waas, Oosterzele, Berlare, Lovendegem, Kruibeke, Gavere, Beveren, Zottegem, Lede, Laarne, Erpe-Mere, Kluisbergen, Knesselare	2
Stekene, Moerbeke, Merelbeke, Evergem, Wichelen, Sint-Laureins, Melle, Zomergem, Maldegem, Temse, Dendermonde, Waarschoot, Lokeren, Gent, Sint-Niklaas, Assenede, Hamme, Eeklo	1
Ronse, Aalst, Geraardsbergen, Ninove, Wetteren, Kaprijke, Lebbeke, Deinze	0

De Pinte profileert zich in dit score-overzicht als absoluut koploper: voor maar liefst 12 indicatoren op 18 behoort ze bij de tien best scorende gemeenten. Het is opvallend dat acht Oost-Vlaamse gemeenten (op een totaal van 65) zich, voor geen enkele van de onderscheiden indicatoren, bij de toptien geklasseerd zien.

B. De dimensionale positieve woonscore voor de provincie Oost-Vlaanderen

Er worden 17 Oost-Vlaamse gemeenten geteld die beduidend hoog scoren voor één of meerdere van de drie dimensies.

De meerderheid van de 17 geselecteerde gemeenten scoort beduidend positief in slechts één van de drie informatiegebieden, dus ofwel op demografisch vlak, of op socio-economisch vlak, of op het terrein van de woningmarkt (11).

Een minderheid van deze Oost-Vlaamse gemeenten combineert beduidend hoge scores in meerdere dimensies (6).

De Pinte is de enige gemeente die heel hoog scoort op het terrein van de demografische, de socio-economische en de huisvestingsindicatoren samen.

Vijf Oost-Vlaamse gemeenten koppelen beduidend hoge scores in twee van de drie dimensies. Het gaat om Sint-Martens-Latem (socio-economische en huisvestingsindicatoren), om Waasmunster (demografische en huisvestingsindicatoren) en om Wortegem-Petegem, Kruishoutem en Maarkedal (demografische en socio-economische indicatoren).

Tabel 11: Dimensionale positieve woonscores voor de provincie Oost-Vlaanderen

Gemeenten	
Demografische indicatoren	**Score op 5 indicatoren**
De Pinte, Lochristi	4
Oosterzele, Nazareth, Wortegem-Petegem, Maarkedal	3
Waasmunster, Kruishoutem, Zele, Horebeke, Berlare, Zulte, Lede	2
Socio-economische indicatoren	**Score op 6 indicatoren**
Sint-Martens-Latem	5
De Pinte, Oudenaarde, Wortegem-Petegem, Zingem	4
Maarkedal, Kruishoutem	3
Huisvestingsindicatoren	**Score op 9 indicatoren**
Buggenhout, De Pinte, Waasmunster	4
Sint-Lievens-Houtem, Zwalm, Sint-Martens-Latem	3

Dit is een eerste eenvoudige analyse van de positieve woonscores. Het is zinvol voor de toekomst om het cijfermateriaal te onderwerpen aan een echte clusteranalyse. De resultaten van een clusteranalyse maken duidelijk welke indicatoren in hoge mate samen voorkomen.

a). Demografische indicatoren

De Pinte en Lochristi behalen voor vier van de vijf demografische indicatoren de hoogste scores. Deze gemeenten bogen op de meest evenwichtige demografische toestand.

b). Socio-economische indicatoren

Sint-Martens-Latem behaalt voor vijf van de zes socio-economische indicatoren de hoogste scores. Dit maakt haar in Oost-Vlaanderen tot de gemeente met het meest gunstige socio-economische profiel.

c). Huisvestingsindicatoren

Buggenhout, De Pinte en Waasmunster behalen voor vier van de negen huisvestingsindicatoren de hoogste scores. De overtuigingskracht van deze scores is wel minder groot dan die van De Pinte, Lochristi en Sint-Martens-

Latem op het vlak van de demografische en de socio-economische dimensies (hoogste score op minder dan de helft van de betrokken indicatoren).

4.3.2 De zwakke kanten van de woonsituatie in de provincie Oost-Vlaanderen

A. De integrale negatieve woonscores voor de provincie Oost-Vlaanderen

Hierna volgt een overzicht van alle gemeenten met een quotering die aangeeft hoeveel keer ze beduidend slechter scoren (bij de tien slechtste scores) op het totaal van 19 indicatoren. Op deze manier kunnen we achterhalen wat de zwakke kanten van een gemeente zijn.

Tabel 12: Integrale negatieve woonscores voor de gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen

Gemeenten	Score op 19 indicatoren
Gent	12
Ronse, Eeklo, Zelzate	10
Aalst, Sint-Lievens-Houtem	9
Geraardsbergen	8
Ninove, Wetteren, Hamme, Zele, Horebeke	6
Kaprijke, Assenede, Lokeren, Sint-Niklaas, Waarschoot, Kluisbergen	5
Lebbeke, Wachtebeke, Wortegem-Petegem, Maarkedal	4
Dendermonde, Temse, Knesselare, Brakel, Haaltert	3
Maldegem, Zomergem, Erpe-Mere, Laarne, Lede, Zottegem, Zingem, Destelbergen, Kruishoutem, Nazareth	2
Melle, Sint-Laureins, Wichelen, Beveren, Gavere, Kruibeke, Lovendegem, Denderleeuw, Zulte, Zwalm, Buggenhout, Oudenaarde, Waasmunster, De Pinte	1
Deinze, Evergem, Berlare, Oosterzele, Sint-Gillis-Waas, Herzele, Nevele, Aalter, Lierde, Lochristi, Sint-Martens-Latem, Merelbeke, Moerbeke, Stekene	0

Uit dit score-overzicht blijkt dat Gent vaak beduidend slechter scoort dan andere Oost-Vlaamse gemeenten: dit gebeurt 12 keer op 19 indicatoren. De beduidend slechte scores voor Gent bevinden zich voornamelijk op het terrein van de demografische en de huisvestingsindicatoren.

Het is opvallend dat 14 Oost-Vlaamse gemeenten voor geen enkel van de indicatoren een beduidend slechte score laten noteren.

B. De dimensionale negatieve woonscores voor de provincie Oost-Vlaanderen

Tabel 13: Dimensionale negatieve woonscores van de gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen

Gemeenten	
Demografische indicatoren	**Score op 5 indicatoren**
Aalst, Eeklo, Gent	4
Geraardsbergen, Zelzate, Ronse	3
Dendermonde, Wetteren, Kaprijke, Sint-Niklaas, Lebbeke, Sint-Lievens-Houtem, Wachtebeke	2
Socio-economische indicatoren	**Score op 6 indicatoren**
Zelzate, Zele, Ronse, Haaltert, Eeklo, Aalst, Gent	3
Huisvestingsindicatoren	**Score op 9 indicatoren**
Gent	5
Geraardsbergen, Kluisbergen, Ronse, Sint-Laureins, Zelzate	4

Er worden 17 Oost-Vlaamse gemeenten geteld die beduidend laag scoren voor één of meerdere van de drie dimensies. De meerderheid van de geselecteerde groep scoort beduidend negatief in slechts één van de drie informatiegebieden. Een minderheid van de Oost-Vlaamse gemeenten combineert beduidend lage scores op meerdere dimensies.

Drie Oost-Vlaamse gemeenten scoren beduidend slecht op de drie onderscheiden dimensies samen (Gent, Ronse en Zelzate). Ze behoren binnen elk van de dimensies voor meer dan de helft van de indicatoren bij de tien slechtst scorende gemeenten.

Drie andere Oost-Vlaamse gemeenten combineren heel slechte scores voor twee van de drie dimensies. Aalst en Eeklo scoren beduidend slecht inzake de demografische en de socio-economische situaties. Geraardsbergen scoort heel slecht op het terrein van de demografische en de huisvestingsindicatoren.

a). Demografische indicatoren

Aalst, Eeklo en Gent halen voor vier van de vijf demografische indicatoren de laagste scores. Dit maakt hen in Oost-Vlaanderen tot de meest kwetsbare gemeenten op demografisch vlak.

b). Socio-economische indicatoren

Zeven Oost-Vlaamse gemeenten halen voor drie van de zes socio-economische indicatoren laagste scores. Het gaat om Zelzate, Zele, Ronse, Haaltert, Eeklo, Aalst en Gent.

c). Huisvestingsindicatoren

Gent haalt op vijf van de negen huisvestingsindicatoren de laagste scores. Dit maakt haar tot de meest kwetsbare Oost-Vlaamse gemeente op dit terrein.

4.4 De verhouding tussen de sterke en de zwakke kanten van de woonsituatie in de gemeenten uit de provincie Oost-Vlaanderen

Zoals reeds eerder aangegeven worden de positieve en negatieve integrale woonscores verder gebundeld in totaalscores. De totaalscore geeft een beeld van de beduidend sterke kanten en de beduidend zwakke kanten van een gemeente. Het bundelen van de sterkten en de zwakten van gemeenten geeft aanleiding tot het categoriseren in donkerblauwe, lichtblauwe, neutrale, roze en rode gemeenten. Het spreekt voor zich dat deze categorisering geen waardeoordeel inhoudt: het biedt daarentegen inzicht in bestaande problematieken en biedt een instrument voor het bepalen van een succesvol beleid.

4.4.1. De dimensionale scores van de provincie Oost-Vlaanderen

Het cijfermateriaal met betrekking tot de huisvestingsindicatoren is, zowel voor de eerste Focus op Wonen als voor de tweede, ontleend aan een zelfde informatiebron (resultaten volkstelling 1991). Dit betekent dat een vergelijking van de woningmarktgegevens zinloos is. De verschillen van de resultaten van de eerste met de resultaten van de tweede analyse zijn immers helemaal toe te schrijven aan de introductie van de nieuwe indicatoren en aan de bijsturing van de meetmethode. Voor de andere dimensies trachten we indien mogelijk te vergelijken met de resultaten uit FoW1.

A. Demografische dimensie

Oost-Vlaanderen telt 11 gemeenten met een sterk demografisch profiel, de donkerblauwe gemeenten. Ze scoren hoog voor één of meerdere positief gewaardeerde demografische indicatoren: een groot aantal jongeren (-25 jaar), een niet al te groot aandeel ouderen (+75 jaar op populatie +65 jaar), een laag aandeel alleenstaanden (op totaal aantal huishoudens), een relatief grote gemiddelde gezinsgrootte en een positief migratiesaldo. Het gaat om Lede (arr. Aalst), Berlare en Waasmunster (arr. Dendermonde), De Pinte, Lochristi, Nazareth en Zulte (arr. Gent) en Kruishoutem, Lierde, Maarkedal en Wortegem-Petegem (arr. Oudenaarde).

De arrondissementen Eeklo en Sint-Niklaas tellen blijkbaar geen enkele gemeente met een uitgesproken sterk demografisch profiel.

Het aantal Oost-Vlaamse gemeenten met een beduidend zwak demografisch profiel ligt iets hoger dan die met een beduidend sterk demografisch profiel. Oost-Vlaanderen telt 14 rode gemeenten. De rode gemeenten scoren hoog voor meerdere negatief gewaardeerde demografische indicatoren: een gering aantal jongeren (-25 jaar), een hoog aandeel ouderen (+75 jaar op populatie +65 jaar), een hoog aandeel alleenstaanden (op totaal aantal huishoudens), een relatief kleine gemiddelde gezinsgrootte en een negatief migratiesaldo.

Het gaat om Aalst, Geraardsbergen, Ninove en Sint-Lievens-Houtem (arr. Aalst), Dendermonde, Lebbeke en Wetteren (arr. Dendermonde), Eeklo, Kaprijke, Sint-Laureins en Zelzate (arr. Eeklo), Gent en Wachtebeke (arr. Gent) en Ronse (arr. Oudenaarde).

Het arrondissement Sint-Niklaas telt blijkbaar geen enkele gemeente met een uiterst zwak demografisch profiel.

Tenslotte telt Oost-Vlaanderen ook nog 15 lichtblauwe en 7 roze gemeenten.

De lichtblauwe gemeenten zijn: Denderleeuw, Haaltert en Herzele (arr. Aalst), Wichelen en Zele (arr. Dendermonde), Aalter, Destelbergen, Gavere, Merelbeke, Nevele en Oosterzele (arr. Gent), Horebeke en Oudenaarde (arr. Oudenaarde), Kruibeke en Sint-Gillis-Waas (arr. Sint-Niklaas).

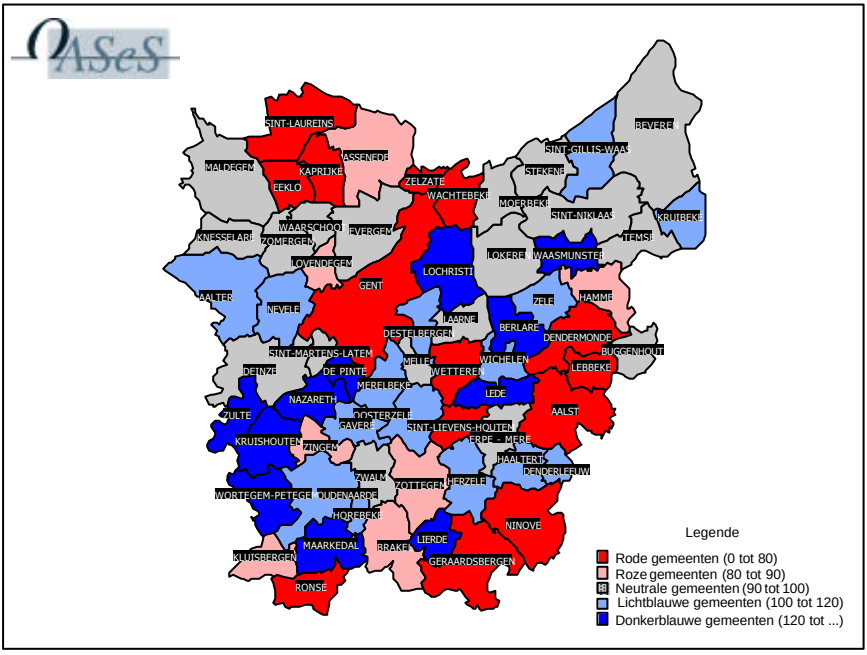
De roze gemeenten zijn: Zottegem (arr. Aalst), Hamme (arr. Dendermonde), Assenede (arr. Eeklo), Lovendegem (arr. Gent) en Brakel, Kluisbergen en Zingem (arr. Oudenaarde). Deze gemeenten behalen een minder gunstige score voor hun demografisch profiel.

Tenslotte komen 18 Oost-Vlaamse gemeenten als neutraal scorend uit de analyse. Het gaat om Erpe-Mere (arr. Aalst), Buggenhout en Laarne (arr. Dendermonde), Maldegem (arr. Eeklo), Deinze, Evergem, Knesselare, Melle, Moerbeke, Sint-Martens-Latem, Waarschoot en Zomergem (arr. Gent), Zwalm (arr. Oudenaarde), Sint-Niklaas, Beveren, Lokeren, Stekene en Temse (arr. Sint-Niklaas).

Het arrondissement Sint-Niklaas is sterk vertegenwoordigd binnen deze categorie.

Het aantal Oost-Vlaamse gemeenten met beduidend sterke of zwakke demografische profielen is teruggelopen sinds de publicatie van FoW1. In 1999 telde Oost-Vlaanderen nog 26 donkerblauwe gemeenten en 20 rode gemeenten. Vandaag is hun aantal gereduceerd tot 24 donkerblauwe en 14 rode gemeenten

Kaart 9: Score van de Oost-Vlaamse gemeenten op de demografische dimensie. Schaal: 1: 190.800m.



De afwezigheid van roze Oost-Vlaamse gemeenten in FoW1 is tenietgedaan. Vandaag telt de provincie zeven gemeenten die behoren tot de roze categorie. Een aantal onder hen behoorden in 1999 nog tot de rode gemeenten (Kluisbergen en Brakel).

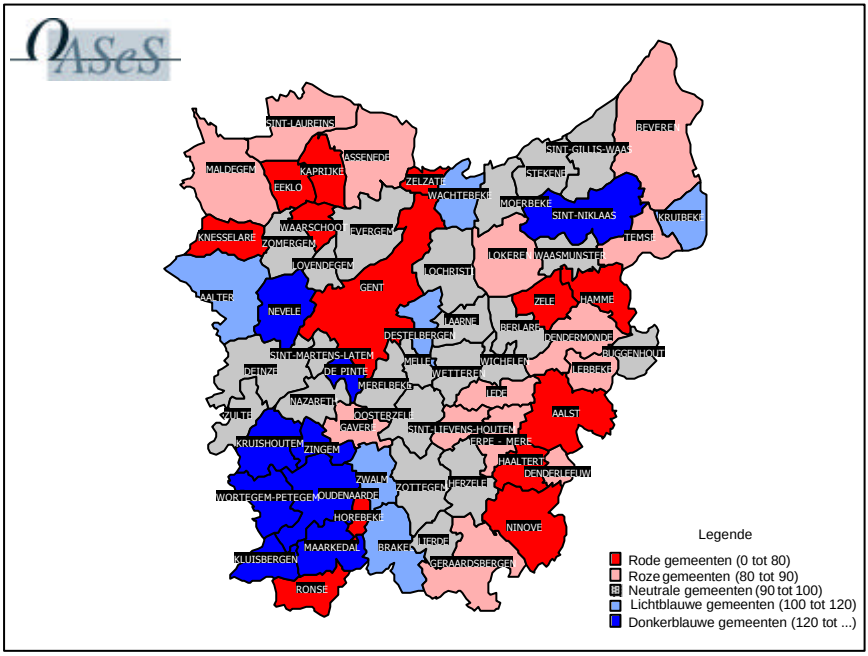
Het aantal lichtblauwe Oost-Vlaamse gemeenten is iets teruggelopen sinds 1999 (afname met vier eenheden).

De som van Oost-Vlaamse gemeenten met een sterk tot zeer sterk demografisch profiel (lichtblauw +donkerblauw = 26) ligt hoger dan de som van Oost-Vlaamse gemeenten met een zwak tot zeer zwak demografisch profiel (roze + rood = 21).

B. Socio-economische dimensie

Oost- Vlaanderen telt negen gemeenten met een sterk socio-economisch profiel.

Kaart 10: Score van de Oost-Vlaamse gemeenten op de socio-economische dimensie. Schaal: 1: 190.800m.



Donkerblauwe gemeenten scoren hoog voor één of meerdere van de positief gewaardeerde socio-economische indicatoren: een laag aandeel bestaansminimumtrekkers (op alle huishoudens), een relatief hoog gemiddeld inkomen per inwoner, een laag aandeel werklozen (op totale actieve bevolking), een laag aandeel jonge en oudere werklozen (op totaal aantal werklozen) en een laag aandeel van langdurig werklozen (op totaal aantal werklozen). De donkerblauwe gemeenten zijn: De Pinte en Nevele (arr. Gent),

Kluisbergen, Kuishoutem, Maarkedal, Oudenaarde, Wortegem-Petegem en Zingem (arr. Oudenaarde) en Sint-Niklaas (arr. Sint-Niklaas).

De arrondissementen Aalst, Eeklo en Dendermonde blijken geen enkele gemeente te tellen met een uitgesproken sterk socio-economisch profiel.

Het aantal rode gemeenten ligt hoger dan de donkerblauwe: 13 Oost-Vlaamse gemeenten bezitten een beduidend zwak socio-economisch profiel.

De rode gemeenten scoren hoog voor één of meerdere van de negatief gewaardeerde socio-economische indicatoren: een hoog aandeel BMT'ers (op alle huishoudens), een relatief laag gemiddeld inkomen per inwoner, een hoog aandeel werklozen (op totaal aantal werklozen) en een hoog aandeel langdurig werklozen (op totaal aantal werklozen).

Het gaat om Aalst, Haaltert en Ninove (arr. Aalst), om Hamme en Zele (arr. Dendermonde), om Eeklo, Kaprijke en Zelzate (arr. Eeklo), om Gent, Knesselare en Waarschoot (arr. Gent), om Horebeke en Ronse (arr. Oudenaarde).

Het arrondissement Sint-Niklaas telt blijkbaar geen enkele gemeente met een beduidend zwak socio-economisch profiel.

Daarnaast zijn er nog 14 roze gemeenten met een zwak socio-economisch profiel. Het gaat om Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Lede en Sint-Lievens-Houtem (arr. Aalst), om Dendermonde en Lebbeke (arr. Dendermonde), om Assenede, Sint-Laureins en Maldegem (arr. Eeklo), om Gavere (arr. Gent), om Beveren, Lokeren en Temse (arr. Sint-Niklaas).

Een gering aantal van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten komt als lichtblauw uit de analyse, slechts zes gemeenten. Het gaat om Aalter, Destelbergen en Wachtebeke (arr. Gent), om Brakel en Zwalm (arr. Oudenaarde) en om Kruibeke (arr. Sint-Niklaas).

Drieëntwintig Oost-Vlaamse gemeenten worden als neutraal gedefinieerd. Het gaat om Herzele en Zottegem (arr. Aalst), om Sint-Martens-Latem (arr. Gent), om Berlare, Buggenhout, Laarne, Waasmunster, Wetteren en Wichelen (arr. Dendermonde), om Deinze, Evergem, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke, Nazareth, Oosterzele, Zomergem en Zulte (arr. Gent), om Lierde (arr. Oudenaarde) en om Sint-Gillis-Waas en Stekene (arr. Sint-Niklaas).

Het is opvallend dat, bij vergelijking met de resultaten van de FoW1, ook inzake de socio-economische dimensie een terugloop te noteren valt van uitgesproken scores.

Het aantal donkerblauwe gemeenten, met een uitgesproken sterk socio-economisch profiel, loopt van 22 in 1999 terug tot negen. Het aantal rode gemeenten, met een uitgesproken negatief socio-economisch profiel, loopt van 21 in 1999 terug tot 13.

Het vergelijken van de resultaten van FoW1 en FoW2 moet, zoals hoger reeds aangegeven, met de nodige omzichtigheid gebeuren.

De categorie neutrale gemeenten kunnen we niet vergelijken met de resultaten uit FoW1. Dit is eenvoudigweg te verklaren door het feit dat het scorebereik van deze categorie pas naar aanleiding FoW2 wordt onderscheiden.

De categorie roze gemeenten is evenmin terug te vinden in de resultaten van FoW1. Het opduiken van roze gemeenten in 2002 is dus geen effect van de veranderde meetmethode, maar een significant resultaat van de vergelijking.

De som van Oost-Vlaamse gemeenten met een sterk tot zeer sterk socio-economisch profiel (lichtblauw + donkerblauw = 15) ligt beduidend lager dan de som van Oost-Vlaamse gemeenten met een zwak tot zeer zwak socio-economisch profiel (roze + rood = 27). Het lijkt voorbarig om uit de resultaten van de vergelijking iets af te leiden over de evolutie van de socio-economische situatie van de provincie in het algemeen.

C. Woningmarktdimensie

Oost-Vlaanderen telt 13 gemeenten met een uitgesproken sterk profiel inzake de huisvestingsindicatoren (de donkerblauwe gemeenten).

Gemeenten met een sterk profiel op dit terrein scoren hoog voor één of meerdere positief gewaardeerde indicatoren: een hoog aandeel nieuwe woningen (na 1981), een laag aandeel oudere woningen (voor 1946), een hoog aandeel woningen in opbouw (op totaal aantal woningen), een laag aandeel huurwoningen, een hoog aandeel woningen in eigendom, een hoog aandeel woningen met groot comfort, een laag aandeel woningen met klein comfort, een laag aandeel leegstaande woningen (op totaal aantal gezinnen) en een hoog aandeel VHM-woningen (op totaal aantal gezinnen).

Het gaat om Denderleeuw, Haaltert en Herzele (arr. Aalst), om Buggenhout en Waasmunster (arr. Dendermonde), om Aalter, De Pinte, Lochristi, Lovendegem en Sint-Martens-Latem (arr. Gent), om Lierde en Zwalm (arr. Oudenaarde) en om Beveren (arr. Sint-Niklaas).

Het arrondissement Eeklo telt geen enkele gemeente met een uitgesproken sterk profiel inzake woningmarktgegevens.

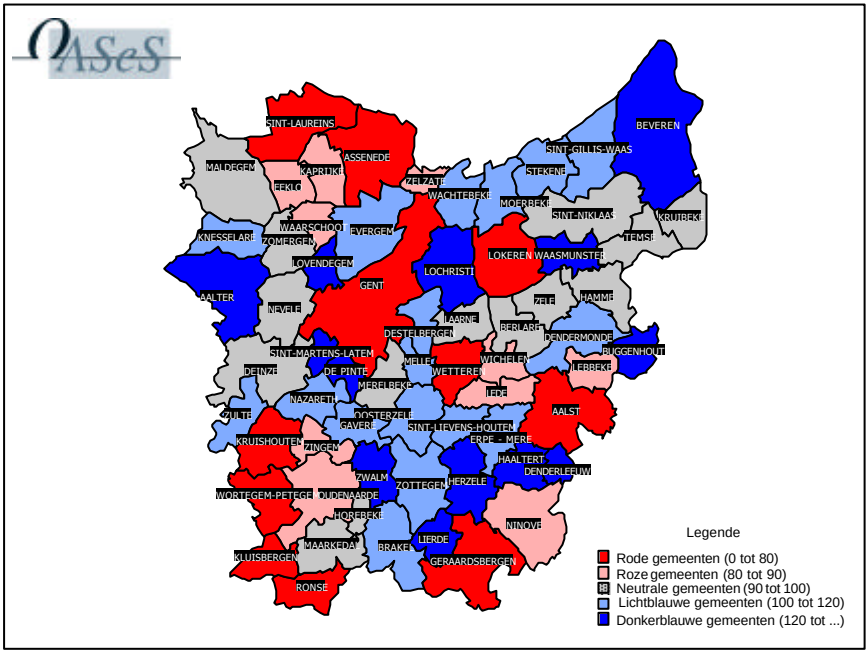
Oost-Vlaanderen telt 11 gemeenten met een uitgesproken zwak profiel inzake de woningmarktgegevens.

Deze rode gemeenten scoren hoog voor één of meerdere negatief gewaardeerde indicatoren: een laag aandeel nieuwe woningen (na 1981), een hoog aandeel oudere woningen (voor 1946), een laag aandeel woningen in opbouw (op totaal aantal woningen), een hoog aandeel huurwoningen, een laag aandeel woningen in eigendom, een laag aandeel woningen met groot

comfort, een hoog aandeel woningen met klein comfort, een hoog aandeel leegstaande woningen (op totaal aantal gezinnen) en een laag aandeel VHM-woningen (op totaal aantal gezinnen).

Het gaat om Aalst en Geraardsbergen (arr. Aalst), Wetteren (arr. Dendermonde), Assenede en Sint-Laureins (arr. Eeklo), Gent (arr. Gent), Kluisbergen, Kruishoutem, Ronse en Wortegem-Petegem (arr. Oudenaarde) en Lokeren (arr. Sint-Niklaas).

Kaart 11: Score van de Oost-Vlaamse gemeenten op de woningmarktdimensie. Schaal: 1: 190.800m.



Verder telt de provincie 10 roze, 17 lichtblauwe en 14 neutrale gemeenten.

De roze gemeenten zijn: Lede en Ninove (arr. Aalst), Lebbeke en Wichelen (arr. Dendermonde), Eeklo, Kaprijke en Zelzate (arr. Eeklo), Waarschoot (arr. Gent) en Oudenaarde en Zingem (arr. Oudenaarde).

Volgende Oost-Vlaamse gemeenten krijgen op basis van hun scores inzake de woningmarktgegevens een lichtblauwe kleur toegemeten: Erpe-Mere, Sint-Lievens-Houtem en Zottegem (arr. Aalst), Dendermonde (arr. Dendermonde),

Destelbergen, Evergem, Gavere, Knesselare, Melle, Moerbeke, Nazareth, Oosterzele, Wachtebeke en Zulte (arr. Gent), Brakel (arr. Oudenaarde) en om Sint-Gillis-Waas en Stekene (arr. Sint-Niklaas).

De som van Oost-Vlaamse gemeenten met een sterk tot zeer sterk profiel inzake woningmarktgegevens (lichtblauw + donkerblauw = 30) ligt hoger dan het aantal Oost-Vlaamse gemeenten met een zwak tot zeer zwak profiel op dit terrein (roze + rood = 21).

Tenslotte worden er 14 Oost-Vlaamse gemeenten geregistreerd, die behoren tot de neutrale categorie.

Het gaat om Berlare, Hamme, Laarne en Zele (arr. Dendermonde), Maldegem (arr. Eeklo), Deinze, Merelbeke, Nevele en Zomergem (arr. Gent), Horebeke en Maarkedal (arr. Oudenaarde), Kruibeke, Sint-Niklaas en Temse (arr. Sint-Niklaas).

Zoals hoger aangegeven is een vergelijking van de resultaten voor de woningmarktgegevens met de resultaten van de eerste Focus op Wonen niet mogelijk. De verschillen zijn immers niet toe te schrijven aan een objectieve evolutie, maar aan de bijsturing van de wetenschappelijke methodiek.

Het is aanbevelenswaardig om in de toekomst de mogelijkheid tot vergelijken in te bouwen in het onderzoek.

D. Integrale score

Er zijn acht donkerblauwe gemeenten in Oost-Vlaanderen. Het gaat om Buggenhout en Waasmunster (arr. Dendermonde), Aalter, De Pinte en Lochristi en Sint-Martens-Latem (arr. Gent), Oudenaarde en Lierde (arr. Oudenaarde).

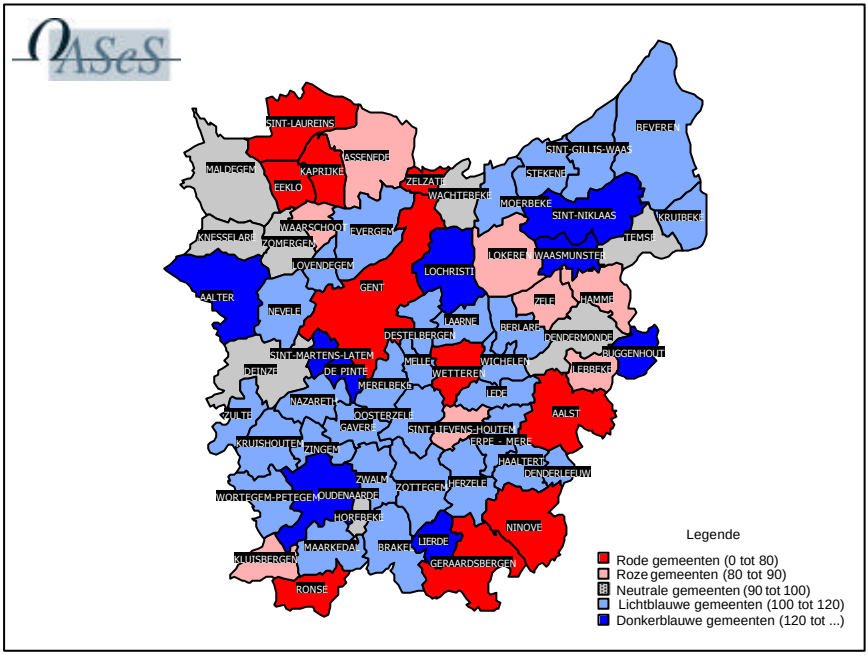
We gaan even grondiger in op de score voor De Pinte. Deze gemeente haalt de top tien voor elk van de onderscheiden dimensies. De bevolking van De Pinte bestaat uit een klein aantal alleenstaanden, relatief grote gezinnen, een klein aantal ouderen 75+ en een relatief groot aantal jongeren. Met een aandeel van 26,6% jonge mensen op de totale bevolking staat De Pinte aan de top in de provincie.

Het socio-economisch profiel van De Pinte telt volgende sterke punten: een relatief laag aandeel uitkeringsgerechtigd volledig werklozen, een laag aandeel jonge werklozen, een laag aandeel langdurig werklozen en een relatief hoog gemiddeld jaarlijks inkomen. Inzake het gemiddeld jaarlijks inkomen per hoofd van de bevolking staat De Pinte als tweede in de rangorde van de Oost-Vlaamse gemeenten. Dit impliceert meteen dat de Pintenaren over relatief veel middelen beschikken voor investeringen in hun woning.

Ook inzake de huisvestingsindicatoren haalt De Pinte hoge scores. De gemeente beschikt over het laagste aandeel oude woningen binnen de

provincie en ze scoort goed inzake het aandeel van de nieuwbouw (na 1981). Leegstaande woningen zijn schaars in de Pinte (2,3% van het totale woningenbestand).

Kaart 12: Score van de Oost-Vlaamse gemeenten op de integrale score. Schaal: 1: 190.800m.



Meer dan de helft van het woningenpatrimonium beschikt over groot comfort (59,0%). Dit betekent dat deze woningen beschikken over stromend water, toilet met spoeling, bad en / of douche, centrale verwarming, keukenoppervlakte van minstens vier m², telefoon en auto. De Pinte haalt hiermee, na Sint-Martens-Latem, de tweede plaats. Het is verder opvallend dat De Pinte over geen enkele sociale woning beschikt: dit is eerder een negatief punt.

De tweede best scorende gemeente is Sint-Martens-Latem met een positieve integrale woonscore van acht op 18 en een negatieve integrale woonscore van nul op 19.

Sterke punten voor Sint-Martens-Latem zijn: een hoog aandeel van woningen met groot comfort (met ongeveer 61,0% van het totaal aantal woningen het

hoogste aandeel binnen de provincie), een gering aandeel oudere woningen (voor 1946), een gering aandeel leegstaande woningen, een laag percentage jonge werklozen, een laag percentage langdurig werklozen, een hoog gemiddeld inkomen (het hoogste binnen de provincie), een gering aandeel BMT'ers (kleinste aandeel binnen de provincie) en een klein aandeel UVW's.

In onze analyse scoort Sint-Martens-Latem geen enkele keer op de door ons geselecteerde negatieve indicatoren. Dit betekent niet dat er geen zwakkere punten zijn in de gemeente, het betekent enkel dat de gemeente niet voorkomt in de top tien.

Er zijn tien rode gemeenten in Oost-Vlaanderen: Aalst, Geraardsbergen, Ninove en Sint-Lievens-Houtem (arr. Aalst), Wetteren (arr. Dendermonde), Eeklo, Kaprijke en Zelzate (arr. Eeklo), Gent (arr. Gent) en Ronse (arr. Oudenaarde).

Gent, het enige grootstedelijke gebied in de provincie, scoort veruit het slechtst. De stad haalt een negatieve integrale woonscore van 12 op 19 en een positieve integrale woonscore van 1 op 18. Gent heeft te kampen met een aanzienlijke leegstand (binnen Oost-Vlaanderen aan de top met 9,0% van het totale woningenbestand), weinig nieuwbouw, relatief veel huurders (met 51,7% de hoogste score binnen de provincie) en bijgevolg relatief weinig eigenaars (laagste percentage binnen de provincie).

Het demografisch profiel van de stad wordt gekenmerkt door relatief weinig jongeren, een grote netto emigratie, relatief veel alleenstaanden en relatief kleine gezinnen. Dat een stad veel alleenstaanden telt en een groot aantal relatief kleine gezinnen, geldt in deze analyse als eerder negatief. Woningen hebben immers in de regel meerdere kamers en van kleine gezinnen en alleenstaanden wordt verwacht dat ze hun woning niet maximaal benutten.

Van gemeenten met een aanzienlijk aandeel kleine gezinnen en alleenstaanden mag verwacht worden dat ze het bestaande woningenbestand niet maximaal invullen. Dit wordt, in de actuele context van woningnood, als een negatief gegeven aangezien

Ronse bekleedt hier de tweede plaats in de rangorde: het behoort 10 op 19 keer bij de tien slechtst scorende gemeenten. Het profiel van Ronse wordt gekenmerkt door de combinatie van een minder gunstig socio-economische profiel en een weinig aantrekkelijke woningmarkt. Wie in Ronse woont, beschikt gemiddeld over een relatief laag jaarlijks inkomen. Daarenboven is het aandeel van UVW's en BMT'ers er relatief hoog. Ronse kent een aanzienlijk aantal leegstaande woningen, veel oude woningen en weinig nieuwbouw. De economische draagkracht van de Ronsenaren ligt gemiddeld laag en dit biedt weinig potentieel voor particuliere investeringen in bouw en renovatie.

Het is meldenswaardig dat drie van de zes gemeenten uit het arrondissement Eeklo als rood getypeerd worden (score lager dan 80,01). Het gaat hier om

Eeklo, Zelzate en Kaprijke. Deze gemeenten ontlenen hun rood profiel onder meer door hun beduidend negatieve scores op demografisch en socio-economisch vlak. Onder meer de sterke vergrijzing is hier vermeldenswaard.

De interpretatie van de totaalscores maakt duidelijk dat negen van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten als roze getypeerd worden. Gemeenten met een roze kleur behoren verhoudingsgewijs beduidend meer tot de tien slechtst scorende gemeenten (op 19 indicatoren) dan tot de tien best scorende gemeenten (op 18 indicatoren). Het gaat om Hamme, Lebbeke en Zele (arr. Dendermonde), Assenede en Sint-Laureins (arr. Eeklo), Waarschoot (arr. Gent), Kluisbergen (arr. Oudenaarde) en Lokeren en Sint- Niklaas (arr. Sint-Niklaas).

Hamme, Zele en Sint-Niklaas ontlenen hun roze kleur aan de eerder ongunstige demografische en socio-economische situatie. Deze gemeenten halen een eerder neutrale score inzake de woningmarktgegevens.

Assenede en Lebbeke combineren een minder gunstig demografisch en socio-economisch profiel met een minder gunstige situatie op de woningmarkt.

Kluisbergen laat een gunstig socio-economisch profiel noteren, maar dit weegt niet op tegen de ongunstige situatie van de woningmarkt en het minder gunstig demografisch potentieel.

Uit de interpretatie van de totaalscores blijkt dat Oost-Vlaanderen 30 gemeenten telt die als lichtblauw getypeerd worden. Dit is iets minder dan de helft van het totaal aantal Oost-Vlaamse gemeenten (65).

Gemeenten met een lichtblauwe kleur behoren verhoudingsgewijs iets meer tot de tien slechtst scorende gemeenten (op 19 indicatoren) dan tot de tien best scorende gemeenten (op 18 indicatoren). Het gaat om Denderleeuw, Erpe-Mere, Haaltert, Herzele, Lede en Zottegem (arr. Aalst), Berlare, Laarne en Wichelen (arr. Dendermonde), Destelbergen, Evergem, Gavere, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke, Nazareth, Nevele, Oosterzele en Zulte (arr. Gent), Brakel, Kruishoutem, Maarkedal, Wortegem-Petegem, Zingem en Zwalm (arr. Oudenaarde), Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas en Stekene (arr. Sint-Niklaas).

Het profiel van Maarkedal is hier meldenswaardig. Maarkedal haalt, samen met Sint-Martens-Latem, een tweede plaats inzake beduidend positieve scores (8 op 18 indicatoren). En toch vinden we Maarkedal niet terug bij de donkerblauwe gemeenten, maar bij de lichtblauw getypeerde gemeenten. Dit is het gevolg van het feit dat Maarkedal, naast beduidend positieve scores, ook beduidend negatieve scores haalt (4 op 19).

Positieve punten voor Maarkedal zijn: een laag aantal alleenstaanden, relatief grotere gezinnen, een netto saldo aan inwijkelingen, een relatief laag aandeel huurders en, complementair daaraan, een relatief hoog aandeel eigenaars, weinig langdurig werklozen, weinig BMT'ers en een laag aandeel UVW'ers.

Negatieve punten voor Maarkedal zijn: een sterke vergrijzing (hoog aantal ouderen boven de 75-plus op het totaal aantal 65-plussers), een laag aandeel aangevatte woningbouwprojecten, een laag aandeel nieuwere woningen (na 1981) een hoog aandeel oudere woningen (45,0%, dit is de slechtste score binnen de provincie).

We zien dat ongeveer 82,0% van de inwoners van Maarkedal eigenaar zijn van hun woning en dat iets minder dan de helft van de inwoners in een woning leeft die gebouwd is voor 1946. Dat het woningpatrimonium eerder oud is, heeft in deze gemeente meer dan waarschijnlijk ook een impact op het comfortniveau van de woningen.

Meer dan de helft van de woningen (57,0% van totale woningbestand) beschikt over maximaal klein comfort. Dit betekent dat deze woningen enkel beschikken over stromend water, een wc met spoeling en een bad/douche. Wat de oorzaken zijn van het verouderd woonpatrimonium en het eerder lage comfortniveau kunnen we met deze analyse niet aantonen.

De interpretatie van de totaalscores maakt duidelijk dat acht van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten als neutraal getypeerd worden. Het gaat om Zomergem, Maldegem en Knesselare, om Wachtebeke, om Temse, om Dendermonde, om Horebeke en Deinze.

De enige gemeente met een score van 100 is Deinze. Dat houdt in dat Deinze geen enkele keer scoorde op de 19 negatieve en geen enkele keer op de 18 positieve indicatoren. Dit betekent niet dat er op het terrein van wonen in Deinze geen sterke of zwakke punten genoteerd kunnen worden. Het is wel zo dat Deinze niet behoort tot de top tien van sterk of zwak scorende gemeenten. Haar scores zijn bijgevolg niet verwerkt in de berekening van de integrale woonscores.

Ook voor een gemeente als Deinze zijn wel degelijk sterkere en zwakkere kenmerken te zien. Het relatief hoog aandeel huurders (30,3% van woningen waarvan bewonerstitel gekend is) en het relatief hoog aandeel oudere woningen (voor 1946) zijn voorbeelden van zwakke punten. Al komen ze hier niet als vanzelf aan de oppervlakte bij de analyse, deze kenmerken oefenen een invloed uit op de woningmarktsituatie.

Als we kijken naar Wachtebeke, zien we dat deze gemeente op vier van de 19 negatieve indicatoren scoort, Horebeke zelfs zes keer. Dat Wachtebeke en Horebeke als neutraal scorende gemeenten gelden, wordt medebepaald door de frequentie van hun beduidend hoge scores voor sommige indicatoren. Wachtebeke scoort op drie van de 18 indicatoren bij de toptien en Horebeke op vier van de 18 indicatoren.

Horebeke telt weinig BMT'ers, een relatief laag aandeel UVW's, een goede gezinsgrootte en een laag percentage huurders. Deze evenwichtige score wordt echter tenietgedaan door het feit dat Horebeke zes keer voorkomt bij de tien slechtst scorende gemeenten. Dit is het geval door de sterk

verouderde bevolking, een relatief verouderd woningenbestand en de absolute afwezigheid van sociale woningbouw. Daarenboven ligt het gemiddeld inkomen van de inwoners laag en zijn de jonge werklozen er talrijk. Dat een laag gemiddeld inkomen en een groot aantal jonge werklozen als negatief geïnterpreteerd worden is duidelijk. Mensen met een relatief laag inkomen kunnen (of willen) minder geld spenderen aan hun woning en jonge werklozen beschikken evenmin over de middelen om een degelijke woning te huren of te kopen. Horebeke scoort ook slecht inzake comfort in de woningen: het staat hier op de twaalfde plaats.

Het is belangrijk rekening te houden met de beperkingen van de hoger gemaakte analyse. De resultaten ervan brengen bepaalde dingen aan de oppervlakte en houden andere, wellicht even significante dingen, verborgen. Het is in elk geval uitgesloten om via de gemaakte analyse oorzakelijke verbanden tussen de scores voor meerdere indicatoren te bewijzen. Het zou zinvol zijn om het cijfermateriaal in de toekomst te verwerken op basis van een statistische clusteranalyse.

4.5 Project voor de toekomst – link met het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (RSOV)

Het ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen bevindt zich nog in de fase van ontwerp. Het is bijgevolg moeilijk om reeds ondubbelzinnig aan te geven in hoeverre het aansluit op de Oost-Vlaamse woningmarktsituatie.

Toch zijn reeds een aantal vaststellingen en suggesties te maken. In het ruimtelijk structuurplan wordt een onderscheid gemaakt tussen stedelijke gebieden enerzijds en hoofddorpen en woonkernen anderzijds.

Voor Oost-Vlaanderen zijn de stedelijke gebieden de volgende:

- **Grootstedelijk gebied**: Gent.
- **Regionaalstedelijke gebieden**: Aalst en Sint-Niklaas.
- **Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden**: Deinze, Dendermonde, Eeklo, Lokeren, Oudenaarde en Ronse
- **Kleinstedelijke gebieden**: Beveren, Geraardsbergen, Ninove, Temse, Wetteren en Zottegem

Alle gemeenten die hierboven niet opgesomd werden, zullen onderverdeeld worden in de categorieën **hoofddorp of woonkern**.

Het is opvallend dat de meeste stedelijke gebieden binnen de provincie integrale woonscores behalen die ze onderbrengt in de categorie van rode gemeenten. Het gaat hier om Gent, Aalst, Eeklo, Ronse, Geraardsbergen, Ninove en Wetteren.

Sint-Niklaas en Lokeren behoren tot de categorie van roze gemeenten.

De best scorende stedelijke gebieden zijn: Beveren, Zottegem (lichtblauw), en Oudenaarde (donkerblauw).

Deinze, Temse en Dendermonde behoren tot de lichtblauwe, eerder neutraal scorende gemeenten.

Als we naar het niveau van de huisvestingsindicatoren kijken, stellen we vast dat negen van de 15 stedelijke gebieden tot de roze-rood ingekleurde gemeenten behoren. Het gaat hier om Gent, Aalst, Lokeren, Ronse, Geraardsbergen, Wetteren (rood ingekleurd) en de gemeenten Eeklo, Ninove en Oudenaarde (roze ingekleurd).

Elke provincie krijgt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een kwantitatieve taakstelling voor het opvangen van de nood aan bijkomende woongelegenheden voor de periode 1991 – 2007. Voor de provincie Oost-Vlaanderen gaat het om een taakstelling van 85.725 woningen. Van deze woningen zouden er minstens 61,0% gelegen moeten zijn in de stedelijke gebieden en maximaal 39,0% in de hoofddorpen en woonkernen van het buitengebied.

Het actieplan voor de realisatie van die bijkomende woongelegenheid staat nog in de kinderschoenen. Het zou zinvol zijn om bij het concretiseren van dit plan rekening te houden met de demografische, de socio-economische en de huisvestingsindicatoren die hier gegeven worden.

4.6 Besluit

Het is aanlokkelijk om de resultaten van Focus op Wonen 1 (1999) te vergelijken met de resultaten van Focus op Wonen 2 (2002).

Het vergelijken van de resultaten van beide onderzoeken ligt niet voor de hand, gezien de hoger reeds besproken wijzigingen in de wetenschappelijke methodiek.

Het is opvallend dat de in 1999 ontdekte meest kwetsbare gebieden binnen Oost-Vlaanderen in Focus op Wonen 2 opnieuw aan de oppervlakte komen.

Het grootstedelijk gebied Gent, Wetteren (arr. Dendermonde), het noordwestelijk deel (Eeklo, Kaprijke en Zelzate in het arr. Eeklo en een zuidelijke strook van de provincie (Aalst, Geraardsbergen, Ninove, Sint-Lievens-Houtem in het arr. Aalst), Ronse in het arr. Oudenaarde) worden in Focus op Wonen 2 bevestigd als gebieden met een bijzonder kwetsbaar profiel (totaalscores, drie dimensies samen, rode gemeenten).

In de eerste Focus op Wonen werden er nog 15 gemeenten geteld met een bijzonder kwetsbaar profiel. Dit betekent echter niet dat het aantal kwetsbare

gebieden kleiner geworden zou zijn. De verschillen resulteren gedeeltelijk uit het invoeren van een andere meetwijze.

De arrondissementen Gent (Aalter, De Pinte, Lochristi en Sint-Martens-Latem), Dendermonde (Buggenhout, Waasmunster) en Oudenaarde (Oudenaarde, Lierde) beschikken over deelgebieden met een bijzonder sterk profiel (totaalscores, drie dimensies, donkerblauwe gemeenten).

In de eerste Focus op Wonen werden er nog 21 gemeenten geteld met een bijzonder sterk profiel. Dit betekent echter niet dat het aantal sterke gebieden erop achteruit zou zijn gegaan, maar resulteert gedeeltelijk door het invoeren van een andere meetwijze.

De resultaten van Focus op Wonen 2 bieden in elk geval zinvolle aanknopingspunten om een efficiënt lokaal woonbeleid uit te tekenen.