

# WOONBEHOEFTESTUDIE LOMMEL & HECHTEL-EKSEL

EINDRAPPORT



SWECO 



▲ Woonprojecten in Lommel

---

# Managementsamenvatting

Met deze woonbehoeftestudie brengen we de veranderende woonbehoeften in Lommel en Hechtel-Eksel in kaart en met welke bijstellingen aan het huidige woonaanbod kansrijk zijn om hier een antwoord op te bieden.

De eerste fase van de woonbehoeftestudie is gewijd aan de analyse van de woningenmarkt, met name de vraag- en aanbodzijde. Bij het bepalen van de vraagzijde wordt de woonbehoefte berekend en de doelgroepen bepaald aan de hand van een analyse van demografische gegevens en beschikbare prognosecijfers. Het bepalen van wie in Lommel en Hechtel-Eksel zal wonen in de toekomst is echter belangrijk om woonbeleid op af te stemmen. Welke noden en wensen hebben deze doelgroepen en welke woningtypologieën passen hierbij? De gemeenten willen graag inspelen op deze demografische en sociale veranderingen om een kwalitatief beleid te kunnen voeren. Met een tijdshorizon tot 2040 worden zowel prognosecijfers als de doelcijfers van het 'Ruimtepact 2040' opgenomen in de analyse.

De aanbodzijde brengt op zijn beurt het potentieel bijkomende woningen in beeld. Dit wordt berekend aan de hand van het register van onbebouwde percelen, gekende woonontwikkelingen, verdichtingspotentieel en leegstand. Het ontwikkelingspotentieel (van de onbebouwde percelen en het bestaand weefsel) wordt ruimtelijk berekend aan de hand van de dichtheidsvisie in Lommel en kernverdichting in Hechtel-Eksel.

De confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod van beide gemeenten toont in hoeverre de woonvraag kwantitatief door het woonaanbod opgevangen kan worden. In verschillende scenario's wordt het ruimtelijk component van de woonvraag- en aanbod afgetoetst. Ruimtelijke effecten worden verkend door verschillende scenario's op buurtniveau met elkaar te vergelijken. Naast dit kwantitatieve luik wordt door onder meer een bewonersenquête en een gesprek met lokale vastgoedactoren een kwalitatieve aanvulling gedaan.

Binnen deze woonbehoeftestudie bespreken we verschillende uitdagingen voor het woonbeleid van Lommel en Hechtel-Eksel en reiken we een aantal oplossingsrichtingen aan om met de woonuitdagingen aan de slag te gaan. Voorliggend rapport betreft een woonbehoeftestudie waarin de nadruk ligt op de analyse van de uitdagingen. In een aanvullende woonvisie of woonbeleidsplan kan dit verder uitgewerkt worden in een concreet operationeel beleidsprogramma en actieplan.

# WOONBEHOEFTESTUDIE LOMMEL & HECHTEL-EKSEL

**OPDRACHTGEVER:** Intergemeentelijk samenwerkingsverband HeLo (gemeenten Lommel en Hechtel-Eksel)



## Auteurs

Peter van der Poort, Maxime Le Roy, Hans Tindemans, Eva Jacobs, Thomas Vermeir, Kevin Penalva Halpin.  
TEAM STRATEGIC PLANNING SWECO

## Contact

### Maxime Le Roy

Projectleider Strategische Planning  
maxime.leroy@swecobelgium.be  
+32 477 53 32 22

### Hans Tindemans

Teamleider Strategische Planning  
hans.tindemans@swecobelgium.be  
+32 486 61 96 36

### Sweco BV

Arenbergstraat 11  
1000 Brussel



# INHOUD

## 1 INLEIDING

---

- 1.1 Waaron een woonstudie
- 1.2 Methodiek
- 1.3 Procesverlop

## 2 SITUERING LOMMEL EN HECHTEL-EKSEL

---

## 3 WIE WOONT ER VANDAAG IN HELO, EN WELKE WOONBEHOEFTE HEEFT HELO IN DE TOEKOMST?

---

- 3.1 Bevolkingsevolutie en prognose
- 3.2 Ruimtelijke spreiding
- 3.3 Woonobjectief volgens Ruimtepect
- 3.4 Evoluties binnen regionale woningmarkt
- 3.5 Conclusies

## 4 WELK AANBOD IS ER VANDAAG?

---

- 4.1 Type woningen
- 4.2 Ouderdom en energiescores
- 4.3 Betaalbaarheid en eigenaarschap
- 4.4 Mismatch tussen de doelgroepen en de woontypologieën
- 4.5 Sociaal wonen
- 4.6 Voorzieningen

## 5 WELK POTENTIEEL AANBOD IS ER IN DE TOEKOMST?

---

- 5.1 Register onbebouwde percelen (ROP)
- 5.2 Verdichting bestaand weefsel
- 5.3 Reeds gekende projecten
- 5.4 Totaal woonaanbod HeLo

## 6 IS HET HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANBOD AFGESTEMD OP DE WOONBEHOEFTE?

---

- 6.1 Confrontatie aanbod en vraag volgens de prognosecijfers
- 6.2 Confrontatie aanbod en vraag volgens woonobjectief Ruimtepect

## 7 ENQUÊTE WOONBEHOEFTE

---

## 8 CONCLUSIES ANALYSE

---

## 9 SCENARIO'S

---

## 10 BELEIDSAANBEVELINGEN

---



# INLEIDING

---

## 1.1 Waarom een woonstudie?

De gemeenten Lommel en Hechtel-Eksel werken binnen het intergemeentelijk samenwerkingsverband HeLo samen aan een toekomstgericht en kwalitatief woonbeleid. Beide gemeenten staan voor belangrijke ruimtelijke en beleidsmatige keuzes. Om deze keuzes goed te onderbouwen, is een actueel en onderbouwd inzicht nodig in de toekomstige woonbehoefte en het (potentieel) woonaanbod.

Wonen staat vandaag hoog op de beleidsagenda in Vlaanderen en Nederland en dus ook in de grensregio Noord Limburg. In Nederland is er sprake van een uitgesproken wooncrisis, met een structureel woningtekort en sterk stijgende woonprijzen. Deze ontwikkelingen zorgen voor een toenemende druk op de Vlaamse grensgemeenten en maken de nood aan een doordacht en toekomstgericht woonbeleid extra relevant en urgent.

Ook in Vlaanderen heeft wonen de voorbije jaren een prominente plaats gekregen binnen het beleid. De schaarste aan ruimte, de stijgende vastgoedprijzen en de groeiende vraag naar betaalbare en aangepaste woningen vragen om fundamentele keuzes in het ruimtelijk en woonbeleid. De Vlaamse doelstellingen rond bouwshift en kernversterking sturen aan op een zuiniger ruimtegebruik en een concentratie van woonontwikkeling binnen bestaande kernen, in samenhang met voorzieningen en mobiliteit.

Daarnaast zorgen demografische evoluties zoals vergrijzing, gezinsverdunding en veranderende woonvoorkeuren voor een verschuiving in de woonbehoeften. De vraag naar kleinere, levensloopbestendige en diverse woonvormen neemt toe, wat nieuwe uitdagingen stelt aan zowel het woningaanbod als de ruimtelijke organisatie ervan.

Tegelijk neemt de druk op de woningmarkt toe, onder meer door grensoverschrijdende verhuisbewegingen en bijhorende prijsontwikkelingen, maar ook globale (geo-)politieke, socio-economische, financiële en economische evoluties zetten de woonmarkt onder druk.

Dit maakt een regionale en bovenlokale afstemming van het woonbeleid noodzakelijk.

Voor Lommel en Hechtel Eksel betekent dit dat wonen niet langer kan worden benaderd als het louter faciliteren van bijkomende woningen. Meer regie is nodig in functie van (snel) veranderende woonvormen. Woonbeleid raakt aan thema's zoals ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid, mobiliteit, zorg en sociale cohesie. Vanuit deze brede benadering vormt een woonstudie een essentieel instrument om de lokale woonvormen in kaart te brengen en beleidskeuzes te onderbouwen die bijdragen aan een veerkrachtige en toekomstbestendige woonomgeving.



▲ Illustratie uit de Dichtheidsvisie Wonen (bron: Sweco)

## 1.2 Methodiek

Onze methodiek voor de woonbehoeftestudie is een sterk **data gedreven onderzoek** met een **kwalitatieve aanvulling**. Het is belangrijk om de woonvraag en het woonaanbod kwantitatief goed in beeld te brengen, maar cijfers vertellen niet alles. We moeten ze ook juist interpreteren. Achter gemiddelden en medianen gaan vaak uiteenlopende verhalen schuil. Daarom koppelen we aan een diepgaande bespreking van cijfers ook **gesprekken met lokale experts**.

Met deze woonbehoeftestudie brengen we in de veranderende woonbehoeften in Lommel en Hechtel-Eksel in kaart en met welke bijstellingen aan het huidige woonaanbod kansrijk zijn om hier een antwoord op te bieden.

De eerste fase van de woonbehoeftestudie is gewijd aan de analyse van de woningenmarkt, met name de vraag- en aanbodzijde. Bij het bepalen van de vraagzijde wordt de woonbehoefte berekend en de doelgroepen bepaald aan de hand van een analyse van demografische gegevens en beschikbare prognosecijfers. Het bepalen van wie in Lommel en Hechtel-Eksel zal wonen in de toekomst is echter belangrijk om woonbeleid op af te stemmen. Welke noden en wensen hebben deze doelgroepen en welke woningtypologieën passen hierbij? De gemeenten willen graag inspelen op deze demografische en sociale veranderingen om een kwalitatief beleid te kunnen voeren. Met een tijdshorizon tot 2040 worden zowel prognosecijfers als de doelcijfers van het 'Ruimtepact 2040' opgenomen in de analyse.

De aanbodzijde brengt op zijn beurt het potentieel bijkomende woningen in beeld. Dit wordt berekend aan de hand van het register van onbebouwde percelen, gekende woonontwikkelingen, verdichtingspotentieel en leegstand. Het ontwikkelingspotentieel (van de onbebouwde percelen en het bestaand weefsel) wordt ruimtelijk berekend aan de hand van de dichtheidsvisie in Lommel en kernverdichting in Hechtel-Eksel.

De confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod van beide gemeenten toont in hoeverre de woonvraag kwantitatief door het woonaanbod opgevangen kan worden. In verschillende scenario's wordt het ruimtelijk component van de woonvraag- en aanbod afgetoetst. Ruimtelijke effecten worden verkend door verschillende scenario's op buurtniveau met elkaar te vergelijken. Naast dit kwantitatieve luik wordt door onder meer een bewonersenquête en een gesprek met lokale vastgoedactoren een kwalitatieve aanvulling gedaan.

Binnen deze woonbehoeftestudie bespreken we verschillende uitdagingen voor het woonbeleid van Lommel en Hechtel-Eksel en reiken we een aantal oplossingsrichtingen aan om met de woonuitdagingen aan de slag te gaan. Voorliggend rapport betreft een woonbehoeftestudie waarin de nadruk ligt op de analyse van de uitdagingen. In een aanvullende woonvisie of woonbeleidsplan kan dit verder uitgewerkt worden in een concreet operationeel beleidsprogramma en actieplan.

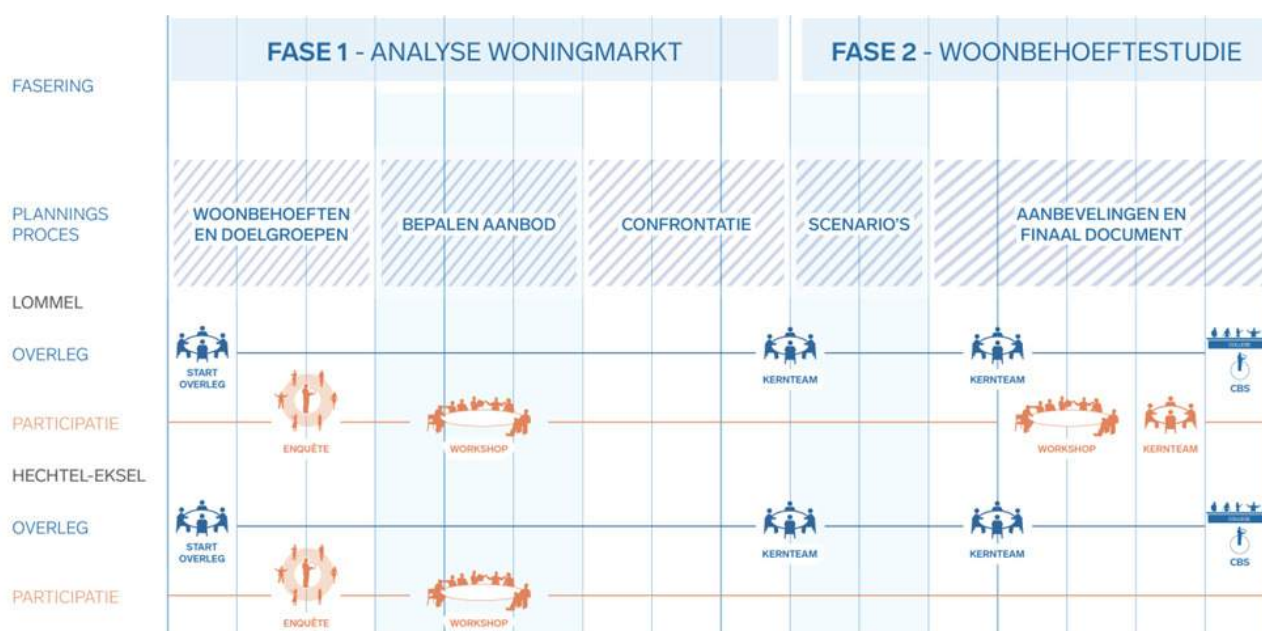


### 1.3 Procesverloop

Het procesverloop van de woonbehoeftestudie volgt de hierboven beschreven methodiek.

De **eerste fase** 'analyse van de woningmarkt' behelst het bepalen van de woonvraag en de doelgroepen, het bepalen van het woonaanbod en de confrontatie tussen beiden. Hierbij wordt er aandacht besteed aan participatie door middel van een bewonersenquête en een workshop met relevante woonactoren om een beter beeld te krijgen van de realiteit achter de cijfers.

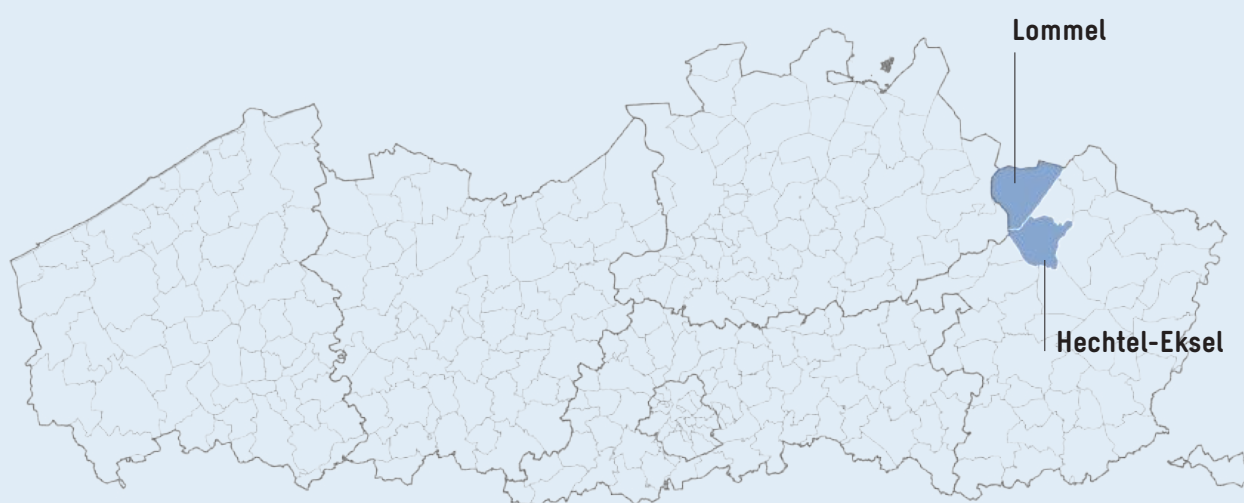
De **tweede fase** omvat het vergelijken van de verschillende scenario's en vervolgens de doorvertaling naar beleidsaanbevelingen. In deze fase zijn we ook met lokale woonactoren en de vastgoedsector in dialoog gegaan om goed te capteren wat er op de vastgoedmarkt speelt.



2

## SITUERING

---



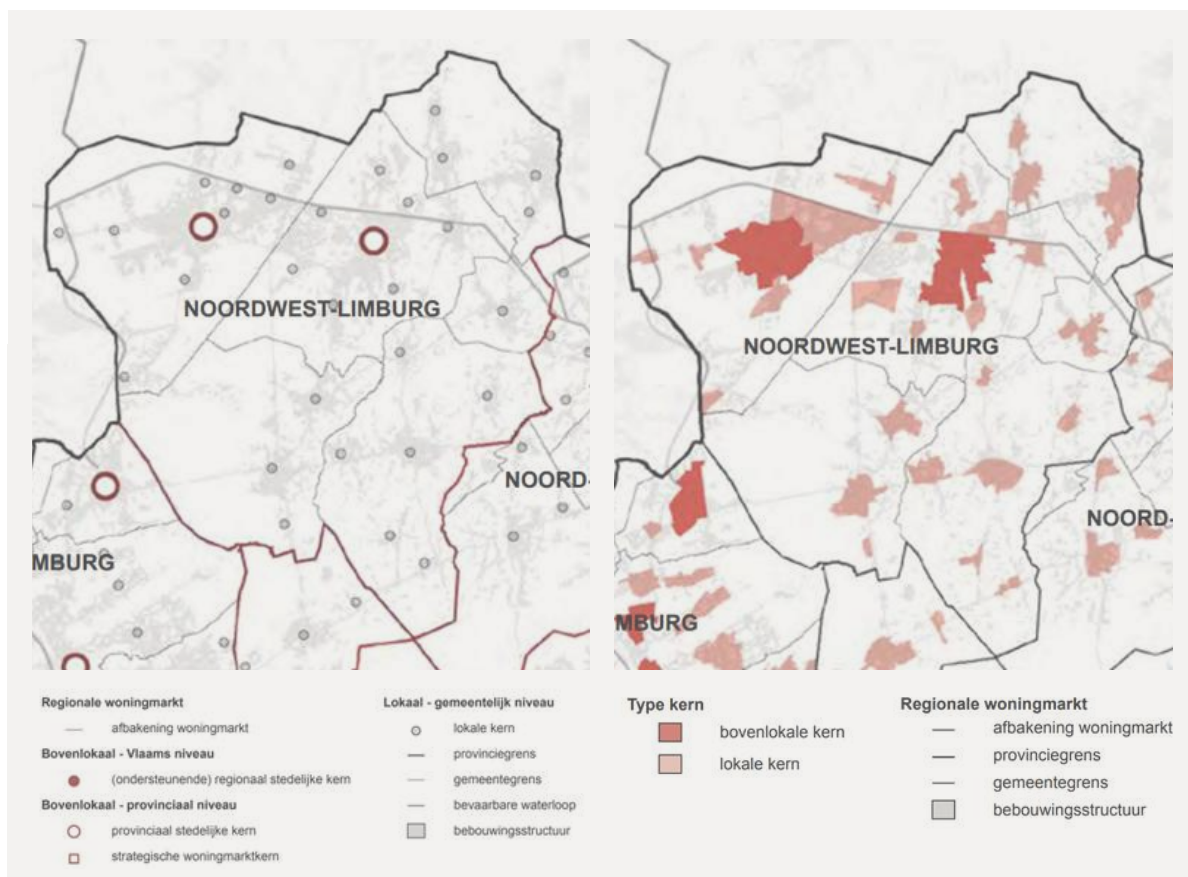
## 2.1 Situering Lommel en Hechtel-Eksel

**Lommel** ligt in het noorden van de provincie Limburg, aan de grens met Nederland. Binnen Vlaanderen situeert Lommel zich perifeer ten opzichte van de grote stedelijke gebieden, maar de stad met circa 35.000 inwoners neemt in Noord-Limburg een belangrijke bovenlokale positie in. Lommel is een stedelijke kern die beschikt over een hoger voorzieningenapparaat en een oost-west ontsluiting via de trein en de N71. Kenmerkend is de combinatie van een stedelijk kerngebied met daarrond woonwijken, grootschalige bedrijventerrein, en uitgestrekte open ruimte en natuur, wat Lommel een uitgesproken veelzijdig profiel geeft en aantrekkelijk voor toerisme.

**Hechtel-Eksel** ligt in Noord-Limburg tussen grotere centrumgemeenten zoals Lommel, Peer en Leopoldsburg en wordt omgeven door uitgestrekte natuur- en bosgebieden. Binnen Vlaanderen en Limburg profileert Hechtel-Eksel zich als een landelijke woongemeente met een voornamelijk lokale functie, sterk ingebed in open ruimte en landschap en is vooral noord-zuid ontsloten via de N74. Hechtel-Eksel bestaat uit de dorpen Hechtel en Eksel. Met 15.000 inwoners is Hechtel-Eksel duidelijk kleiner dan Lommel en wordt het gekenmerkt door haar landelijk-dorpse schaal, verspreide bebouwing en sterke verwevenheid met open ruimte en natuur, waardoor de woonfunctie vooral lokaal en kleinschalig is.

Lommel en Hechtel-Eksel benaderen het thema wonen samen in een Intergemeentelijke samenwerking (IGS HeLo) en behoren tot dezelfde **woningmarkt 'Noordwest-Limburg'**. Deze woningmarkt strekt zich uit over Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Peer, Pelt en Bocholt (gedeeltelijk)\*. Een woningmarkt is een woonruimte van vraag en aanbod met een eigen migratiedynamiek. Mensen hebben namelijk de neiging om een nieuwe woning te zoeken binnen een beperkte afstand van hun omgeving\*\*. De regionale woningmarkten zijn dus een geschikte schaal voor het analyseren van woonopgaves en het voeren van een ruimtelijk woonbeleid.

Door regionale analyse kan het beleid zich meer enten op de functionele realiteit van de regio en haar woningmarkt. Toekomstige woonbehoeften kunnen dan kwantitatief en kwalitatief ingepast worden volgens het functioneren van de woningmarkt en op de ruimtelijk meest aangewezen plaatsen in de regio.



▲ Kernentyping Ruimtepact 2040 (links: kernentyping, rechts: voorstel afbakening kernen)

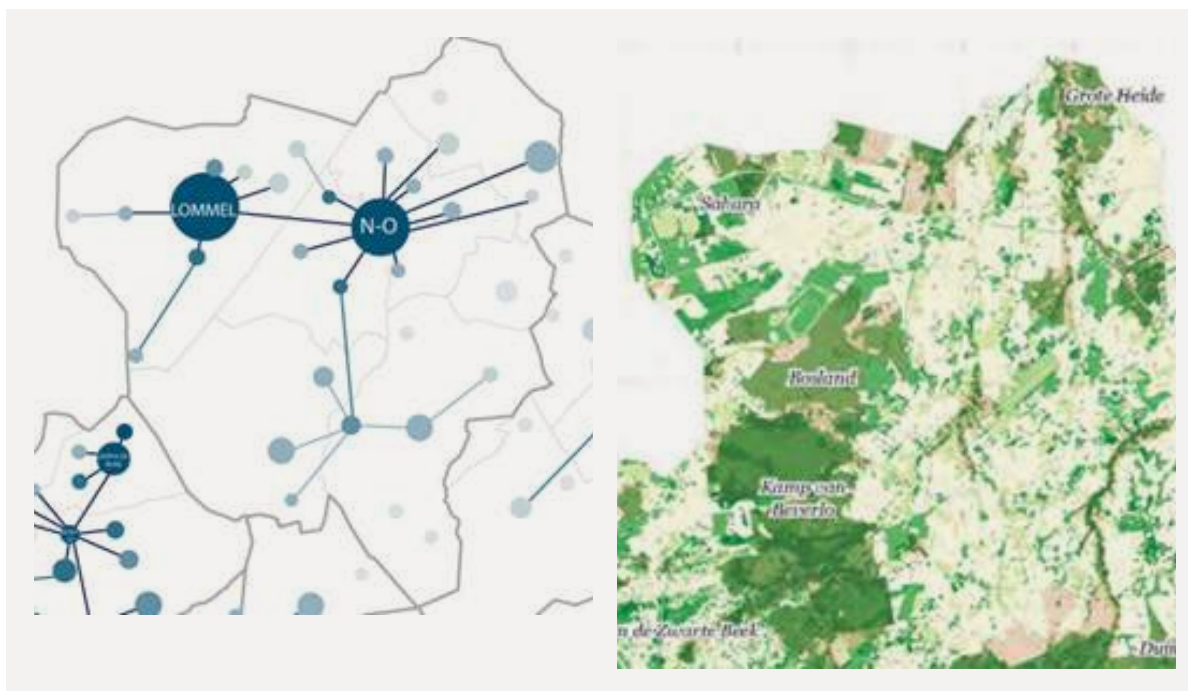
\* Studie 'Regionale woningmarkten in Limburg' (2018) BUUR en Atelier Romain in opdracht van Provincie Limburg.

\*\* De Decker, Ryckewaert, Vandekerckhove, Pisman, Le Roy en Vastmans (2010), Ruimte voor wonen, trends en uitdagingen. Antwerpen: Garant

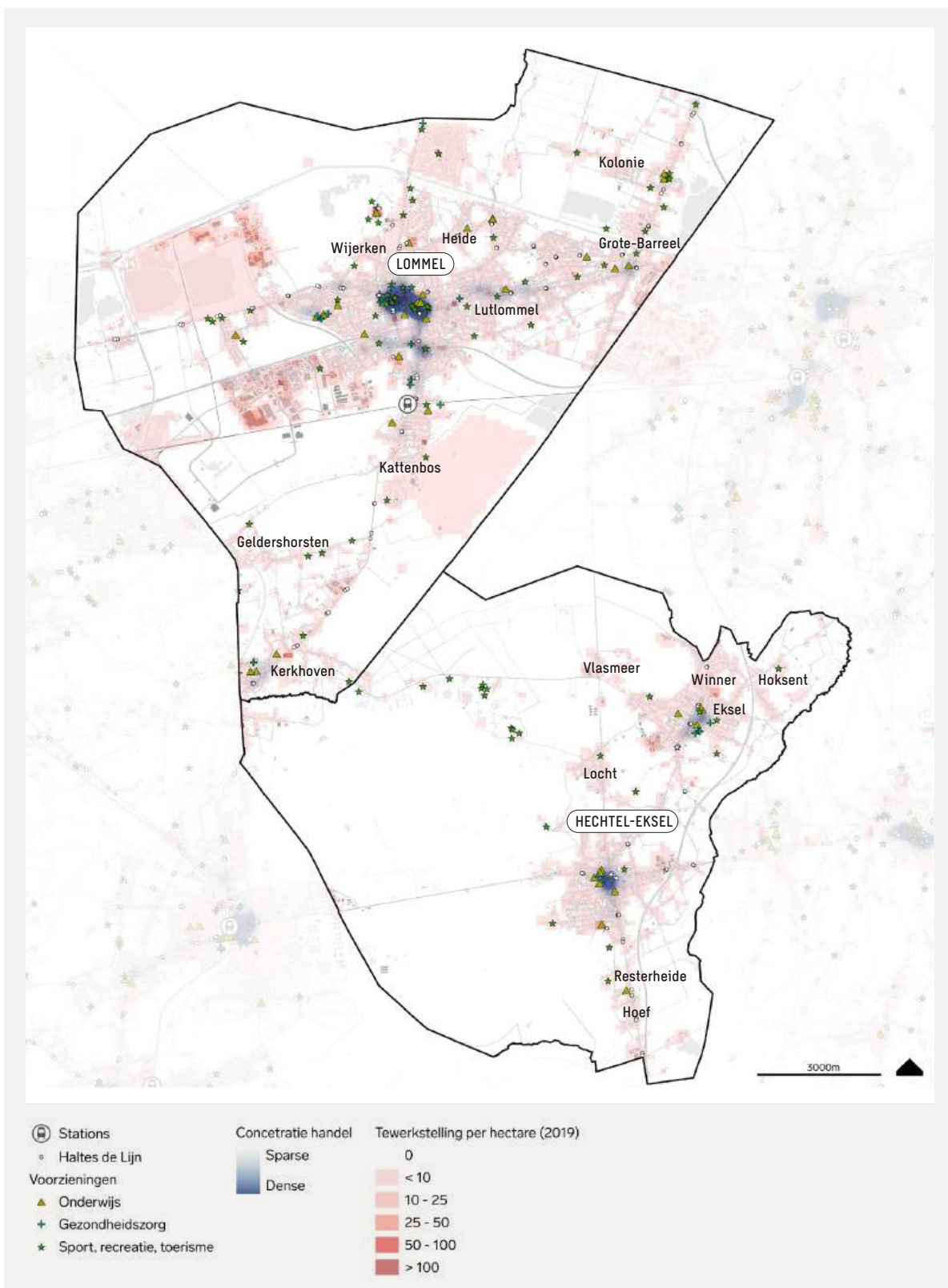
In het **Ruimtepact 2040** stelt de provincie Limburg de ambitie om de kwaliteit, dynamiek en leefbaarheid van de steden en dorpen te behouden en te versterken. Herontwikkeling en verdichting op goedgelegen plaatsen binnen het bestaand ruimtebeslag is één van de uitgangspunten.

Het (woon)beleid wordt afgestemd op een kerntypering met een verdeling van het woningobjectief van minimum 70% aan de bovenlokale kernen en maximum 30% aan de lokale kernen. De kern van Lommel wordt als bovenlokale kern getypeerd door de provincie, net zoals de kern van Pelt. De provincie wenst in deze bovenlokale kernen dus het grootste aandeel van de bijkomende woonontwikkeling op te vangen. De bovenlokale kernen geven ruimte aan verdichting, meergezinswoningen en een divers aanbod dankzij de sterke koppeling aan voorzieningen, openbaar vervoer en werkgelegenheid. De lokale kernen vervullen eerder een ondersteunende woonfunctie, met een beperktere woonontwikkeling afgestemd op de lokale behoefte.

In de **woningmarkt 'Noordwest-Limburg'** stellen we vast dat de verhuis relatie tussen Lommel en Hechtel-Eksel zwak is. Er is wel een duidelijke uitwisseling tussen Hechtel-Eksel en Pelt en tussen Pelt en Lommel. De beperkte relatie is mogelijks het gevolg van het Nationaal Park Bosland dat zich situeert tussen de kernen van Lommel en Hechtel-Eksel. Ook op vlak van ontsluiting zijn de verbindingen tussen Lommel en Hechtel-Eksel beperkt, terwijl beide gemeenten via het hoofdwegennet wel aansluiten in Pelt.



▲ Links: woningmarkt noordwest-Limburg incl. verhuisrelaties (bron: Regionale woningmarkten Limburg), Rechts: groenstructuur (Bron: Ruimtepact Limburg)



▲ Situeringkaart Lommel en Hechtel-Eksel (bron: eigen verwerking)

3

**WIE WOONT ER VANDAAG IN HELO,  
EN WELKE WOONBEHOEFTE HEEFT HELO  
IN DE TOEKOMST?**

---

## WIE WOONT ER VANDAAG IN HELO, EN WELKE WOONBEHOEFTE HEEFT HELO IN DE TOEKOMST?

Om inzicht te krijgen in de woonnoden in Lommel en Hechtel-Eksel kijken we eerst naar de huidige bevolking, haar samenstelling en hoe deze in het verleden is geëvolueerd. Zo krijgen we een inzicht in de relevante doelgroepen en welke tendensen er spelen. Binnen een gemeente wonen namelijk verschillende doelgroepen met verschillende woonnoden. Leeftijd, gezinsgrootte en levensfase beïnvloeden zowel de gewenste woningtypologie, de schaal van de woning als de gewenste woonomgeving\*.

We bespreken eerst de evolutie van de bevolking in Lommel en Hechtel-Eksel. Recente demografische ontwikkelingen zijn een belangrijke indicator voor de toekomstige bevolkingssamenstelling binnen gemeenten. Zo krijgen we inzicht in de huidige doelgroepen in beide gemeenten en vervolgens hoe we verwachten dat ze zullen evolueren.



▲ Doelgroepen volgens huishoudensgrootte & leeftijd (bron: Sweco)

### 3.1 Bevolkingsevolutie en prognose

Om te beginnen analyseren we de huidige toestand van het aantal inwoners en huishoudens in beide gemeenten en bekijken we de trends in bevolkingsgroei en bevolkingssamenstelling van de afgelopen jaren.

Op basis van cijfers van Statistiek Vlaanderen (Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2024-2040) kan er een inschatting gemaakt worden van de evolutie van de bevolking en van de huishoudens van Lommel en Hechtel-Eksel. De vooruitberekening van de bevolking en de huishoudens houdt rekening met leeftijd, geslacht, huishoudpositie en de grootte en type van de huishoudens.

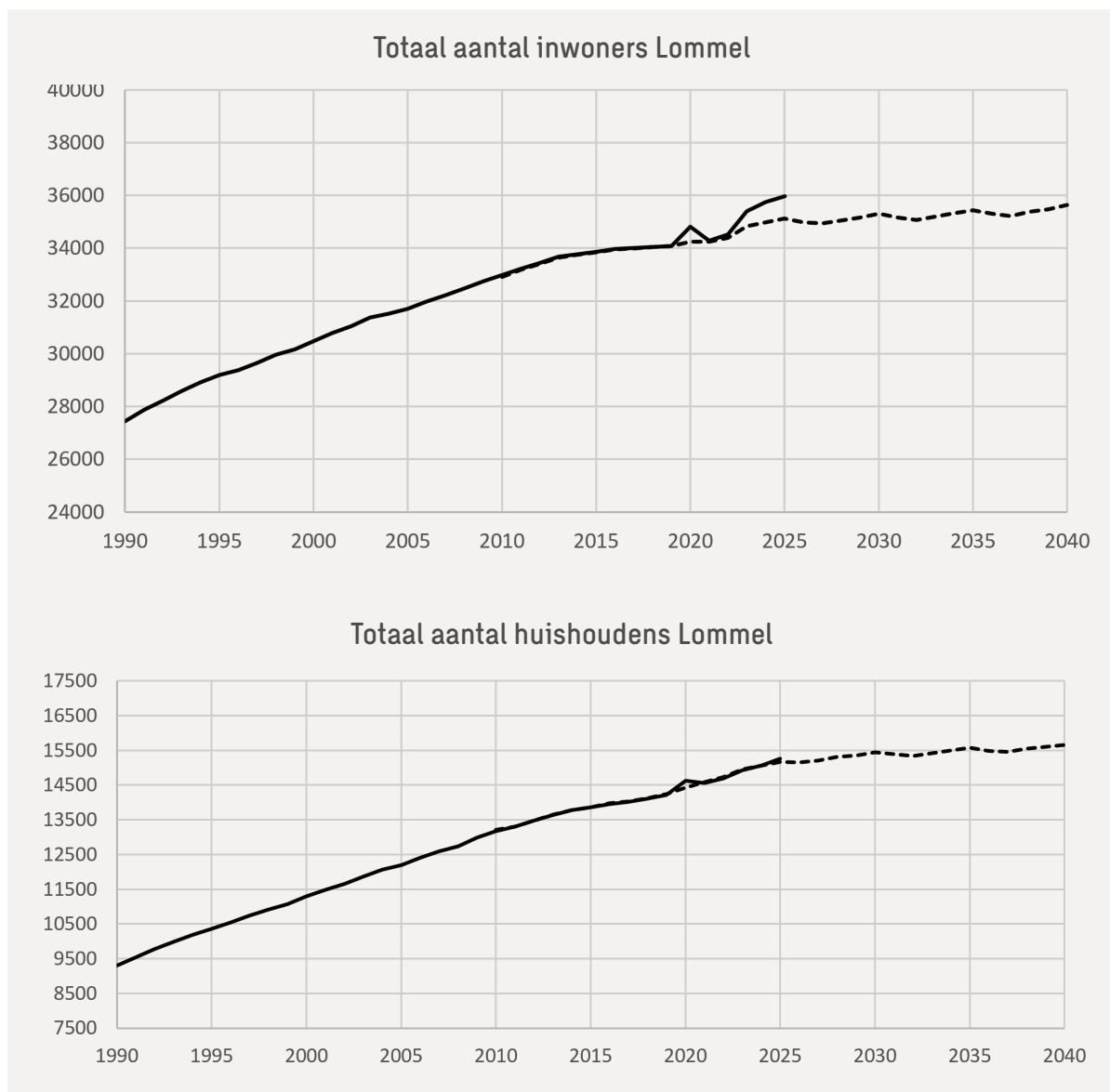
De demografische vooruitzichten zijn het resultaat van een mechanische simulatie: de hypothesen zijn gebaseerd op waarnemingen inzake demografische evoluties uit het recente verleden en eventuele beredeneerde wijzigingen hierin. De vooruitzichten houden enkel rekening met lokale veranderingen (ruimtelijke planning en/of bouwprojecten bijvoorbeeld) of bredere sociaaleconomische veranderingen als ze al weerspiegeld werden in de voorbije demografische evolutie. Er moet ook expliciet gewezen worden op de kleine schaal van de Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten die een invloed kan hebben op de stabiliteit van de resultaten op gemeentelijk niveau. Ondanks deze beperkingen geven ze een vrij betrouwbaar beeld van de evoluties.

\* Heylen, K. e.a. (2018). Wonen in Vlaanderen. Steunpunt Wonen, Leuven. Steunpunt Wonen. (2021). Vlaamse Woonmonitor 2021. Departement Omgeving. (2018). Belevingsonderzoek wonen: eindrapport. Brussel: Vlaamse overheid. Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen. (2024). Wonen in Vlaanderen: woonproblematiek en perspectieven vanuit sociaal-economisch oogpunt. Brussel: SERV.

**LOMMEL****Inwoners en huishoudens**

In 2025 telde Lommel 35.972 inwoners. Tussen 1990 en 2010 steeg de bevolking gestaag met gemiddeld iets minder dan 300 inwoners per jaar van 27.427 naar 32.979, maar de groei begon steeds meer af te zwakken. Tussen 2010 en 2025 groeide Lommel gemiddeld met zo'n 200 inwoners per jaar. Sinds 2020 zien we echter opnieuw een knik in de curve die we hoofdzakelijk kunnen linken aan de komst van het tijdelijke opvangcentrum van Fedasil. De natuurlijke groei is al sinds decennia dalend en vanaf 2020 zelfs negatief. Dit maakt dat zonder migratie het aantal inwoners sinds 2020 zou krimpen.

Het aantal huishoudens in de gemeente stijgt onafgebroken sinds 1990 van 9.298 naar 15.060 in 2024. Dit komt overeen met een gemiddelde groei van iets minder dan 200 gezinnen per jaar. Een sterkere groei in het aantal huishoudens dan in het aantal inwoners wijst op meer huishoudens met minder mensen of 'gezinsverdunding'. De groei van het aantal huishoudens is een belangrijke indicator om in te schatten hoeveel bijkomende woongelegenheden nodig zijn om iedereen te huisvesten in de gemeente. Omdat de huishoudens een steeds diversere samenstelling hebben en steeds kleiner worden, zien we een wijziging in doelgroep en type woning die hierbij aansluit.



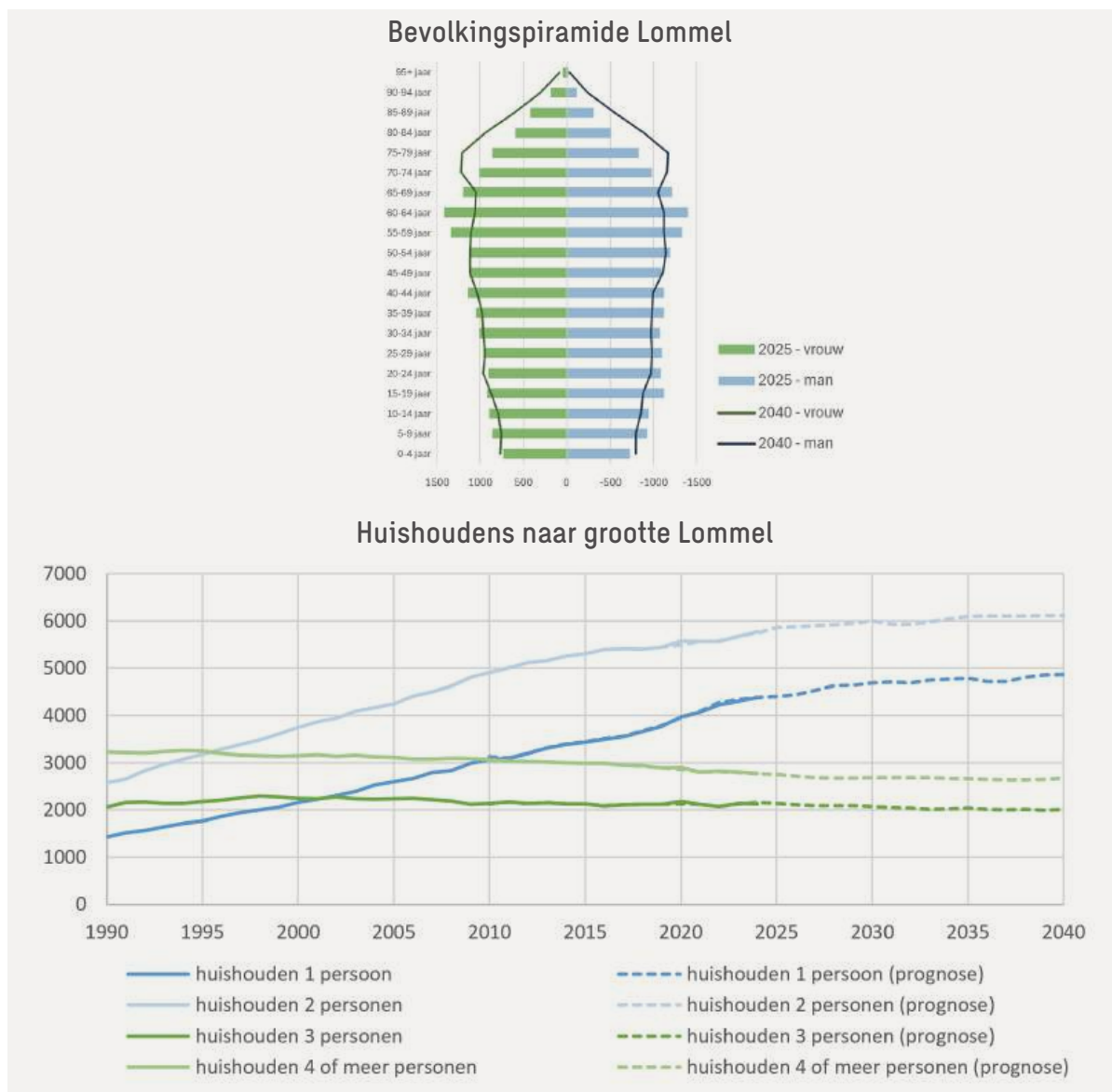
▲ FIGUUR: Observaties huishoudens Lommel, 1990-2025 en prognoses aantal huishoudens 2025-2040  
(bron: provincies.incijfers.be)

Volgens de prognosecijfers komen er tussen 2025 en 2040 nog 490 huishoudens bij. Dit aantal bijkomende huishoudens geeft een indicatie hoeveel extra woningen Lommel in de periode tot 2040 zal nodig hebben om iedereen te kunnen huisvesten.

De prognose van de leeftijd en huishoudensgrootte in de toekomst biedt extra inzicht in de doelgroepen waarvoor extra woningen zouden moeten gecreëerd worden. De trend van vergrijzing zet zich ook in de toekomst verder. Dit is ook heel goed zichtbaar in de figuur van de bevolkingspiramide. Het aandeel 65-plussers wordt alsmaar groter. Ook de verzilvering (80+) van de bevolking neemt toe. De bevolking in Lommel neemt toe tegen 2040, maar het aantal inwoners jonger dan 65 neemt juist af. M.a.w. de grote groep van inwoners rond 60 à 70 jaar die nog erg actief is zal steeds minder mobiel en meer zorgbehoevend worden.

Mede doordat het aandeel ouderen sterk toeneemt, zien we ook het aantal kleine gezinnen toenemen: de huishoudens met 1 of 2 personen neemt verder toe en het aantal huishoudens met 3 of meer personen daalt verder. De trends van de afgelopen decennia zetten zich verder.

Bevolkingspiramide: steeds smallere basis en grotere bovenkant = wijst op sterke vergrijzing en weinig instroom van mensen op actieve leeftijd en jongeren



▲ Bevolkingspiramide Lommel (bron: provincies.in.cijfers.be)

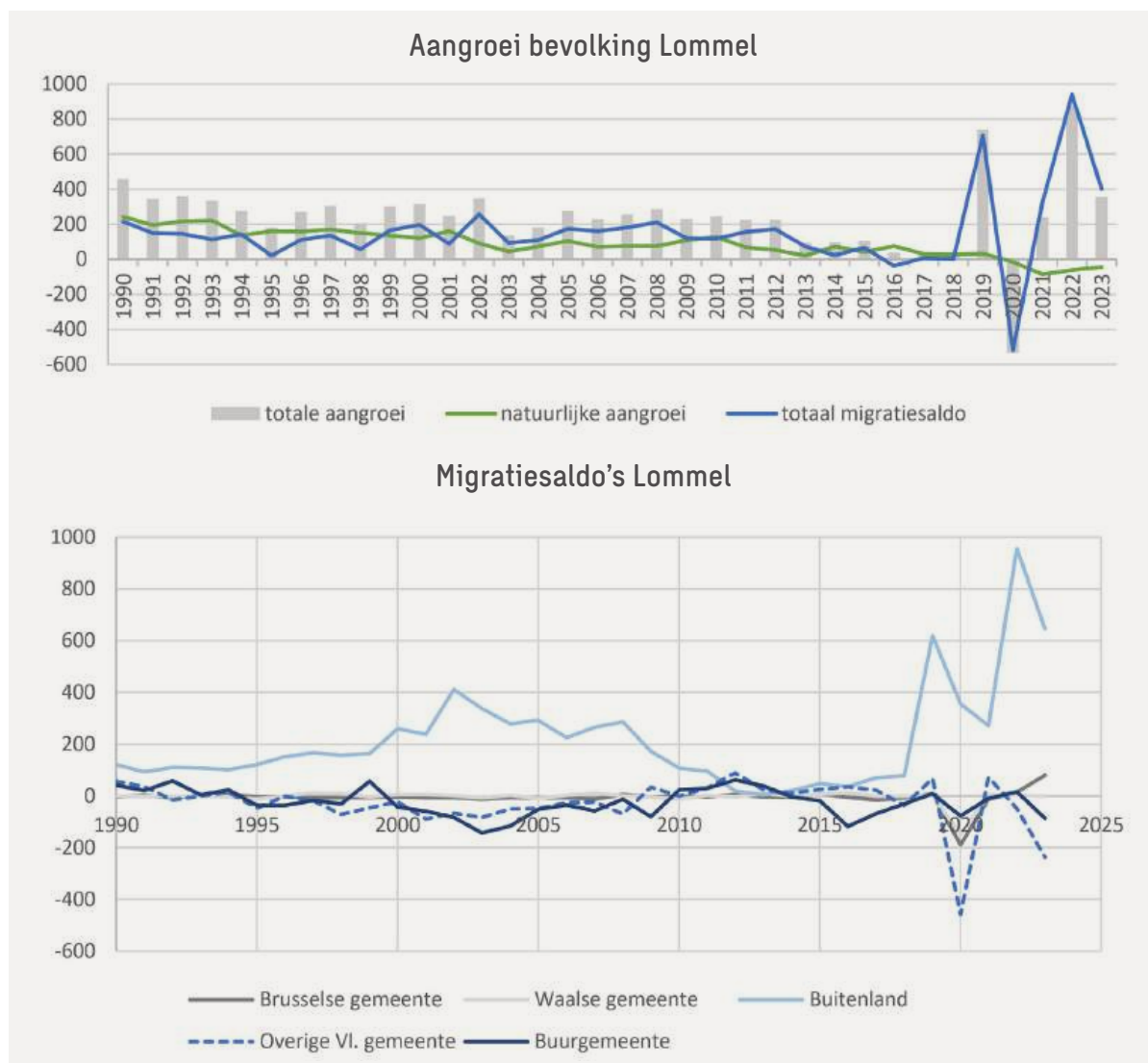
Observaties aantal huishoudens naar huishoudensgrootte in Lommel, 1990-2024 en prognoses aantal huishoudens naar huishoudensgrootte, 2024-2040 (bron: provincies.in.cijfers.be)

## Aangroei en migratie

De natuurlijke aangroei in Lommel daalde de afgelopen jaren en is sinds 2020 zelfs negatief. Dit betekent dus dat er meer sterfgevallen zijn bij inwoners dan dat er via geboorte inwoners bij komen. Sinds 2019 is de bevolkingsgroei in Lommel te wijten aan migratie en dit fluctueert sterk in functie van de instroom.

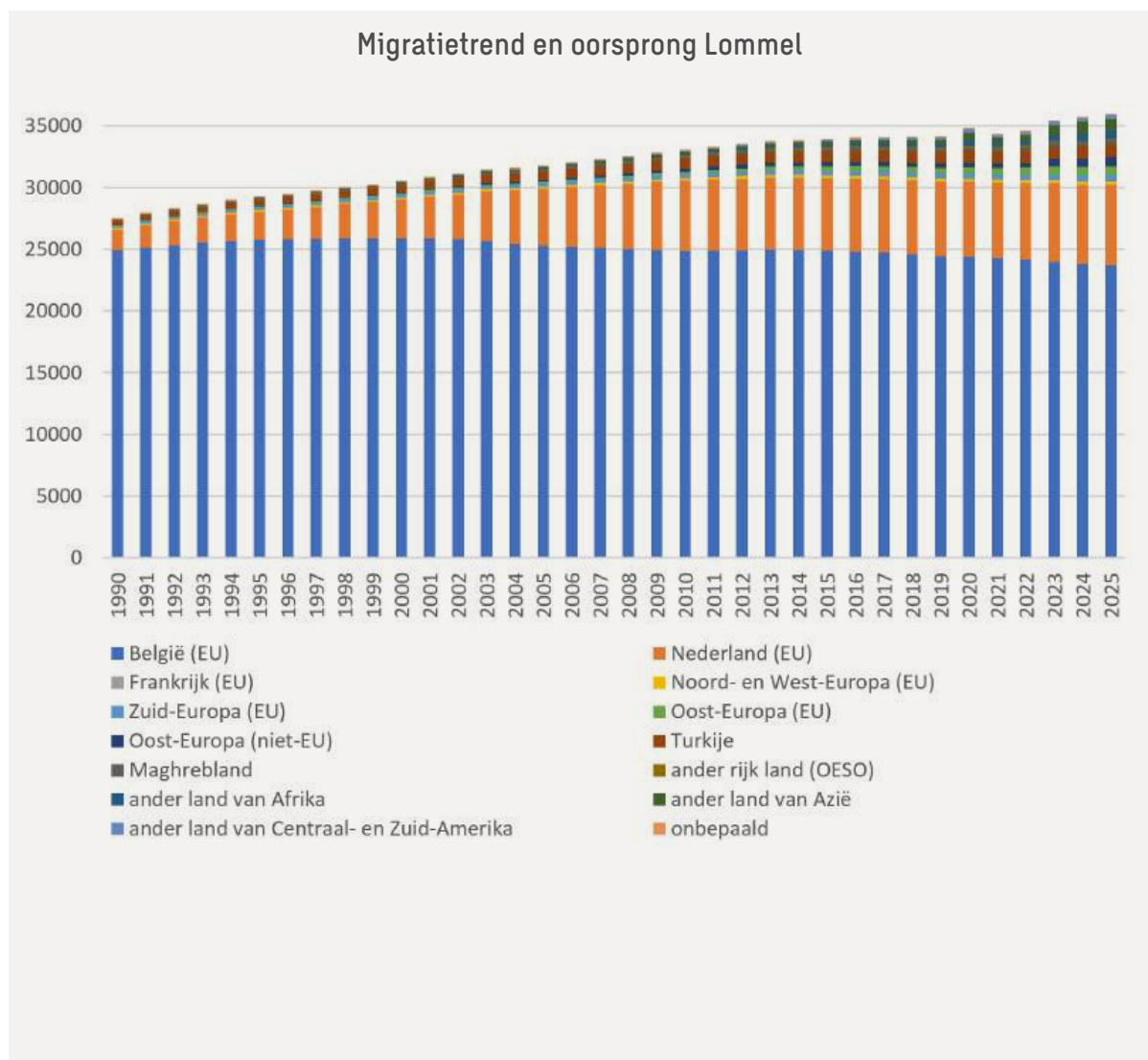
De migratiesaldo's capteren verschillende trends in de afgelopen jaren:

- De periode 2000-2010 werd gekenmerkt door een grote instroom vanuit Nederland (tussen 2000 en 2008 jaarlijks ruim boven de 200 bijkomende inwoners), voornamelijk omwille van het fiscale voordeel van België voor Nederlanders en het feit dat Lommel een aantrekkelijke, groene gemeente is net over de grens. In die periode zagen we tegelijkertijd dat in relatie tot de buurgemeenten meer Lommelnaars vertrokken dan omgekeerd.
- De recente migratiegroei van 2020-2025 is in volume grootschaliger, maar ook meer geconcentreerd in het opvangcentrum voor asielzoekers op vakantiepark Parelstrand. In 2019 en 2023 werden er extreme pieken waargenomen gerelateerd aan het opvangcentrum van Fedasil van respectievelijk 739 en 877 bijkomende mensen. Fedasil heeft een capaciteit van om en bij de 750 bewoners.



▲ Natuurlijke en totale aangroei en migratiesaldo voor Lommel in de periode 1990-2023  
Migratiesaldo's voor Lommel per gewest in de periode 1990-2023 (bron: provincies.incijfers.be)

- In 2020 en 2023, telkens de jaren na de piekinstroom, verlieten heel wat inwoners (asielzoekers) Lommel en vestigden zich elders in Vlaanderen of Brussel.
- Kijken we naar de migratietrend en oorsprong dan valt op dat de groep inwoners met in oorsprong een Belgische achtergrond sinds 1990 vrij stabiel is, maar toch ook al een tiental jaar licht dalend. We zien ook hoe dominant de Belgische bevolking nog steeds is ten opzichte van inwoners van niet-Belgische origine. De groep van Nederlandse oorsprong groeide vooral sterk tot ongeveer 2010. De Nederlanders zijn ook duidelijk dominant in de groep van nieuwkomers. Hoewel het aantal en diversiteit van oorsprong van de nieuwkomers sterk groeit de laatste jaren blijft dit toch nog relatief beperkt ten op zichte van de totale bevolking.
- De verhuisverhouding tussen Lommel en haar buurgemeenten is de meeste jaren licht negatief, waarbij dus net iets meer inwoners naar de buurgemeenten verhuizen.



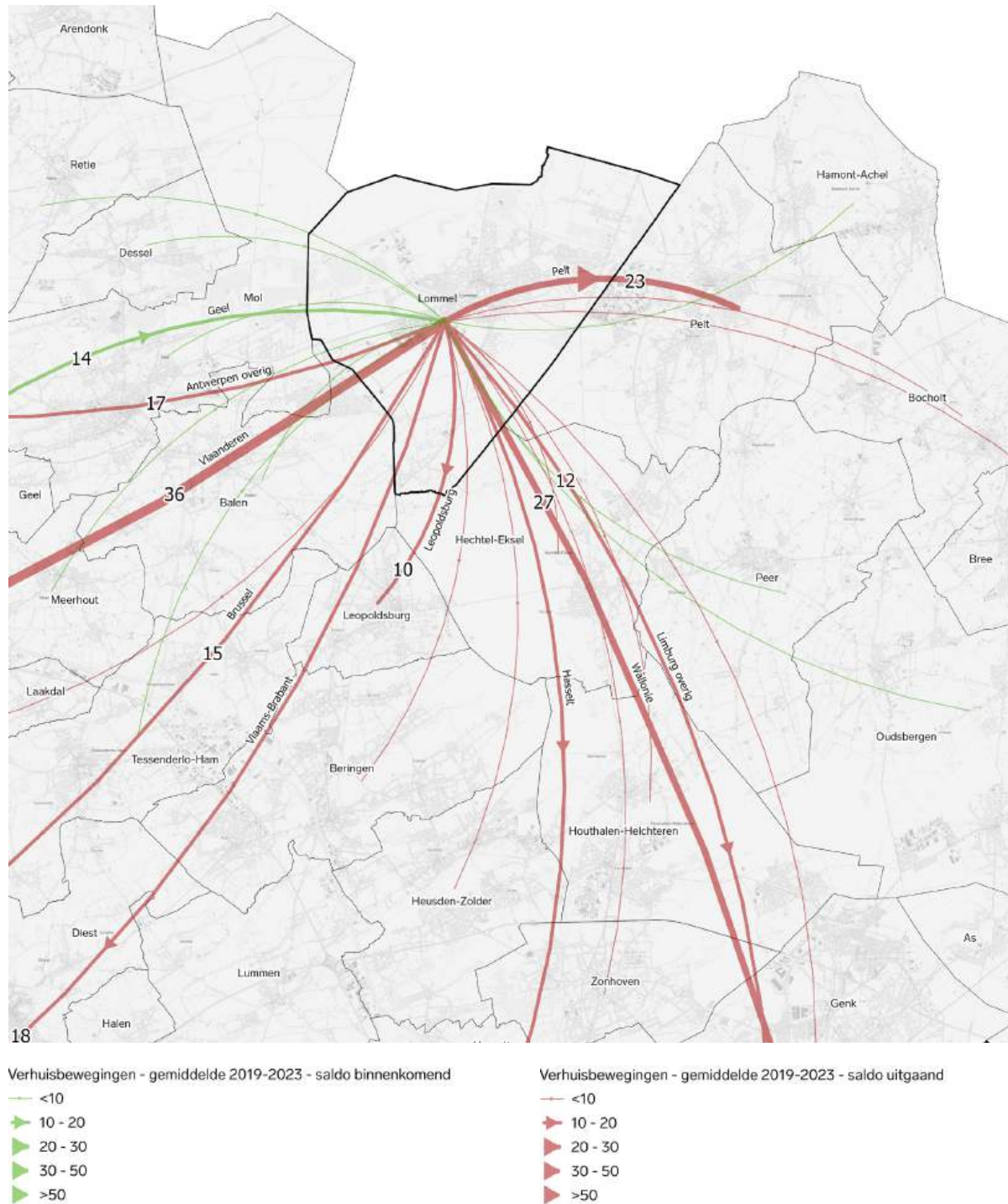
▲ Evolutie van de migratietrend en oorsprong (bron: provincies.incijfers.be)

De verhuisbewegingen van Lommel met buurgemeenten en andere Vlaamse gemeenten brengen we hieronder in kaart. In de periode van 2015-2019 verloor Lommel vooral veel inwoners aan buurgemeente Pelt (gemiddeld 42). Ook Hasselt en Vlaams-Brabant waren in trek bij inwoners van Lommel die de gemeente verlieten (gemiddeld 13 en 10). Toch was er nog relatief veel aantrek van inwoners elders in Vlaanderen.



▲ Verhuisbewegingen saldo binnenkomend en uitgaand gemiddelde voor Lommel in de periode 2015- 2019  
(bron: eigen verwerking provincies.incijfers.be)

In de periode 2019-2023 zien we dat Pelt nog steeds inwoners van Lommel aantrok, maar in mindere mate dan de vorige periode (23). De uitstroom ging naar verschillende andere locaties in Limburg, Wallonië en andere Vlaamse gemeenten. De beperkte instroom kwam voornamelijk uit Geel.

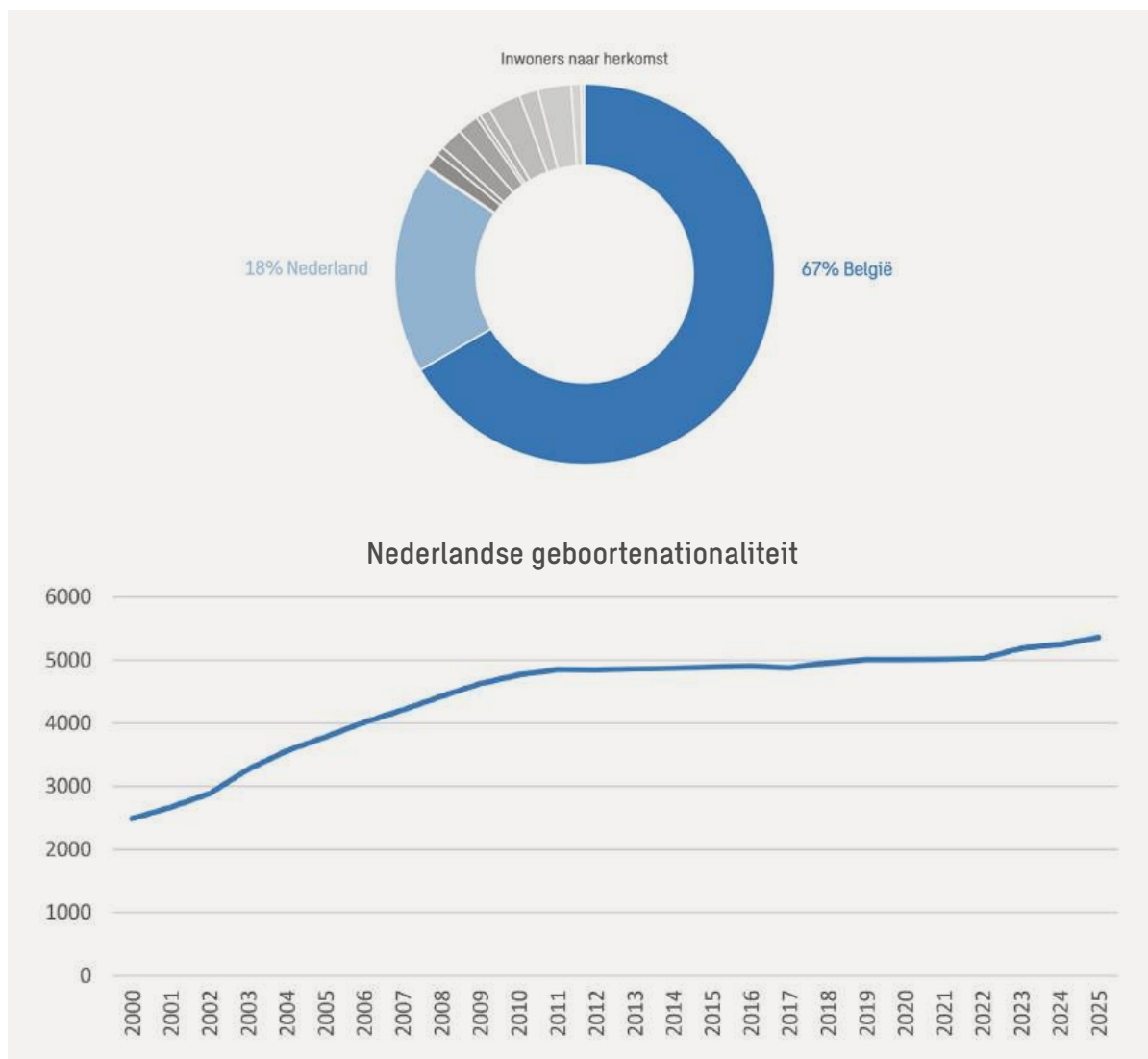


▲ Verhuisbewegingen saldo binnenkomend en uitgaand gemiddelde 2019-2023  
(bron: eigen verwerking provincies.incijfers.be)

### Relatie met Nederland

Zoals hierboven gekaderd zagen we in de migratiecijfers een grote inkomende beweging van Nederlandse gezinnen in de jaren 1990-2010. Dat vertaalt zich ook in de cijfers: **18 % van de inwoners van Lommel is van Nederlandse afkomst**. Ook in recente jaren groeit opnieuw het aantal Nederlanders die zich in Lommel vestigen.

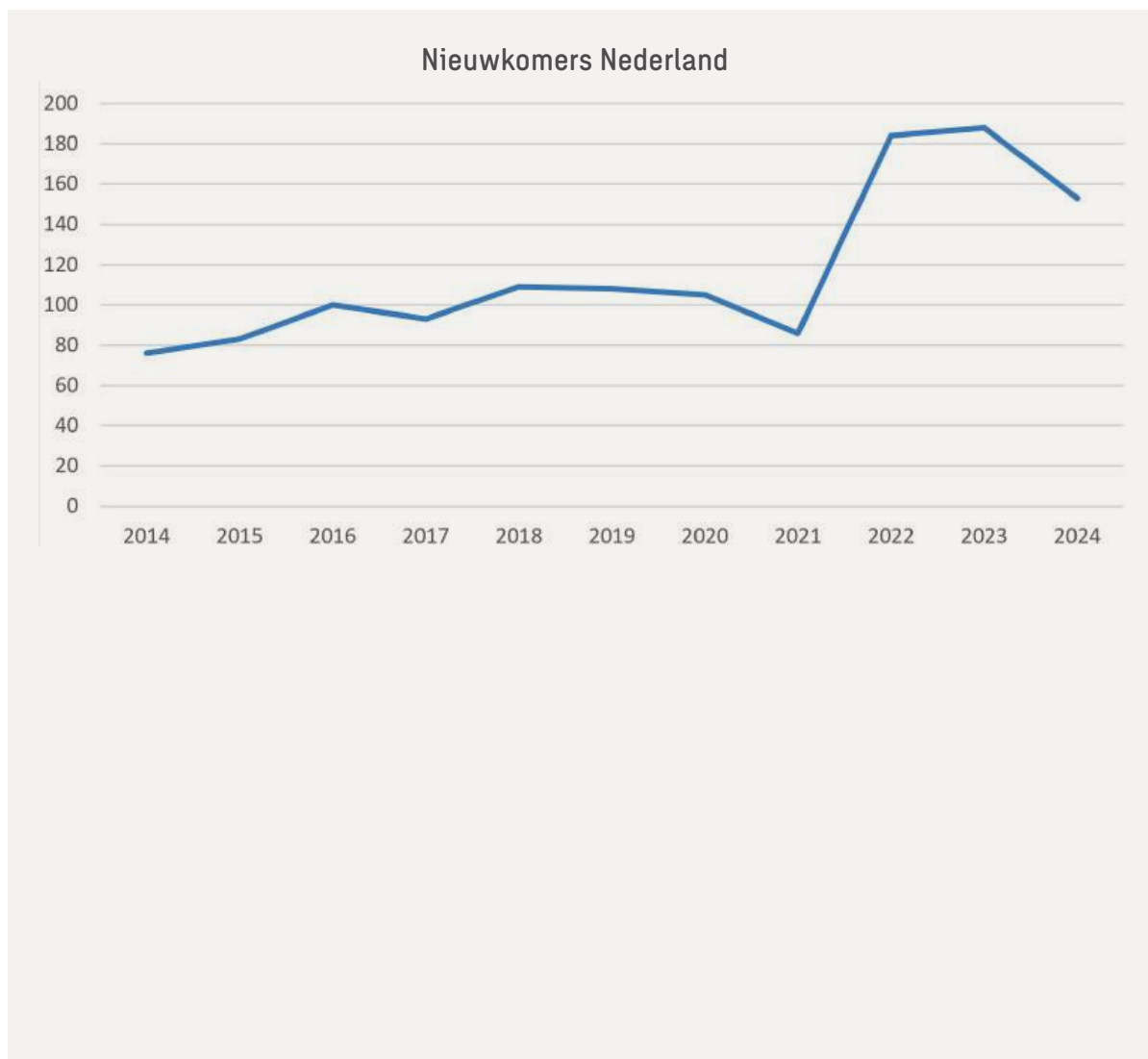
Een interessante indicator is het aantal inwoners met de Nederlandse geboortenationaliteit. Deze indicator impliceert dat iemand een migratiebeweging naar België heeft gemaakt. De cijfers bevestigen de toestroom tot 2010. Vervolgens is er vanaf 2010 tot en met ca 2021 een stagnatie van het aantal inwoners met Nederlandse geboortenationaliteit. Vanaf 2022 begint dit cijfers toch weer een beetje te groeien. Dit impliceert opnieuw een trend naar een grotere instroom vanuit Nederland.



▲ Nederlandse geboortenationaliteit in Hechtel-Eksel (bron: Rijksregister via Provincieincijfers.be)

### 18% van de inwoners van Lommel is van Nederlandse afkomst

Daarnaast zijn er ook cijfers beschikbaar over het aantal jaarlijkse nieuwkomers\* vanuit Nederland. Ook hier zien we een stijging in de cijfers vanaf 2022. De recente wooncrisis in Nederland maakt dat grensgemeenten zoals Lommel interessante woonlocaties worden. De reden voor Nederlanders om in België te komen wonen is daardoor verschillend van de periode 2000-2010. Ook de socio-economische achtergrond van de groep is wellicht anders, alsook de verhuismotieven. Waar het voorheen voornamelijk welstellende Nederlandse gezinnen waren die vooral fiscale voordelen zagen, kunnen we nu aannemen dat de huidige groep door Nederlandse woonkrapte over de grens op zoek gaat naar een betaalbare woning.



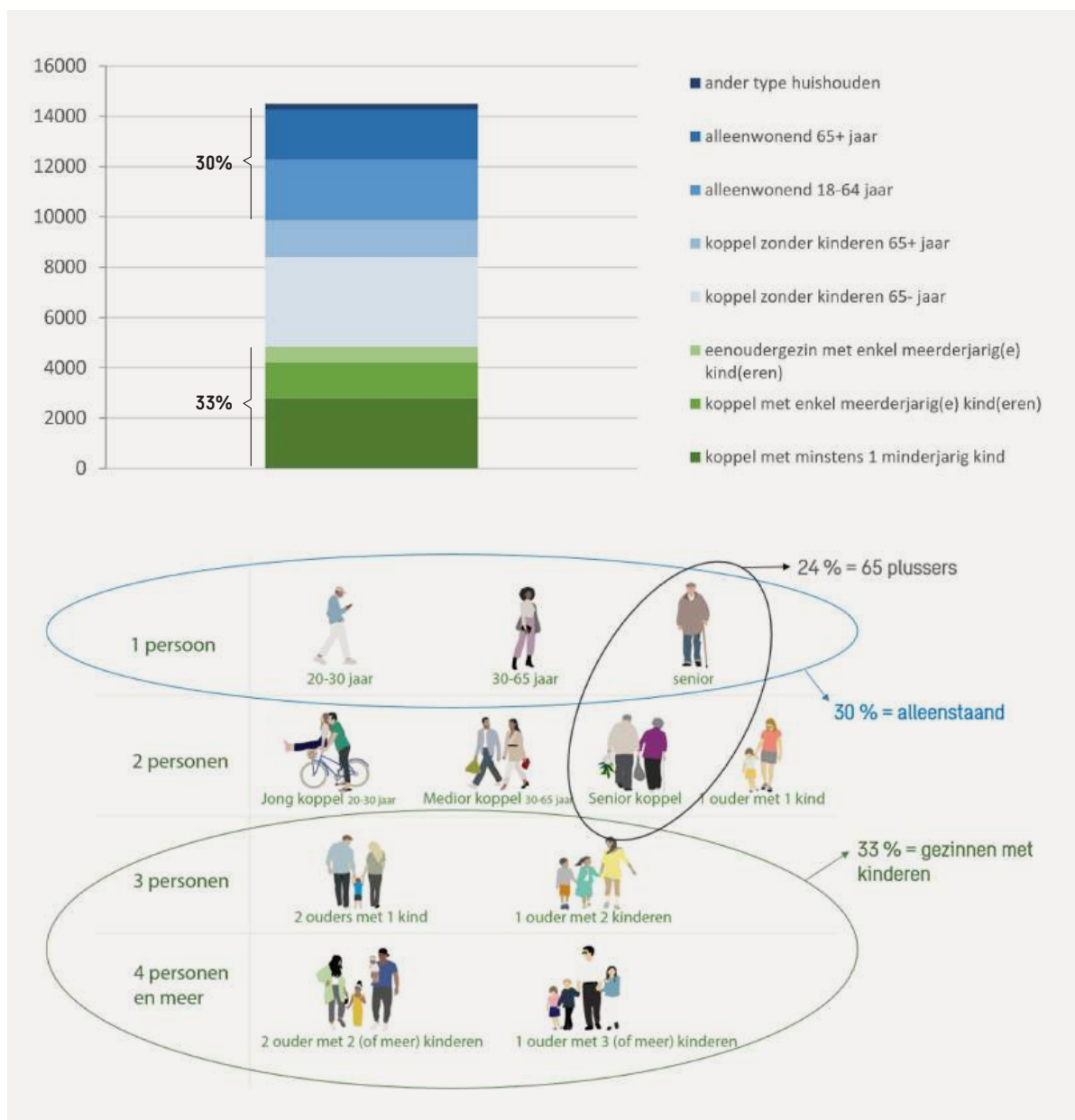
▲ Nieuwkomers Lommel uit Nederland (Bron: Agentschap binnenlands bestuur via provinciecijfers.be)

\* Nieuwkomers zijn personen die zich recentelijk, voor het eerst en voor langere duur in Vlaanderen komen vestigen. Personen die hier slechts tijdelijk verblijven, worden niet als nieuwkomers beschouwd

## Doelgroepen

Op basis van de data rond leeftijd en de positie in het huishouden hebben we de huidige bevolking in verschillende doelgroepen ingedeeld.

Lommel kent – net als de meeste gemeenten in Vlaanderen – een trend van vergrijzing en gezinsverdunding. Ruim 24% van de totale bevolking is ouder dan 65 jaar. Daarbij worden de gezinnen steeds kleiner en is 30% alleenstaand. Het aantal inwoners groeit niet sterk terwijl het aantal huishoudens blijft stijgen. Deze trends hebben belangrijke implicaties voor het woningaanbod. Het aanbod moet ondanks de beperkte stijging in het aantal inwoners stijgen omwille van de gezinsverdunding en daarenboven meer gericht worden op alleenstaanden en oudere bewoners.



▲ Doelgroepen voor Lommel in 2024 (bron: eigen verwerking van provincie.incijfers.be)

### **Tussentijdse conclusie**

- Geen natuurlijke groei meer in Lommel van inwoners sinds 2020 (zelfs negatief)
- Wel een groei van aantal huishoudens door gezinsverdunning
- Groei werd in jaren 2000-2008 gestuwd door Nederlanders
- Grote groei in recente jaren 2020- 2024 door asielzoekers in Parelstrand
- Opnieuw groei van aantal Nederlanders sinds 2022, wellicht te wijten aan Nederlandse wooncrisis en de impact van Brainport Eindhoven (zie Kaderstuk Impact Nederland)
- Lommel heeft met 24% een relatief grote populatie 65-plussers



## HECHTEL-EKSEL

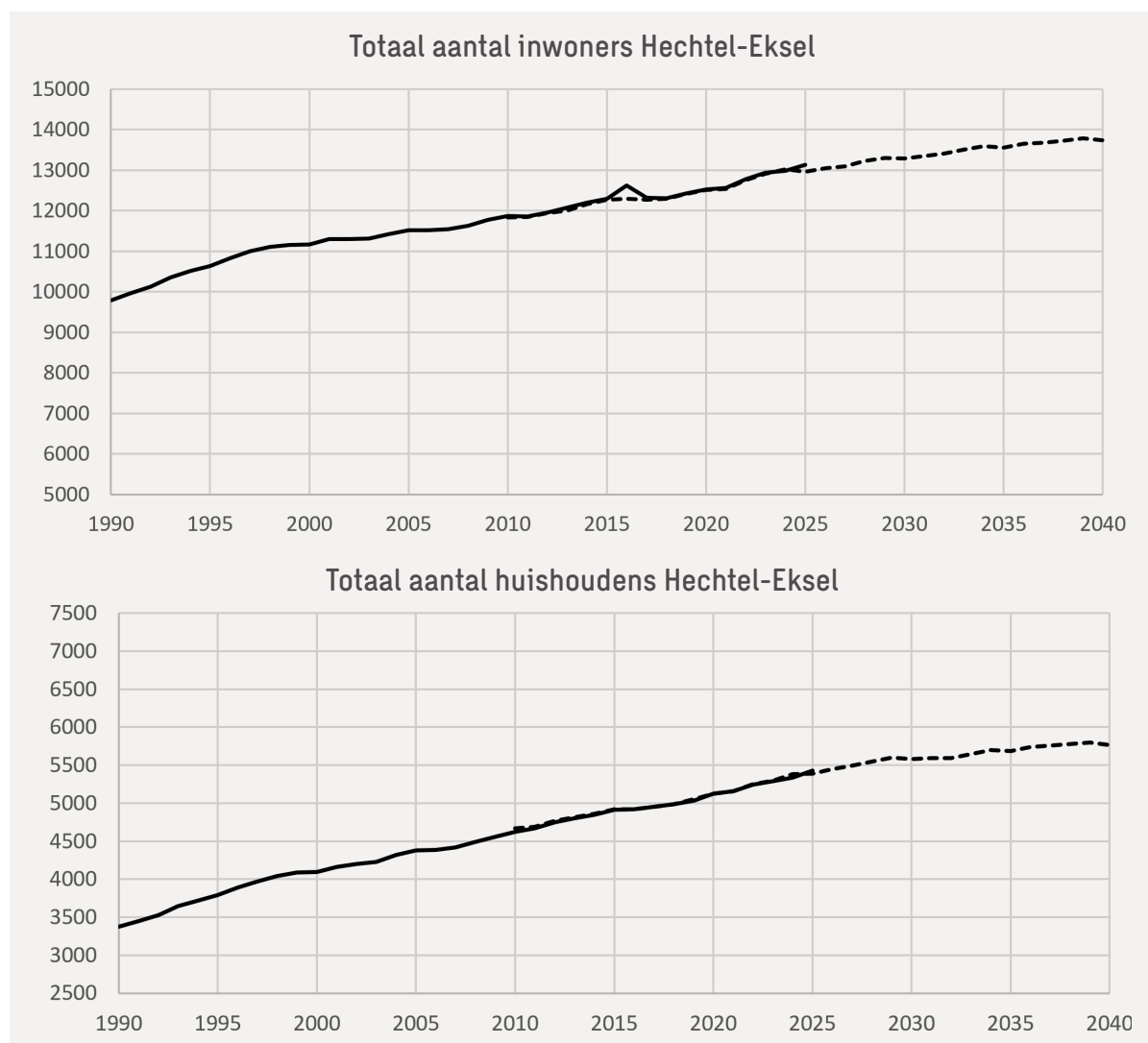
### Inwoners en huishoudens

Hechtel-Eksel kende de afgelopen jaren een duidelijke groei in het aantal inwoners. In 2025 telde de gemeente 13.137 inwoners. Dat is circa 1.250 inwoners meer dan in 2010 of gemiddeld zo'n 85 personen. Dit totaal aantal ligt een stuk lager dan in Lommel, maar relatief groeide Hechtel-Eksel de afgelopen jaren wel sterker.

Het aantal huishoudens (5.336 in 2024) blijft ook stijgen wat wijst op een lichte gezinsverduunning. Gemiddeld is de gezinsgrootte in 2024 2.43, wat hoger is dan Lommel (2.37) en beduidend hoger dan gemiddeld in Vlaanderen (2.29). Er zijn dus nog steeds meer typische kerngezinnen aanwezig.

Volgens de prognosecijfers zullen er tussen 2025 en 2040 ruim 375 huishoudens bijkomen in Hechtel-Eksel. Zo is er ook sprake van gezinsverduunning maar in mindere mate dan in Lommel.

Ook voor Hechtel-Eksel neemt de bevolking toe met een toename van het segment 65-plussers.

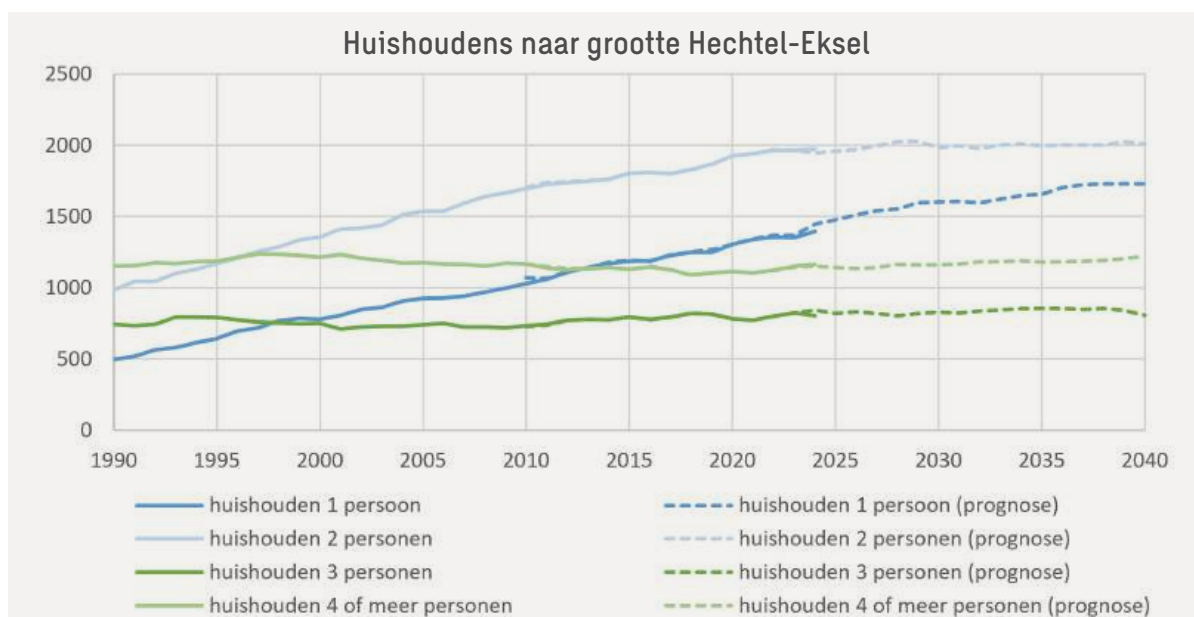


▲ Observaties aantal inwoners in Hechtel-Eksel, 1990-2024 en prognoses aantal inwoners, 2024-2040  
(bron: Rijksregister en Statistiek Vlaanderen | provincies.in.cijfers.be)

De bevolkingspiramide heeft een duidelijk andere vorm dan die van Lommel. In tegenstelling tot Lommel neemt het aantal inwoners jonger dan 65 jaar niet af tegen 2040. Hechtel-Eksel behoudt nog een goede basis van gezinnen op actieve leeftijd en kent nog steeds een doorstroom van jongeren. Net als in Lommel zal de grote cohorte babyboomers, die nu nog erg actief zijn, de komende 10 à 15 jaar steeds meer zorgbehoevend worden. De top van de piramide wordt een pak bollier dan vandaag, wat erop wijst dat het aanbod aan aangepaste woningen voor ouderen een sterk groei zal moeten doormaken. Het aantal tweepersoonshuishoudens stagneert maar het aantal huishoudens van 1 persoon neemt verder toe. Het aantal gezinnen met 3 of meer personen neemt niet af maar stagneert in Hechtel-Eksel.



▲ Bevolkingspiramide Hechtel-Eksel (bron: provincies.in.cijfers.be)



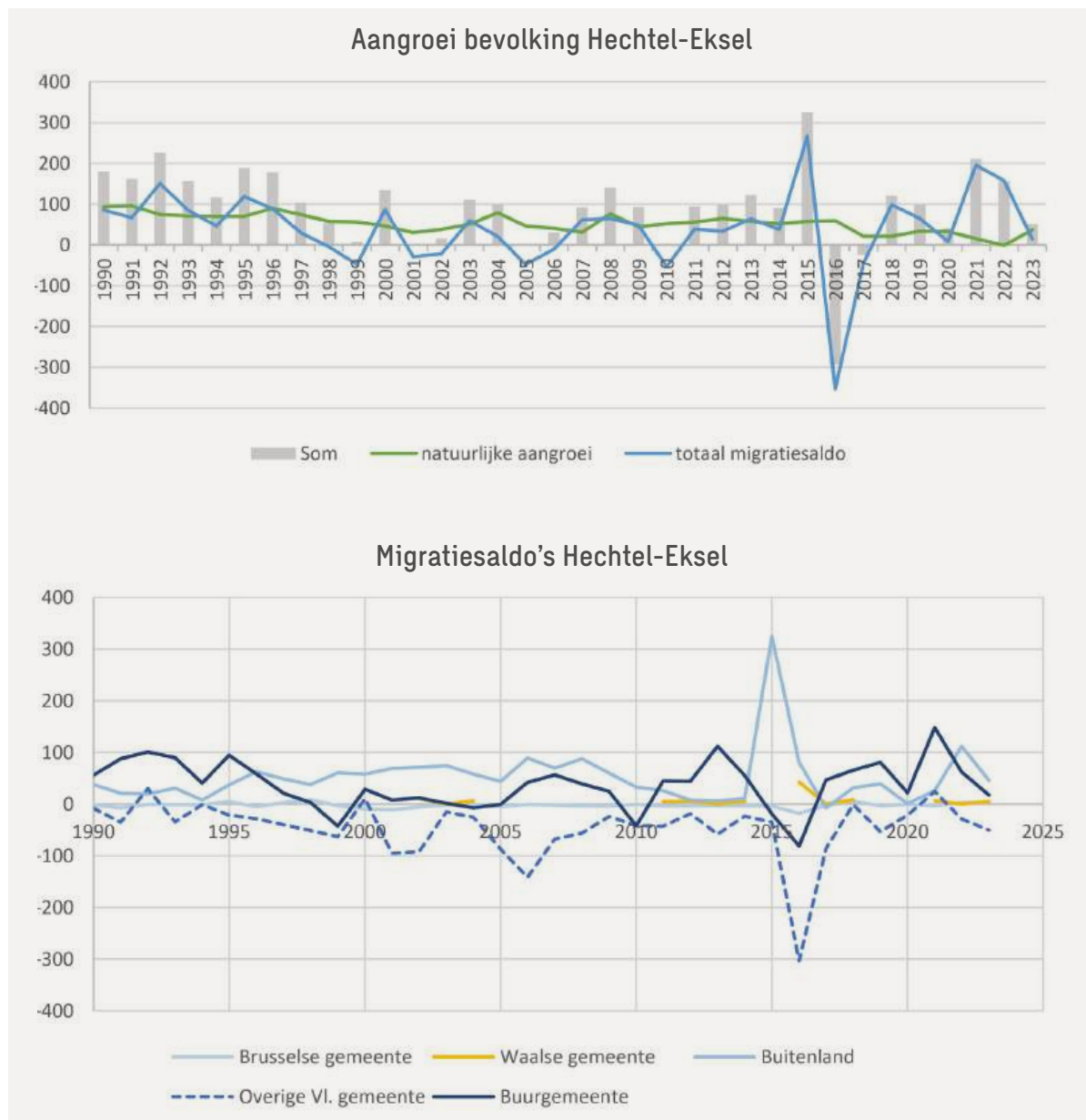
▲ Observaties aantal huishoudens naar huishoudensgrootte in Hechtel-Eksel, 1990-2024 en prognoses aantal huishoudens naar huishoudensgrootte, 2024-2040 (bron: provincies.in.cijfers.be)

## Aangroei en migratie

De natuurlijke aangroei van inwoners in Hechtel-Eksel daalde de afgelopen jaren, maar blijft nog net positief. Zoals we in de bevolkingspiramide zagen is er immers nog een relatief grote en constante groep jongvolwassenen die gezinnen stichten en kinderen krijgen. Er zijn dus nog steeds meer geboorten dan sterftes.

De migratie kende een korte piek in 2015, te wijten aan de tijdelijke opening van een noodopvangcentrum voor asielzoekers op het militaire domein Vlasmeeer.

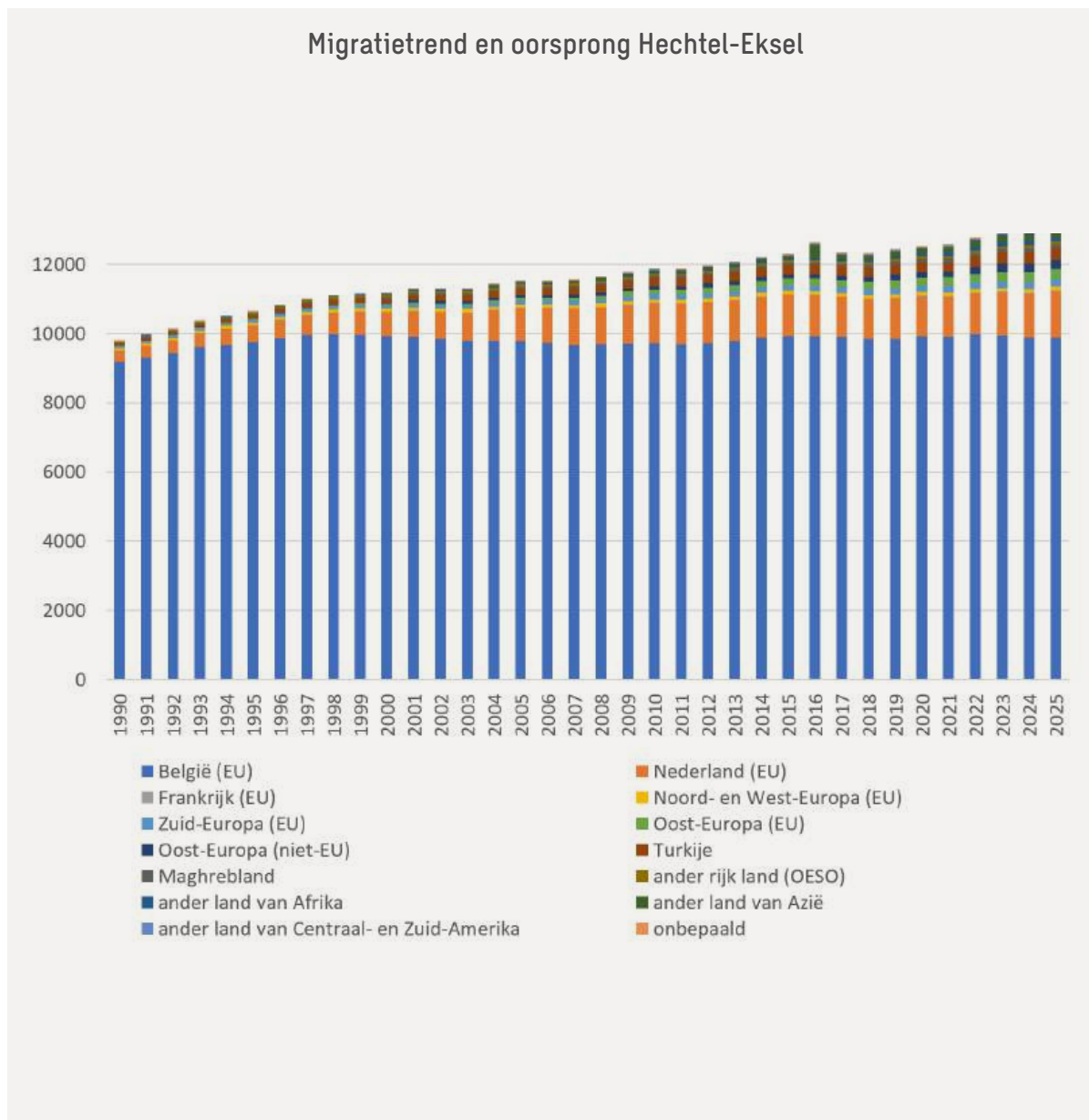
De andere migratiebewegingen vanuit het buitenland zijn redelijk beperkt en constant. Heel anders dan in Lommel zien we in de periode 2000-2008 niet het effect van Nederlanders die zich hier komen vestigen. Het saldo van verhuisbewegingen met buurgemeenten en andere Vlaamse gemeenten is eerder positief doorheen de jaren.



▲ Natuurlijke en totale aangroei en migratiesaldo voor Hechtel-Eksel in de periode 1990-2023  
Migratiesaldo's voor Hechtel-Eksel per gewest in de periode 1990-2023 (bron: provincies.incijfers.be)

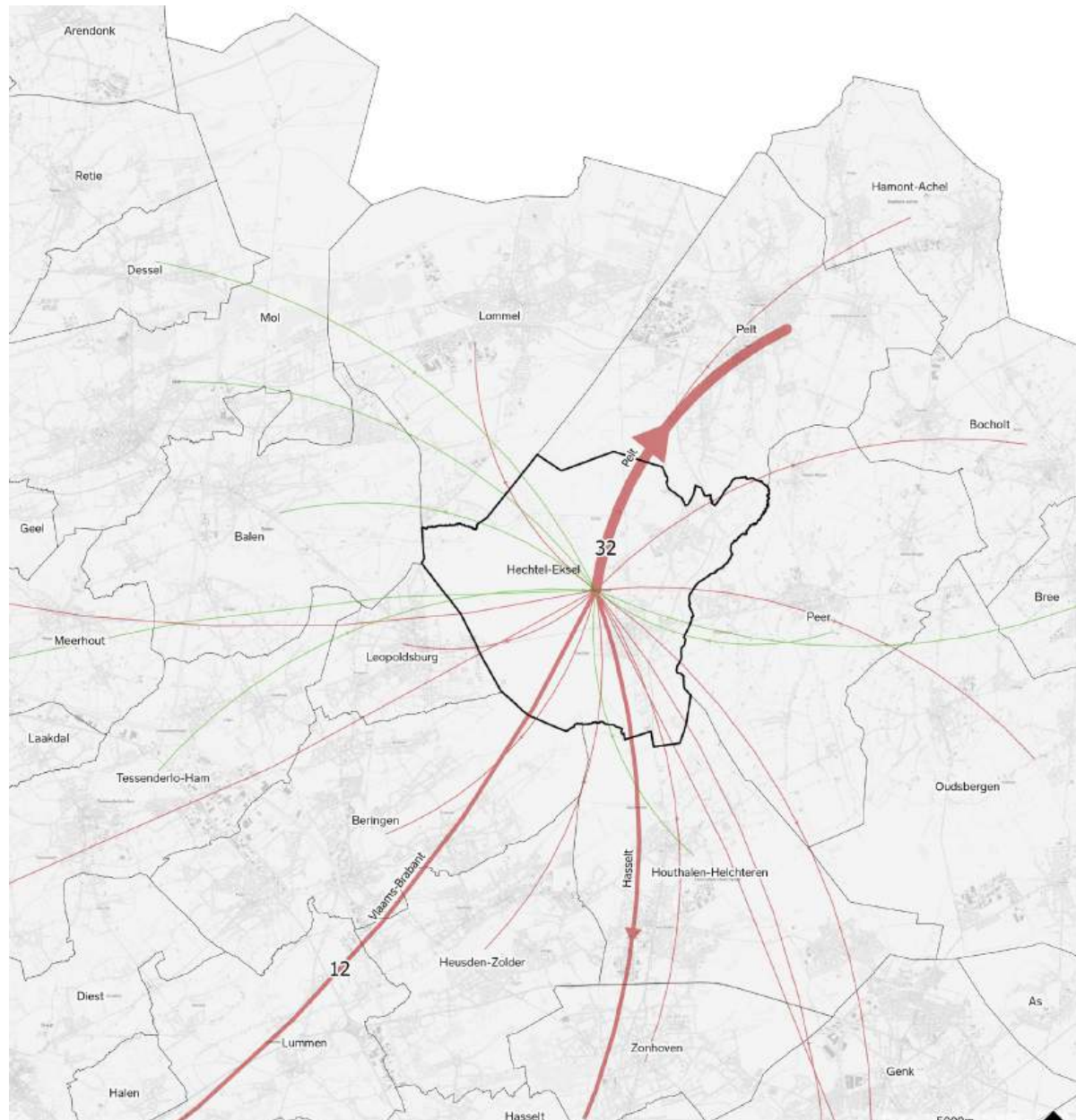
In de figuur van migratietrend en oorsprong zien we dat net als in Lommel, de groep met Nederlandsche origine de grootste groep is. Dit aantal stijgt, maar in verhouding tot het totaal aantal inwoners blijft dit relatief beperkt. De instroom van mensen met andere origines is erg divers en ongeveer even groot als de Nederlanders.

Het aantal mensen met een oorspronkelijk Belgische achtergrond blijft al heel lang min of meer constant en is zelfs nu lichtjes hoger dan in de periode 2002-2012. De groei komt net als in Lommel door mensen met een andere origine, maar het aantal met Belgische achtergrond houdt wel stand.

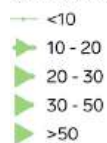


▲ Evolutie van de migratietrend en oorsprong (bron: provincies.incijfers.be)

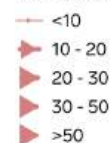
De **verhuisbewegingen** van Hechtel-Eksel met buurgemeenten en andere Vlaamse gemeenten werd in deze figuren verder uitgewerkt. In de periode van 2015-2019 verloor Hechtel-Eksel vooral veel inwoners aan buurgemeente Pelt. Ook Hasselt en Vlaams-Brabant waren in trek bij inwoners van Hechtel-Eksel die de gemeente verlieten. Toch was er nog relatief veel aantrek van inwoners elders in Vlaanderen.



Verhuisbewegingen - gemiddelde 2015-2019 - saldo binnenkomend

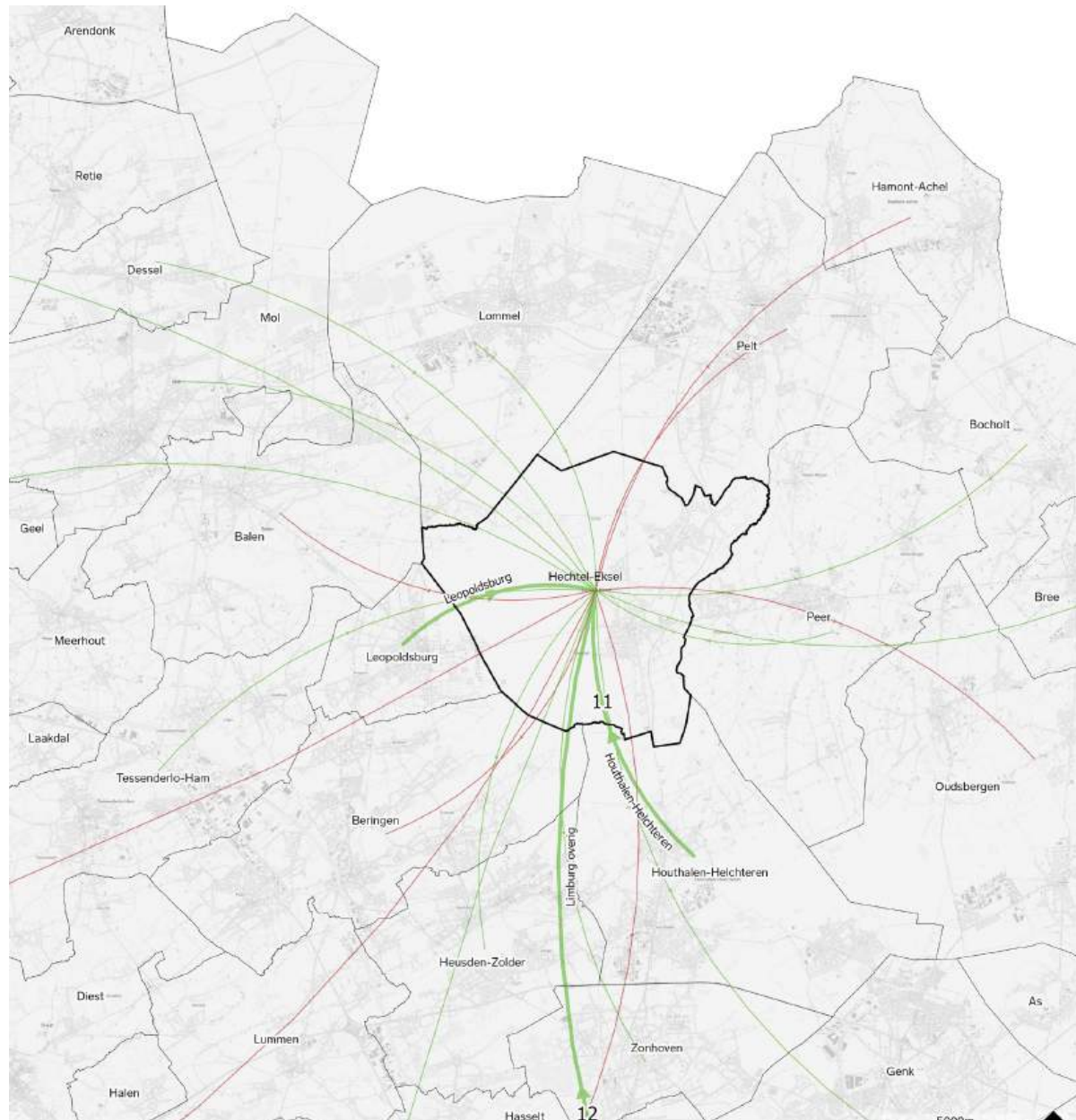


Verhuisbewegingen - gemiddelde 2015-2019 - saldo uitgaand

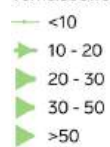


▲ Verhuisbewegingen saldo binnenkomend en uitgaand gemiddelde voor Hechtel-Eksel in 2015- 2019  
(bron: eigen verwerking provincies.inciijfers.be)

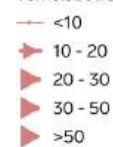
In de periode 2019-2023 zien we eerder een omgekeerde tendens. Vanuit verschillende buurgemeentes is er een positief migratiesaldo naar Hechtel-Eksel. Houthalen-Helchteren en Leopoldsborg springen er daarbij uit.



Verhuisbewegingen - gemiddelde 2019-2023 - saldo binnenkomend



Verhuisbewegingen - gemiddelde 2019-2023 - saldo uitgaand

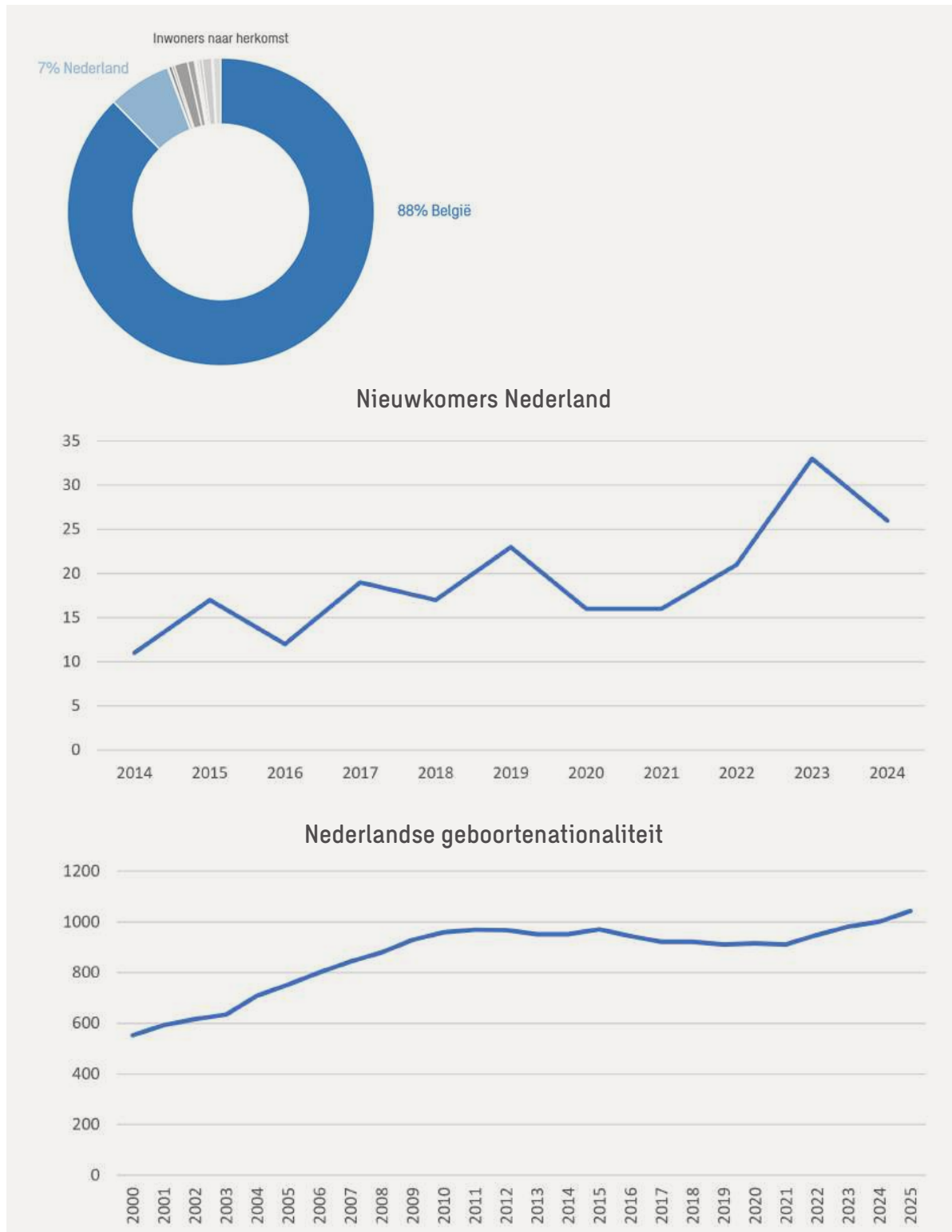


▲ Verhuisbewegingen saldo binnenkomend en uitgaand gemiddelde 2019-2023 voor Hechtel-Eksel  
(bron: eigen verwerking provincies.incijfers.be)

## 7% van de inwoners van Hechtel-Eksel is van Nederlandse afkomst

### Relatie met Nederland

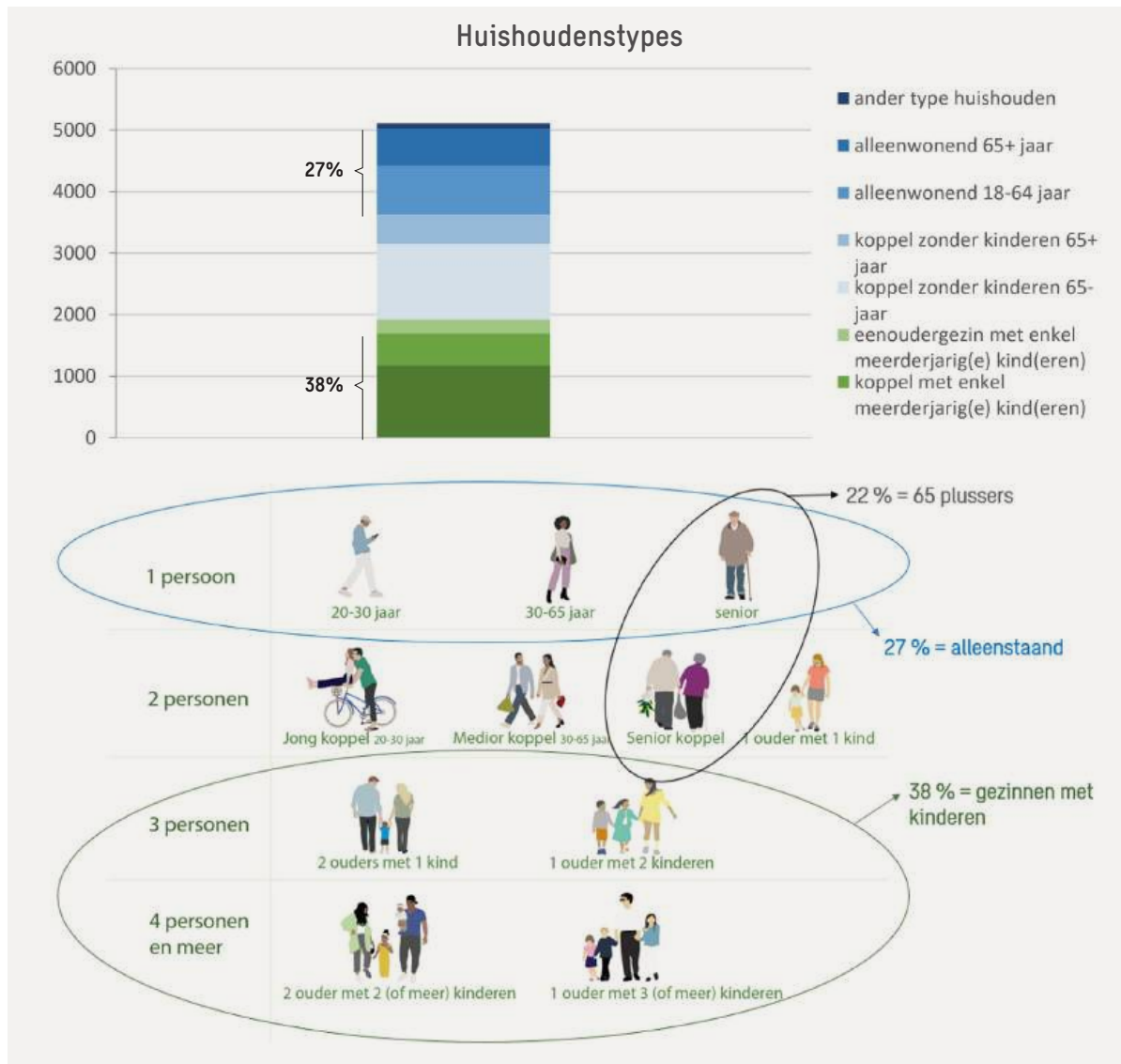
In Hechtel-Eksel speelt het effect van verhuisbewegingen uit Nederland minder dan in Lommel. Zo is het aandeel inwoners met een Nederlandse herkomst aanzienlijk lager. Na een duidelijke groei tot 2010, stabiliseert het rond de 950 inwoners. Sinds 2021 groeit het aantal Nederlandse inwoners tot 1044 in 2025. Er komen jaarlijks zo'n 20 à 30 Nederlanders bij. Inwoners met Nederlandse nationaliteit maken ongeveer 10% van de bevolking uit. Ook andere inwoners met een niet-Belgische achtergrond komen voornamelijk uit Europa, al wordt de samenstelling van de groep nieuwkomers steeds diverser.



▲ Nederlandse geboortenationaliteit in Hechtel-Eksel (bron: Rijksregister via Provinciecijfers.be)  
 Nieuwkomers Hechtel-Eksel uit Nederland (Bron: Agentschap binnenlands bestuur via provinciecijfers.be)

## Doelgroepen

Hechtel-Eksel kent ook vergrijzing en gezinsverdunding, maar in mindere mate dan Lommel. 27% van de inwoners is alleenstaand en 22% van de inwoners van Hechtel-Eksel is ouder dan 65. De instroom van jonge mensen is vaak groter dan de uitstroom. We kunnen stellen dat Hechtel-Eksel meer in trek is bij jonge mensen dan Lommel in de afgelopen jaren.



▲ Doelgroepen voor Hechtel-Eksel in 2024 (bron: eigen verwerking van provincie.incijfers.be)

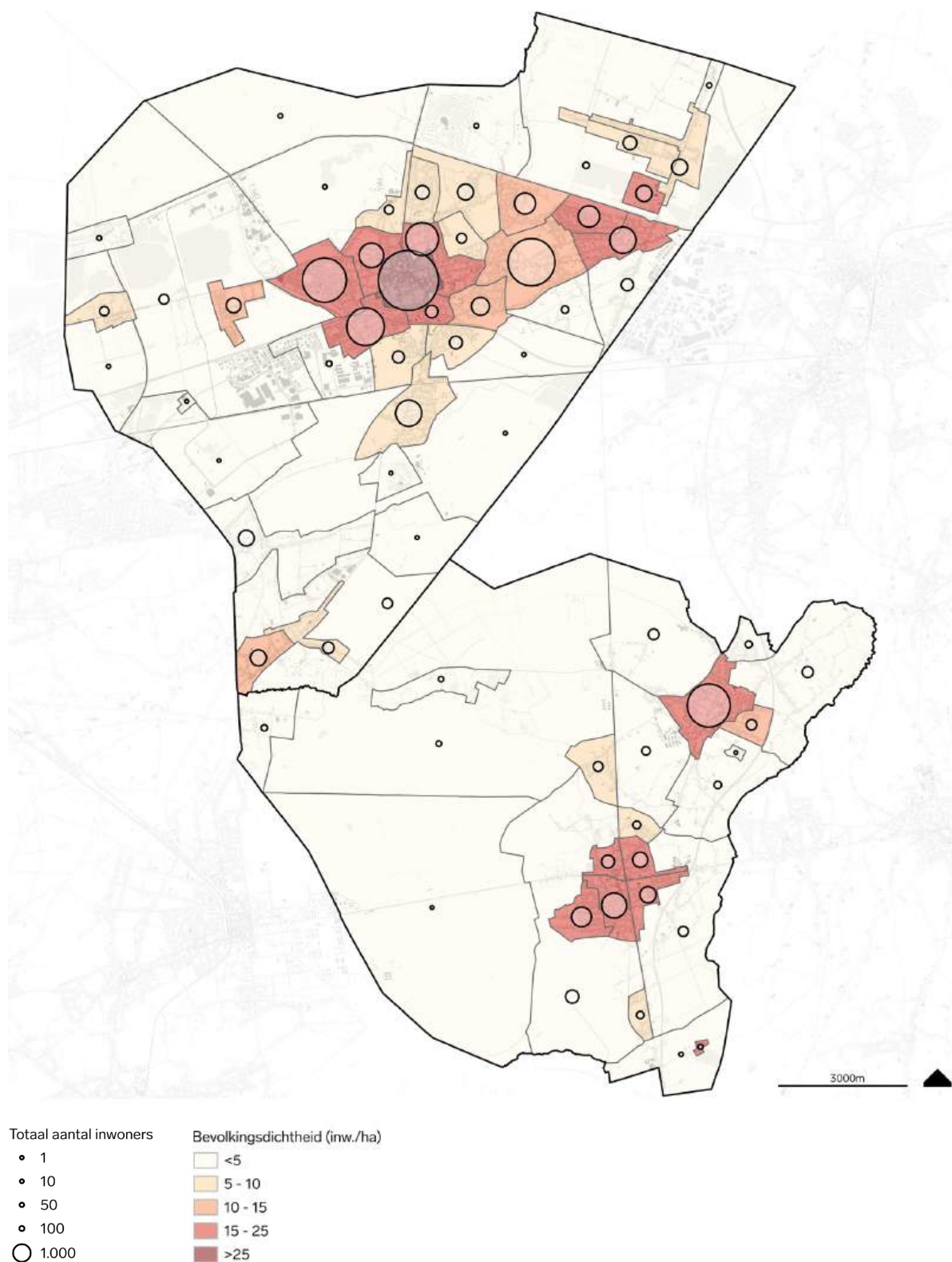
### Tussentijdse conclusie

- Jaarlijkse groei de gemeente met zo'n 85 inwoners
- In beperkte mate komt die groei door natuurlijke aanwas. Hoewel de trend dalend is, kent Hechtel-Eksel wel nog een positieve natuurlijke aangroei
- De groei komt vooral door instroom vanuit buurgemeenten en deels uit Nederland
- Zo'n 10% van de inwoners heeft Nederlandse roots, zo'n 7% heeft andere niet Belgische roots
- De gemeente heeft een relatief grote populatie gezinnen met kinderen (38%)
- Met zo'n 22% 65-plussers zit de gemeente rond het Vlaamse gemiddelde



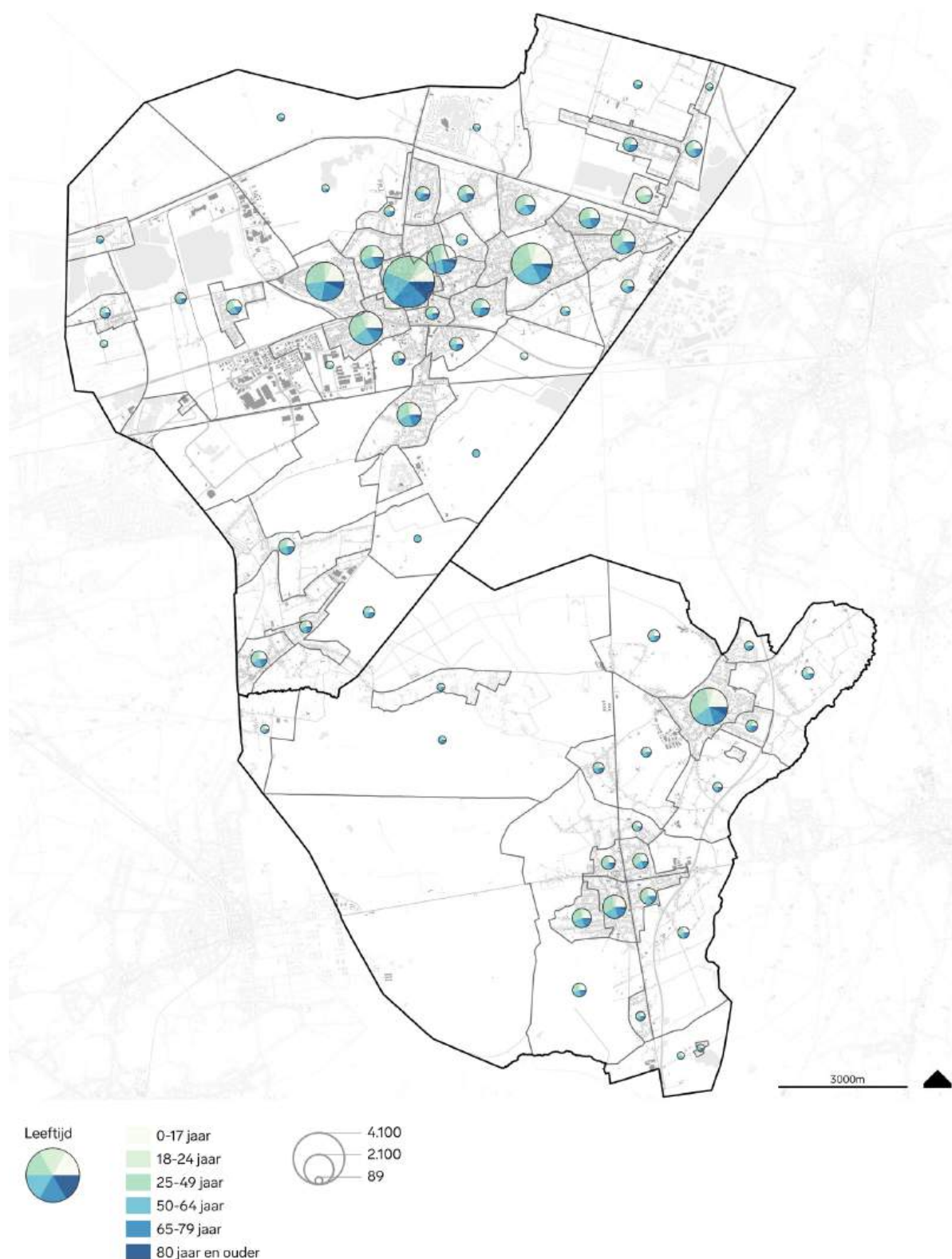
### 3.2 Ruimtelijke spreiding

De bespreking van de bevolkingssamenstelling gaf telkens een inzicht voor de hele gemeente. In functie van het ruimtelijk beleid is het echter ook relevant om te kijken naar de ruimtelijke spreiding van specifieke doelgroepen. De ruimtelijke concentratie van de huishoudens volgt het patroon van de ruimtelijke spreiding van de oudere en jongere bevolking.



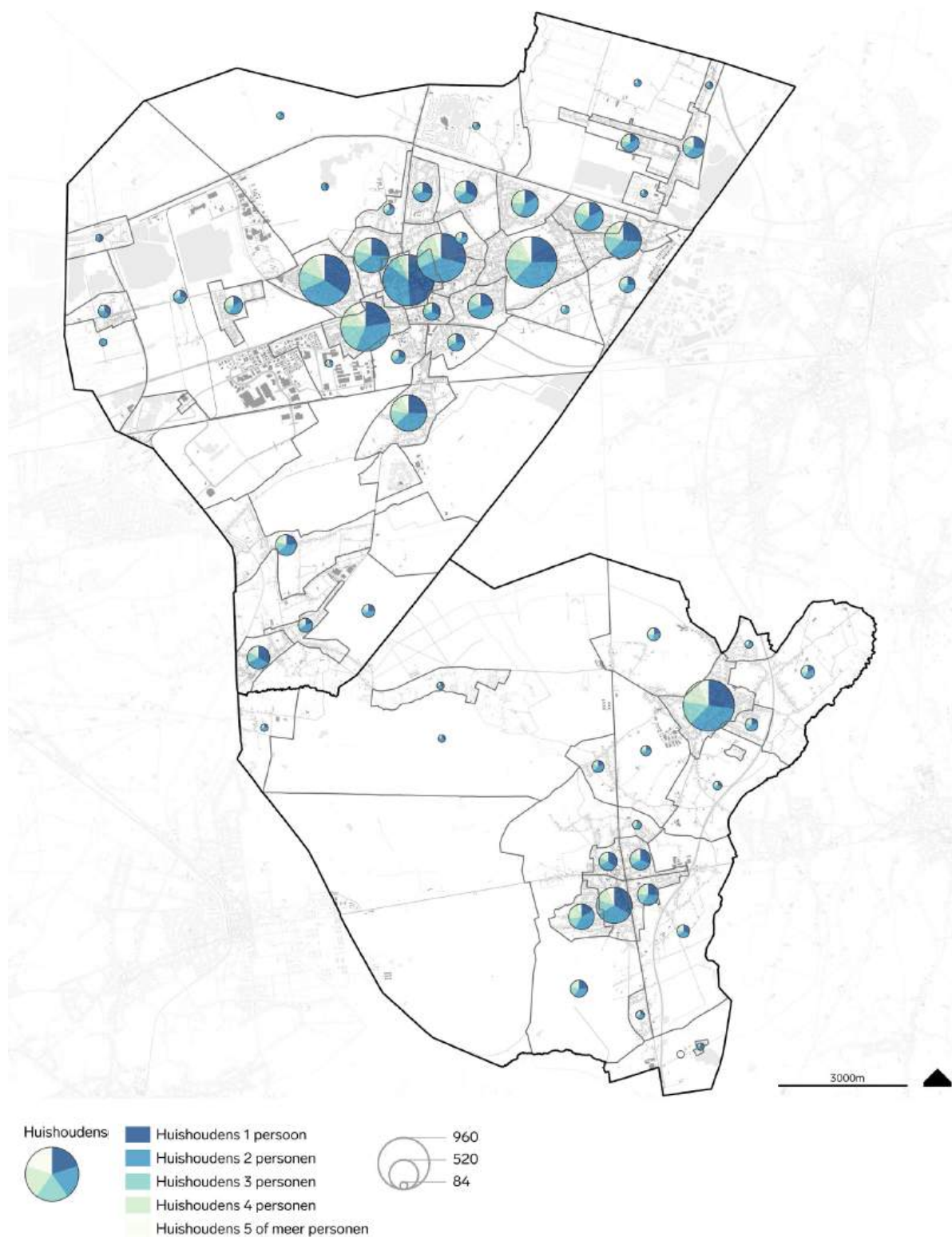
▲ Totaal aantal huishoudens en huishoudensdichtheid per statistische sector, 2024  
(bron: eigen verwerking Statistiek Vlaanderen | provincie.incijfers.be)

Relatief gezien komen in de kernen meer kleine huishoudens voor, terwijl de grote huishoudens relatief vaker in de woonwijken buiten de kernen wonen. Tussen de verschillende wijken is daarbij niet zo'n heel groot verschil te merken, behalve in de kern van Lommel waar bijna de helft van de gezinnen uit eenpersoonshuishoudens bestaat.



▲ Aantal en aandeel inwoners naar leeftijd in HeLo 2024  
(bron: eigen verwerking Statistiek Vlaanderen | provincies.incijfers.be)

Daarbij bestaat de concentratie van kleine gezinnen/alleenstaanden in de kern niet alleen uit de oudere bevolking, maar ook alleenstaanden van 18-64 vinden hier er vaker terug. Ook qua leeftijd zien we dat de kern van Lommel beduidend meer senioren (meer dan de helft) telt dan in de andere wijken.



▲ Aantal huishoudens naar grootte per statistische sector in 2024  
(bron: eigen verwerking Statistiek Vlaanderen | provincies.incijfers.be)

## Arbeidsmigratie

Een zeer specifieke (tijdelijke) doelgroep in Lommel en Hechtel-Eksel betreft de arbeidsmigranten. Het fenomeen van arbeidsmigratie heeft naast de algemene demografische ontwikkelingen mogelijk een effect op de woningmarkt in de gemeenten en voornamelijk in Lommel.

Net als andere Limburgse grensgemeenten is Lommel in trek bij Nederlandse werkgevers voor detachering. In mindere mate is dit ook het geval voor verschillende Oost-Europese werkgevers. Detachering is een vorm van arbeidsmigratie waarbij een werkgever uit een ander Europees land een tijdelijke opdracht in België (in dit geval) organiseert. De werknemers kunnen uit zowel EU-landen als niet-EU-landen komen. Deze constructie wordt vaak gebruikt in de bouwsector en andere sectoren die goedkoper buitenlandse arbeidskrachten (tijdelijk) te werk stellen. Omdat de Belgische wetgeving onduidelijker is en de huizen doorgaans groter en goedkoper zijn\*, zien we heel wat arbeidsmigranten in de Belgische grensgemeenten.

De arbeiders in kwestie zijn vaak moeilijk te traceren en wonen vaak in slechte omstandigheden waarbij er met grote aantallen wordt samengewoond. In die zin zijn er weinig concrete cijfers op gemeentelijk niveau beschikbaar om dit fenomeen te analyseren. Hieronder geven we de jaarlijkse cijfers voor Lommel weer op basis van de data waarover de stad zelf beschikt. In 2025 is er een duidelijke piek voor gedetacheerde werknemers en arbeidsmigranten uit de EU. Het is onduidelijk of er in 2020-2024 geen arbeidsmigratie was, of dat deze niet in de cijfers is gecapteerd.

Lommel beschikt daarnaast ook over een vermoedenslijst voor kamerwonen\*\*. Het gaat daarbij over 98 adressen, waarbij het ook onzeker is hoeveel potentiële inwoners de adressen bevatten\*\*\*. Lommel schat het aantal effectieve kamerwoningen tussen 196-490 woningen. Dit wijst op potentieel meer arbeidsmigranten dan geregistreerd in de data.

Door overbewoning en illegale opsplitsing van woningen is de kwaliteit van de woonsituaties een belangrijk aandachtspunt. De kwaliteit van de woningen is vaak ondermaats en doordat men vaak met te veel in een te kleine ruimte wonen zorgt dit voor slechte woonomstandigheden: problemen met hygiëne, brandveiligheid, tot en met overlast voor de omgeving. Door het fenomeen van kamerwoningen worden ook huurwoningen aan de al krappe huurmarkt onttrokken en heeft dit ook een prijsopderijvend effect.

Sinds 2023 bestaat er een specifiek kader met afwijkende normen voor tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten in kamerwoningen. Er zijn verder ook handvaten voor een lokale aanpak om dit complex fenomeen structureel aan te pakken. Nadat in maart 2025 een zware brand uitbrak in een pand aan de Luikersteenweg heeft Lommel een heel pakket maatregelen uitgewerkt om meer grip te krijgen op dit fenomeen.



▲ Overzicht arbeidsmigratie in Lommel 2020-2025 (bron: stad Lommel)

\* Myria (2024) Economische migratie, verkeer en studenten

\*\* De definitie van kamerwoningen is vastgelegd bij decreet. Om een onderscheid te maken tussen een kamer en een zelfstandige woning bekijken we de 3 basisfuncties in de woning: de keuken, de bad- of douchefunctie en het toilet. Als minstens één van deze functies niet voorzien is in de woning, maar wel aanwezig is in of bij het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik met andere bewoners, dan spreken we van een kamer in een kamerwoning. Als je in een kamer woont, deel je dus toilet, badkamer en/of keuken met andere bewoners in het gebouw.

\*\*\* <https://www.vrt.be/vrtnews/nl/2025/11/20/noord-limburgse-gemeenten-arbeidsmigranten/>

## Impact Nederland

Als grensgemeente van Nederland is Lommel een interessante woonplek voor Nederlanders. We zagen dat in het verleden (periode 2000-2010) de gemeente (rijke) Nederlanders aantrok, als gevolg van een voordeliger fiscaal systeem in België en de aantrekkelijke ruime en betaalbare woningen van Lommel.

Doordat de Nederlandse woonmarkt sterk onder druk staat qua betaalbaarheid\* zoeken opnieuw meer Nederlanders een woning op de Noord-Limburgse woningmarkt.

De regio Brainport Eindhoven wordt in het Voorontwerp Nota Ruimte (het Nederlandse ruimtelijke beleidsplan) aangeduid als een belangrijke groeiregio met veel potentieel. . Belangrijke speler is het internationaal vermaarde chipbedrijf ASML. Het groeide in een jaar tijd met ruim 10.000 werknemers. De schaal van de groei van de regio is enorm en trekt hoog- en laagopgeleiden vanuit verschillende landen aan. Een groeiende plek van bedrijven en hogescholen/universiteiten impliceert ook een groeiende nood aan huisvesting. De druk op de woningmarkt in Eindhoven is zodanig groot dat ook de omliggende regio's moeten worden ingeschakeld om alle werknemers en studenten van Brainport te kunnen huisvesten.

Lommel en andere grensgemeenten in Vlaanderen zijn een potentieel interessante woonplaats voor de groeiende regio.

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) deed zelf ook onderzoek naar haar woningmarkt en de mogelijke toekomstscenario's in de studie 'Goed wonen en zorgen in de MRE'. Vanuit die studie trachten we een inschatting te maken van de mogelijke impact van de groei van de regio op België.

De studie benoemt de 'magneetrol' van Eindhoven: de stad, en haar kenniseconomie, heeft een grote aantrekkingskracht voor migratie. Er vertrekken echter ook veel inwoners vanuit Eindhoven naar de rest van de regio. In die zin spreekt de studie ook van de 'roltrapfunctie' van de stad.



▲ Hiërarchie stedelijke gebieden Nederland (Bron: Voorontwerp Nota Ruimte)

\* <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/09/24/wooncrisis-nederland-ook-in-belgie/>

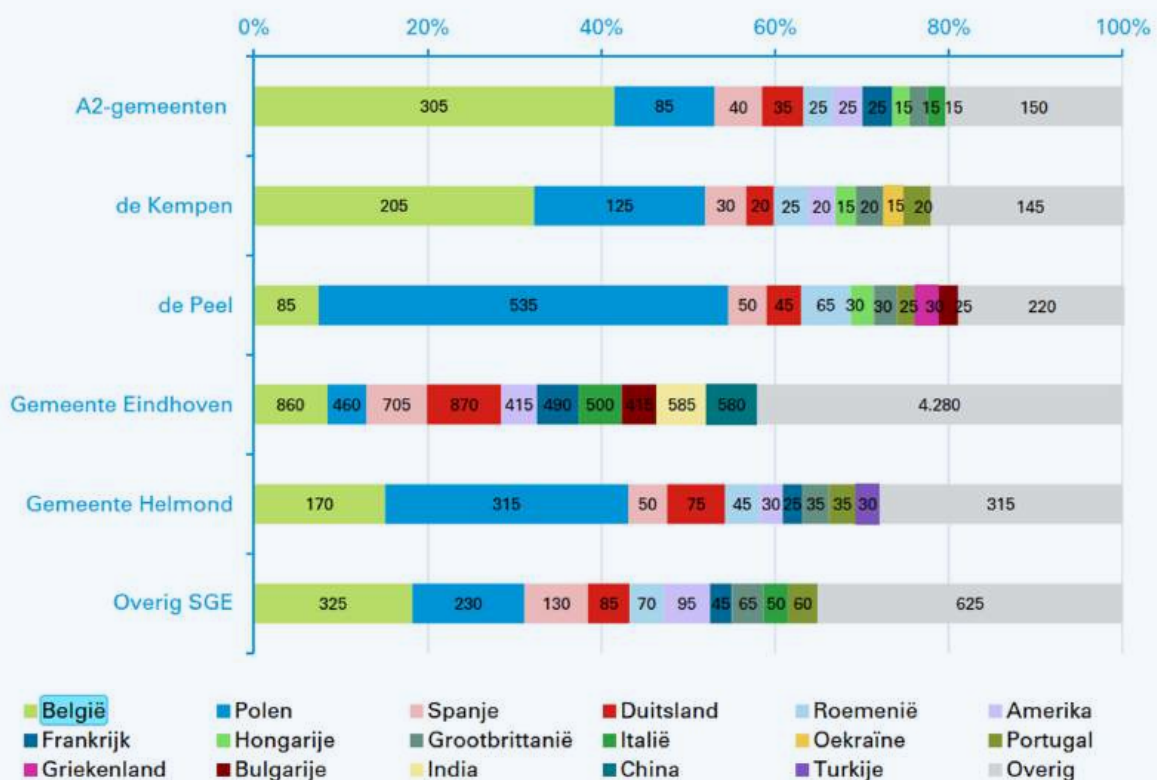
De doelgroepen die worden aangetrokken verhuizen weer wanneer ze voldoende gespaard hebben om een woning te kopen in de omliggende gemeente, of wanneer hun gezinssituatie wijzigt en ze op zoek gaan naar een gezinswoning.

De studie verkent verschillende groeiscenario's. Er wordt geconcludeerd dat de regio voldoende woningbouwplannen heeft om de kwantitatieve opgave tot en met 2030 en 2040 in alle drie de scenario's in te vullen. De studie benoemt echter dat het huidige bouwtempo te laag is en dat een groot deel van het aanbod nog geen 'harde planstatus' heeft, oftewel planologisch/juridisch nog niet concreet is. Aanvullend wordt ook benoemd dat de betaalbaarheid in de regio sterk onder druk staat. Met name de koopwoningen zijn fors in prijs gestegen. Gemiddeld zijn de woningen er fors duurder dan in de rest van Nederland.

De vraag is dan ook welke impact deze tendensen hebben op de grensregio in Vlaanderen. De studie bevestigt dat relatief veel mensen vanuit de MRE naar België en Polen verhuizen. België komt als land van bestemming vooral vaak voor in regio's dicht bij de Belgische grens. De studie doet echter geen uitspraken over hoe deze trend in de toekomst zou kunnen evolueren.

Binnen deze Woonbehoeftestudie HeLo wordt daarom een groeiscenario verkend waarin de onbetaalbaarheid en het aanbod dat te traag ontwikkelt in Nederland, leidt tot een verhoogde verhuisstroom naar België (en met name Lommel). Momenteel kan deze trend nog niet geobjectiveerd worden. Zoals ook besproken in 3.1.1 zien we een lichte stijging in het aantal inwoners met een Nederlandse geboortenationaliteit. De MRE trekt echter ook veel internationale profielen aan die zich tijdelijk in de regio vestigen. Gezien deze profielen dus niet perse de Nederlandse (geboorte)nationaliteit hebben, kunnen ze niet eenduidig uit de beschikbare data gefilterd worden.

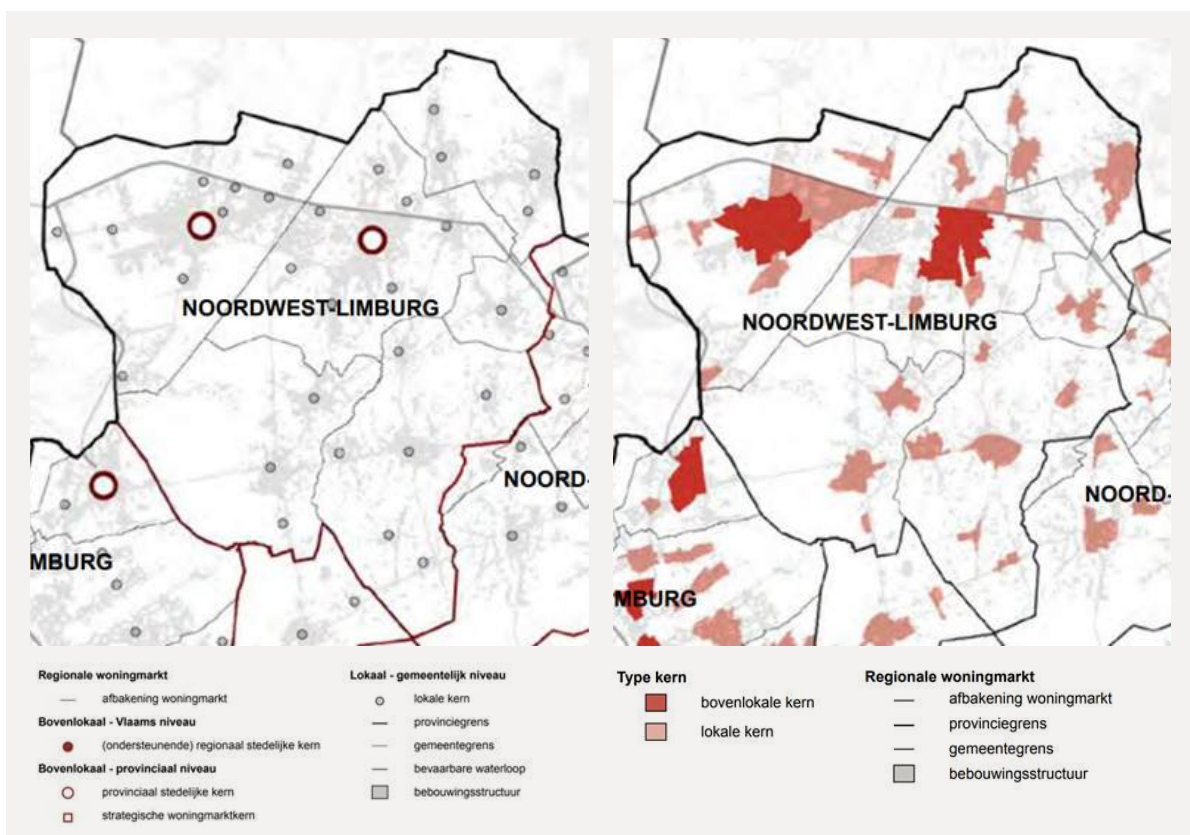
We nemen een bijkomende groei wel mee als een uiterste groeiscenario om te toetsen wat de woningenmarkt in Lommel aankan. De grootste behoeftes naar woontypologieën die in de MRE worden benoemd zitten in de betaalbare grondgeboden (huur)woningen en de appartementen met lift.



▲ Top tien uitgaande buitenlandse verhuizingen naar land van bestemming vanuit de MRE, 2019-2024  
(Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025))

### 3.3 Woonobjectief volgens Ruimtepact

Demografische Prognoses van Statistiek Vlaanderen presenteren een inschatting van bevolkingsevoluties op basis van historische gegevens. Deze cijfers maken abstractie van beleidsmatige bijsturingen in de toekomst. Zo heeft de Provincie Limburg een provinciaal beleidsplan ruimte opgemaakt: het Ruimtepact 2040. Dit Ruimtepact beschrijft het toekomstperspectief voor het ruimtelijk beleid in de Provincie Limburg. Eén van de beleidskaders in het Ruimtepact is een beleidskader 'Wonen in stads- en dorpskernen' waarin de provincie streeft naar het strategisch en maatgericht versterken van de kernen in Limburg. Daarbij wordt rekening gehouden met de woonbehoefte en een sterke sturing op waar deze terecht komt. Om de woonobjectieven te verdelen werkt het kader met een kernentypering die de ontwikkelingsmogelijkheden per kern bepaalt. Zo wordt Lommel-centrum geselecteerd als een provinciaal stedelijke kern. Barrier, Heide, Heuvel, Kattenbos, Kerkhoven, Kolonie, Lommel-Werkplaatsen, Lutlommel en Stevensvennen worden geselecteerd als lokale kernen. Eksel, Hechtel en Hoef worden ook geselecteerd als lokale kernen.



▲ Kernentypering Ruimtepact 2040 (links: kernentypering, rechts: voorstel afbakening kernen)

Deze typering wordt vervolgens gekoppeld aan een woonobjectief. Deze is gebaseerd op de groeiprognoses per woningmarkt en hanteert het principe dat minimum 70% naar de bovenlokale kernen en maximum 30% naar de lokale kernen gaat. Dat leidt tot volgende, richtinggevende, woonobjectieven (2020 – 2040) voor deze woningmarkt:

| NOORDWEST-LIMBURG    |                             |      |
|----------------------|-----------------------------|------|
| <b>Bocholt (G)</b>   | lokale kernen               | 42   |
| <b>Hamont-Achel</b>  | lokale kernen               | 518  |
| <b>Hechtel-Eksel</b> | lokale kernen               | 102  |
| <b>Lommel</b>        | provinciale stedelijke kern | 1572 |
|                      | lokale kernen               | 170  |
| <b>Peer</b>          | lokale kernen               | 406  |
| <b>Pelt</b>          | provinciale stedelijke kern | 1547 |
|                      | lokale kernen               | 97   |

▲ Woonobjectief 2020-2040 volgens Ruimtepact 2040

Zo krijgen Lommel en Hechtel-Eksel respectievelijk een totaal woonobjectief van 1742 en 102 bijkomende wooneenheden tussen 2020 en 2040. Wanneer we deze cijfers vergelijken met de prognoses van de huishoudens zien we toch een belangrijk verschil. Zo is de prognose voor Lommel lager (-518) en die van Hechtel-Eksel hoger dan het woonobjectief (+542).

Deze cijfers vertrekken echter vanuit 2020. Op moment van schrijven zijn de recentste beschikbare cijfers van het aantal huishoudens die van 2025. Indien we het verschil berekenen ten opzichte van 2025 blijft er een belangrijk verschil. Zo voorziet de prognose nog 490 nieuwe huishoudens in Lommel en 375 in Hechtel-Eksel. Volgens de prognose moet Lommel echter naar 910 bijkomende woningen streven. Hechtel-Eksel heeft zijn objectief tussen 2020 en 2025 al overschreden en zou negatief 200 woningen moeten realiseren.

Een belangrijke voetnoot bij deze cijfers is dat het Ruimtepact is vertrokken vanuit oudere prognoses (2021) voor de groei van de woningmarkt. In de nieuwste prognoses (2024) zijn een aantal trends bijgesteld. Zo werd de prognose uit 2021 vertekend door de coronapandemie: internationale migratie gehinderd, gezinsformatie getemperd, ontbinding soms in de hand gewerkt, soms afgeremd, stadsvlucht geaccentueerd. De nieuwe prognose uit 2024 is opnieuw gebaseerd op de trends die waarneembaar waren voor de pandemie (in veronderstelling dat het demografisch gedrag van vóór de pandemie terug hervat wordt).

Het is duidelijk dat de huidige tendens op de woonmarkt niet in lijn liggen met de gewenste ruimtelijke spreiding die de provincie beoogde in het Ruimtepact 2040. Zonder provinciale en/of regionale regie op vlak van ruimtelijk beleid en woonbeleid zal de mismatch de komende jaren enkel toenemen.

**De balans tussen 2025 en 2040 is dus dat Lommel 420 huishoudens meer moet aantrekken dan de prognoses voorzien en dat Hechtel-Eksel met 575 huishoudens moet krimpen ten opzichte van de prognose.**

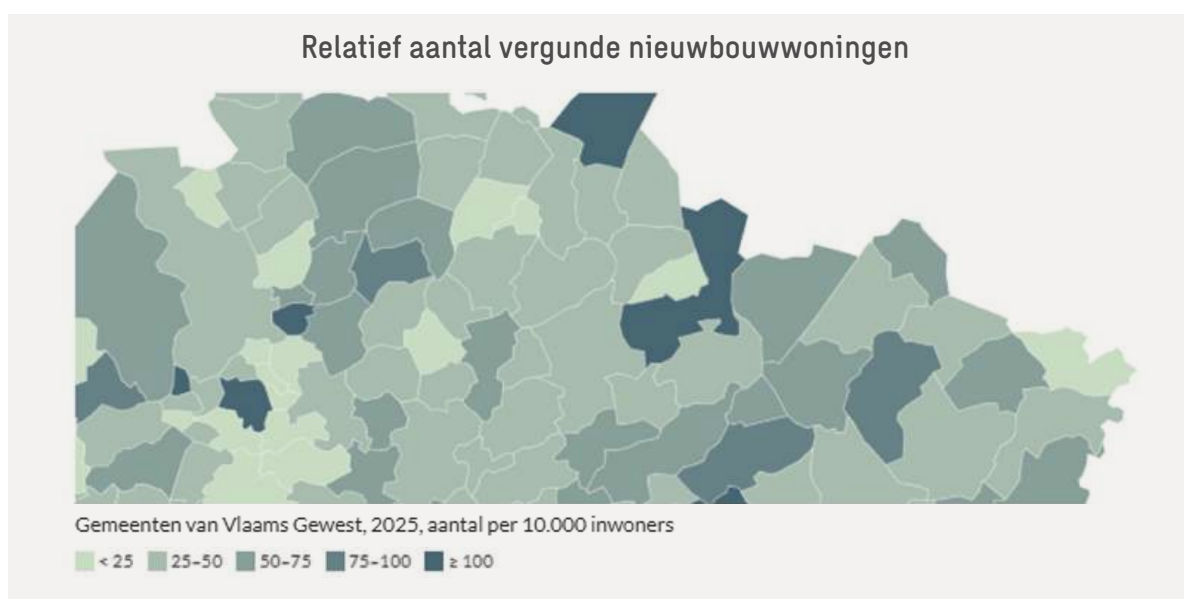
|                               | Officiële statistiek van het aantal private huishoudens |               | Huishoudens [prognose] |               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                               | Lommel                                                  | Hechtel-Eksel | Lommel                 | Hechtel-Eksel |
| 2020                          | 14.428                                                  | 5.123         | 14.428                 | 5.123         |
| 2025                          | 15.260                                                  | 5.425         | 15.162                 | 5.392         |
| 2040                          | -                                                       | -             | 15.652                 | 5.767         |
| Vershil 2020 - 2025           | 832                                                     | 302           |                        |               |
| Vershil 2020-2040             |                                                         |               | 1.224                  | 644           |
| Woonobjectief 2020 - 2040     |                                                         |               | 1.742                  | 102           |
| Prognose 2025-2040            |                                                         |               | 490                    | 375           |
| Resterend objectief 2025-2040 |                                                         |               | 910                    | -200          |

▲ Statistiek huishoudens, prognose vs woonobjectief.

Kijken we naar het aantal vergunde nieuwbouwwoningen dan krijgen we ook een beeld van het aantal woningen die er jaar na jaar na jaar bijkomen. Voor Lommel gaat het om 223 woningen waarvoor een vergunning werd afgeleverd in 2025. In Hechtel-Eksel gaat het om 76. Relatief gaat het voor Lommel om 63 nieuwbouwvergunningen per 10.000 inwoners in 2025 en voor Hechtel-Eksel 58. De laatste 10 jaar kwamen er jaarlijks rond de 150 woningen bij in Lommel en 60 woningen in Hechtel-Eksel. Dit huidige bouwtempo ligt hoger dan de groei die de prognose en de provincie verwachten.

We zien dus dat voor beide gemeenten de (vergunningen voor) nieuwbouwproductie goed in lijn ligt met de werkelijke bevolkingsgroei. De provinciale doelen rond versterkte groei in de (stedelijke) kernen staat ver van de reële cijfers.

|               |      | RESIDENTIEEL    |                 |              |                                |                         | NIET-RESIDENTIEEL |                 |             |                 |
|---------------|------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|
|               |      | NIEUWBOUW       |                 |              |                                |                         | RENOVATIE         | NIEUWBOUW       |             | RENOVATIE       |
|               |      | Aantal gebouwen | Aantal woningen | Aantal flats | Aantal gebouwen met één woning | Totale oppervlakte (m²) | Aantal gebouwen   | Aantal gebouwen | Volume (m³) | Aantal gebouwen |
| Lokaleiteit   | Jaar |                 |                 |              |                                |                         |                   |                 |             |                 |
| LOMMEL        | 2020 | 134             | 289             | 175          | 114                            | 42.155                  | 55                | 22              | 124.354     | 6               |
| LOMMEL        | 2021 | 143             | 313             | 186          | 127                            | 45.324                  | 64                | 41              | 532.700     | 14              |
| LOMMEL        | 2022 | 111             | 210             | 118          | 92                             | 31.802                  | 53                | 25              | 99.079      | 16              |
| LOMMEL        | 2023 | 104             | 189             | 97           | 92                             | 26.964                  | 49                | 36              | 549.612     | 10              |
| LOMMEL        | 2024 | 74              | 182             | 115          | 67                             | 27.564                  | 42                | 29              | 86.482      | 15              |
| LOMMEL        | 2025 | 98              | 223             | 141          | 82                             | 30.385                  | 77                | 20              | 175.933     | 6               |
| HECHTEL-EKSEL | 2020 | 65              | 85              | 28           | 57                             | 14.076                  | 34                | 5               | 30.097      | 5               |
| HECHTEL-EKSEL | 2021 | 56              | 89              | 39           | 50                             | 12.629                  | 28                | 11              | 42.457      | 4               |
| HECHTEL-EKSEL | 2022 | 59              | 97              | 47           | 50                             | 18.834                  | 28                | 9               | 29.597      | 2               |
| HECHTEL-EKSEL | 2023 | 48              | 57              | 13           | 44                             | 9.415                   | 28                | 5               | 5.053       | 3               |
| HECHTEL-EKSEL | 2024 | 34              | 61              | 32           | 29                             | 8.578                   | 20                | 4               | 8.793       | 4               |
| HECHTEL-EKSEL | 2025 | 66              | 76              | 16           | 60                             | 10.440                  | 25                | 8               | 27.498      | 5               |

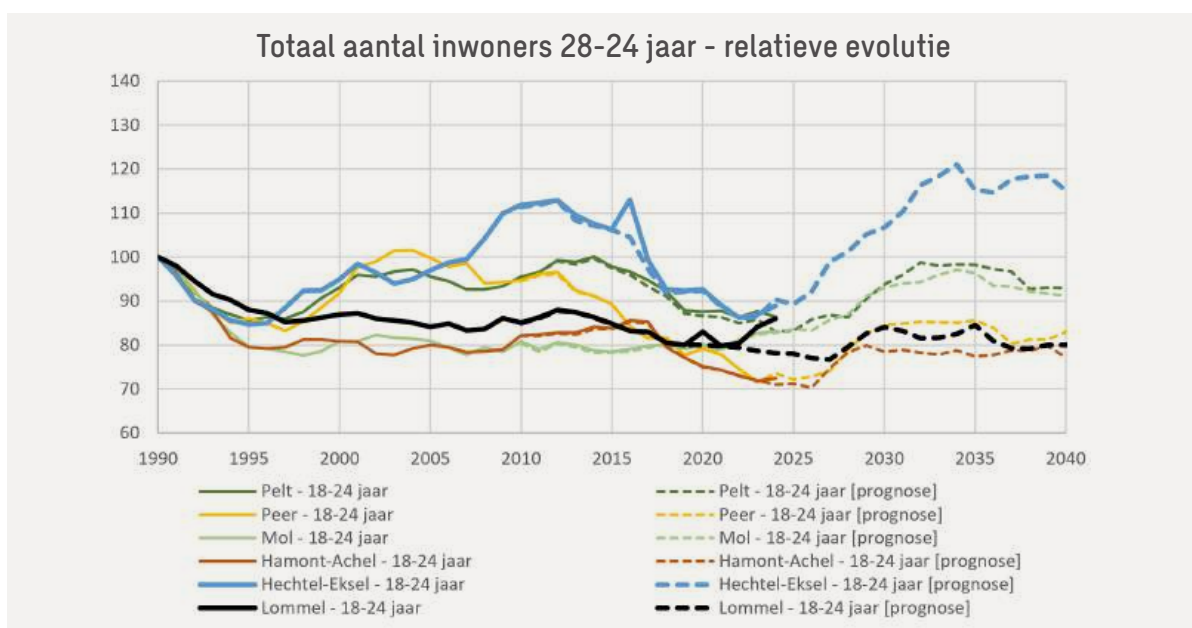
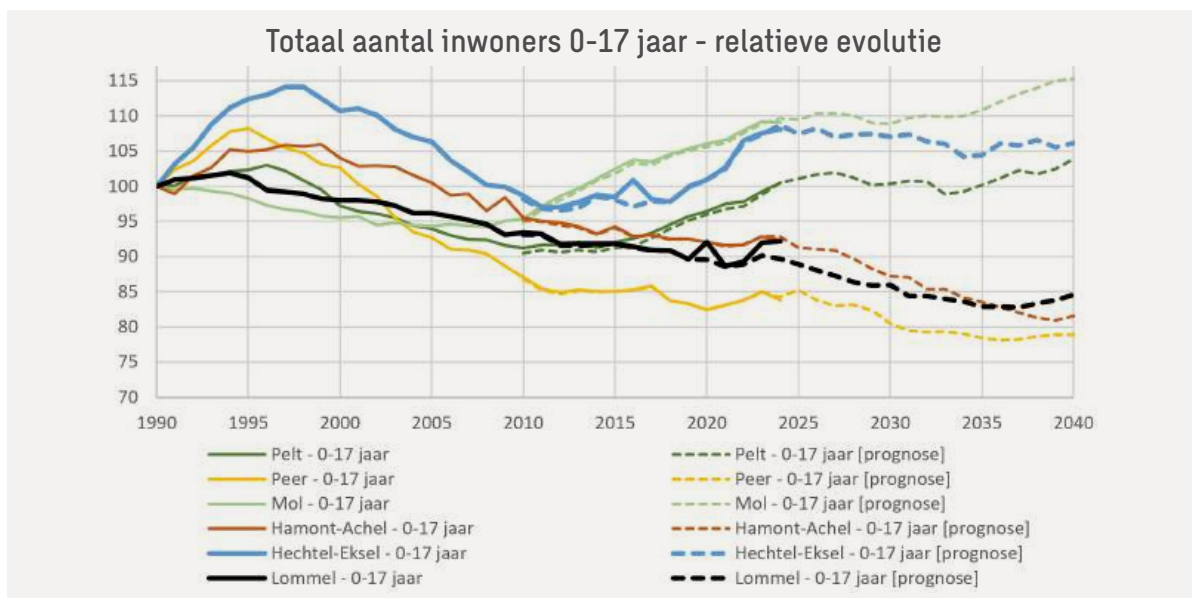


▲ Bron: Statbel, bewerking Statistiek Vlaanderen

### 3.4 Evoluties binnen regionale woningmarkt

Onderzoek van ondermeer Steunpunt Wonen heeft aangetoond dat verhuisbewegingen zich vaak heel lokaal voor doen: de mediaan verhuisafstand is 3,6 kilometer en zowat driekwart van alle verhuizingen binnen een straal van minder dan 10 kilometer van hun oude woonplaats blijft (en dus meestal binnen de eigen woonmarkt). In die zin is het interessant om te kijken welke trends we waarnemen in de buurgemeenten van Lommel en Hechtel-Eksel. In deze analyse worden de gemeenten Pelt, Mol, Peer en Hamont-Achel meegenomen. Qua inwonersaantal, voorzieningenniveau en bereikbaarheid lijken de gemeenten Pelt en Mol het meest op Lommel en de gemeenten Peer en Hamont-Achel tonen de meeste gelijkenissen met Hechtel-Eksel. De prognosecijfers op vlak van jonge bevolking en grote gezinnen tonen echter een ander beeld.

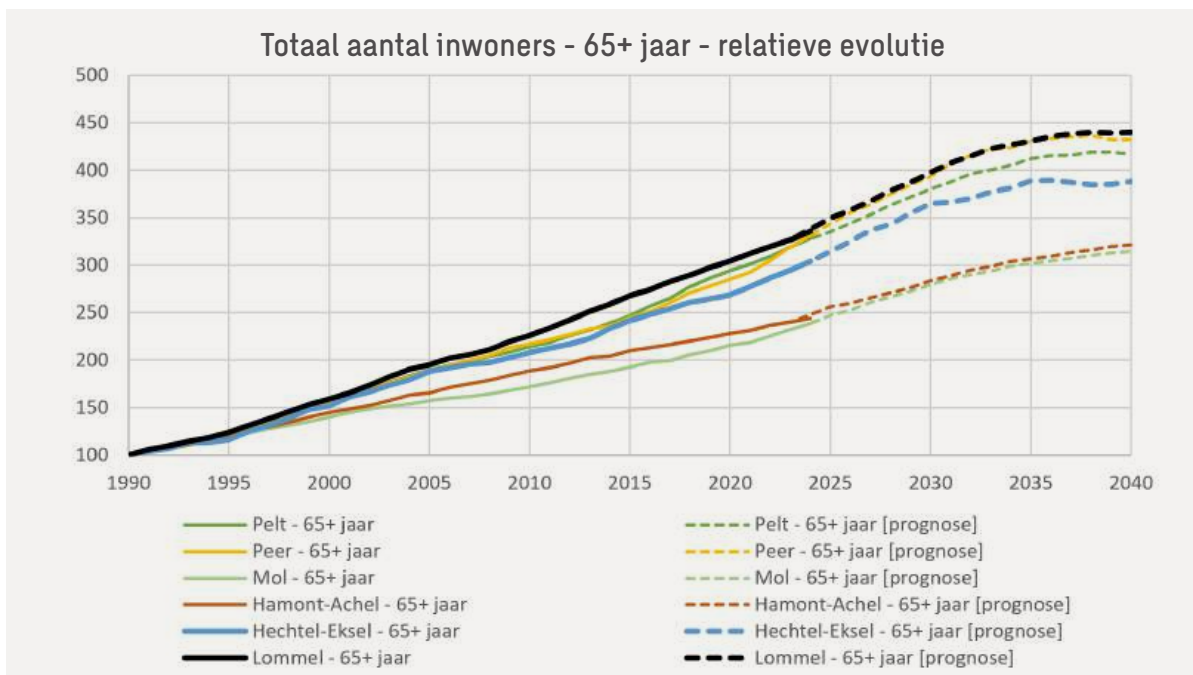
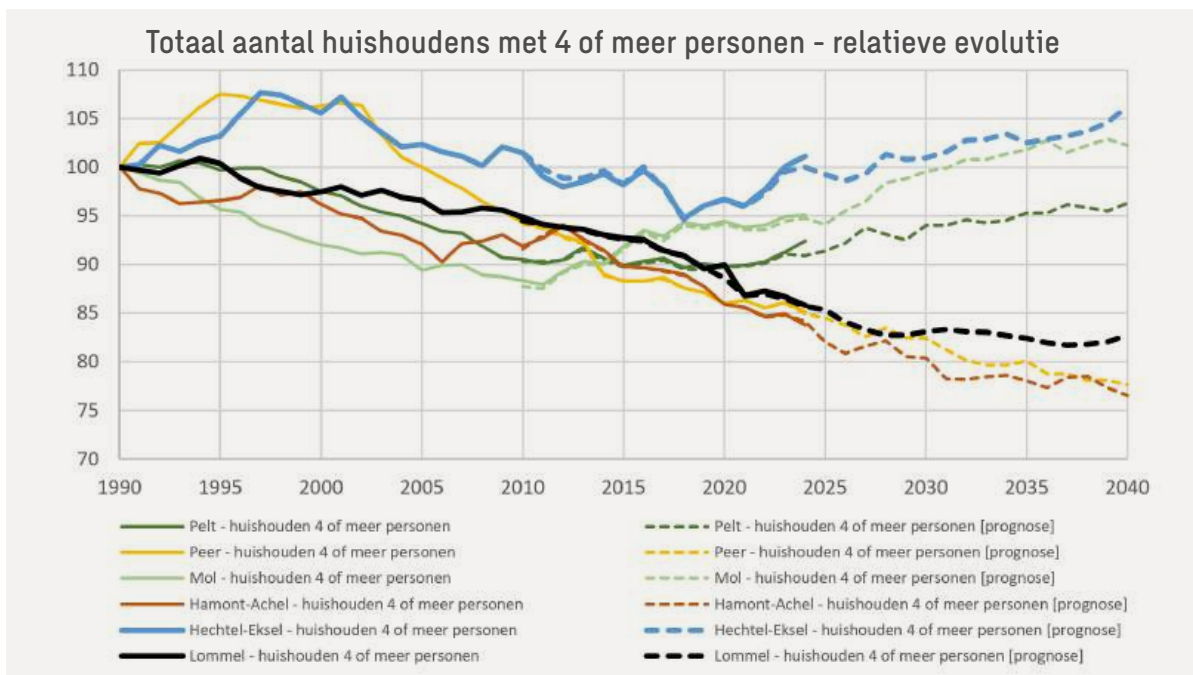
Hechtel-Eksel kent een groot aandeel jonge bevolking en dit zal ook in 2040 nog zo zijn. Pelt en Mol volgen deze trend en zullen zelfs een groei in de 0-17 jarigen kennen. Lommel volgt eerder de trend die ook in Peer en Hamont-Achel te herkennen is, een daling van de 0-17 jarigen. In de leeftijdscategorie 18-24 jarigen is het verschil minder uitgesproken maar wel gelijkaardig. De groei in jongeren zit voor Hechtel-Eksel voornamelijk in deze groep, omdat de groei bij de 0-17 jarigen de afgelopen jaren sterk was.



▲ Relatieve evolutie in het totaal aantal inwoners in de leeftijdscategorie 0-17 en 18-24 jaar en de periode 1990-2024 en prognose van het totaal aantal inwoners in de leeftijdscategorie 0-17 en 18-24 jaar in de periode 2024-2040; voor Lommel, Hechtel-Eksel en de buurgemeenten (bron: provincies.incijfers.be)

Deze trend komt ook terug in de stijging van het aantal grotere gezinnen (4 personen of meer). De gemeenten Pelt en Mol volgen de stijgende trend van Hechtel-Eksel en de gemeenten Peer en Hamont-Achel volgen de dalende trend van Lommel.

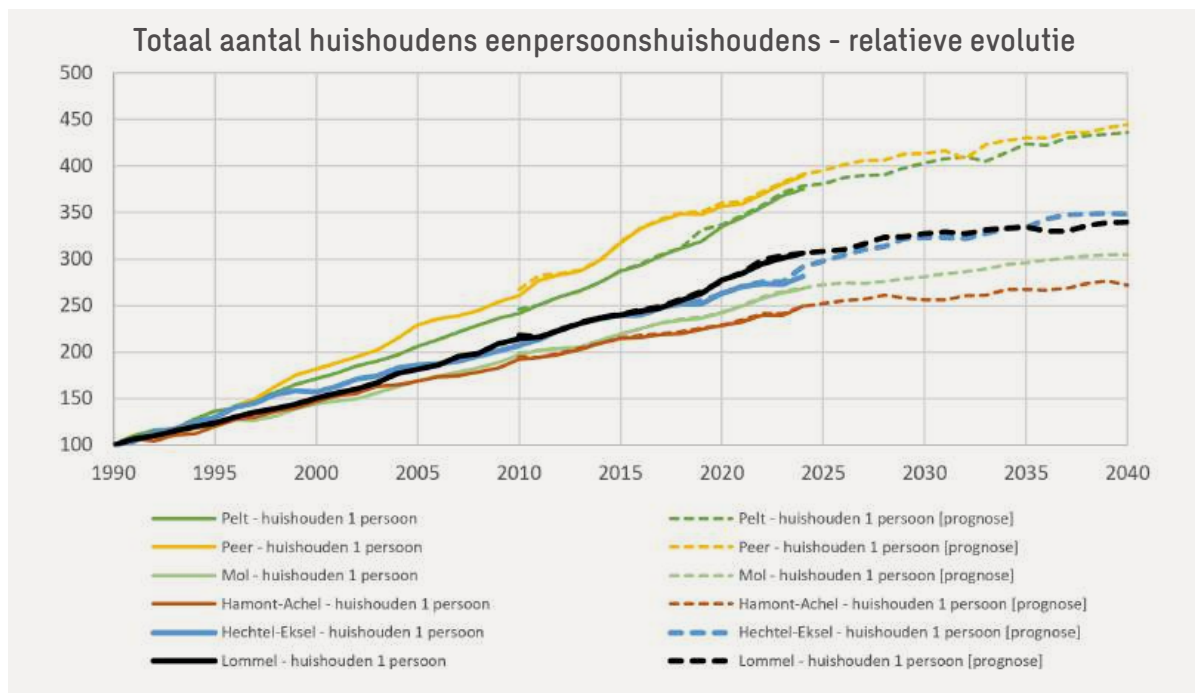
In Hechtel-Eksel kan dus meer dan Lommel jonge gezinnen behouden en aantrekken dan Lommel.



▲ Relatieve evolutie in het totaal aantal inwoners in de leeftijdscategorie 65+ jaar en de periode 1990-2024 en prognose van het totaal aantal inwoners in de leeftijdscategorie 65+ jaar in de periode 2024-2040; voor Lommel, Hechtel-Eksel en de buurgemeenten (bron: provincies.incijfers.be)

Lommel kampt van alle gemeenten het hardst met vergrijzing. Dit verschilt echter niet zo sterk met Peer en Pelt. Hechtel-Eksel, Hamont-Achel en Mol krijgen er in mindere mate mee te maken.

Ondanks de sterke vergrijzing in Lommel zijn er meer eenpersoonshuishoudens in Peer en Pelt. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in Lommel en Hechtel-Eksel zitten op een gelijk niveau.



▲ Relatieve evolutie in het totaal aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 1990-2024 en prognose van het totaal aantal eenpersoonshuishoudens 2024-2040; voor Lommel, Hechtel-Eksel en de buurgemeenten (bron: provincies. incijfers.be)

### 3.5 Conclusies

Lommel kent sinds 2020 een negatieve natuurlijke aangroei en de bevolkingsstijging is sindsdien toe te schrijven aan migratie. Het opvangcentrum voor asielzoekers heeft een impact op de recente cijfers. Daarbij zien we dat Lommel de afgelopen jaren meer uitstroom naar buurgemeenten kende dan instroom. Vooral Pelt was een populaire woonlocatie. Recent is de aantrek van Lommel bij Nederlanders weer toegenomen, als gevolg van de Nederlandse wooncrisis en de impact van Brainport Eindhoven. In de periode 2000-2010 was er ook een Nederlandse golf, toen door het fiscale voordeel van België. De algemene Vlaamse trend van vergrijzing en gezinsverdunning (meer alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen) speelt in beide gemeenten, maar sterker in Lommel. De gezinsverdunning is er ook meer uitgesproken. In Hechtel-Eksel blijft de natuurlijke aangroei nog net positief en we zien ook dat er in vergelijking met Lommel relatief veel jongeren wonen. Ook voor inwoners van Hechtel-Eksel was Pelt een populaire gemeente om naartoe te verhuizen. We zien wel een ommekeer in de laatste jaren naar meer instroom vanuit buurgemeenten en andere (Limburgse) gemeenten naar Hechtel-Eksel. De aantrek van Nederland speelt hier in mindere mate.

Hoewel Lommel trager groeit dan wat de provincie vooropstelt in het Ruimtepact 2040, zien we dat de huidige vergunningen voor nieuwe woningen wel goed op zijn zit van de werkelijke groei van het aantal gezinnen. Hechtel-Eksel groeit sneller dan wat de provincie vooropstelt, maar de vergunningen voor nieuwbouwwoningen zitten wel gewoon op peil met de groei van het aantal gezinnen. Arbeidsmigratie is vooral in Lommel een factor. De impact op de woningmarkt is echter beperkt, hoewel er aandacht moet besteed worden aan de woon- en levenskwaliteit en van de (tijdelijke) bewoners.

- Geen natuurlijke groei meer in Lommel van inwoners sinds 2020 (zelfs negatief)
- Wel een groei van aantal huishoudens door gezinsverdunning
- Groei werd in jaren 2000-2008 gestuwd door Nederlanders
- Grote groei in recente jaren 2020- 2024 door asielzoekers in Parelstrand
- Opnieuw groei van aantal Nederlanders sinds 2022, te wijten aan Nederlandse wooncrisis en de impact van Brainport Eindhoven

De tendensen van vergrijzing en gezinsverdunding nemen volgens de prognosecijfers verder toe in de toekomst. In 2040 is ruim 30% van de inwoners in Lommel 65-plusser, in Hechtel-Eksel is dit 25%. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens in Lommel blijft stijgen en de huishoudens met 3 of meer personen blijft licht afnemen. In Hechtel-Eksel blijven de grotere gezinnen eerder stabiel, maar zullen de alleenstaanden blijven stijgen.

Deze evoluties wijzen erop dat er steeds meer nood is aan compacte levensloopbestendige woningen. Er is nu al een voldoende aanbod aan grote woningen. De komende jaren is er nood aan woningen – liefst in de zorgzame buurten in kernen – die rekening houdt met de evolutie van een vergrijzende en steeds meer hulpbehoevende oudere bevolking.

In Lommel zien we nu al dat het aanbod aan compactere woonvormen (appartementen) in de kern toeneemt. In Hechtel-Eksel blijven eerder halfopen of open bebouwing dominant.

Vanuit duurzame ruimtelijke groei verkiest de provincie eerder in Lommel dan in Hechtel-Eksel groei omdat daar meer voorzieningen en arbeidsplaatsen nabij zijn en dus makkelijker bereikbaar via actieve modi. Bovendien is compacter bouwen in de kern (kernverdichting) vanuit duurzaam ruimtegebruik meer in lijn met de principes van het Ruimtepact van de provincie en de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Om het beleid van bouwshift en kernversterking waar te maken zal een veel actiever woon- en ruimtelijk beleid noodzakelijk zijn.

Tot slot, speelt de invloed van Brainport Eindhoven en de algemene wooncrisis in Nederland een cruciale rol in de toekomstige woningmarkt. De impact is momenteel moeilijk in te schatten, maar de toenemende woningnood en de interessante ligging en woningprijzen van voornamelijk Lommel zorgen voor een grote aantrekkingskracht.

In vergelijking met de regionale woningmarkt volgt Hechtel-Eksel eerder de trend van Pelt en Mol, waarbij er meer grote gezinnen en jongeren zijn. Terwijl Lommel de trend van Hamont-Achel en Peer volgt. Dit is eerder opvallend, aangezien Lommel qua inwonersaantal, oppervlakte, voorzieningenniveau gelijkaardig is aan Pelt en Mol en Hechtel-Eksel eerder lijkt op gemeenten als Hamont-Achel en Peer.



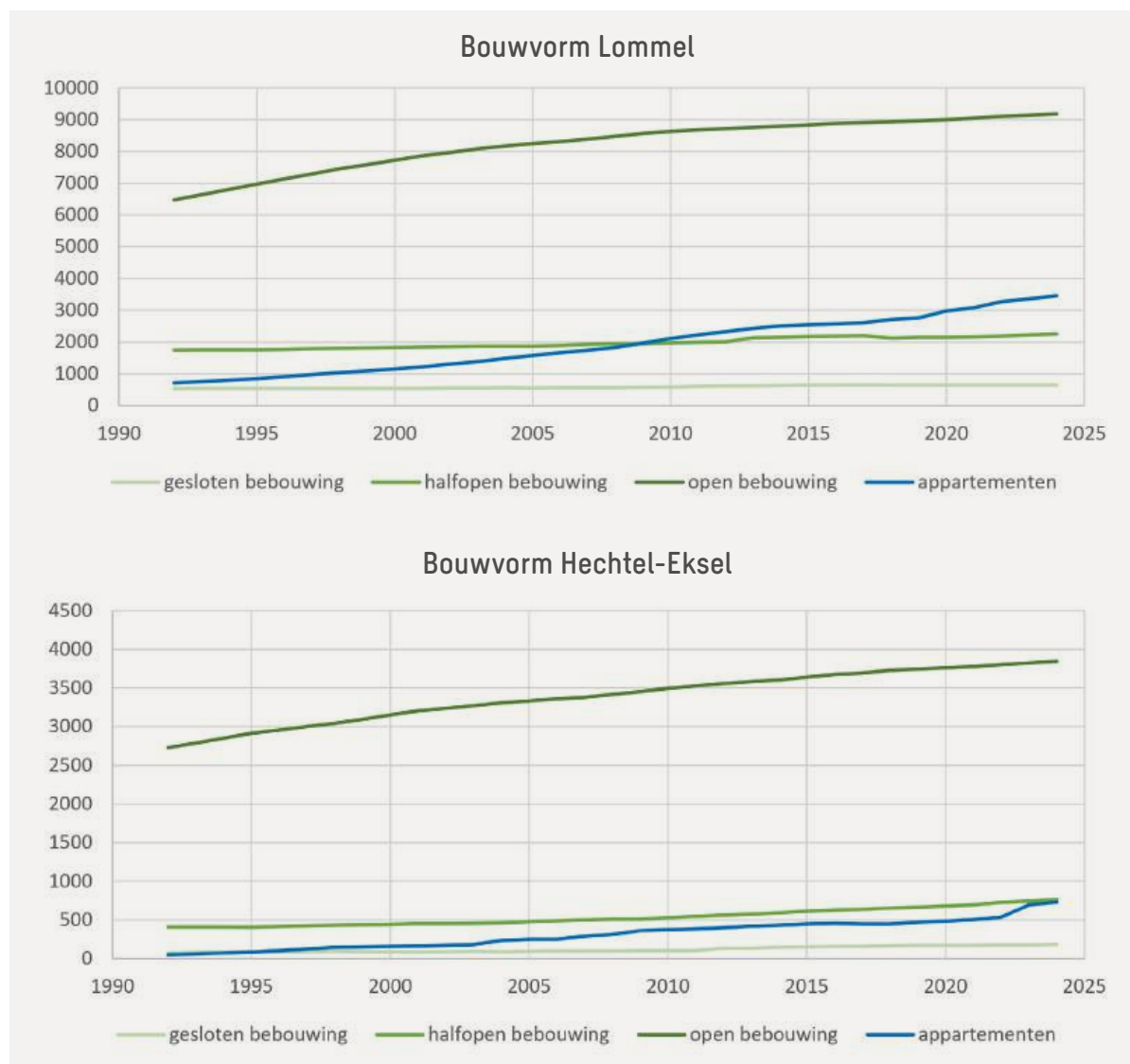
4

## WELK AANBOD IS ER VANDAAG?

---

## 4.1 Type woningen

In dit hoofdstuk bekijken we welk woonaanbod er vandaag reeds aanwezig is in Lommel en Hechtel-Eksel. Als we kijken naar het type woningen zien we dat voor beide gemeenten de eengezinswoningen, en specifiek de open bebouwing, historisch zeer dominant zijn. De laatste 30 jaar hebben de appartementen wel een opmars gekend waarbij ze bijna 30% van het aanbod uitmaken in Lommel en bijna 20% van het aanbod in Hechtel-Eksel. Deze stijging was sterker in het meer stedelijke Lommel dan in Hechtel-Eksel. Halfopen bebouwing groeit in beide gemeenten nog licht, maar het aandeel is naar Vlaamse normen eerder laag. Gesloten bebouwing komt slechts in beperkte mate voor.



▲ Evolutie totaal aantal woningen per bouwvorm in de periode 1992-2024 (bron: Statbel, gebouwenpark)

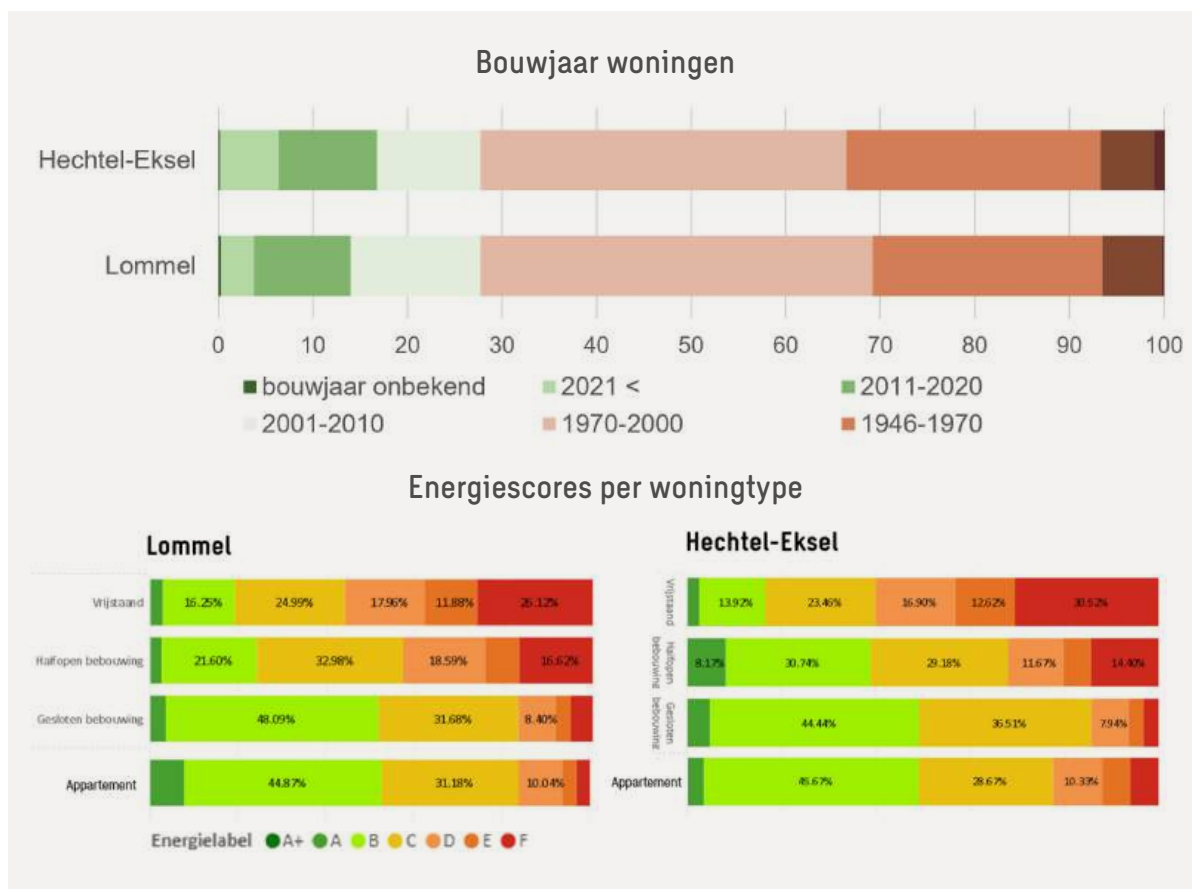
## 4.2 Ouderdom en energiescores

Naast de woningtypologie zijn ook andere eigenschappen van de woningen relevant in het woonaanbod. Wanneer we naar het bouwjaar kijken zien we dat de grote meerderheid van de woningen in beide gemeenten voor de jaren 2000 is gebouwd en specifiek tussen 1970 en 2000. In beide gemeenten is bijna 30 % van de woningen gebouwd na 2000. Ongeveer 15 % is gebouwd na 2010.

De ouderdom van de woningen kan er op wijzen dat er een grote renovatie-opgave schuilt in beide gemeenten. De noodzaak tot renovatie kan een impact hebben op de kostprijs en de betaalbaarheid van woningen. Om hier meer inzicht te krijgen kijken we naar de energiescores\* in beide gemeenten:

Informatie over energieprestatiecertificaten van gemeenten geeft een indicatie over hoe energiezuinig het bestaand woonaanbod is. In Lommel zijn de geregistreerde EPC-labels van het woonaanbod in lijn met de Vlaamse gemiddelden. In Hechtel-Eksel is het aandeel woningen met een E-label of F-label hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Sinds 2023 geldt er in Vlaanderen voor woningen met EPC-label E of F een renovatieplicht naar minstens EPC label D binnen de zes jaar. In Hechtel-Eksel valt ruim 38% van het woonaanbod onder deze categorie. Het merendeel van de woningen met een EPC E of F zijn vrijstaande woningen.

Begin 2026 haalde in Vlaanderen 21,9% van de eengezinswoningen met een geldig EPC energielabel A+, A of B; 25,3% had label F. Bij de appartementen met een geldig EPC haalde 51,8% begin 2026 een energiescore A+, A of B. 5,8% van de appartementen had label F. Voor beide gemeenten zien we een gelijkaardig patroon. In zowel Lommel als Hechtel-Eksel zien we duidelijk dat appartementen en gesloten bebouwing (dus compactere woonvormen) veel betere energieprestaties kennen. Bron: Statistiek Vlaanderen [www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/energie/energiescore-van-woningen-met-geldige-epc-registratie](http://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/energie/energiescore-van-woningen-met-geldige-epc-registratie)



▲ Bouwjaar, (bron: eigen verwerking kadaster, provincie-in-cijfers)  
Energiescores per woningtype. (bron: VEKA)

\* Sinds 2008/2009 is de opmaak van een energieprestatiecertificaat (EPC) (open definitie) verplicht bij het verkopen of verhuren van bestaande woningen en appartementen. Deze EPC-databank is niet representatief voor de Vlaamse woningvoorraad. Woningen zonder recente verkoop of verhuur en nieuwbouwwoningen zijn ondervertegenwoordigd.

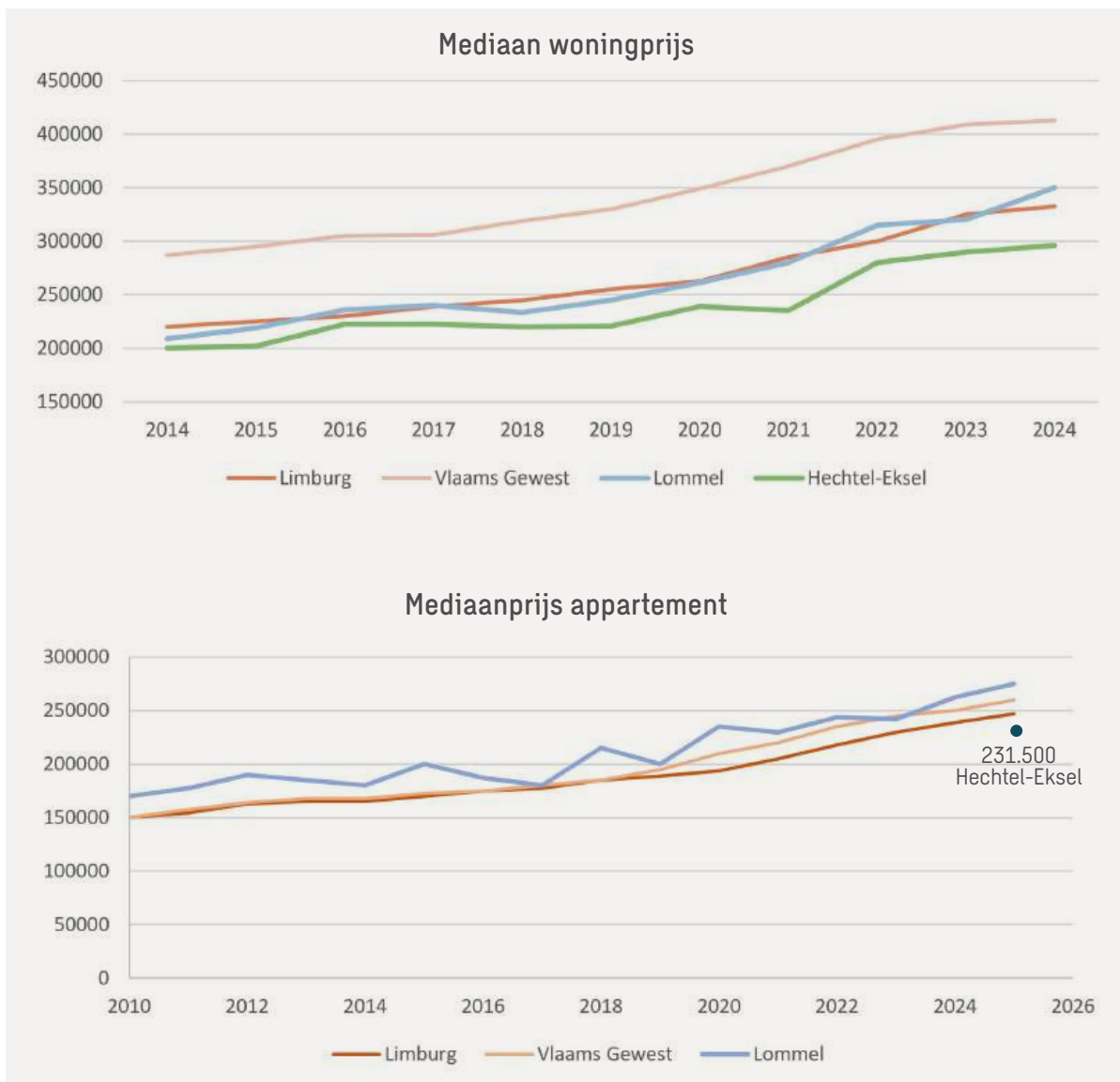
### 4.3 Betaalbaarheid en eigenaarschap

Zowel Lommel als Hechtel-Eksel kennen een hoog aandeel **eigenaars** van woningen. In Hechtel-Eksel is maar liefst 83,3% eigenaar van de woning en in Lommel 77,9%. Beiden liggen boven de Vlaamse gemiddelden (71%).

Dit wordt weerspiegeld in de **woonduur** in de gemeenten. 74% van de inwoners in Lommel woont 10 jaar of meer in de gemeente. In Hechtel-Eksel is dit 68,6%. Dat is hoger dan het Vlaamse gemiddelde (64,8 %) en in lijn met het gemiddelde voor de provincie (70,3%).

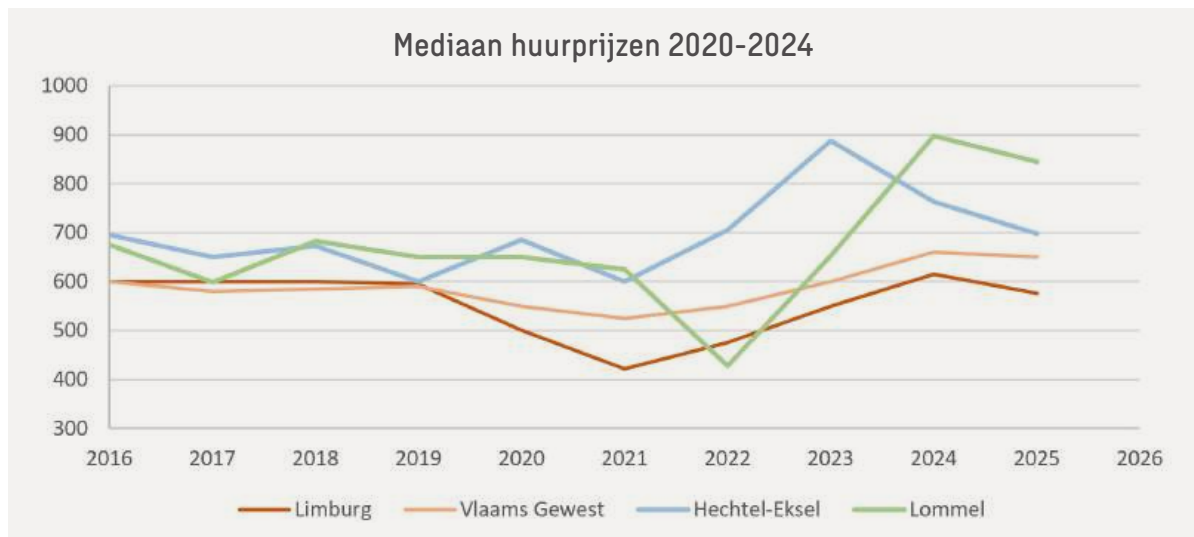
De **woningprijs** is een belangrijke indicator voor de betaalbaarheid van de woningmarkt in de gemeenten. In Lommel en Hechtel-Eksel ligt de mediaanprijs van open bebouwing (huizen met 4 gevels) in lijn met de provinciale mediaan en aanzienlijk lager dan de Vlaamse mediaan. De prijs in Hechtel-Eksel ligt daarbij structureel lager dan in Lommel en Limburg. In 2019 was het verschil tussen de mediaanprijs voor een vrijstaande woning tussen beide gemeenten 24.500 euro en in 2024 maar liefst 54.000 euro.

Voor de prijs van appartementen zien de verhoudingen er anders uit. De medianen van Vlaanderen, Limburg en Lommel liggen dicht bij elkaar. De prijs in Lommel ligt voor de mediaan dus hoger dan in Vlaanderen en Limburg. Voor Hechtel-Eksel zijn er te weinig appartementen om resultaten weer te geven.



▲ Mediaan woningprijs huis met 4 gevels (bron: Statbel)  
Mediaanprijs appartementen (bron: Statbel)

De mediaan huurprijzen blijven gedurende de periode 2020-2024 hoger in Lommel.

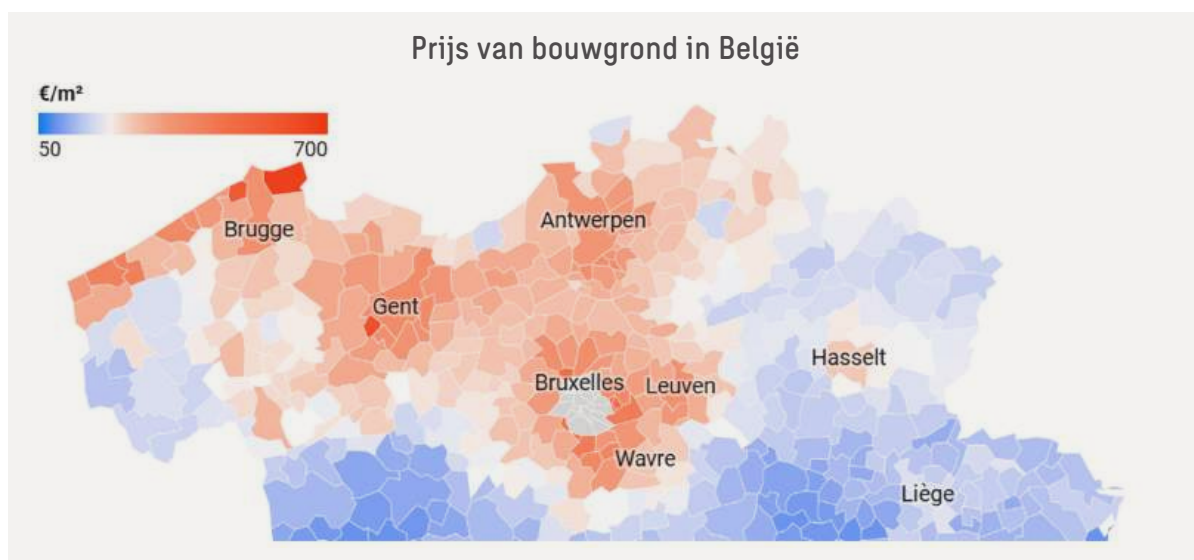


▲ Evolutie mediaan huurprijzen woningen in Lommel en Hechtel-Eksel in de periode 2020-2024 (bron: provincies.incijfers.be)

In het gemiddelde saldo van de verhuisbewegingen zagen we dat zowel Lommel als Hechtel-Eksel de afgelopen jaren inwoners aan de buurgemeente Pelt verloren. Daarom is een prijsvergelijking tussen de gemeenten een interessante analyse. We vergelijken daarom verschillende indicatoren specifiek tussen de drie gemeenten binnen de woningmarkt.

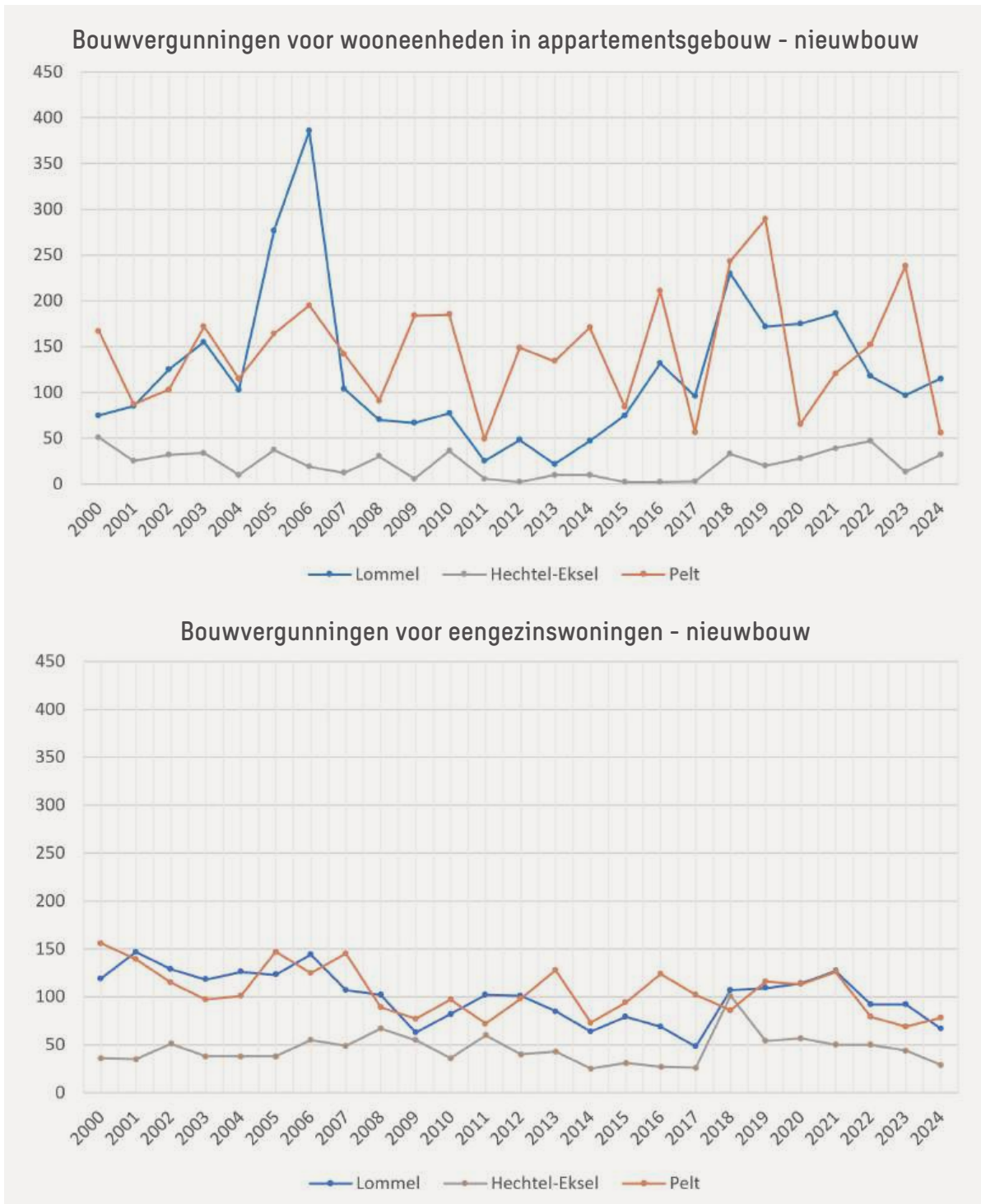
De gemiddelde prijs van bouwgrond lag in 2023 (nieuwbouwbarometer) het hoogst in Lommel met € 197 /m². In Pelt en in Hechtel Eksel lag die lager, met respectievelijk € 180 /m² en € 173 /m².

De mediaanprijzen van eengezinswoningen zijn het hoogst in Lommel, maar liepen lang gelijk met Pelt. Hechtel-Eksel is duidelijk goedkoper dan Lommel en Pelt. De mediaanprijzen van meergezinswoningen in Pelt lagen lang lager dan die van Lommel. In de meest recente jaren lopen deze omzeggens gelijk. Wanneer we naar de huurmarkt kijken, ligt de mediaan huurprijs consistent het hoogst in Lommel.

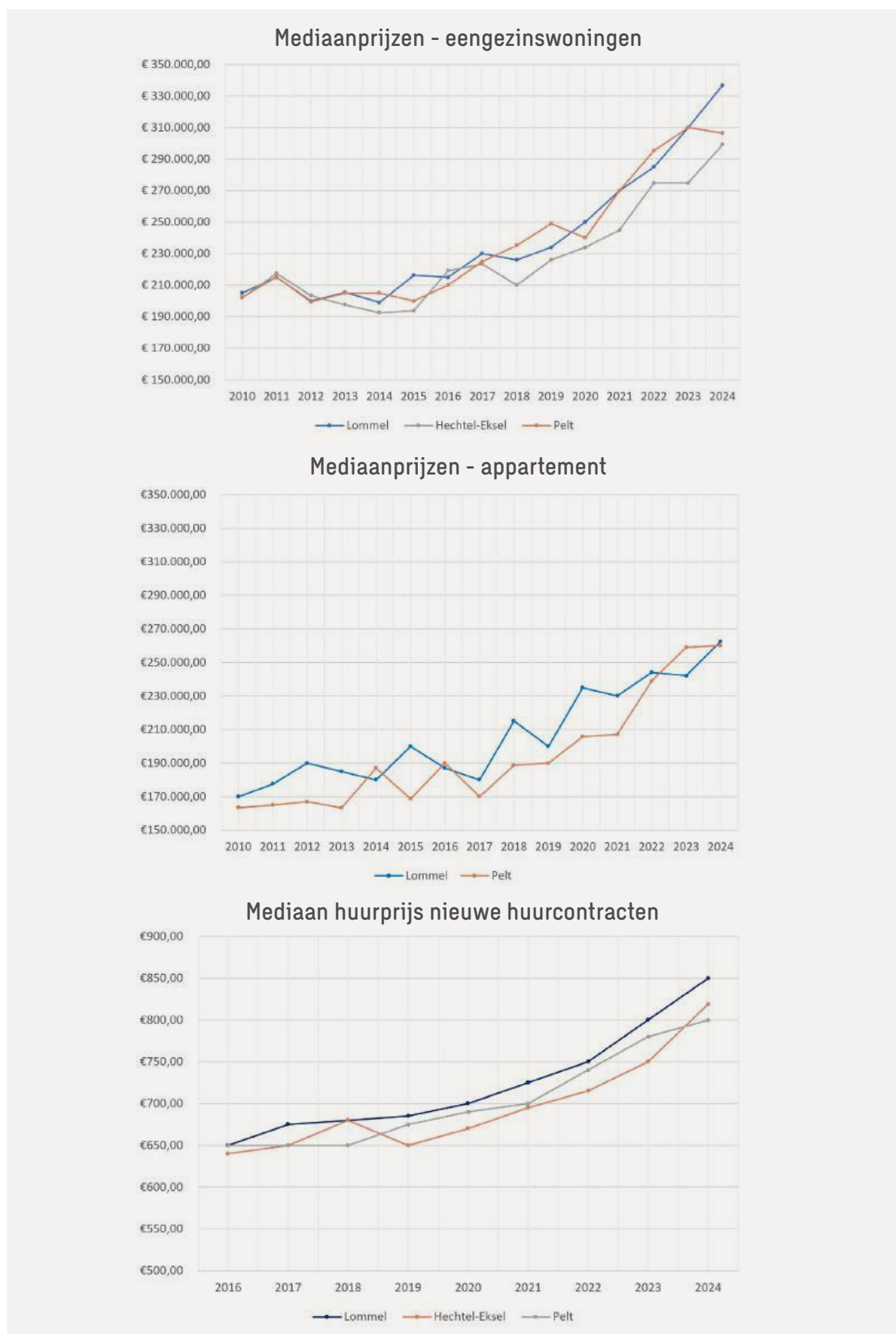


▲ Prijs bouwgrond per gemeente, 2023, bron: <https://www.realo.be/nl/insights/persbericht-bouwgrond-meer-dan-een-kwart-duurder-sinds-2019>

Als het over aantal nieuwbouw eengezinswoningen gaat is de trend redelijk gelijkaardig in Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt. Zeker voor Lommel en Pelt zijn de hoeveelheden zeer gelijkaardig. In Hechtel-Eksel als kleinere gemeente ligt dit lager. Wat betreft appartementsgebouwen zien we in Pelt grote fluctuaties, waarbij het aantal projecten gemiddeld wel hoger lag dan in Lommel. In Hechtel-Eksel blijft het aantal projecten voor meergezinswoningen zeer laag.



- ▲ Bouwvergunningen voor wooneenheden in appartementsgebouw – nieuwbouw voor Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt  
 (bron: <https://omgevingsloketrapportering.omgeving.vlaanderen.be/>)  
 Bouwvergunningen voor eengezinswoningen – nieuwbouw voor Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt  
 (bron: <https://omgevingsloketrapportering.omgeving.vlaanderen.be/>)



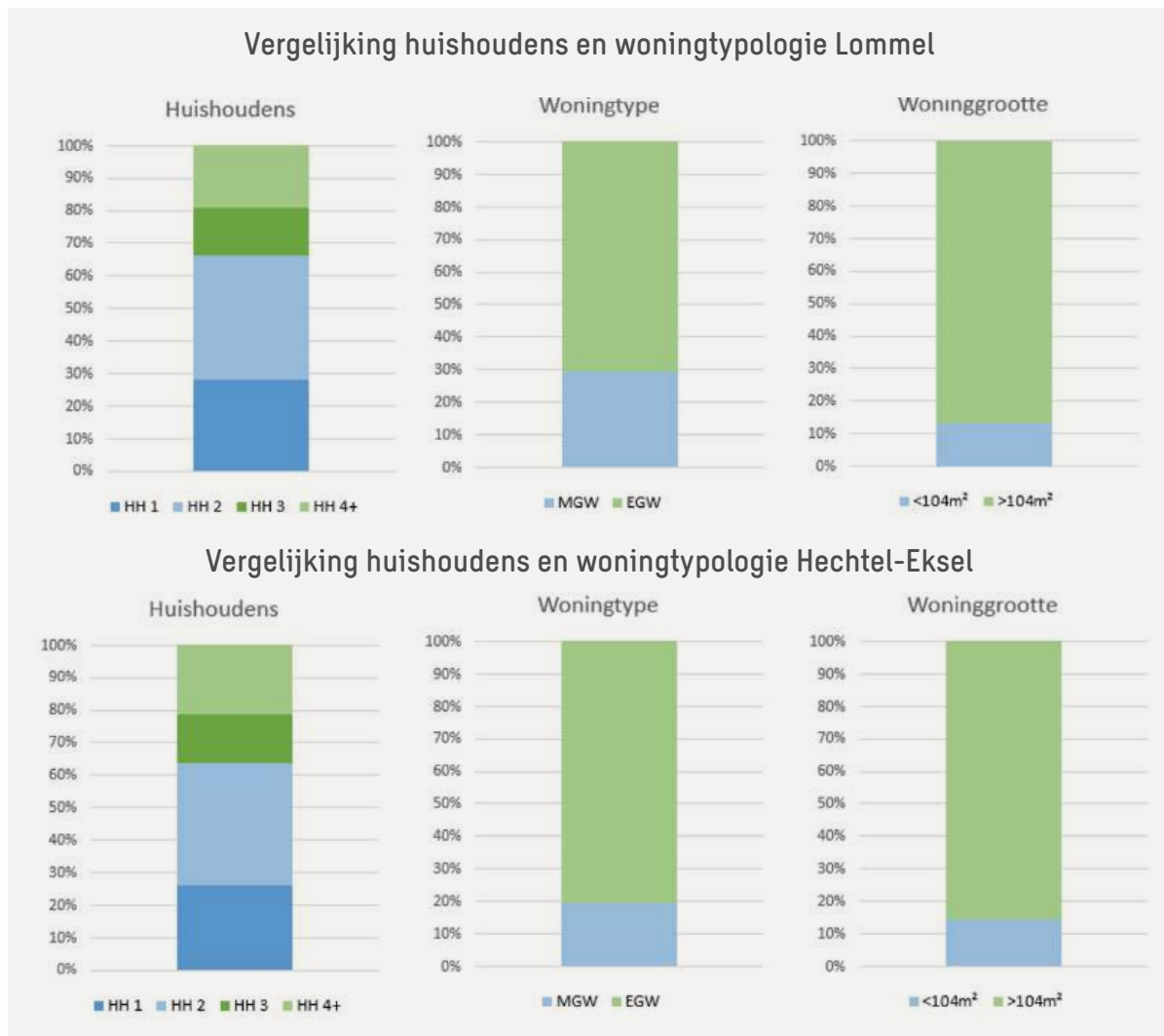
- ▲ Mediaanprijzen van eengezinswoningen in Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt (bron: provinciecijfers)
- Mediaanprijzen van appartementen in Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt (bron: provinciecijfers)
- Mediaan huurprijzen van nieuwe huurcontracten in Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt (bron: provinciecijfers)

## 4.4 Mismatch tussen de doelgroepen en de woontypologieën

Zoals we in de inleiding aanhaalden hebben verschillende doelgroepen verschillende woonbehoeftes en woonwensen. Hierboven bij de evolutie van de demografie hebben we geduid hoe de doelgroepen er uitzien in Lommel en Hechtel-Eksel op vlak van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Vervolgens hebben we weergegeven welk type woningen we terugvinden in beide gemeenten. Door deze cijfers te vergelijken krijgen we een eerste indicatie van hoe goed het huidige aanbod aansluit op de bevolking van beide gemeenten.

Het valt op dat de meerderheid van de gezinnen kleine gezinnen of alleenstaanden zijn en dat de grote meerderheid van de woningen vrijstaande eengezinswoningen zijn. Dit wijst op een mogelijke\* mismatch tussen de bevolking en het woonaanbod dat vandaag al aanwezig is. De vaststelling komt overeen met een duidelijke Vlaamse trend waarbij een groot aandeel van het bestaande woningbestand onderbezet is: oudere alleenstaanden en koppels blijven wonen in ruime eengezinswoningen die niet meer aansluiten bij hun huishoudgrootte\*\*.

Zoals hierboven al aangegeven is er de laatste jaren wel een duidelijke trend naar compactere woningen (appartementen). Die trend zal dus verder moeten gezet worden met bijzonder aandacht voor comfort voor oudere bewoners. We gaan dus wel nog steeds met een grote en verouderde stock van grote eengezinswoningen zitten. Vanuit principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is het belangrijk dat de goedgelegen eengezinswoningen vervangen worden door meerdere compacte (meergezins)woningen.



▲ Vergelijking huishoudens en woningtypologie Lommel (2024, Statbel)  
 Vergelijking huishoudens en woningtypologie Hechtel-Eksel (2024, Statbel)

\* Gezien er in Vlaanderen weinig officiële informatie beschikbaar is over de woninggrootte is het moeilijk om in te schatten hoe goed de woningtypes aansluiten bij de doelgroepen. We doen de aanname dat appartementen voornamelijk gericht zijn op kleine gezinnen en dat open bebouwing voornamelijk gericht is op een gezin met kinderen. Dit is uiteraard een vereenvoudiging van de werkelijkheid gezien compacte grondgebonden woningen ook kunnen passen bij kleine gezinnen en omgekeerd kunnen grote appartementen ook passen voor een gezin met kinderen.

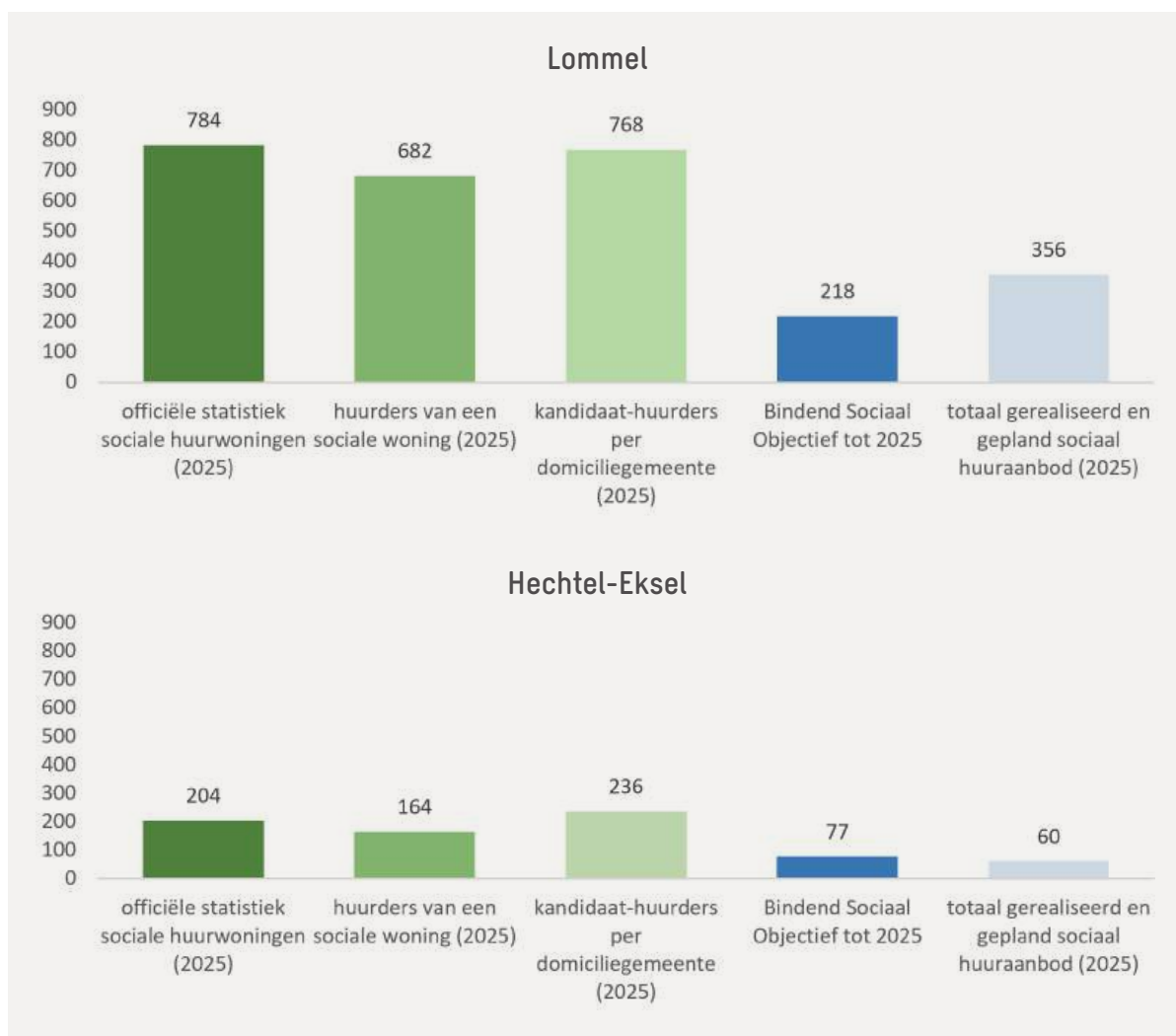
\*\* SERV – Woonproblematiek in Vlaanderen (2024). Steunpunt Wonen – Wonen in Vlaanderen

## 4.5 Sociaal wonen

Een specifieke doelgroep die in bovenstaande vergelijking niet wordt meegenomen zijn de sociale woningen. In onderstaande figuren geven we het aantal sociale huurwoningen in elke gemeente weer. Daarnaast worden het aantal huurders en het aantal kandidaat-huurders (die op een wachtlijst staan) weergegeven; alsook het sociaal objectief voor 2007-2025 met het aantal gerealiseerde en geplande woningen in die periode. Elke gemeente kreeg een doelstelling opgelegd om het sociaal woonaanbod uit te breiden, met voldoende geografisch spreiding. Lommel realiseerde (en plande) ruimschoots het vooropgesteld Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2009-2025. Hechtel-Eksel slaagde er net niet in om het objectief te behalen. De gemeente zal met het nieuwe BSO 2026-2042 een nieuwe inspanning moeten leveren om het BSO te realiseren.

In Lommel was 4,6% van de particuliere huishoudens in 2024 huurder van een sociale woning. In Hechtel-Eksel was dit 3,1%. Dit is voor beiden onder het Vlaamse gemiddelde.

Vanaf 2026 geldt de nieuwe BSO (2026-2042). Voor Lommel zal dit 179 extra sociale woningen betekenen tegen 2040. Voor Hechtel-Eksel, die haar BSO-doel niet bereikte, zullen dat 82 bijkomende sociale woningen zijn. Het BSO verlangt een sociaal engagement van beide gemeenten in de komende jaren.

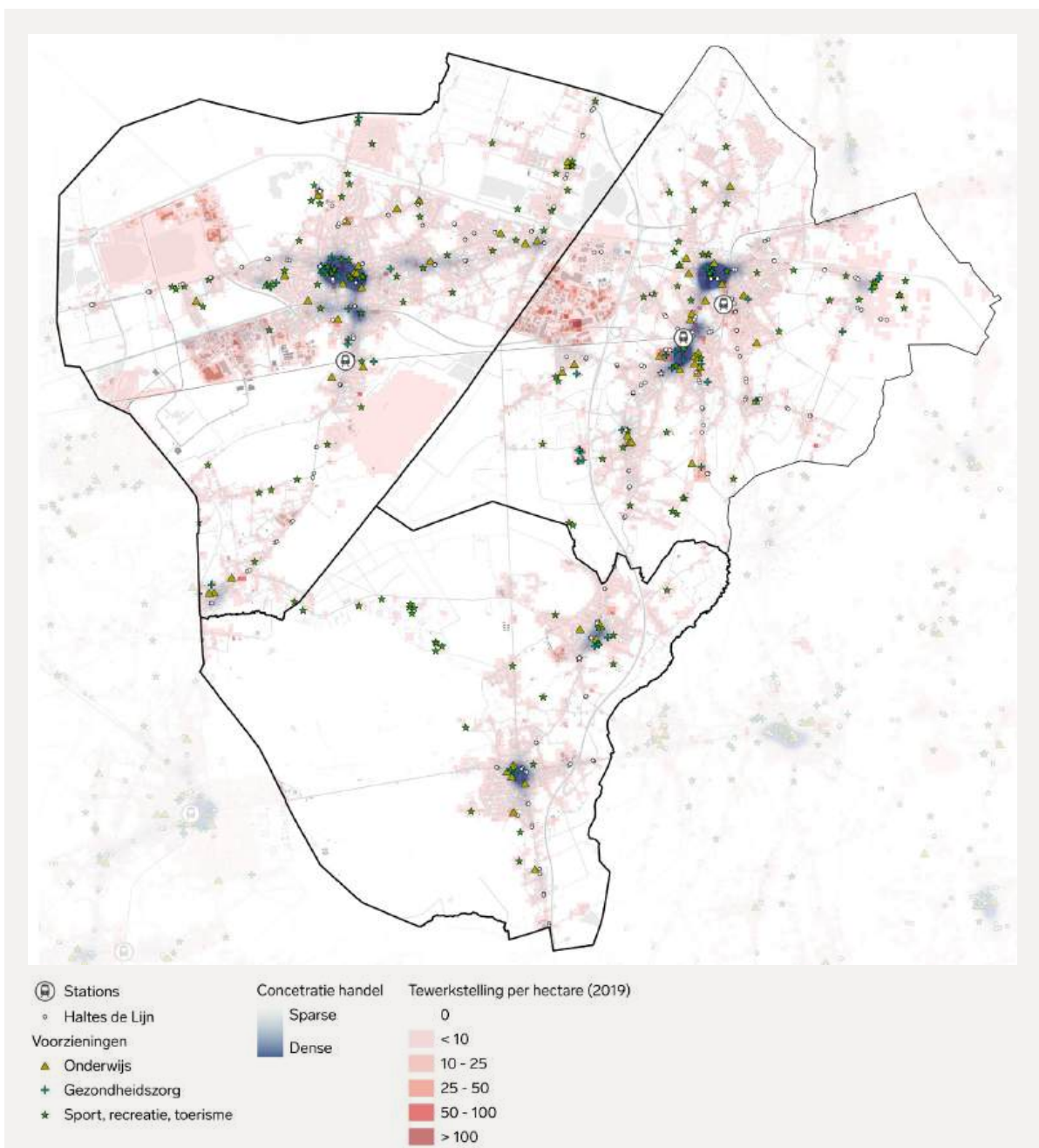


▲ Aantal sociale woningen, huurders, kandidaat-huurders, BSO 2007-2025 (bron: Agentschap Wonen Vlaanderen)

## 4.6 Voorzieningen

Deze kaart geeft de woonondersteunende voorzieningen weer voor Lommel, Hechtel-Eksel en buurgemeente Pelt. De beschikbare voorzieningen bepalen mee hoe aantrekkelijk en functioneel een woonomgeving is.

Het voorzieningenniveau in Lommel ligt aanzienlijk hoger dan in Hechtel-Eksel. Lommel heeft een treinstation, uitgebreide handelsclusters, diverse tewerkstelling en tal van scholen, recreatie- en zorgvoorzieningen. De gemeente Pelt wordt meegenomen in de analyse omwille van de aantrekkingskracht van de gemeente voor inwoners van Lommel en Hechtel-Eksel in de afgelopen jaren. Qua voorzieningenniveau zijn Lommel en Pelt te vergelijken, maar zijn er toch een aantal belangrijke verschillen op te merken. Pelt telt niet één maar twee treinstations en deze zijn bovendien dicht bij het (winkel)centrum van de gemeente dan het station van Lommel. Daarbij heeft Pelt een ziekenhuis en een kernwinkelgebied. Ook Lommel heeft een afgebakend kernwinkelgebied en bijhorend commercieel plan. Daarenboven heeft het ook handelsclusters geconcentreerd als baanwinkels met een interregionaal publiek. Bovendien staat Pelt in betere verbinding met Hechtel-Eksel, ook via busverbinding.



▲ Voorzieningenkaart Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt (bron: eigen verwerking)

5

## WELK POTENTIEEL AANBOD IS ER IN DE TOEKOMST?

---

## WELK POTENTIEEL AANBOD IS ER IN DE TOEKOMST?

Om in te schatten of de woonbehoefte in de toekomst opgevangen kan worden brengen we ook het potentiële toekomstige aanbod in beeld. Daarvoor wordt al het theoretisch mogelijke aanbod in beeld gebracht:

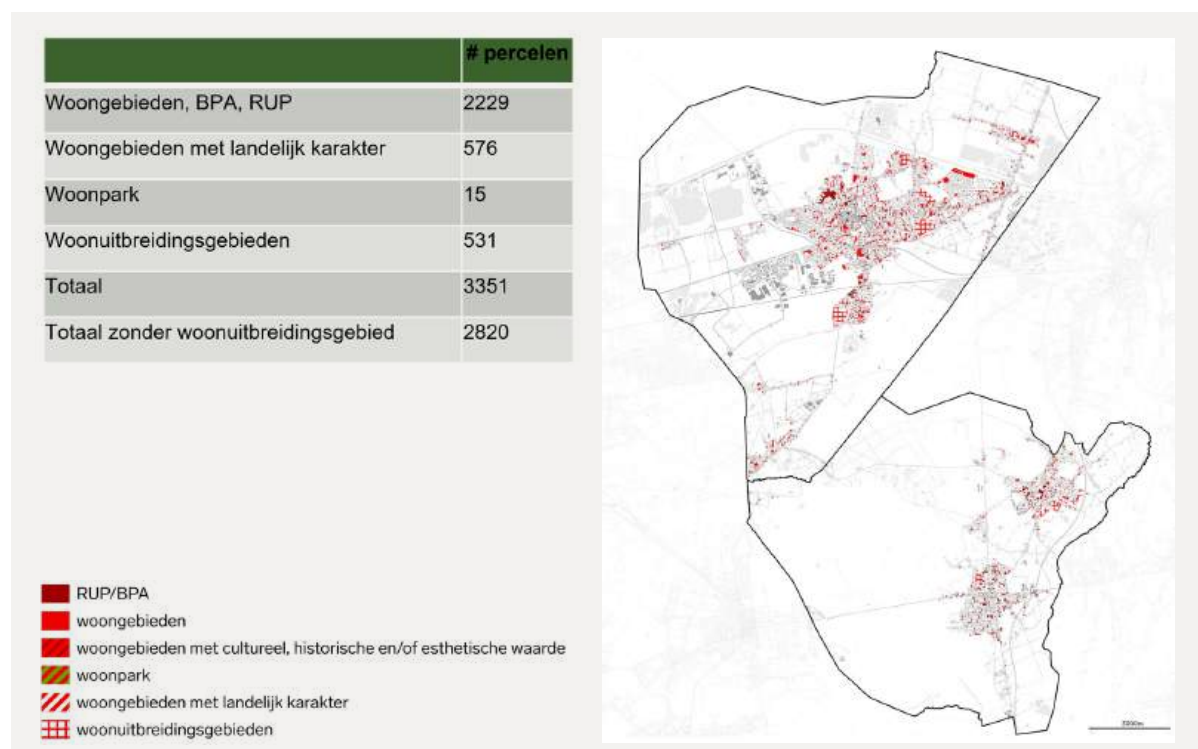
- Bebouwen van onbebouwde woonpercelen
- Verdichten van reeds bebouwde percelen
- Geplande nieuwe projecten

### 5.1 Register onbebouwde percelen (ROP)

Onderstaande figuur toont de onbebouwde percelen gelegen in woonbestemming in Lommel en Hechtel-Eksel. Dit zijn de plaatsen die volgens de huidige wetgeving nog ontwikkeld kunnen worden voor bijkomende wooneenheden. Deze woonbestemming is in de eerste plaats toegewezen op basis van het gewestplan, maar daarnaast ook gecorrigeerd voor de geldende RUP's en BPA's (geodata beschikbaar via het DSI).

De data van de onbebouwde percelen steunen op een eigen verwerking van het GRB en vormen zo een vermoedens-ROP (register onbebouwde percelen). Het bepalen of een perceel al dan niet bebouwd is gebeurde automatisch in GIS, gevolgd door een manuele controle op basis van de luchtfoto. Daarnaast is ook een correctie uitgevoerd op de algemene bebouwbaarheid van een perceel; kleine percelen en snippers van percelen zijn niet meegenomen in dit vermoedens-ROP. Tot slot werden ook de percelen die samenvallen met de reeds gekende woonprojecten uit dit ROP gehaald.

In de tabel van het totale aantal onbebouwde percelen valt op dat er nog een groot aantal onbebouwde percelen beschikbaar is. Dit aantal komt al ruimschoots tegemoet aan de behoefte tot 2040. Het theoretische potentieel is echter nog hoger gezien percelen nog gesplitst kunnen worden of er meerdere wooneenheden op één perceel gerealiseerd kunnen worden. Om hier een realistische inschatting te maken doen we in volgende paragrafen een ruimtelijke analyse van het ontwikkelingspotentieel.



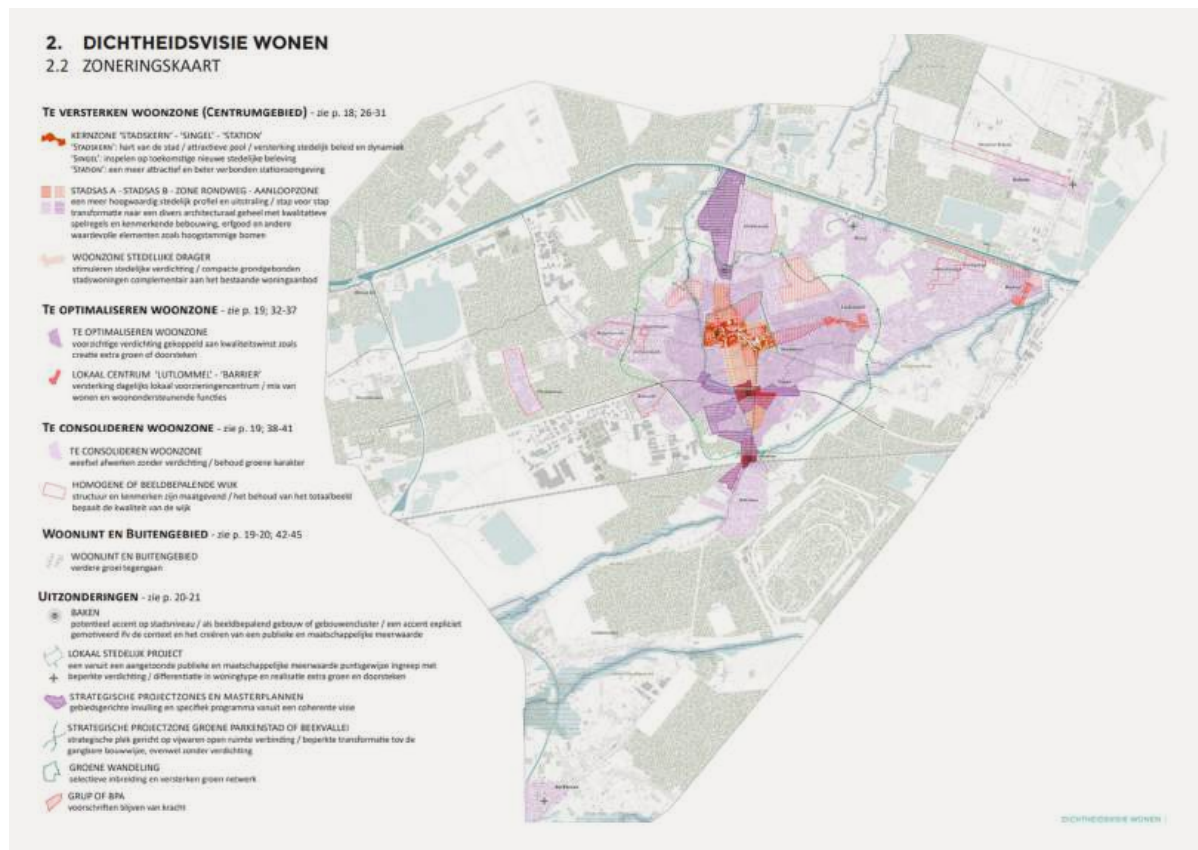
▲ Aantal percelen per juridische bestemming binnen de onbebouwde percelen (ROP) voor Lommel en Hechtel-Eksel (bron : eigen verwerking GRB DSI)

## LOMMELE Onbebouwde percelen

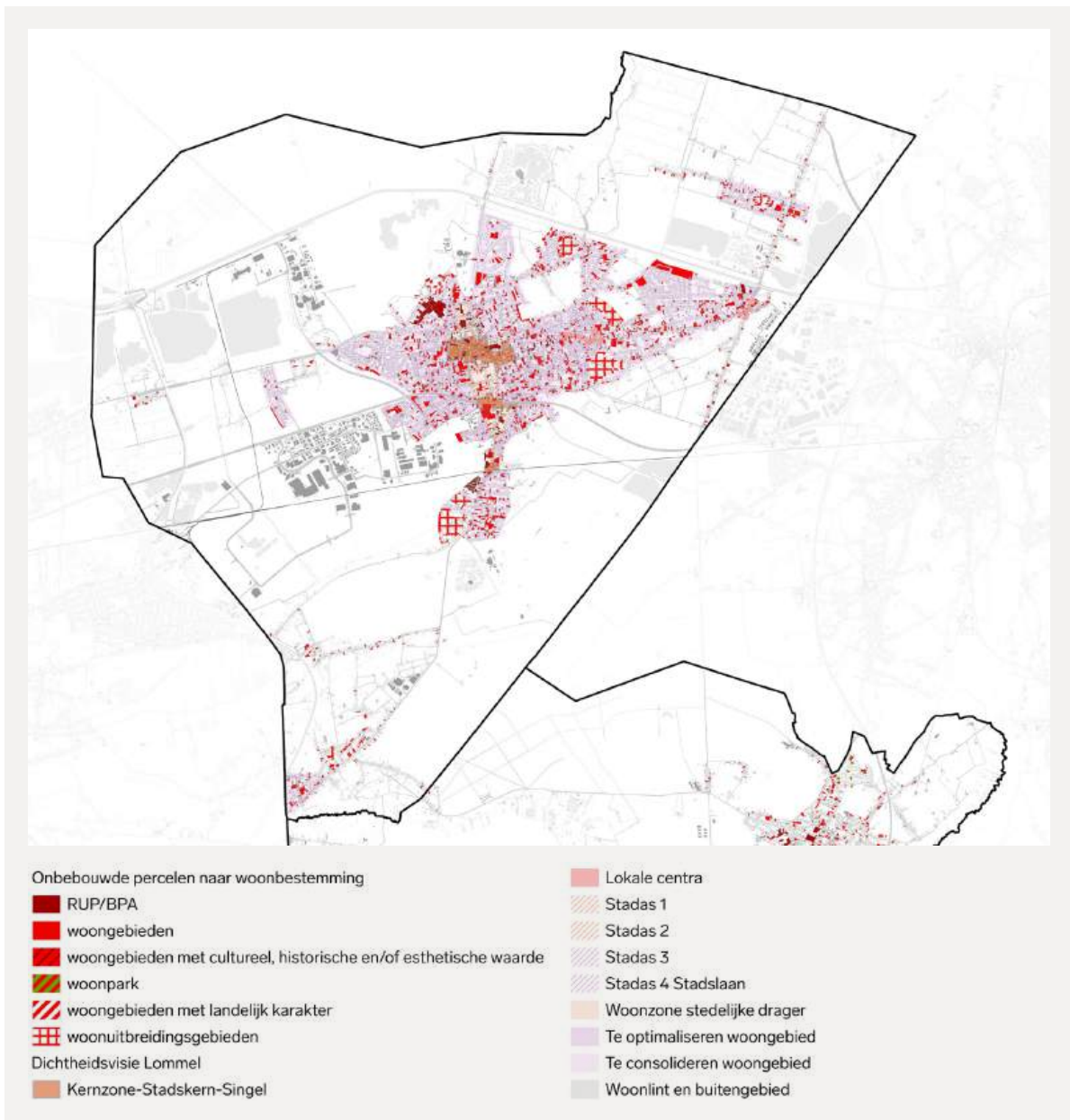
### Verdichtingsvisie Lommel

Lommel keurde in 2023 een 'dichtheidsvisie wonen' goed die onderzoekt op welke plaatsen extra woningen duurzaam ingepland kunnen worden om zo bij te dragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit. In deze visie zijn verschillende zones binnen het woongebied aangeduid waar telkens een specifiek ontwikkelingspotentieel aan werd gekoppeld.

Deze visie laat zo toe om een realistische inschatting te maken van de ontwikkelingsmogelijkheden op de onbebouwde percelen. De onbebouwde woonpercelen van Lommel werden ruimtelijk onderverdeeld in de verschillende zones uit de dichtheidsvisie met elk een wenselijke dichtheid. Volgens de principes uit de dichtheidsvisie kunnen op de 1801 onbebouwde percelen binnen Lommel in theorie 2393 woningen gerealiseerd worden. Dit is een theoretisch maximum.



▲ Zoneringskaart Dichtheidsvisie Lommel



▲ Onbebouwde percelen naar woonbestemming en zone volgens dichtheidsvisie wonen Lommel (bron: eigen verwerking)

| Verdichtingsvisie                           | # percelen  | Opp. (ha)     | Dichtheid (WE/ha) | # potentieel bijkomende wooneenheden |
|---------------------------------------------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------------------|
| Te versterken woonzone > 400 m <sup>2</sup> | 224         | 23,74         | 35                | 831                                  |
| Te versterken woonzone < 400 m <sup>2</sup> | 15          | 0,40          | 56,65             | 22,5                                 |
| Te optimaliseren woonzone                   | 558         | 52,39         | 15,50             | 812                                  |
| Te consolideren woonzone                    | 902         | 103,80        | 6,58              | 683                                  |
| Woonlint en buitengebied                    | 102         | 9,56          | 4,71              | 45                                   |
| <b>Totaal</b>                               | <b>1801</b> | <b>189,89</b> | <b>12,60</b>      | <b>2393</b>                          |

▲ Overzicht potentieel bijkomend woonaanbod binnen de onbebouwde percelen (ROP) vanuit verschillende ontwikkelingsdichtheden naargelang juridische bestemming in Lommel (bron: Dichtheidsvisie wonen Lommel en eigen verwerking)

## HECHTEL-EKSEL Onbebouwde percelen

In Hechtel-Eksel is er geen dichtheidsvisie voorhanden. De gehanteerde bestemmingscategorieën uit het gewestplan komen niet altijd overeen met de hedendaagse ruimtelijke logica. Hoewel de bestemmingscategorieën al een zekere differentiatie toelaten, is niet al het woongebied (gewestplan, RUP of BPA) in Hechtel-Eksel even duurzaam ontsloten of gelegen nabij dagelijkse voorzieningen. De gekoppelde dichtheden geven bijgevolg niet altijd een ruimtelijk logische spreiding van bijkomende wooneenheden. Bovendien zijn de bestaande dichtheden van het woonweefsel in Hechtel-Eksel niet erg hoog. Daarom verfijnen we het potentieel woonaanbod aan de hand van woongehelen.

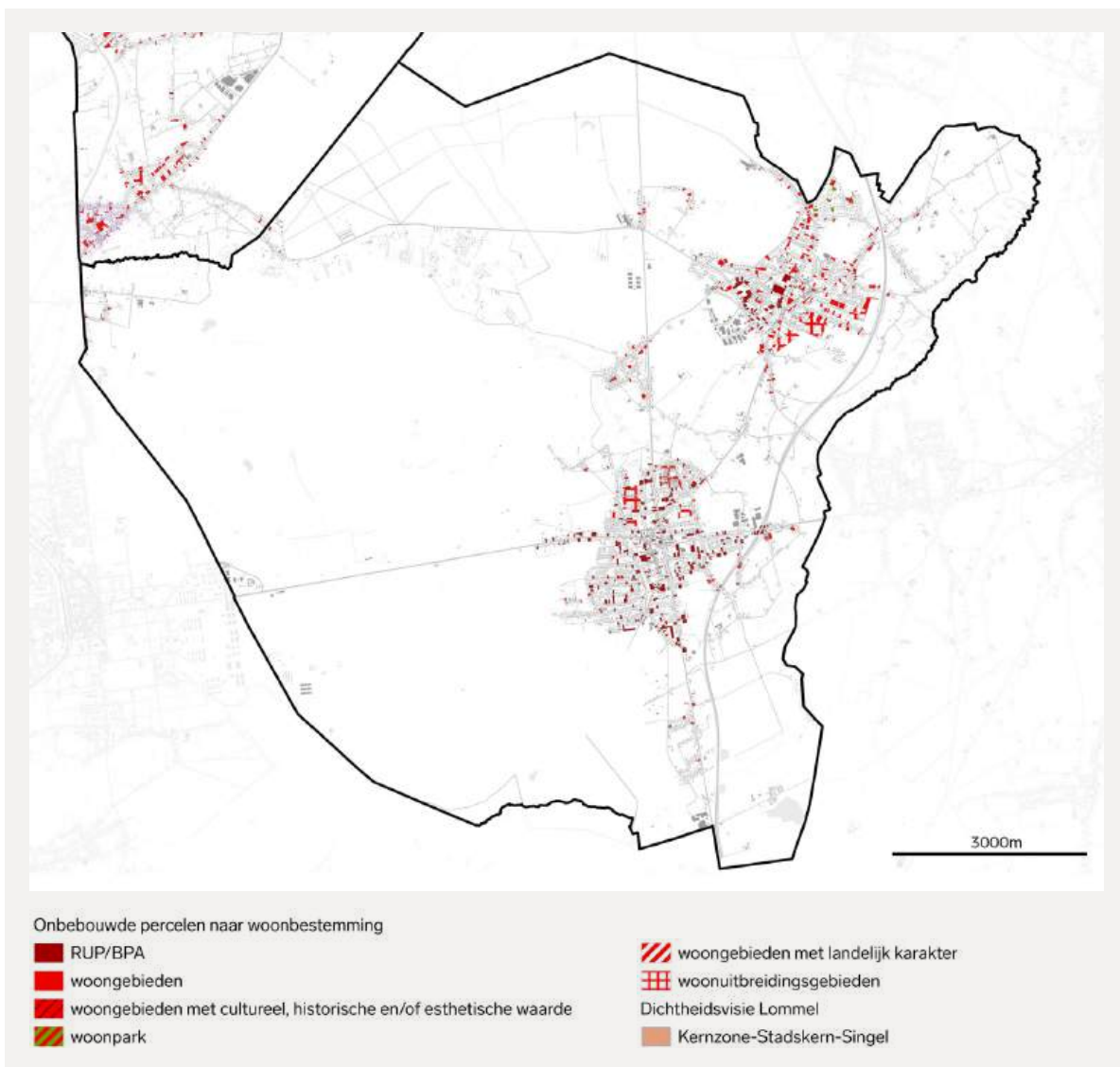
Verder maken we ook een onderscheid tussen de grotere aaneengesloten gebieden en de kleinere onbebouwde gebieden of individuele percelen. Deze grens leggen we voor de kernen op 400m<sup>2</sup>, voor de verkavelingen 800m<sup>2</sup> aangezien de gemiddelde perceelsgrootte hier voor Hechtel-Eksel hoger ligt. De grotere onbebouwde sites omvatten resterende binnengebieden waarvan kan uitgegaan worden dat deze aan een hogere dichtheid ontwikkeld kunnen worden dan de kleinere sites. De mogelijkheden in ruimtelijke organisatie zijn immers uitgebreider en bovendien zullen de kleinere sites en zeker de kleinere individuele percelen vaker ontwikkeld worden tot gebouwen met slechts enkele woonunits.

**Kern** – Voor de grotere sites gaan we hier uit van een gemiddelde dichtheid van 25 WE/ha. Deze gemiddelde dichtheid ligt lager dan de meeste gekende projecten, omdat we uitgaan van gemengde ontwikkelingen op deze resterende onbebouwde sites eerder dan monofunctionele woonprojecten. Handelsruimten op het gelijkvloers, dokterspraktijken, kleine kantoren en andere voorzieningen horen immers ook thuis in de kern. Voor de kleinere gebieden wordt uitgegaan van een ontwikkeling op schaal van het perceel aan 1 woning per perceel, wat voor deze percelen overeenkomt met een gemiddelde dichtheid van 31 WE/ha.

**Verkaveling** – Deze woongehelen bevinden zich rond de kernen van Hechtel en Eksel. Voor de grotere sites (>800m<sup>2</sup>) gaan we hier uit van een dichtheid van 15 WE/ha, voor de kleinere gebieden (<800m<sup>2</sup>) wordt uitgegaan van het verder opvullen aan 1 woning per perceel om het meer open karakter te behouden (dit komt op deze percelen neer op een gemiddelde dichtheid van 21 WE/ha). Deze woondichtheden laten nog voldoende ruimte voor gemengde ontwikkelingen. Merk op dat zich hier een groot potentieel aan bijkomende woningen bevindt door het hoog aantal nog onbebouwde percelen.

**Linten** – Deze percelen bevinden zich in de linten in de omliggende open ruimte van Hechtel-Eksel. Hier is geen bijkomende ontwikkeling of verdichting gewenst, en gaan we uit van het verder opvullen van de onbebouwde percelen aan één woning per perceel en dit enkel voor percelen gelegen aan de uitgeruste weg. De gemiddelde dichtheid komt zo neer op 10 WE/ha.

Voor Hechtel-Eksel betekent dat deze verdichtingsvisie leidt tot 1314 potentieel bijkomende wooneenheden op de onbebouwde percelen van de gemeente.



▲ Onbebouwde percelen naar woonbestemming Hechtel-Eksel (bron: eigen verwerking)

| Woongeheel                     | # percelen | Opp. (ha)    | Dichtheid (WE/ha) | # potentieel bijkomende wooneenheden |
|--------------------------------|------------|--------------|-------------------|--------------------------------------|
| Kern > 400 m <sup>2</sup>      | 374        | 35,09        | 25                | 877                                  |
| Kern < 400 m <sup>2</sup>      | 11         | 0,36         | 31                | 11                                   |
| Woongebied >800 m <sup>2</sup> | 113        | 12,86        | 15                | 193                                  |
| Woongebied <800 m <sup>2</sup> | 24         | 1,43         | 17                | 24                                   |
| Woonlint                       | 209        | 18,44        | 10                | 209                                  |
| <b>Totaal</b>                  | <b>731</b> | <b>68,17</b> | <b>19,28</b>      | <b>1314</b>                          |

▲ Overzicht potentieel bijkomend woonaanbod binnen de onbebouwde percelen (ROP) vanuit verschillende ontwikkelingsdichtheden naargelang juridische bestemming in Hechtel-Eksel (bron: eigen verwerking)

## 5.2 Verdichting bestaand weefsel

Naast het bebouwen van onbebouwde percelen is ook de transformatie van het bestaand weefsel relevant. Door bijvoorbeeld woningen te splitsen of af te breken en aan een hogere densiteit te herbouwen kan er bijkomend aanbod gerealiseerd worden. Voor de volledigheid nemen we daarom ook een beperkt verdichtingsscenario mee in de berekening van het totale potentiële woonaanbod.

Het is met de beschikbare data niet mogelijk om eenvoudig de verdichting in het bestaande bebouwde weefsel te berekenen. De data rond vergunningen zijn vaak niet éénduidig te interpreteren of niet helemaal volledig en beschikbaar. We maken daarom hier een inschatting door de evolutie van adrespunten in woongebied te analyseren. Zo blijkt dat tussen januari 2022 en januari 2025 0,96% van de percelen met een adrespunt en gelegen in woonbestemming gemiddeld met een factor 2,02 verdicht zijn. Maken we een onderscheid tussen de kernen en verkavelingen, dan zijn respectievelijk 1,72% van de percelen aan 2,06 verdicht, en 1,03% aan 2,14 verdicht. Deze cijfers houden mogelijk een overschatting in aangezien adrespunten niet vanzelfsprekend een woning inhouden, maar ook handelszaken of commerciële ruimtes kunnen zijn. Het gaat hier dan eerder om een functionele verdichting; de woonverdichting zal lager liggen.

$$\text{Totaal \# bijkomende woningen} = (V - 1) * A * (1 - (1 - T)^t)$$

V= Verdichtingsgraad

A= Aantal percelen bij aanvang

T= Transformatiegraad (jaarlijks, in decimalen)

t= totaal aantal jaar

### LOMMELE

| Verdichtingsvisie         | # percelen | Verdichting | Transformatie | # potentieel bijkomende wooneenheden |
|---------------------------|------------|-------------|---------------|--------------------------------------|
| Te versterken woonzone    | 693        | 3           | 0,80 %        | 157                                  |
| Te optimaliseren woonzone | 3111       | 1,8         | 0,40 %        | 137                                  |
| Te consolideren woonzone  | 7170       | 1,1         | 0,20 %        | 28                                   |
| Woonlint en buitengebied  | 1973       | 1,1         | 0,10 %        | 3                                    |
| <b>Totaal</b>             |            |             |               | <b>325</b>                           |

▲ Verdichting bestaand weefsel met onderscheid tussen type woongeheel volgens dichtheidsvisie wonen Lommel (bron: eigen verwerking).

*Op basis van het verdichtingsscenario en de dichtheidsvisie wonen van Lommel kan een bijkomend woonaanbod van **325 woningen** gerealiseerd worden in het bestaand woonweefsel.*

Laten we voor de berekening van het bijkomend woonaanbod op basis van een verdichtingsscenario uitgaan van een jaarlijkse transformatie van 0,4% van de bebouwde percelen in de kernen met een gemiddelde verdichting van 1 naar 2 woningen. Deze aanname vertrekt van de inschatting op basis van de adrespunten, maar gaat ook uit van een zekere nood aan verdichting in de context van het ontwikkelen binnen bestaand ruimtebeslag. Voor de verkavelingen schatten we dit lager in op jaarlijks 0,20% van de bebouwde percelen. We beschouwen voor de eenduidigheid ook enkel percelen in woonbestemming met eengezinswoningen. De aanname van een verdichting van 1 naar 2 woningen is niet onrealistisch wanneer uitgegaan wordt van een toename in andere woonvormen zoals kangoeroewoningen.

Het totaal aantal percelen dat zo tegen 2040 transformeert is niet lineair te berekenen. Elk jaar transformeert een deel van de percelen, waardoor het resterende aantal percelen dat kan transformeren elk jaar kleiner wordt. De jaarlijkse transformatie wordt met onderstaande berekening omgezet naar een transformatie tot 2040; onderstaande tabel toont de resultaten.

### HECHTEL-EKSEL

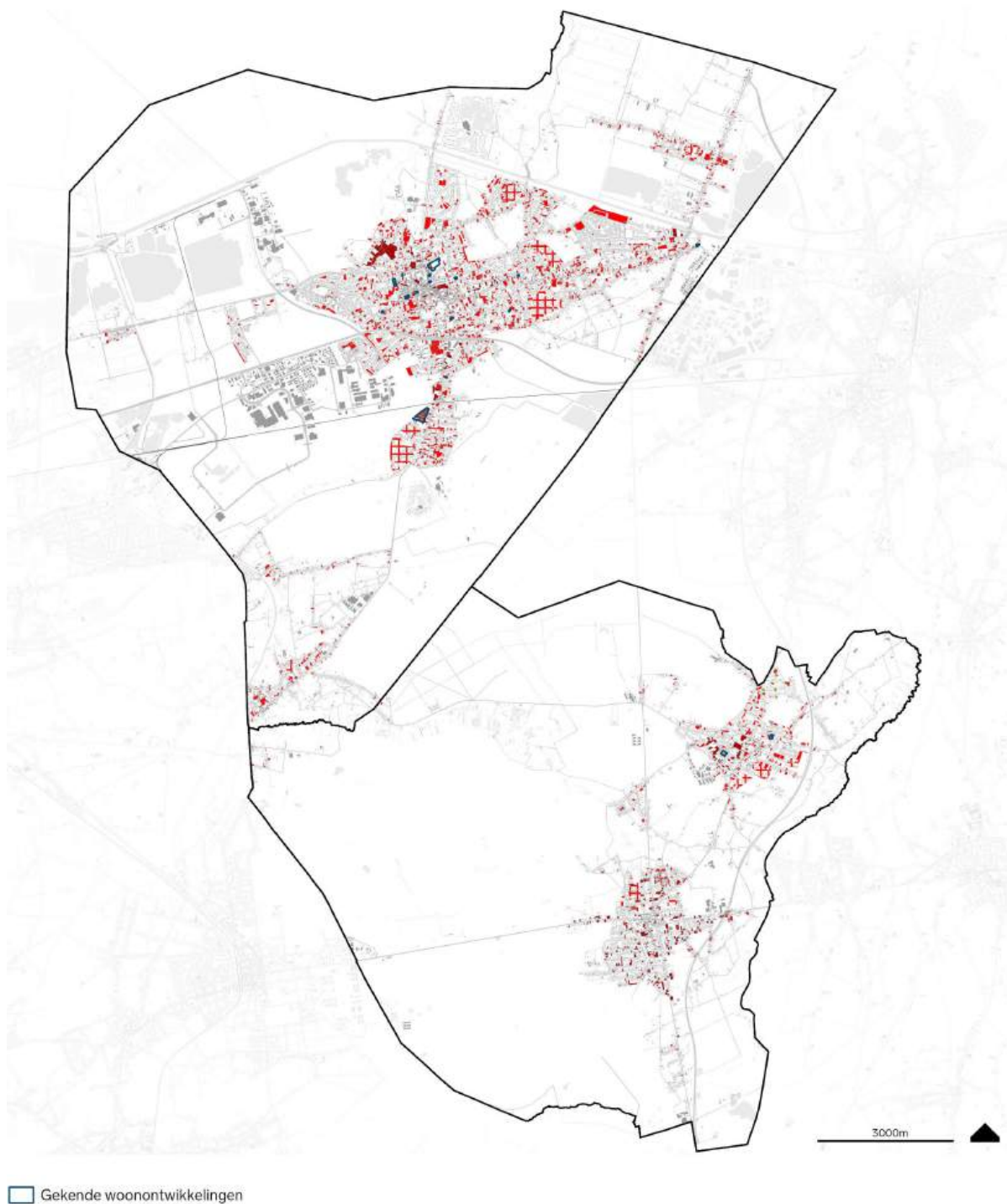
| Verdichtingsvisie | # percelen | Verdichting | Transformatie | # potentieel bijkomende wooneenheden |
|-------------------|------------|-------------|---------------|--------------------------------------|
| Kern              | 2012       | 2           | 0,40 %        | 117                                  |
| Woongebied        | 965        | 2           | 0,20 %        | 29                                   |
| <b>Totaal</b>     |            |             |               | <b>146</b>                           |

▲ Verdichting bestaand weefsel met onderscheid tussen type woongeheel (bron: eigen verwerking).

*Op basis van het verdichtingsscenario kan een bijkomend woonaanbod van **146 woningen** gerealiseerd worden in het bestaand woonweefsel.*

### 5.3 Reeds gekende projecten

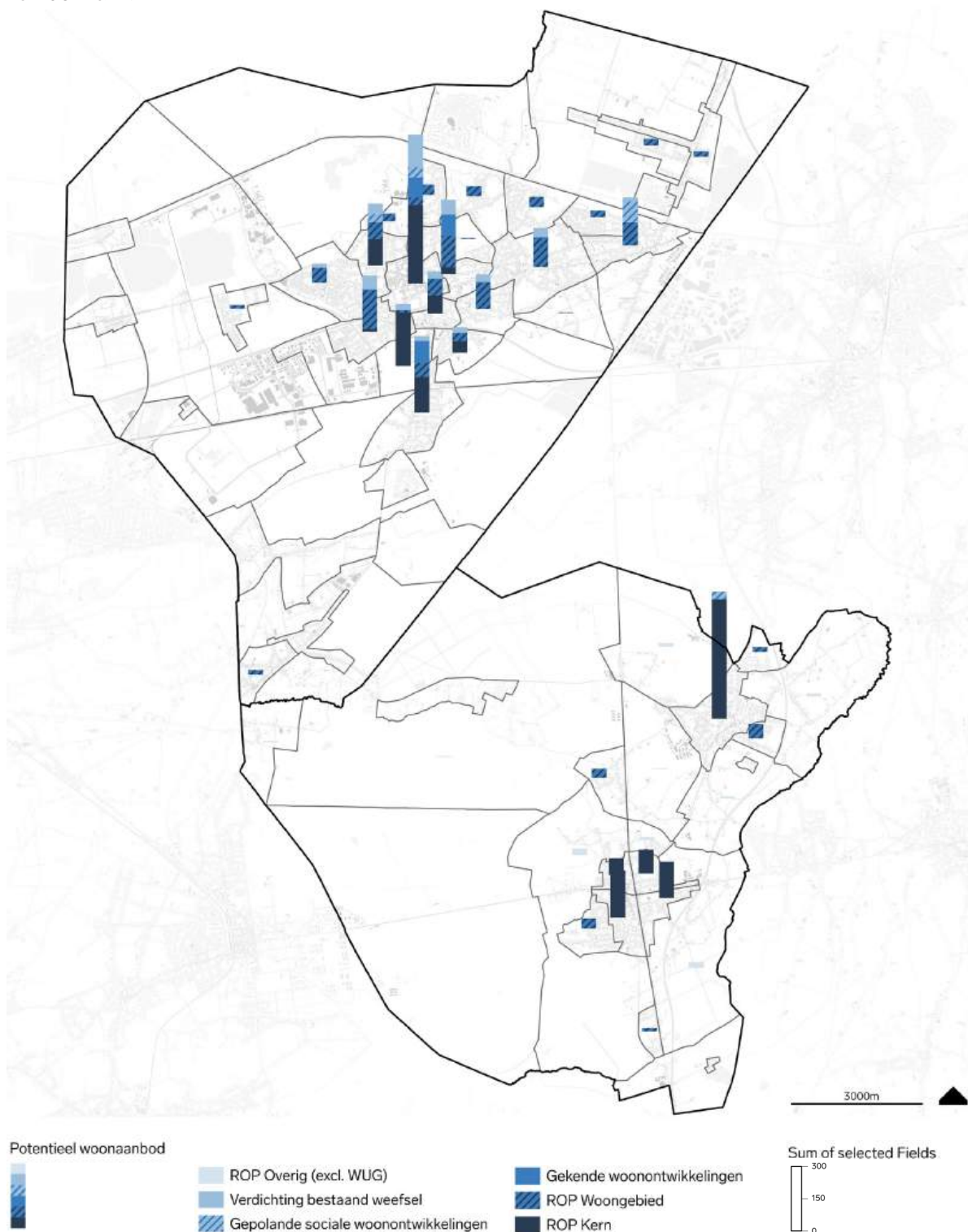
Lommel en Hechtel-Eksel hebben een aantal reeds gekende projecten die nog in realisatie zijn of gepland staan. Deze bijkomende wooneenheden vallen ook onder het toekomstig woonaanbod van de gemeente. Concreet gaat het over 171 bijkomende wooneenheden dankzij deze nieuwe woonontwikkelingen en ruim 120 bijkomende sociale wooneenheden.



▲ Overzicht reeds gekende projecten (bron: eigen verwerking)

## 5.4 Totaal woonaanbod HeLo

Op basis van bovenstaande analyses kunnen we zo het potentieel toekomstige aanbod in kaart brengen. Zo komen we op een totaal aanbod van 4469 woningen in beide gemeenten samen, zonder woonuitbreidingsgebieden. Dit getal moet als een theoretisch maximum beschouwd worden en niet als een aanbod op korte termijn. Om een realistischere inschatting te maken richting 2040 wordt gewerkt met realisatiegraden van de verschillende onderdelen. Geplande projecten zullen zeker deel uitmaken van het aanbod in de toekomst, de invulling van onbebouwde percelen is afhankelijk van de markt.



▲ Ruimtelijke spreiding woonaanbod HeLo (bron: eigen verwerking)

Onderstaande tabel geeft het totale potentieel weer. Een relevant aandachtspunt is dat dit aanbod natuurlijk ruimtelijk sterk gedifferentieerd is. Dit wordt weergegeven in onderstaande kaart.

|                                                       | # potentieel<br>bijkomende<br>wooneenheden | Realisatiegraad 2040 |             |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Gekende woonontwikkelingen                            | 171                                        | 100%                 | 171         |
| Geplande of in uitvoering zijnde sociale wooneenheden | 120                                        | 100%                 | 120         |
| ROP Kern                                              | 1742                                       | 70%                  | 1219        |
| ROP Woongebied                                        | 1712                                       | 50%                  | 856         |
| ROP Overig (excl. WUG)                                | 254                                        | 30%                  | 76          |
| Verdichting bestaand weefsel                          | 471                                        | 100%                 | 471         |
| Totaal zonder WUG                                     | <b>4469</b>                                |                      | <b>2913</b> |
| Woonuitbreidingsgebied                                | 1047                                       |                      |             |
| Totaal met WUG                                        | 5517                                       |                      |             |

▲ Totaal potentieel woonaanbod in Lommel en Hechtel-Eksel (bron: eigen verwerking)

Volgens het leegstandsregister beschikken zowel Lommel als Hechtel-Eksel over tal van leegstaande woningen. Deze panden vormen een potentieel toekomstig woonaanbod voor beide gemeenten.

In Lommel gaat het om ongeveer 150 woningen, waarvan 12 appartementen, die momenteel als bestaande maar leegstaande woningen worden beschouwd.

In Hechtel-Eksel gaat het om 95 leegstaande woningen en 6 leegstaande gebouwen. Samen betekent dit dat HeLo in de toekomst ruim 245 woningen opnieuw bewoond kan zien worden.

6

## IS HET HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANBOD AFGESTEMD OP DE WOONBEHOEFTE?

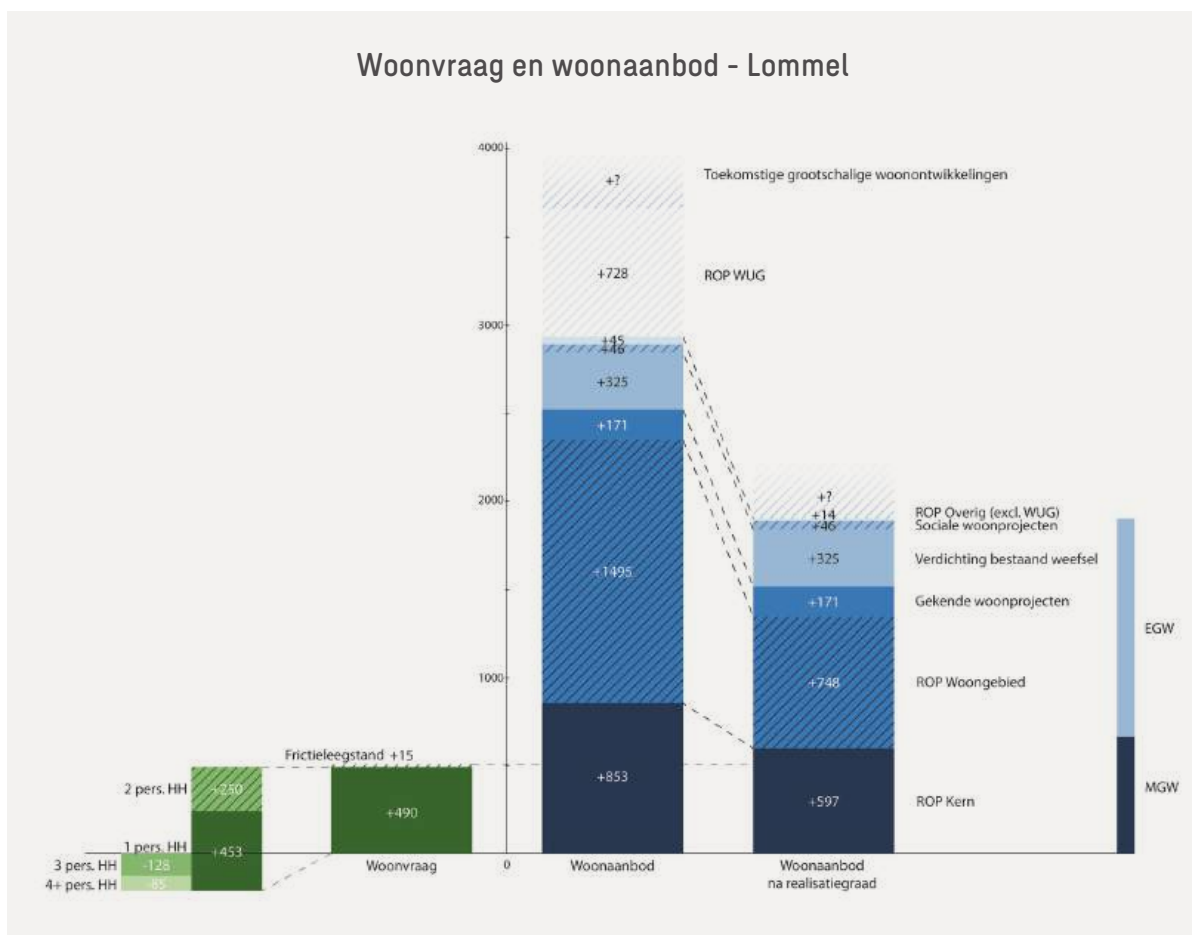
---

## 6.1 Confrontatie aanbod en vraag volgens de prognosecijfers

### LOMMELE

Voor Lommel verwacht Statistiek Vlaanderen dat er **490 bijkomende huishoudens** zullen bijkomen tussen 2025 en 2040. Het totale potentiële **woonaanbod** hebben we ingeschat op **1.901 bijkomende woningen**. Het potentieel van 728 wooneenheden in woonuitbreidingsgebied (WUG) laten we dan ook verder buiten beschouwing. Deze cijfers geven het totaal weer na toepassing van de realisatiegraden voor het ROP (waarbij we aannemen dat niet alle gronden effectief zullen ontwikkeld worden tegen 2040).

Het potentiële **woonaanbod** beantwoordt dus ruimschoots de woonvraag volgens de prognosecijfers. Wanneer we de evolutie van de doelgroepen en de potentiële woningtypologieën in rekening brengen is het duidelijk dat vooral compacte woningen voor één of tweepersoonshuishoudens (meergezinswoningen) nodig zijn. In theorie kunnen er echter nog heel veel eengezinswoningen gerealiseerd worden.

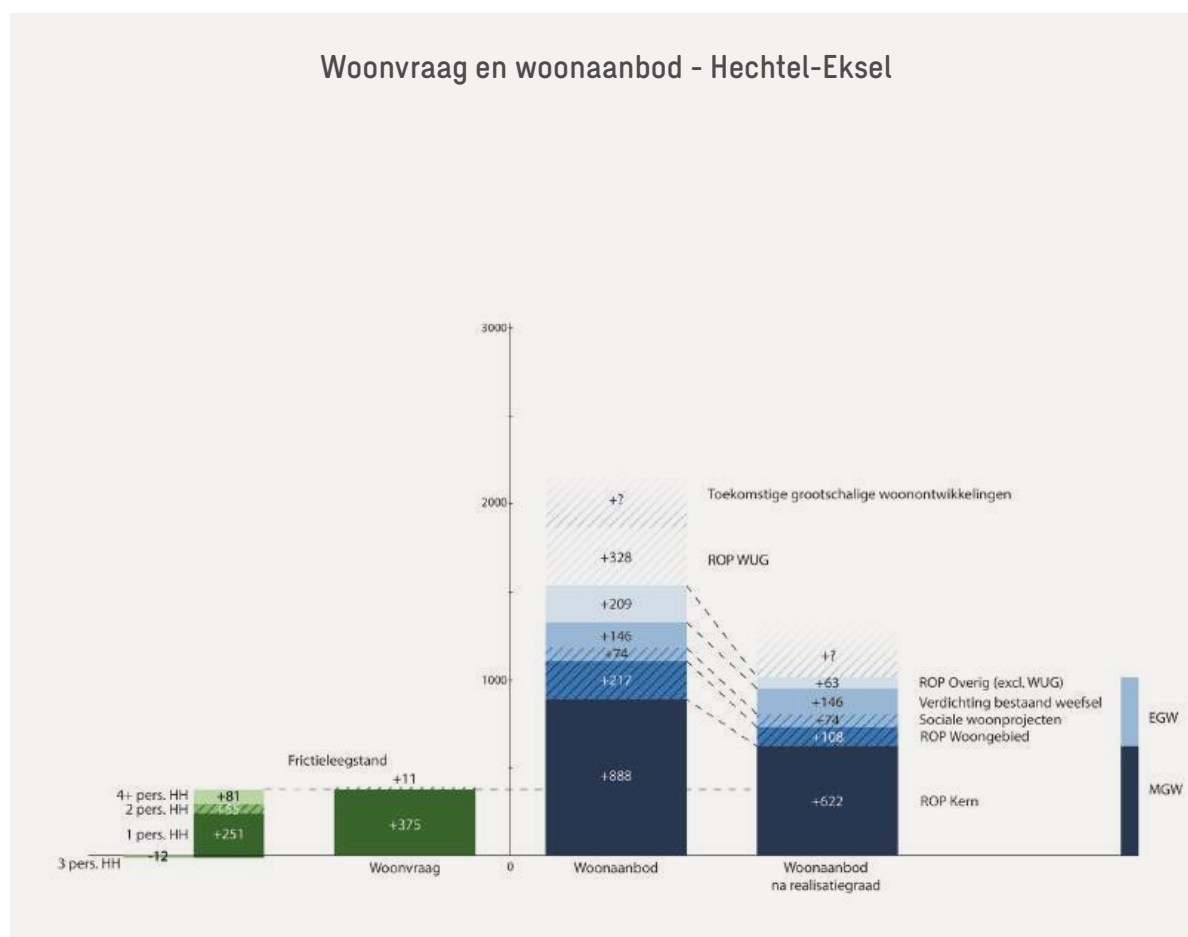


▲ Confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod tot 2040 in Lommel (bron: eigen verwerking)

## HECHTEL-EKSEL

Op basis van de prognoses bestaat de totale **woonbehoefte** voor Hechtel-Eksel uit **375 extra huishoudens/woningen** tegen 2040.

Het totale potentiële **woonaanbod** hebben we ingeschat op **1.013 bijkomende woningen**. Het potentieel van 328 wooneenheden in woonuitbreidingsgebied (WUG) laten we dan ook verder buiten beschouwing. Deze cijfers geven het totaal weer na toepassing van de realisatiegraden voor het ROP (waarbij we aannemen dat niet alle gronden effectief zullen ontwikkeld worden). Er is duidelijk dus ruimschoots voldoende aanbod om de vraag mee op te vangen.

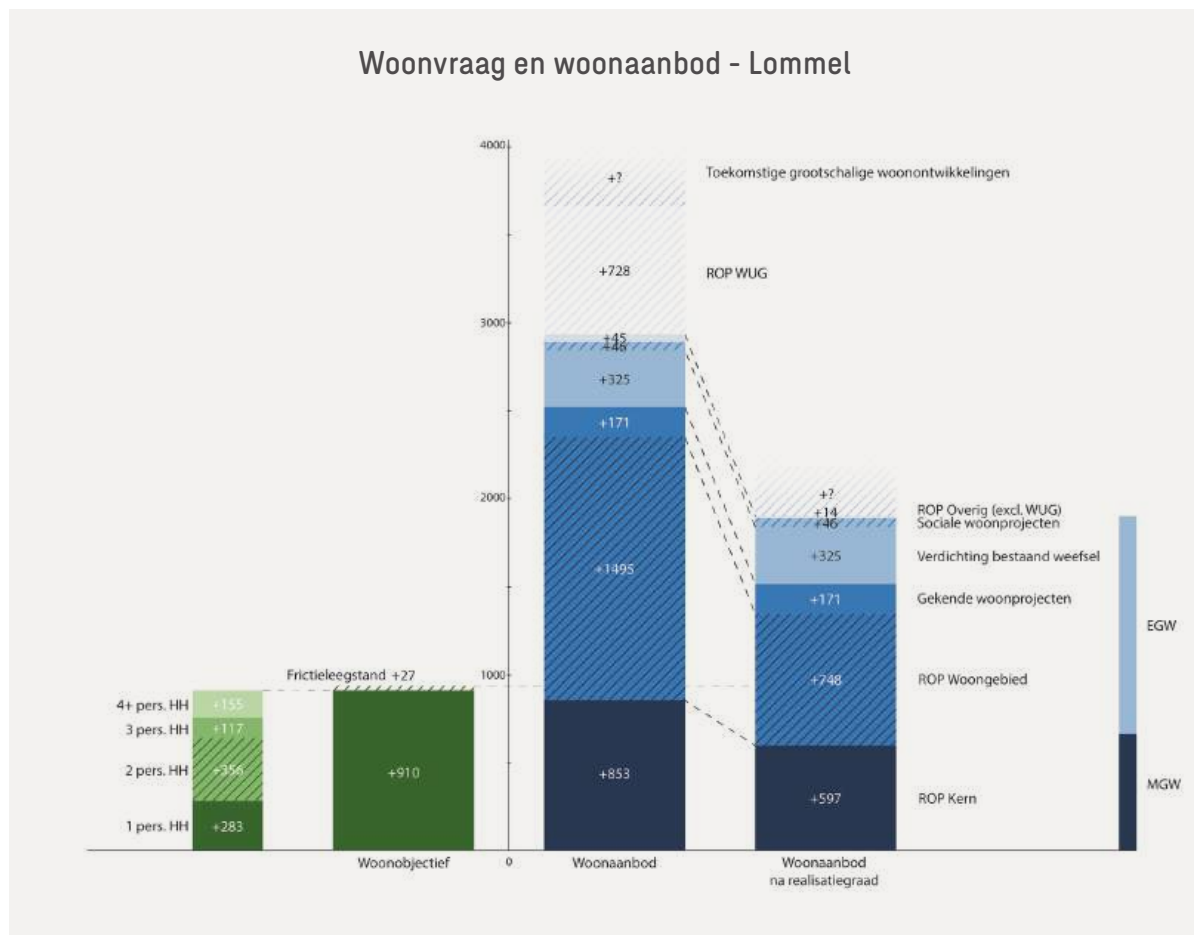


▲ Confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod tot 2040 in Hechtel-Eksel (bron: eigen verwerking)

## 6.2 Confrontatie aanbod en vraag volgens woonobjectief Ruimtepact

### LOMMELE

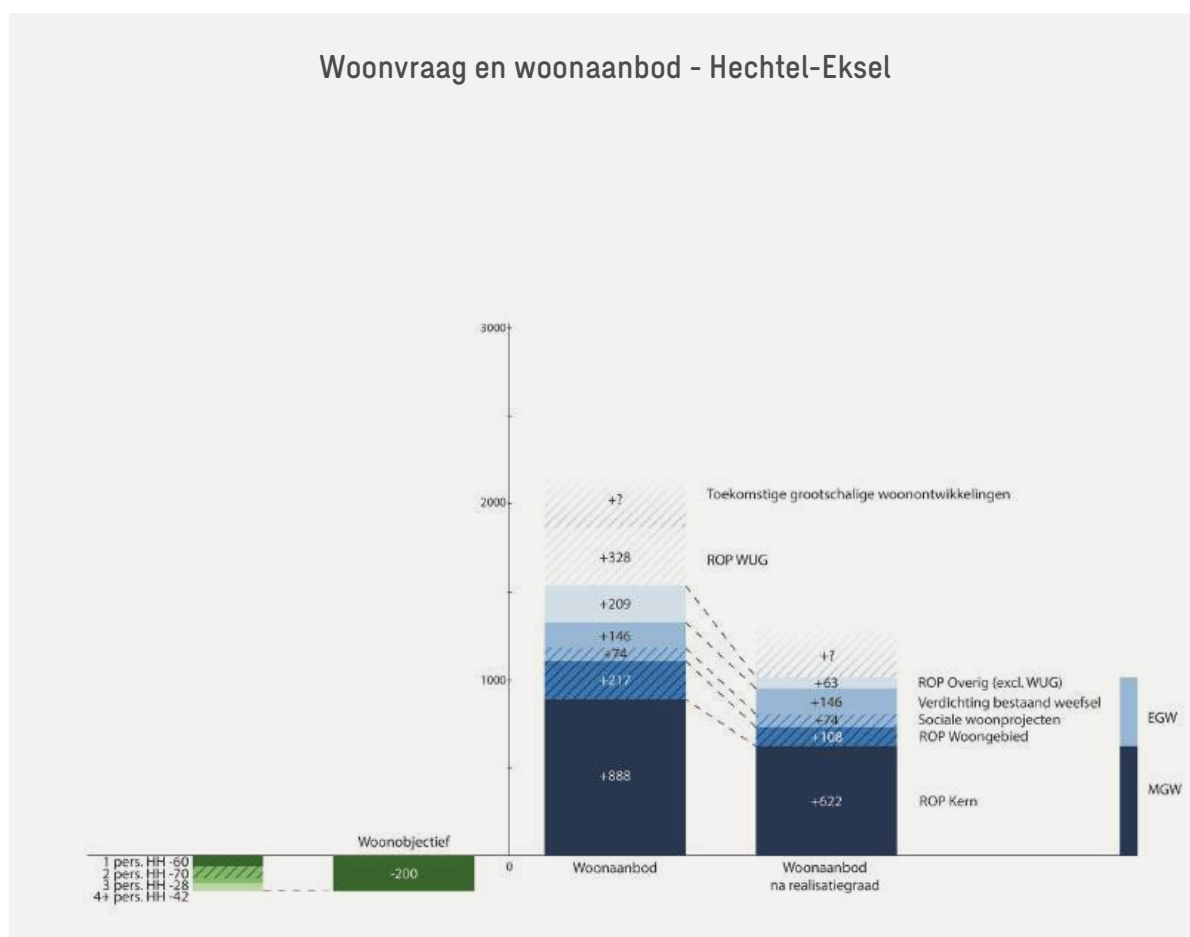
Volgens het Ruimtepact heeft Lommel nog een woonobjectief van 910 wooneenheden tegen 2040 (dit getal volgt uit het woonobjectief 2020-2040 minus de bijkomende huishoudens die er in 2020-2025 zijn bijgekomen). In dit scenario ligt de vraag dus hoger dan in de prognose maar blijft het theoretische aanbod ruimschots voldoende om aan het objectief te voldoen.



▲ Confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod tot 2040 in Lommel voor cijfers provincie (bron: eigen verwerking)

## HECHTEL-EKSEL

Volgens het Ruimtepact had Hechtel-Eksel een woonobjectief van 102 wooneenheden tussen 2020 en 2040. Gezien er tussen 2020 en 2025 al 302 huishoudens bijkwamen in Hechtel-Eksel is het objectief in theorie dus al overschreden. Zo bekomen we een negatief objectief tussen 2025-2040.



▲ Confrontatie tussen de woonvraag en het woonaanbod tot 2040 in Hechtel-Eksel voor cijfers provincie (bron: eigen verwerking)

**Conclusies**

We kunnen dus concluderen dat het potentieel aanbod aan ontwikkelingspotentieel ruimschoots volstaat om de groei van het aantal huishoudens op te vangen.

De grootste uitdaging zit niet in het kwantitatief beantwoorden van de woonvraag, maar kwalitatief: het juiste type woning, op de juiste plaats en voor het juiste budget.

Zowel in Lommel als in Hechtel-Eksel zijn er nog veel kavels voor meergezinswoningen die kunnen ontwikkeld worden. Vanuit de ambitie rond bouwshift en duurzaam ruimtegebruik is het aangewezen om zoveel mogelijk kernversterkend te werken.

De groei van type huishoudens zit voornamelijk in de kleine gezinnen. Voor deze groep is een kwalitatieve woning in de kern vaak het meest aangewezen omdat voor deze groep een compacte woning in de nabijheid van voorzieningen meer aansluit bij hun woonbehoefte dan een vrijstaande woning met grote tuin in meer afgelegen wijken.



7

## ENQUÊTE WOONBEHOEFTE

---

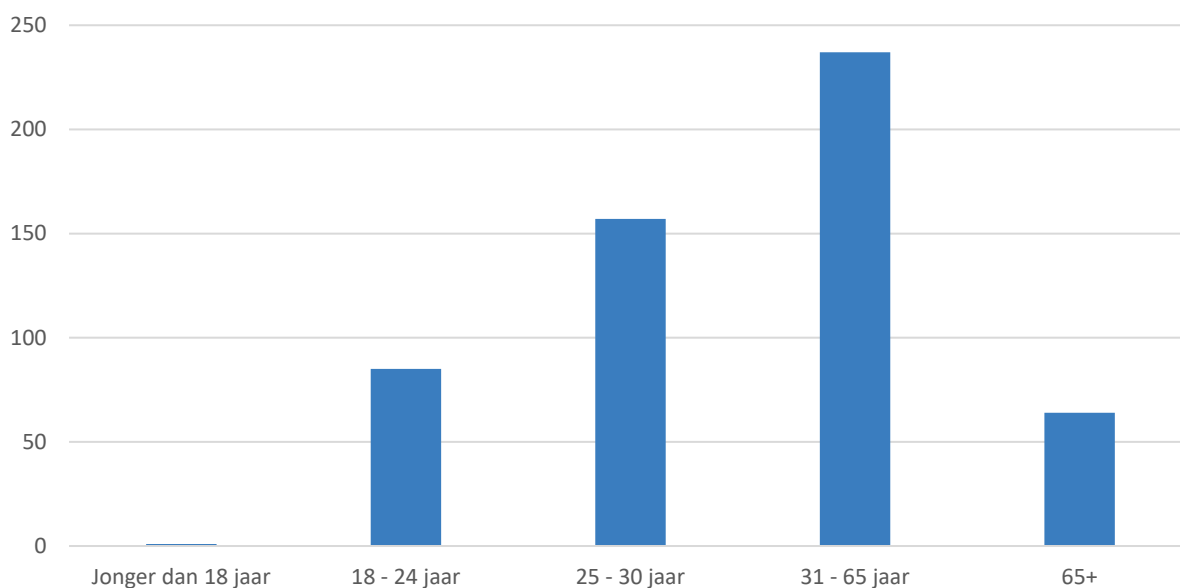


## 1.1 Aanpak bevraging en respons

Aanvullend aan de kwantitatieve data op basis van de officiële statistiek en Gis oefeningen om de vraag en aanbodzijde in beeld te brengen werd ook een anonieme bevraging van de bevolking uitgevoerd in de gemeenten Lommel en Hechtel-Eksel. Het doel van deze enquête was om inzicht te verkrijgen in de woonbehoeften van de bewoners van de gemeenten, in het bijzonder van jongvolwassenen tussen de 18 en 30 jaar. Voor Lommel is het vooral interessant om te kijken naar redenen waarom jonge mensen mogelijk wegtrekken uit de gemeenten en voor Hechtel-Eksel welke aantrekkingskracht de gemeente heeft voor jonge gezinnen.

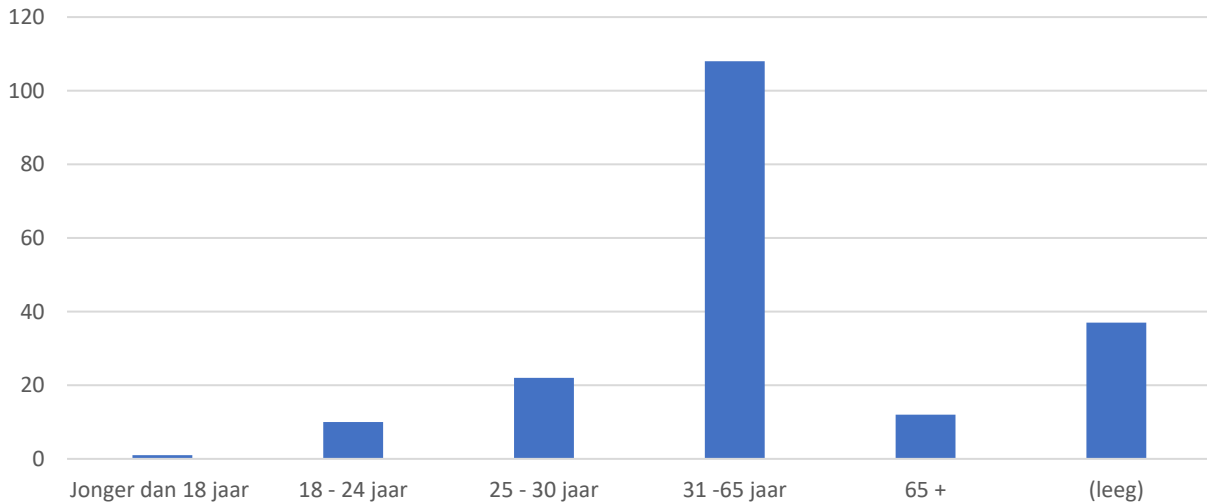
De enquête werd uitgevoerd via een online vragenlijst die tussen 26 januari en 15 februari 2026 open stond op de websites van de gemeenten. De enquête werd via de website, infoblad en sociale media gepromoot. In **Lommel** werden alle jongvolwassenen per brief aangeschreven met een link naar de vragenlijst. Er werd gekozen voor een gerichte aanpak om deze doelgroep te bereiken, omdat deze groep voor een groot deel de toekomst van de woondynamiek in de gemeenten zullen bepalen.

Deze strategie zorgde voor een hoge responsgraad in Lommel, met in totaal 545 respondenten. De directe benadering via post en de intensieve online promotie bleken effectief in het motiveren van doelgroep 18-30 jarigen om deel te nemen.



### Respons enquête Lommel per leeftijdscategorie

In **Hechtel-Eksel** werden de jongvolwassenen niet per brief aangeschreven. In plaats daarvan werd er sterk gefocust op promotie via social media, gericht op de jongvolwassen doelgroep. Ook in Hechtel-Eksel was de responsgraad hoog, ruim 191 bewoners namen deel. De doelgroep 18-30 jarigen werden als gevolg minder gerepresenteerd in de antwoorden.



#### Respons enquête Hechtel-Eksel per leeftijdscategorie

De grote respons in beide gemeenten toont het sterke engagement en de participatieve houding van zowel de bewoners als de gemeenten. De hoge responsgraad van de jongvolwassenen toont ook aan dat een doelgerichte promotiestrategie leidt tot een hoger engagement en betrokkenheid. Dit benadrukt het belang en succes van een goed doordachte communicatiestrategie bij het uitvoeren van dergelijke studies.

De waardevolle inzichten worden verder meegenomen in de conclusies van de studie als verdiepende inzichten en onderbouwing van hoofdstukken 3 en 4. In onderstaande hoofdstukken worden de resultaten van de bevraging besproken per gemeente.

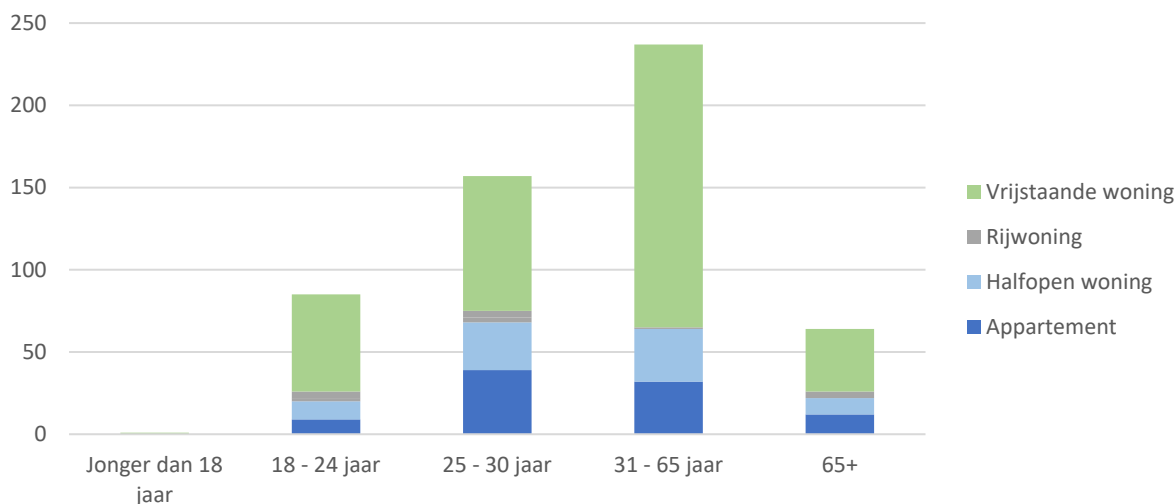
## 1.2 Resultaten enquête Lommel

De responsgraad komt overeen met 1,6 % van het totaal aantal inwoners in Lommel. De steekproef is niet representatief voor de bevolking gezien de jongvolwassenen (bewust) oververtegenwoordigd zijn in de antwoorden. Er gebeurt geen weging van de resultaten om representatieve uitspraken te kunnen doen voor de volledige bevolking. De resultaten zijn dus indicatief en niet representatief voor alle inwoners.

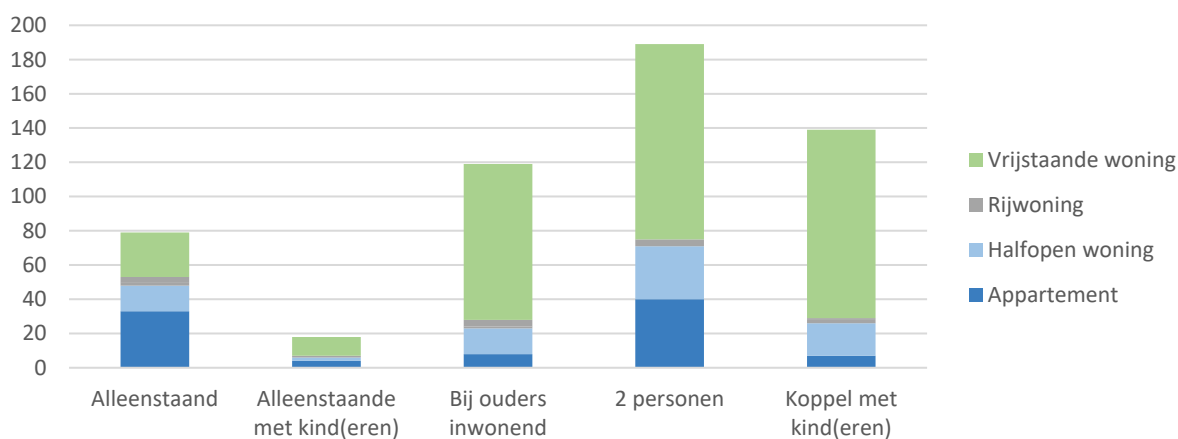
Er wordt wel specifiek aandacht besteed aan de jongvolwassenen gezien de hoge responsgraad. Voor de leeftijdscategorie 18-30 jaar in Lommel, waarin 4873 inwoners vallen, heeft de enquête 242 respondenten opgeleverd. Dit komt neer op een representativiteit van 4.97%. Deze basale representativiteit biedt een goede basis voor het trekken van algemene conclusies.

#### Over de respondenten

De resultaten van de enquête leveren antwoorden over de huidige woonsituatie en de toekomstige woonwensen van de inwoners. Wanneer we dit uitzetten per leeftijd of per gezinssituatie valt op dat vrijstaande woningen in elke doelgroep dominant blijven. Appartementen en halfopen woningen hebben het grootste aandeel bij de 25-30 jarigen. Ook bekeken per gezinssituatie blijven de vrijstaande woningen dominant. Enkel bij de alleenstaanden hebben de appartementen het grootste aandeel.

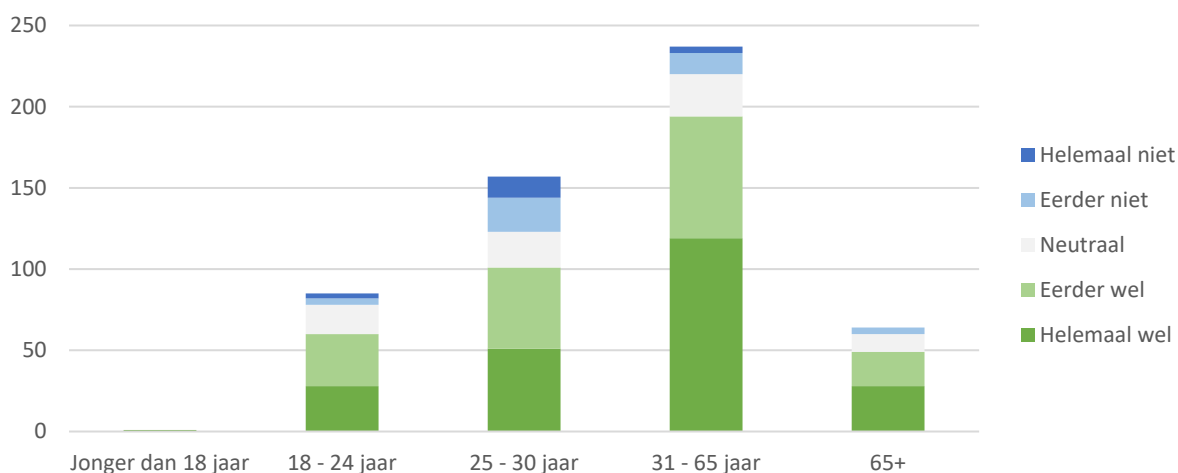


#### In welk type woning woont u, verdeeld per leeftijd



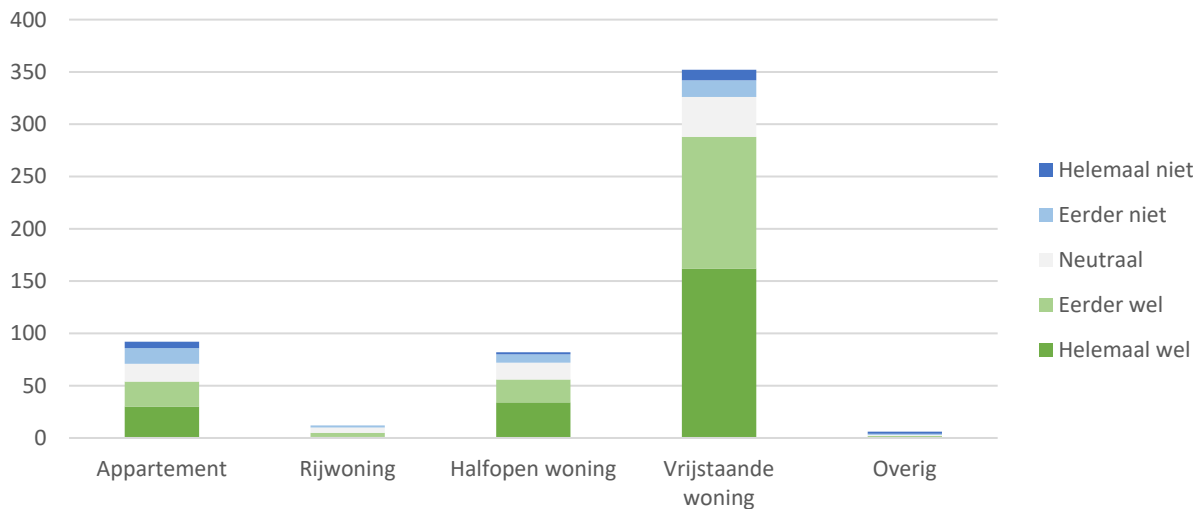
#### In welk type woning woont u, verdeeld per gezinssituatie

Vervolgens werd gevraagd in welke mate de huidige woning aansloot bij de huidige situatie. Daarbij valt op dat de resultaten algemeen zeer positief zijn. De groep 25-30 jarigen is het meest ontevreden met meer dan 20% in de categorieën sluit 'helemaal niet' aan en sluit 'eerder niet' aan.



#### In welke mate voldoet de huidige woning aan de huidige situatie, uitgezet per leeftijd.

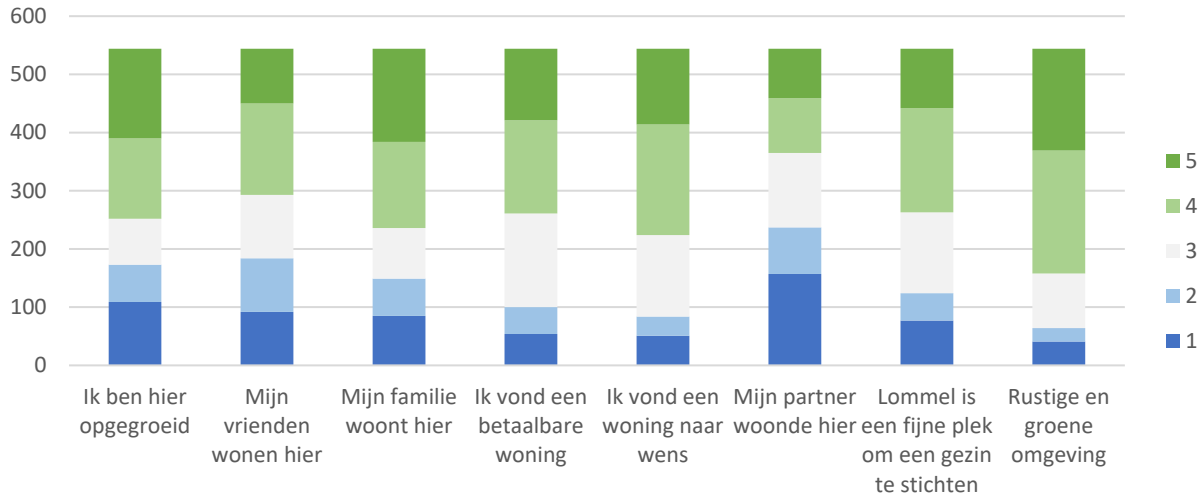
Wanneer we deze resultaten uitzetten volgens het type woningen dan valt op dat het aandeel woningen dat niet of minder geschikt is groter is bij de appartementen en de rijwoningen. Gezien er veel minder resultaten zijn voor deze specifieke woontypologieën is het moeilijk om de tevredenheid te vergelijken met de vrijstaande woningen.



In welke mate voldoet de huidige woning aan de huidige situatie, uitgezet per huidige woningtype..

#### Waarom zijn ze in Lommel komen wonen?

Vervolgens werd er gepolst waarom de respondenten oorspronkelijk in Lommel komen wonen en welke aspecten daarbij belangrijk waren voor hun.



#### Waarom bent u in Lommel komen wonen? (1=onbelangrijk 5=heel belangrijk)

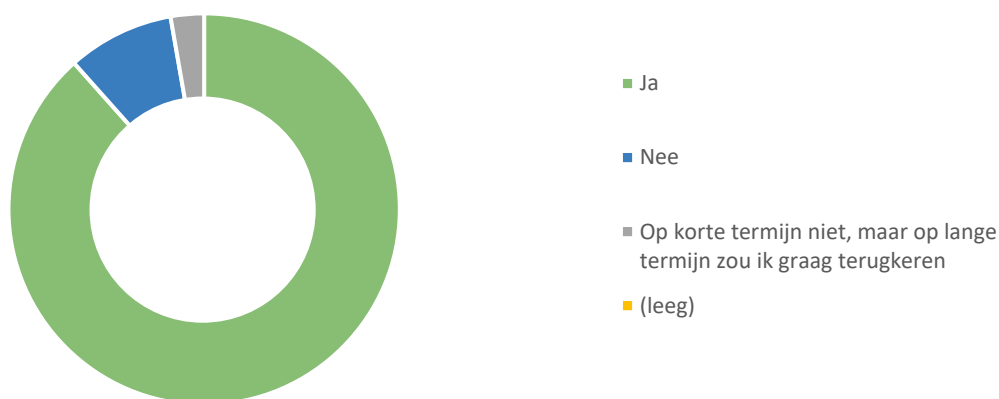
De belangrijkste reden die speelde om naar (of binnen) Lommel te verhuizen is volgens de bevraging de rustige en groene omgeving. Daarnaast zijn het opgroeien in Lommel, het feit dat hun familie er woont en het vinden van een woning naar wens ook belangrijke redenen.

Daarbij werd ook een open vraag gesteld om aan te geven waarom Lommel een aantrekkelijke/interessante plek was om naartoe te verhuizen. Hieruit bleek dat Lommel nog steeds in trek is omwille van de grens met Nederland. Zowel Nederlanders die in Lommel komen wonen als Belgen die in Nederland werken vinden Lommel een interessante gemeente om in te wonen. Werkgelegenheid werd als belangrijke factor benoemd. Daarnaast werden de voorzieningen (winkels, sport, scholen, cultuur, treinstation, ...) benoemd als reden om in

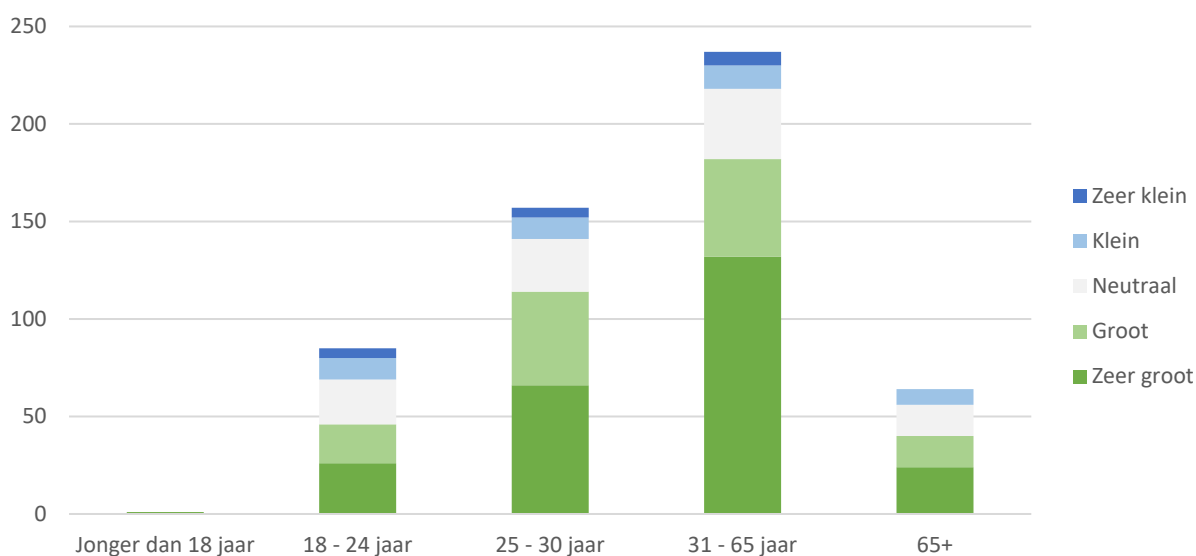
Lommel te wonen. De gemeente kent daarbij een dorps- en gemeenschapsgevoel in een stad. Ook de grote tuinen van de woningen in Lommel werden als reden genoemd.

### Willen ze er blijven wonen?

Bijna 90 % van de respondenten geeft ook aan in Lommel te willen blijven. Uitgezet per leeftijd beschouwt de grote meerderheid de kans ook groot tot zeer groot dat ze binnen 5 jaar nog in Lommel wonen. De intentie van de jonge respondenten is over het algemeen om in Lommel te blijven of nog oriënterend.



### Willen de respondenten in Lommel blijven wonen?



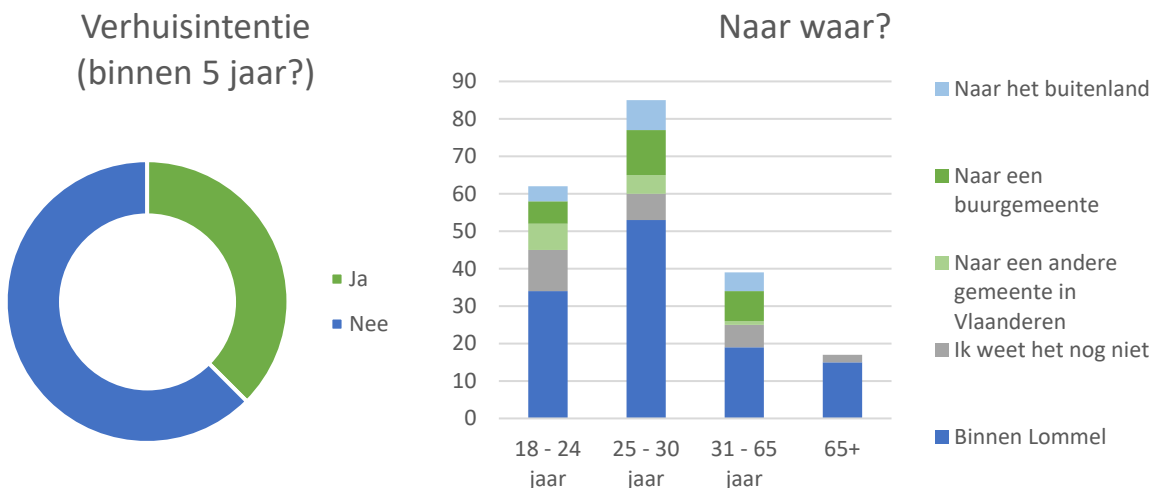
### Hoe groot is de kans dat u binnen de 5 jaar in Lommel blijft wonen?

Bij de vraag 'hoe groot is de kans dat u binnen de 5 jaar in Lommel blijft wonen' schat toch meer dan de helft van de 24-30 jarigen deze kans (zeer) groot in.

Onder de respondenten die aangeven binnen de 5 jaar de intentie hebben om te verhuizen, geeft de meerderheid aan de verhuisbeweging binnen de gemeente te maken. Bij de vraag naar waar de respondenten met een verhuiscens zouden verhuizen, blijft Lommel het meest prominente antwoord, vooral bij huishoudens met kinderen en tweepersoonshuishoudens. Onder elke leeftijdscategorie wenst meer dan de helft te verhuizen binnen de gemeente. Buurgemeenten zijn vooral in trek bij de 31-65 jarigen. Verhuizen naar een buurgemeente is onder de respondenten bijna even wenselijk als verhuizen naar het buitenland. Wellicht zal Nederland hierbij een rol spelen.

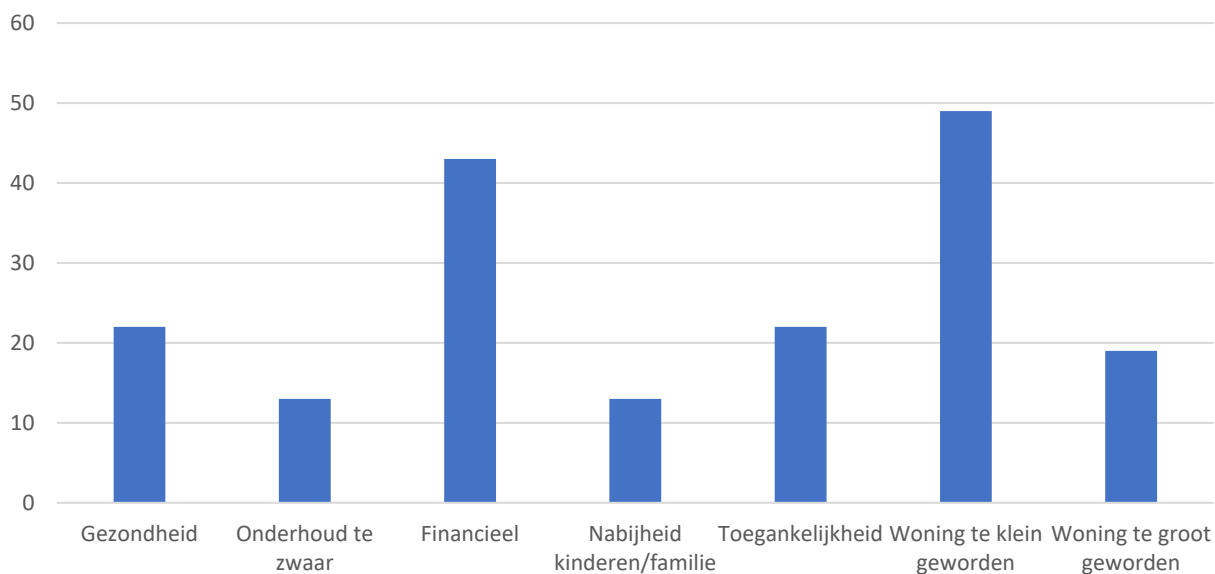
Bij de open vraag voor de respondenten die 'naar een buurgemeente' antwoordde kwamen volgende buurgemeenten en redenen naar boven:

1. Pelt
  - Is dichtbij Lommel (waar familie/werk/... gelegen zijn)
  - Goedkopere woningprijzen
  - Groener, rustiger en veiliger
  - Meer voorzieningen en activiteiten
  - Centrum is levendiger
  - Betere OV-verbinding
2. Mol/Geel
  - Verbinding met hoofdwegen is er beter
  - Goedkopere woningprijzen
3. Balen
  - Huren is er goedkoper
  - Minder druk vanuit Nederland waardoor de woningprijzen lager zijn
4. Hechtel-Eksel en Hamont-Achel
  - Meer bouw mogelijkheden
  - Groenere omgeving



**Links: Hebben de respondenten de intentie om te verhuizen (binnen 5 jaar)? Rechts: Zo ja, waar zouden ze dan misschien naartoe verhuizen? Uitgezet per leeftijd**

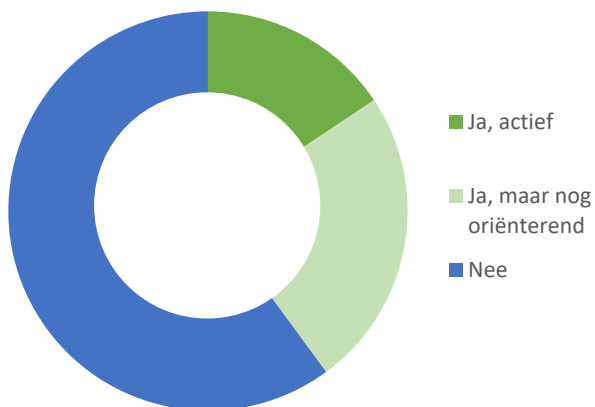
Vervolgens werd de vraag gesteld waarom de respondenten wensen te verhuizen. De voornaamste reden is dat de huidige woning te klein is geworden. Verder hebben de verhuisintenties ook vaak een financiële oorzaak. Naast de redenen in onderstaande grafiek werd er ook in een open vraag gevraagd naar de verhuisredenen. Hierbij werd vermeld dat de respondenten wensen zelfstandig te gaan wonen, weg van het ouderlijk huis. Het grote aandeel jonge respondenten verklaart deze motivatie. Verder wordt aangegeven dat het veiligheidsgevoel in de gemeente daalde en dat sommige respondenten naar een groenere omgeving willen verhuizen.



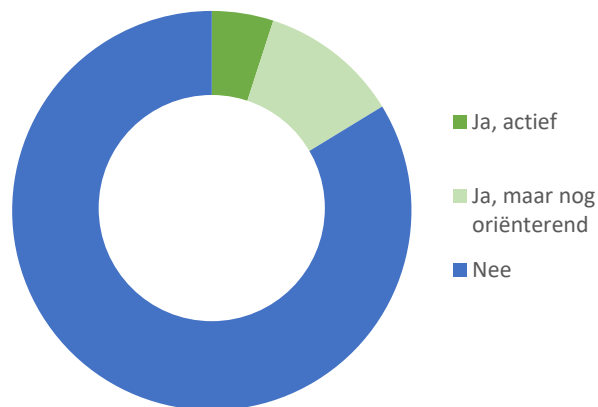
#### Reden om te verhuizen

Voor de 18-30 jarigen zijn momenteel op zoek naar een woning, al dan niet actief.

#### 18-30 jarigen

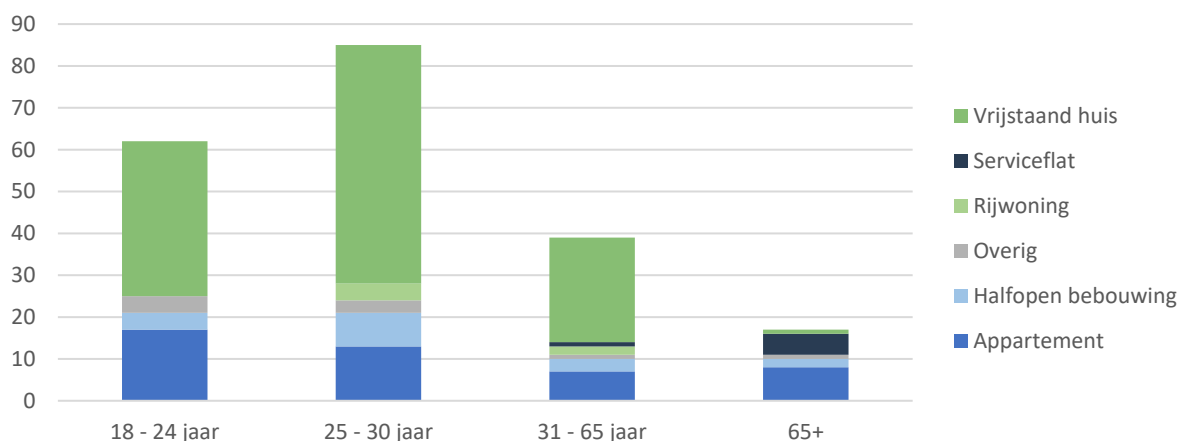


#### 31-65 jarigen en 65+



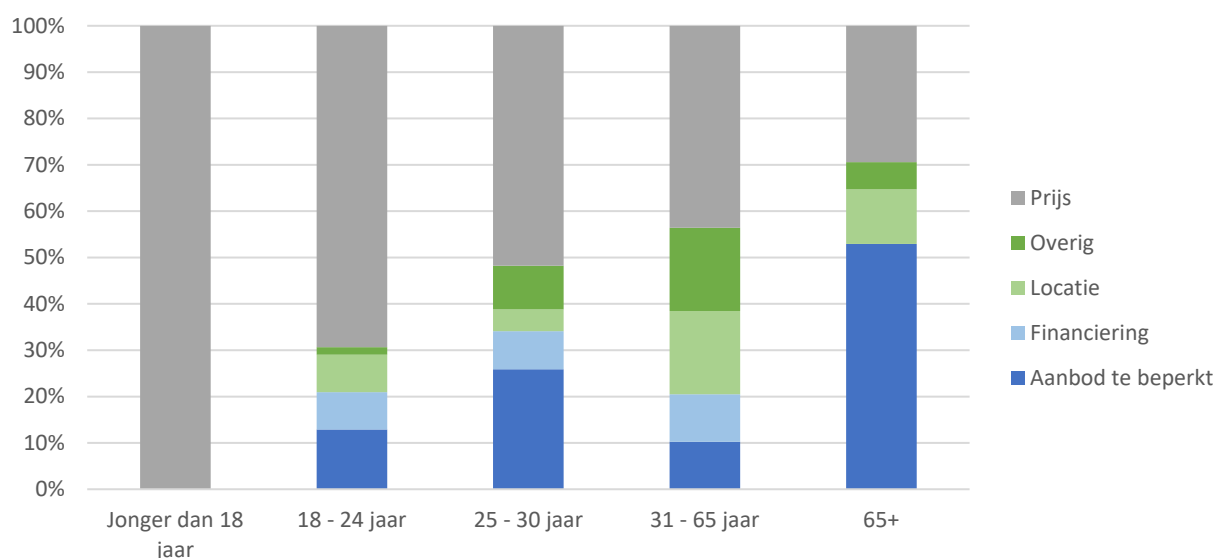
#### Zijn de respondenten momenteel op zoek naar een woning?

Tot slot werd er gepolst naar de grootste belemmering om een woning te vinden in de gemeente. De grootste belemmering voor de respondenten om een woning te kopen is de woningprijs. Op nummer twee komt een te beperkt aanbod. Er werd daarbij ook gepolst naar welk type woningen de respondenten zouden willen verhuizen. Ook daar blijft de vrijstaande woning de populairste keuze. Bij de 65 plussers gaat de keuze duidelijk naar een appartement of een serviceflat.



**Als je zou verhuizen, hoe zou je het liefst willen wonen (per leeftijd)**

Specifiek voor de jongeren in de gemeente werd er gevraagd of het moeilijk is om een woning te kopen in de gemeente. Hierbij kwam de woningprijs sterk naar boven. Lommel is volgens de respondenten duurder dan de omliggende gemeenten. In vergelijking met Nederland is Lommel juist goedkoper. De hoge woningprijzen en het beperkte aanbod van compacte en betaalbare woningen maakt het moeilijk voor starters in Lommel.



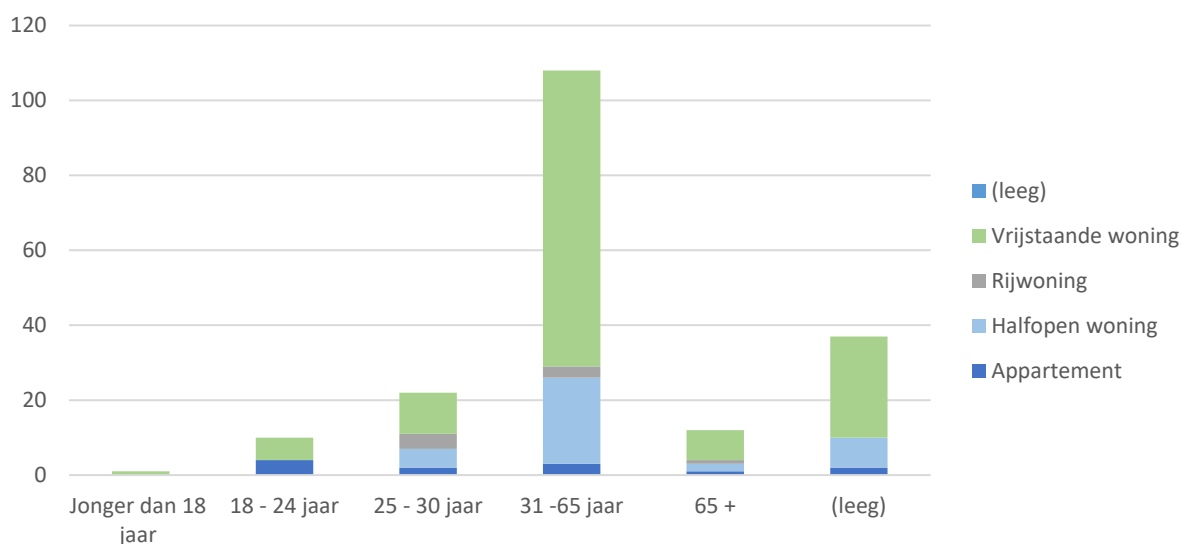
**Wat is de grootste belemmering volgens de respondenten om een woning te vinden?**

### 1.3 Resultaten enquête Hechtel-Eksel

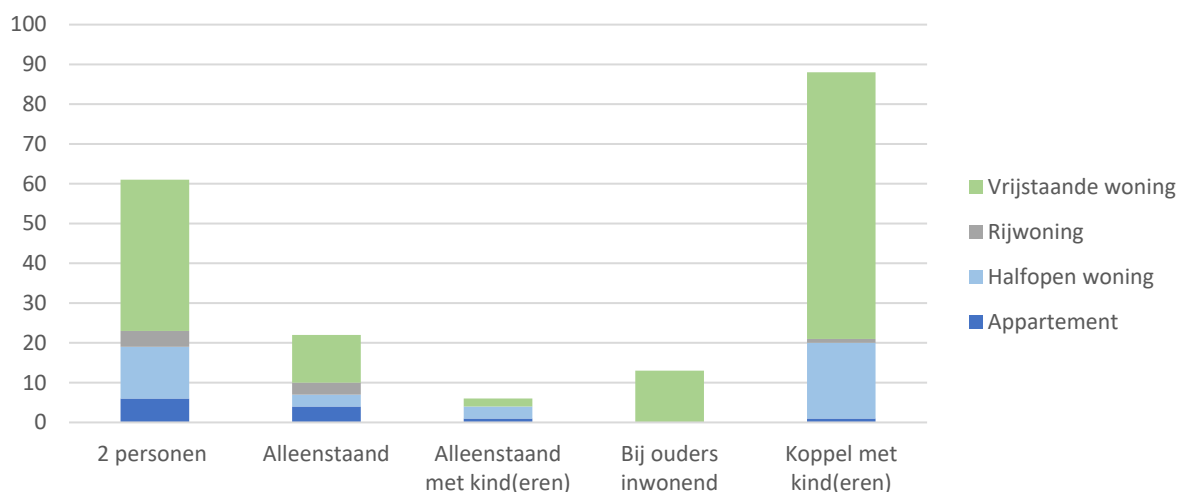
Ook voor Hechtel-Eksel sluit de huidige woning het best aan bij de levensfase van de koppels met kinderen en de tweepersoonshuishoudens. Alleenstaanden (met kinderen) en zij die nog bij de ouders inwonen geven aan dat hun woning minder goed aansluit bij hun levensfase. Bewoners van vrijstaande woningen geven, net zoals in Lommel, het vaakst aan dat hun woning aansluit bij hun levensfase.

#### Over de respondenten

De resultaten van de enquête leveren antwoorden over de huidige woonsituatie en de toekomstige woonwensen van de inwoners. Wanneer we dit uitzetten per leeftijd of per gezinssituatie valt op dat vrijstaande woningen in elke doelgroep dominant blijven. Hechtel-Eksel heeft proportioneel minder appartementen in het huidige woonaanbod dan Lommel waardoor appartementen een minder voorkomende woonvorm is onder de respondenten. Ook bekeken per gezinssituatie blijven de vrijstaande woningen dominant. De alleenstaanden wonen vaker in een vrijstaande woning dan een andere woonvorm.

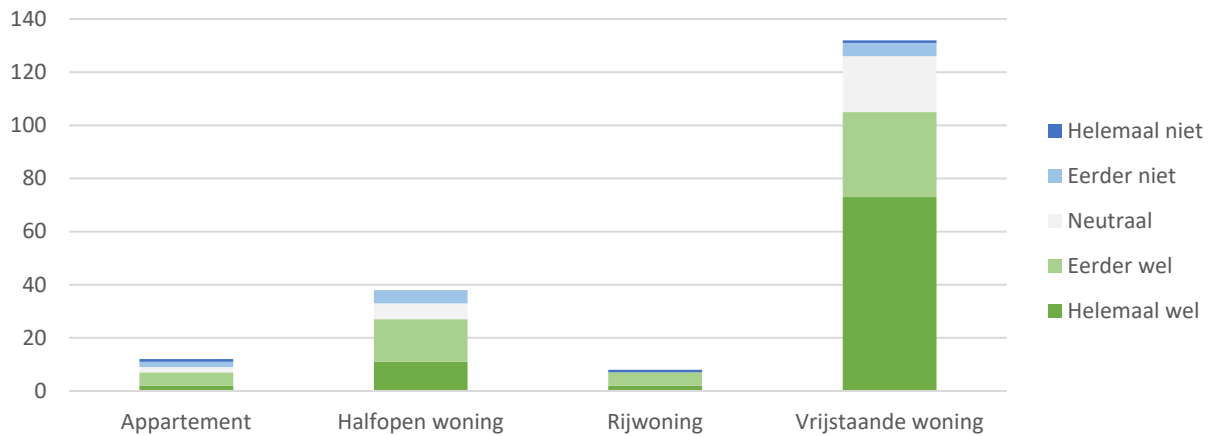


#### In welk type woning woont u, verdeeld per leeftijd

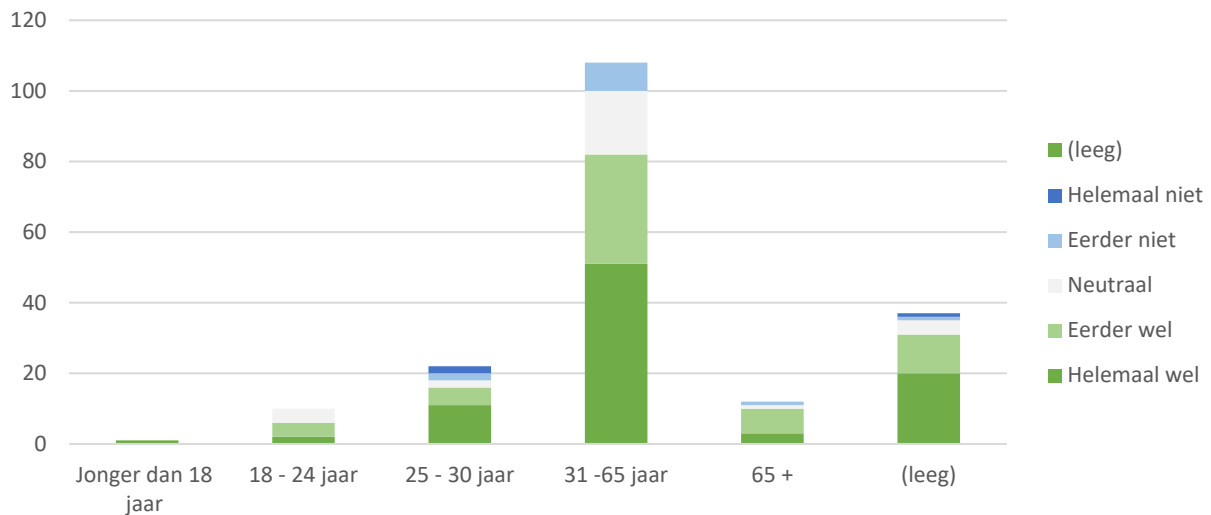


#### In welk type woning woont u, verdeeld per gezinssituatie

Vervolgens werd gevraagd in welke mate de huidige woning aansloot bij de huidige situatie. Daarbij valt op dat de resultaten algemeen zeer positief zijn. De groep 25-30 jarigen is het meest ontevreden met ongeveer 20% in de categorieën sluit 'helemaal niet' aan en sluit 'eerder niet' aan.



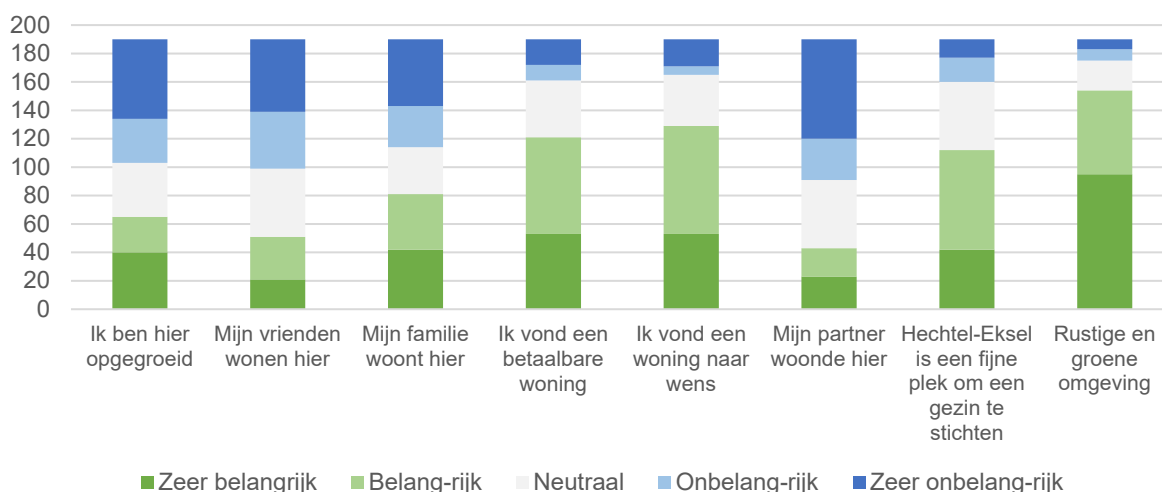
#### In welke mate voldoet de huidige woning aan de huidige situatie, uitgezet per huidige woningtype



#### In welke mate voldoet de huidige woning aan de huidige situatie, uitgezet per leeftijd

#### Waarom zijn ze in Hechtel-Eksel komen wonen?

Vervolgens werd er gepolst waarom de respondenten oorspronkelijk in Hechtel-Eksel zijn komen wonen en welke aspecten daarbij belangrijk waren voor hen.

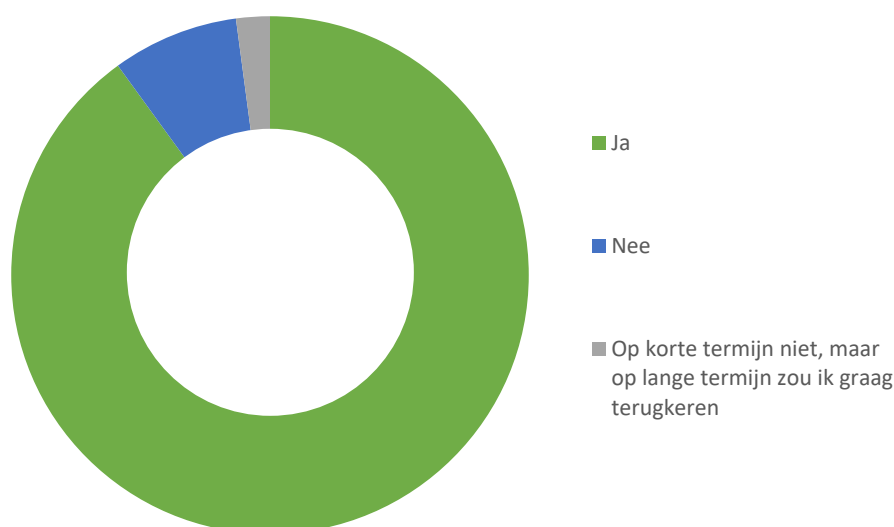


#### Waarom bent u in Hechtel-Eksel komen wonen?

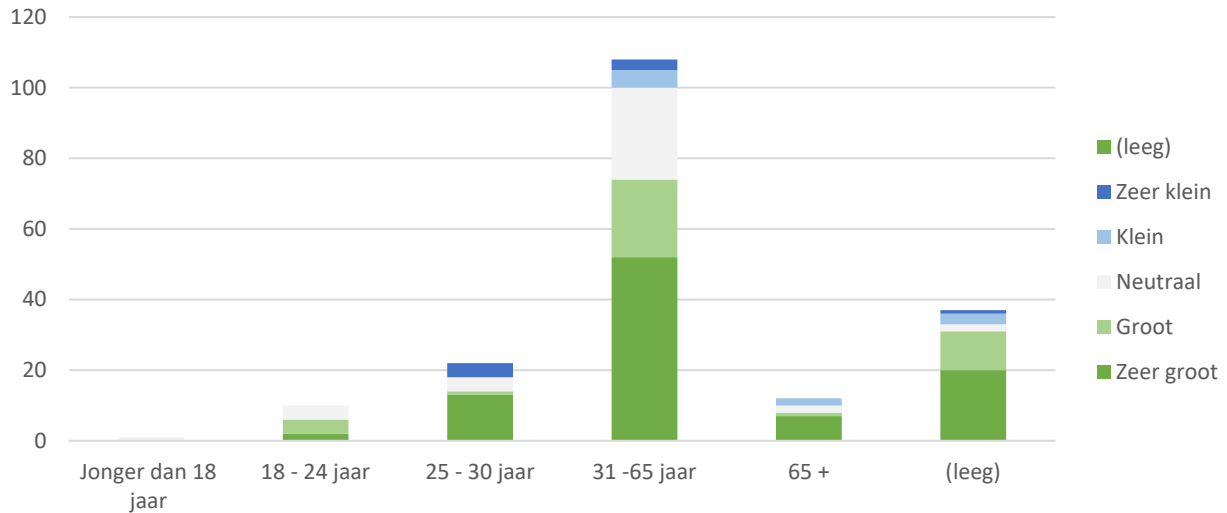
In Hechtel-Eksel speelt het feit dat de inwoners er opgroeiden een minder grote rol dan in Lommel in de keuze om naar de gemeente te verhuizen. De belangrijkste redenen om naar Hechtel-Eksel te verhuizen waren een betaalbare/wenselijke woning vinden en de rustige groene omgeving waar het fijn is om een gezin te stichten. Daarbij werd ook een open vraag gesteld om aan te geven waarom Hechtel-Eksel een aantrekkelijke/interessante plek was om naartoe te verhuizen. Hieruit bleek dat de groene en rustige omgeving en het landelijk wonen (met grote tuinen) als een grote troef wordt beschouwd (nabijheid Nationaal Park Bosland). Verder speelt het goede voorzieningenniveau of de nabijheid van voorzieningen in de omgeving (voor dorpen als Hechtel en Eksel) en het dorpsgevoel een belangrijke rol. Daarbij wordt ook de goede noord-zuid verbinding aangehaald als een positief kenmerk van de gemeente.

#### Willen ze er blijven wonen?

90 % van de respondenten geeft ook aan in Hechtel-Eksel te willen blijven. Uitgezet per leeftijd beschouwt de meerderheid de kans ook groot tot zeer groot dat ze binnen 5 jaar nog in de gemeente wonen.



#### willen de respondenten in Hechtel-Eksel blijven wonen?



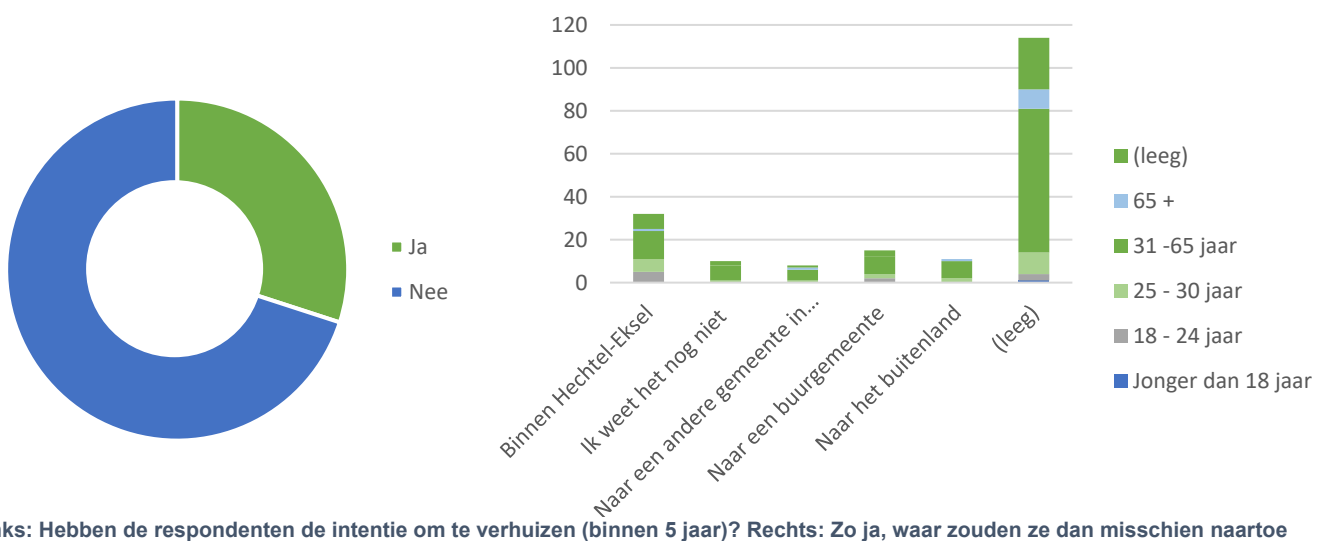
#### Hoe groot is de kans dat u binnen de 5 jaar in Hechtel-Eksel blijft wonen?

Bij de vraag 'hoe groot is de kans dat u binnen de 5 jaar in Hechtel-Eksel blijft wonen' schat toch meer dan de helft van de 24-30 jarigen deze kans (zeer) groot in. Onder de andere leeftijdscategorieën geldt dit ook.

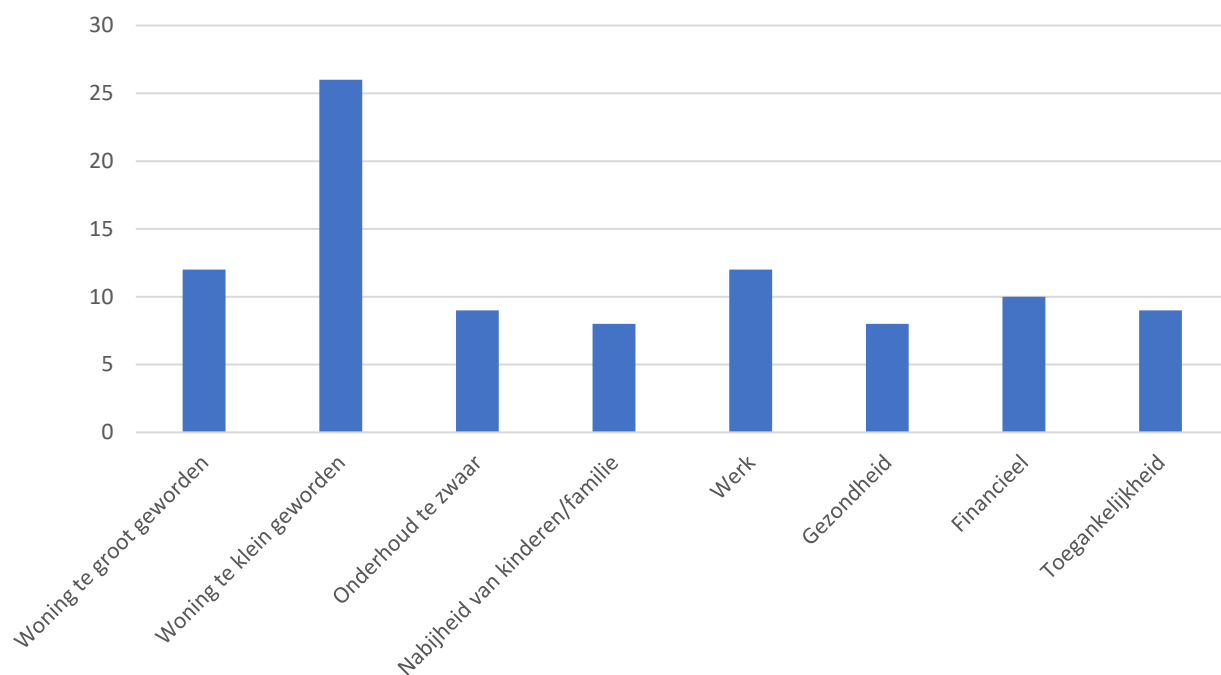
De respondenten van Hechtel-Eksel geven in mindere mate dan in Lommel aan dat ze willen verhuizen binnen de gemeente zelf. In de open vraag die respondenten die 'naar een buurgemeente' antwoordde, vraagt naar welke buurgemeente ze wensen te verhuizen en waarom kwam volgende antwoorden:

1. Pelt
  - Meer voorzieningen in de buurt
2. Peer
  - Meer 'te doen'
3. Lommel
  - Meer voorzieningen, horeca en activiteiten

Ook in Hechtel-Eksel springt het feit dat de woning te klein wordt erbovenuit bij de vraag naar de reden om te verhuizen. Naast de redenen in onderstaande grafiek werd er ook in een open vraag gevraagd naar de verhuisredenen. Hierbij werd vermeld dat het drukke verkeer voor (geluids-)overlast zorgt. Daarnaast wordt aangegeven dat het centrum te druk is geworden.

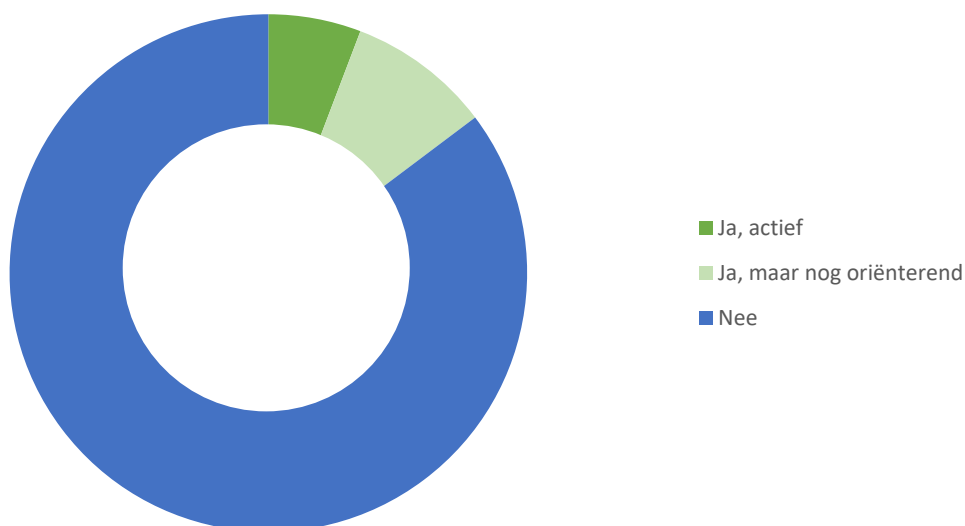


links: Hebben de respondenten de intentie om te verhuizen (binnen 5 jaar)? Rechts: Zo ja, waar zouden ze dan misschien naartoe verhuizen? Uitgezet per leeftijd



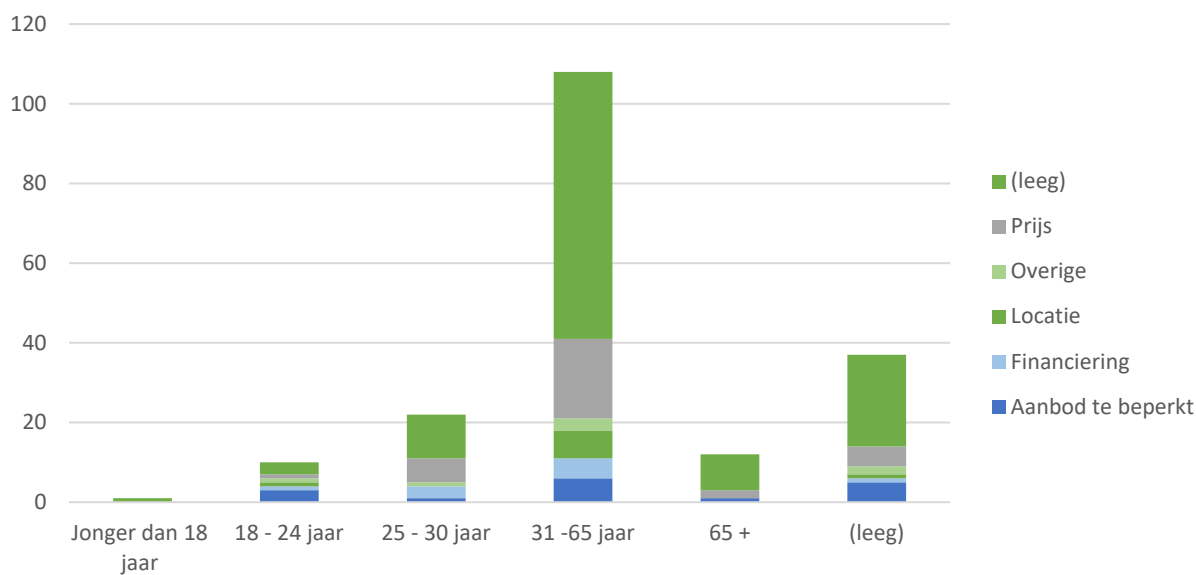
#### Reden om te verhuizen

Van de respondenten die aangaven binnen de 5 jaar te willen verhuizen is slechts de helft momenteel op zoek naar een woning, actief of oriënterend.

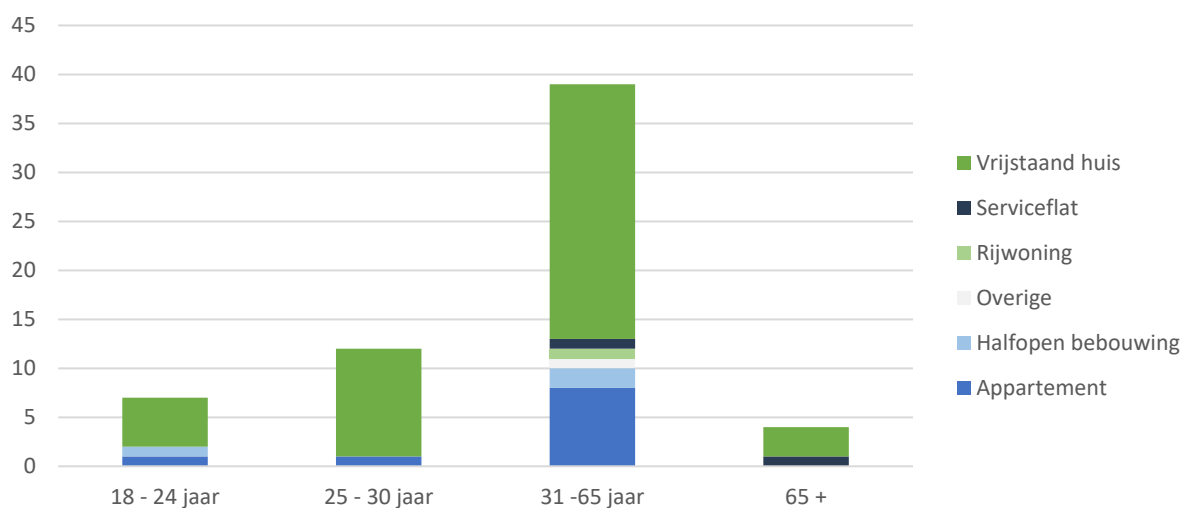


#### Zijn de respondenten op zoek naar een woning?

Ook in Hechtel-Eksel wordt woningprijs als grootste belemmering beschouwd om een woning te kopen. Bij de open vraag over de moeilijkheid voor jongeren om een woning te kopen in Hechtel-Eksel wordt prijs benoemd als oorzaak. Terwijl er de nuance wordt gemaakt dat de prijs relatief betaalbaar is in vergelijking met de algemene trend. Wanneer wordt gevraagd naar welk type woning de respondenten willen verhuizen blijft vrijstaande woning het populairst. Jongeren lijken weinig geïnteresseerd in appartementen ten opzichte van de 30 plussers en de 65 plussers.



**Wat is de grootste belemmering volgens de respondenten om een woning te vinden?**



**Naar welk soort woning zou je willen verhuizen?**

## Conclusies

- De resultaten zijn niet representatief voor de volledige bevolking maar vormen door de hoge responsgraad een sterke indicatieve basis om woonbehoeften, woonwensen en verhuisintenties in de gemeenten beter te begrijpen;
- Vrijstaande woningen blijven dominant en gewenst. Vooral de alleenstaanden, 25-30-jarigen, 65-plussers vormen de doelgroep die op zoek zijn naar appartementen en serviceflats;
- De huidige woning sluit best goed aan bij de huidige levensfase, maar minder bij jongeren en alleenstaanden.
- Groen, ruimte en rust zijn de belangrijkste woontroeven van de gemeenten;
- De binding met de gemeente is sterk. In beide gemeenten geeft ongeveer 90% van de respondenten aan in de gemeente te willen blijven wonen. Ook bij jongvolwassenen is de intentie om te blijven opvallend sterk;
- De belangrijkste reden om te verhuizen is een te kleine woning of zelfstandig gaan wonen (bij jongeren);
- De grootste belemmeringen om een woning te vinden in de gemeente zijn betaalbaarheid en beschikbaar aanbod. Vooral in Lommel wordt betaalbaarheid aangehaald.
- Er is nood aan meer betaalbare woningen op maat van de doelgroepen;
- Buurgemeenten zijn aantrekkelijk omwille van prijs, voorzieningen en bereikbaarheid.

De enquête wijst daarom op een behoefte aan:

- betaalbare starterswoningen;
- kleinere grondgebonden woningen;
- compacte gezinswoningen;
- kwalitatieve appartementen op geschikte locaties;
- alternatieve woonvormen voor alleenstaanden en ouderen;
- meer doorstromingsmogelijkheden, zodat grotere woningen kunnen vrijkomen.



8

## WORKSHOP VASTGOEDACTOREN

---



## WORKSHOP VASTGOEDACTOREN

Als onderdeel van het participatieve luik van de woonbehoeftestudie werd er niet alleen een uitgebreide bewonersenquête uitgevoerd, maar gingen we ook in **gesprek met verschillende vastgoedactoren**. Tijdens een workshop werden de bevindingen uit de analyse aan hen voorgelegd en verder besproken. Vanuit hun dagelijkse praktijk ervaren vastgoedactoren zeer concreet hoe woonbehoeften en woonaanbod met elkaar samenhangen. Hun inzichten vormen daarom een **waardevolle aanvulling op de woonbehoeftestudie** en helpen om de relatie tussen woonbehoefte en woonaanbod in de gemeenten en de ruimere omgeving beter te begrijpen.

### > Demografische evolutie heeft duidelijke impact op de woningmarkt

De grondgebonden woning blijft populair in de regio, maar is niet voor elke doelgroep betaalbaar en het meest geschikt. Vooral jongeren en senioren zoeken naar alternatieven maar botsen op betaalbaarheid, aanbodkwaliteit en woonwensen die niet altijd overeenkomen met wat er op de markt beschikbaar is.

### > Appartementen zitten in de lift

Niet alleen senioren, maar ook jonge kopers kijken vaker naar appartementen als eerste stap in hun wooncarrière. Voor jongeren is dit vaak geen eerste voorkeur, maar eerder een gevolg van de stijgende prijzen van bouwgronden, nieuwbouwwoningen en grondgebonden woningen. De voorkeur blijft vaak uitgaan naar een woning met tuin, maar die is voor een groeiende groep financieel niet meer haalbaar. Tegelijk geven de vastgoedactoren aan dat niet elk appartement vlot aansluit bij de vraag. Vooral kleine appartementen of appartementen met slechts één slaapkamer zijn minder aantrekkelijk voor koppels. Zij zoeken eerder naar ruimere appartementen van ongeveer 80 tot 100 m<sup>2</sup>, met twee volwaardige slaapkamers.

### > Mismatch tussen vraag en aanbod: bouwpromotoren ontwikkelen niet altijd op maat van doelgroepen

Volgens de vastgoedactoren is er een duidelijke spanning tussen de woonnoden van doelgroepen en de manier waarop een deel van het aanbod wordt ontwikkeld. Promotoren zouden vaak inzetten op het maximaliseren van het aantal units per project, met het oog op een zo hoog mogelijke return on investment. Daardoor ontstaan appartementen die op papier aan bepaalde kenmerken voldoen, maar in de praktijk niet altijd kwalitatief of ruim genoeg zijn. Zo worden tweeslaapkamerappartementen soms ervaren als appartementen met “anderhalve” slaapkamer, door de beperkte kameroppervlaktes. Dit leidt tot een aanbod dat niet altijd aansluit bij de verwachtingen van jonge koppels, gezinnen of senioren.

### > Senioren hebben extra woonvoorwaarden

Senioren tonen interesse in appartementen, vooral wanneer die centraal gelegen zijn. Toch stellen zij duidelijke voorwaarden. Een appartement moet voldoende ruim zijn, beschikken over een lift en idealiter ook over een staanplaats of garage. Daarnaast willen senioren vaak voldoende berguimte en comfort behouden ten opzichte van hun huidige woning. De overstap naar een appartement is financieel niet altijd evident. De opbrengst van de verkoop van hun bestaande woning volstaat vaak niet om een kwalitatief, goedgelegen nieuwbouwapartement aan te kopen. Bovendien zijn oudere woningen soms renovatiebehoevend en hebben ze een slechte EPC-score, waardoor ze moeilijker verkoopbaar zijn. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt.

### ➤ **Nieuwbouw blijft relevant, maar betaalbaarheid staat onder druk**

Nieuwbouw blijft verkopen, maar vooral het duurdere segment staat langer te koop. Vastgoedactoren geven aan dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit steeds belangrijker wordt. Bij grondgebonden nieuwbouw wordt een halfopen bebouwing van ongeveer 135 m<sup>2</sup> nog als relatief haalbaar beschouwd. Grotere woningen van 150 tot 160 m<sup>2</sup> worden daarentegen vaak te duur voor de doelgroep.

### ➤ **Alternatieve woonvormen: potentieel, maar nog weinig kader**

Alternatieve woonvormen worden vandaag nog niet als een sterk ontwikkelde markt gezien. Volgens de vastgoedactoren is de vraag momenteel beperkt en ontbreekt er vooral een duidelijk kader. Er zijn nog veel vragen rond eigendom, beheer, verzekering, verantwoordelijkheid en regelgeving. Zonder helder juridisch en praktisch kader blijft het moeilijk om alternatieve woonvormen op grotere schaal te realiseren. Toch kan dit op termijn relevant worden, zeker in functie van betaalbaarheid, vergrijzing en veranderende woonbehoeften.

### ➤ **Huurmarkt onder sterke druk**

De huurmarkt staat zeer sterk onder druk. Woningen die te huur worden aangeboden, lokken vaak onmiddellijk veel interesse uit. Volgens de vastgoedactoren kunnen kwalitatieve huurwoningen rekenen op tientallen kandidaat-huurders, soms 20 tot 60 geïnteresseerden per pand. Dit wijst op een structureel tekort aan huurwoningen, zeker in het betaalbare en kwalitatieve segment. De druk wordt bovendien versterkt door huishoudens die niet kunnen kopen en dus langer op de huurmarkt blijven, maar ook door instroom van buiten de gemeente of regio.

### ➤ **Kamerwonen als gevoelig segment**

Kamerwonen wordt door de vastgoedactoren als een gevoelig segment beschouwd. Het kan een antwoord bieden op bepaalde woonnoden, maar brengt ook risico's met zich mee wanneer het onvoldoende gereguleerd of gecontroleerd wordt. De actoren wijzen vooral op het risico op uitbuiting en problematische woonsituaties. Dergelijke situaties kunnen een negatieve impact hebben op de leefkwaliteit van bewoners, maar ook op de buurt en de verkoopbaarheid van omliggende panden. Daarom is volgens hen strikte handhaving noodzakelijk.

### ➤ **Sociaal wonen als hefboom**

Sociaal wonen wordt gezien als een mogelijke hefboom om de druk op de onderkant van de private huurmarkt te verlichten. De vastgoedactoren geven aan dat bijkomende sociale huurwoningen kunnen helpen om kwetsbare huishoudens uit de private huurmarkt te halen, waardoor daar opnieuw meer ruimte ontstaat. Tegelijk leeft het gevoel dat sociaal wonen kampt met een negatief imago. Om dat stigma te doorbreken, is het volgens de actoren belangrijk om in te zetten op kwalitatieve woningen, goede locaties en een bredere doelgroep. Sociaal wonen zou sterker ingebed kunnen worden in de lokale gemeenschap en minder als afzonderlijk of gestigmatiseerd segment worden benaderd.

### ➤ Impact van Nederland en Brainport

De impact van Nederland, en specifiek van de Brainportregio, wordt door de vastgoedactoren als zeer groot ingeschat. Nederlandse kopers en huurders beschikken volgens hen vaak over een grotere financiële slagkracht. Dat heeft onder meer te maken met hogere vastgoedwaarden in Nederland, overwaarde bij verkoop en andere financieringsmogelijkheden.

Hierdoor kunnen Nederlandse kopers sterker bieden op woningen in België, wat de koopkansen van lokale inwoners onder druk zet. Ook internationale kenniswerkers die eerst in Nederland wonen, kunnen na enkele jaren uitwijken naar België omdat woningen hier ruimer en relatief betaalbaarder zijn.

Ook op de huurmarkt is deze druk merkbaar. Huurprijzen die in Lommel als hoog worden beschouwd, kunnen voor Nederlandse huurders nog steeds aantrekkelijk zijn in vergelijking met de Nederlandse huurmarkt. Dit verhoogt de concurrentie op de lokale huurmarkt en versterkt de druk op het beschikbare aanbod.

### Conclusie

De workshop bevestigt dat de woningmarkt onder druk staat door een combinatie van demografische veranderingen, betaalbaarheidsproblemen, beperkte doorstroming, een mismatch tussen vraag en aanbod en externe druk vanuit Nederland. Er is nood aan een diverser, kwalitatiever en beter afgestemd woonaanbod, met aandacht voor jongeren, senioren, huurders, kwetsbare huishoudens en lokale inwoners.

Ook bij appartementen speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. Een hoogwaardig nieuwbouwappartement, inclusief btw en bijkomende kosten, kan oplopen tot 400.000 à 450.000 euro. Dat bedrag ligt voor veel huishoudens, waaronder senioren, te hoog.





## CONCLUSIES ANALYSE

---

## CONCLUSIES ANALYSE

In de analysefase van de woonbehoeftestudies kunnen volgende **voornaamste conclusies** worden getrokken:

- 1 **Lommel** blijft groeien maar de trends van gezinsverduunning en vergrijzing spelen er duidelijk. In 2040 is 29% van de bevolking 65+ en is 31% alleenstaand volgens de prognoses. De natuurlijke aangroei daalt en zit al in een negatief saldo. Dit betekent dat zonder verhuisbewegingen naar Lommel de bevolking krimpt. De migratiesaldo's met buurgemeenten en andere gemeenten in Vlaanderen lijken eerder beperkt negatief. De verhuisbewegingen in functie van het asielcentrum lijken een grote impact te hebben op de cijfers en het is dan ook moeilijk om de cijfers van de laatste jaren zuiver te interpreteren.
- 2 **Hechtel-Eksel** kent gelijkaardige trends maar de gezinsverduunning speelt er minder sterk. Het aandeel gezinnen en jongeren blijft er groter en blijft ook stabiel volgens de prognoses. Er is een eerder positief migratiesaldo met buurgemeenten, naar andere Vlaamse gemeenten is het saldo eerder negatief.
- 3 De evoluties en prognoses zijn niet in lijn met de ruimtelijke objectieven die geformuleerd worden in het Ruimtepact 2040 van de Provincie Limburg. In Lommel wijst de prognose op een groei die lager blijft dan het woonobjectief, terwijl Hechtel-Eksel sterker groeit dan het objectief voorziet.
- 4 In beide gemeenten lijkt er vandaag al een onderbezetting van de woningen plaats te vinden (veel grote gezinswoningen bezet door kleine gezinnen of alleenstaanden) en dus een mismatch tussen de doelgroepen en het type woningen. Grote gezinswoningen blijven duidelijk de dominante typologie terwijl de bevolking steeds meer evolueert naar kleine gezinnen of alleenstaanden met andere behoeften.
- 5 In beide gemeenten is er nog een groot theoretisch woonaanbod aan de hand van geplande projecten, onbebouwde percelen en potentiële verdichting van het bebouwd weefsel. Dit aanbod is ruimschoots voldoende om de woonvraag of het woonobjectief te kunnen behalen.
- 6 De bevraging van de inwoners geeft mogelijke verklaringen voor de verhuisdynamieken in beide gemeenten. Algemeen zijn de respondenten zeer tevreden over hun gemeente en wensen ze te blijven wonen in hun gemeente. In Lommel wordt de prijs en het aanbod als grootste obstakel benoemd om een woning te vinden. Qua prijs ligt dit in lijn met de cijfers waar de mediaan in Lommel duidelijk hoger ligt dan in Hechtel-Eksel.
- 7 De invloed vanuit Nederland blijft onzeker. Op basis van verschillende tendensen (betaalbaarheid en aanbod in Regio Eindhoven) kan er een grotere instroom richting België verwacht worden. De beschikbare data laten moeilijk toe om eenduidig deze verhuisbewegingen te capteren, wel lijkt er een grotere instroom vanuit Nederland naar deze woningmarkt plaats te vinden.
- 8 De impact van tijdelijke arbeid op de woningmarkt blijft onzeker. Op basis van de vermoedenslijst is het totaal aantal kamerwoningen relatief beperkt ten opzichte van het totaal aantal woningen in de woningmarkt. Verdere monitoring en handhaving is hier aangewezen

10

## SCENARIO'S

---

In dit hoofdstuk verbreden we de confrontatie tussen het woonaanbod en de woonbehoefte aan de hand van enkele scenario's. Eerder zagen we dat het potentiële woonaanbod in Lommel en Hechtel-Eksel ruimschoots voldoende is voor de woonvraag volgens de prognose of volgens de opgave vanuit het Ruimtepact 2040. Die vergelijking toont het totaal per gemeente, maar maakt geen onderscheid tussen de verschillende buurten, doelgroepen en woontypologieën. Naast de confrontatie tussen vraag en aanbod op niveau van de gemeente is het dus ook zinvol om op buurniveau te vergelijken. Zowel het woonaanbod als de woonvraag hebben namelijk een ruimtelijke component: de spreiding van vraag en aanbod is niet uniform over de gemeente. Om de ruimtelijke effecten van de woonvraag en het woonaanbod verder te verkennen werken we met scenario's op buurniveau.

De buurten zijn hier afgebakend door de statistische sectoren te kruisen met reeds bestaande instrumenten zoals de dichtheidsvisie voor Lommel en RUP centrum Hechtel. Deze sturen het aanbod ruimtelijk. Voor Eksel is een aanzet tot kernaafbakening gehanteerd. Op deze manier worden de effecten van deze instrumenten duidelijk in beeld gebracht.

De scenario's laten enerzijds toe om te testen wat de effecten zijn van mogelijke veranderingen op niveau van de woonvraag, zoals het effect van een grotere druk vanuit Nederland en anderzijds hoe sturing van het woonaanbod al dan niet de woonvraag kan beantwoorden. Het uitwerken van deze scenario's geeft inzicht in het potentiële woonaanbod voor verschillende type ontwikkelingen en geeft weer waar er overschotten zijn en waar er eventueel tekorten zijn. De resultaten geven weer waar het wenselijk is om beleidsmatig te sturen op het woonaanbod.

In dit hoofdstuk verkennen we **vier verschillende scenario's**, twee voor Lommel en twee voor Hechtel-Eksel.

## LOMME

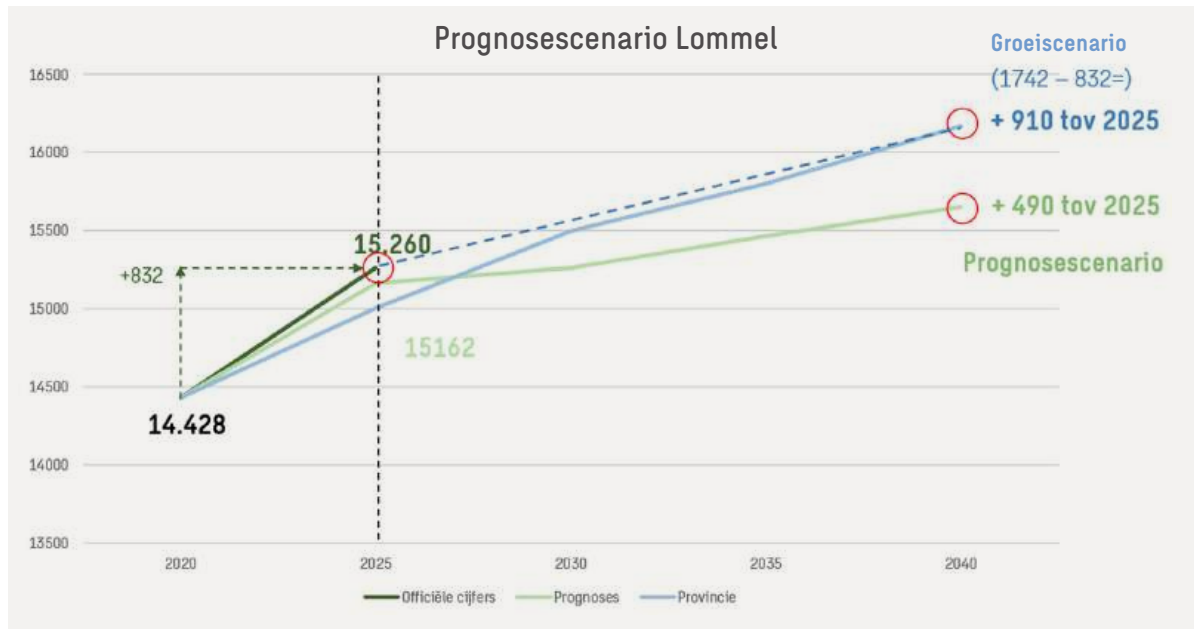
- **Prognosescenario:** verkent de ruimtelijke implicatie als de woonvraag de prognose volgt en het woonaanbod volgens de dichtheidsvisie wordt gerealiseerd in Lommel
- **Groeiscenario:** gaat uit van een sterkere groei van de woonvraag (zoals het Ruimtepact voor ogen heeft en de mogelijke groei vanuit Nederland) en bekijkt of het woonaanbod dat de dichtheidsvisie volgt dit nog kan opvangen in Lommel

## HECHTEL-EKSEL

- **Prognosescenario:** verkent de ruimtelijke implicatie als de woonvraag de prognose volgt en het woonaanbod volgens de huidige mogelijkheden (alleen RUP centrum Hechtel) wordt gerealiseerd in Hechtel-Eksel
- **Aanbodscenario 'sturend':** verkent of het woonaanbod bij bijkomende sturing (ontwikkelen in de kernen en daarbuiten beperken) nog steeds de woonvraag van Hechtel-Eksel kan volgen

## LOMMEL Prognosescenario

In dit scenario volgt de woonvraag de prognose, en het aanbod de dichtheidsvisie. Het aanbod is zo het grootste in de te versterken woonzones (centrumgebied) waar o.a. appartementen en meer bouwlagen kunnen volgens de dichtheidsvisie.



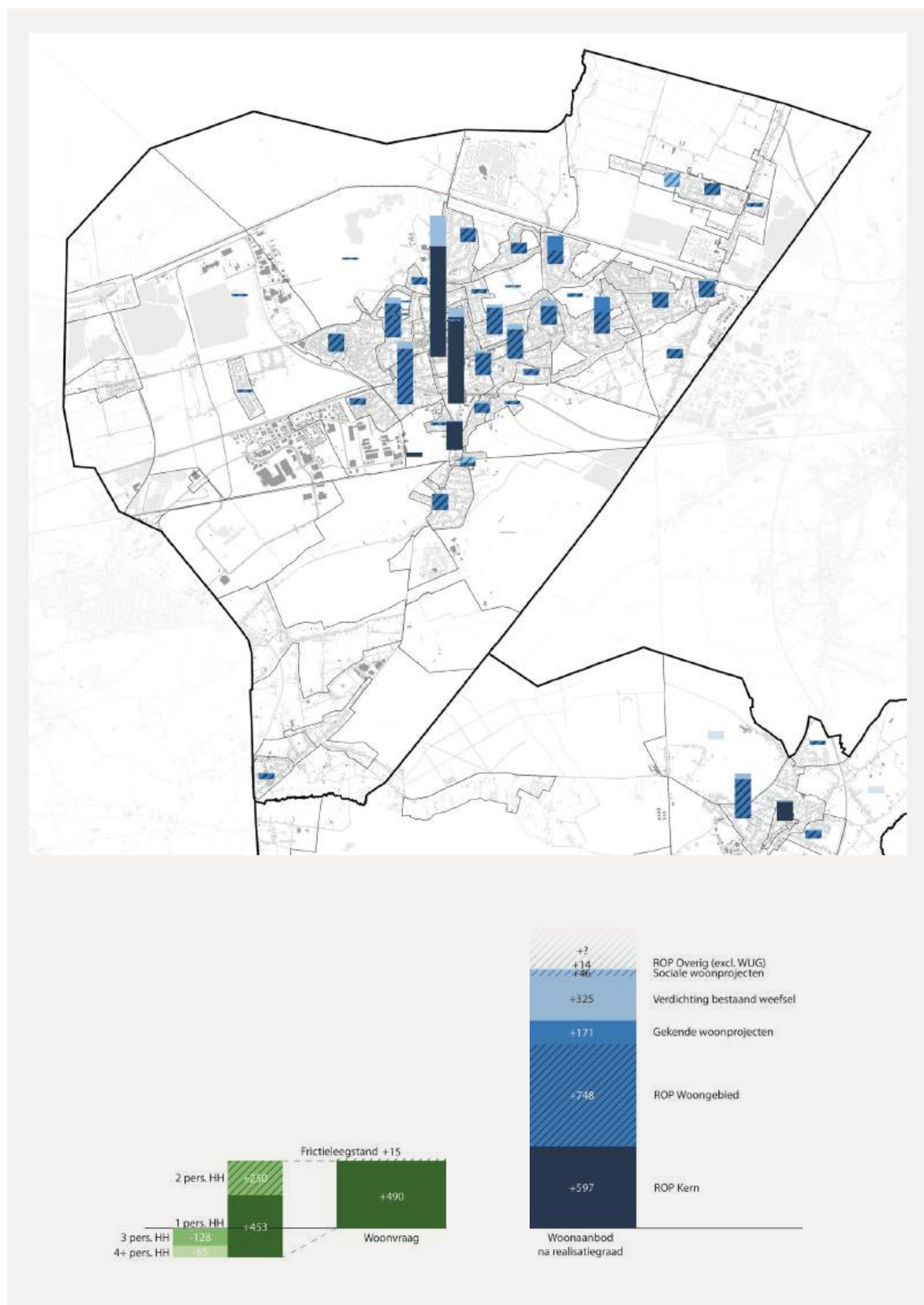
▲ Lommel - vergelijking groei, prognose en woonopgave volgens Ruimtepact

De Vlaamse prognoses van de bevolkingsgroei worden opgemaakt op niveau van de gemeente en niet per buurt of wijk. De prognose voorspelt de groei per gemeente maar voorspelt dus niet waar die groei binnen de gemeente zal plaatsvinden. We doen de aanname dat de bijkomende huishoudens zich vestigen in de woningen die het meest aansluiten bij hun gezinssituatie. De prognose voorspelt een grote groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en een daling van de grotere huishoudens. We nemen dan ook aan dat de kleine huishoudens voornamelijk op zoek gaan naar compactere woningen, die volgens de dichtheidsvisie gerealiseerd kunnen worden in de te versterken woonzones.

Het aanbod aan meergezinswoningen dat in theorie in de te versterken woonzones gerealiseerd kan worden (zie ook hoofdstuk 6) is ruim voldoende om de vraag aan kleine huishoudens op te vangen. Het aanbod heeft zelfs nog een marge van meer dan 300 wooneenheden ten opzichte van de vraag volgens de prognose.

In de omliggende buurten kunnen nog eengezinswoningen gerealiseerd worden en is er nog een groot aantal onbebouwde percelen. De vraag naar deze woontypologie zal volgens de demografische prognose echter sterk dalen en in sommige wijken leiden tot een negatieve vraag (in de praktijk zal dit betekenen dat steeds meer woningen onderbezet geraken of leeg komen te staan).

Er kan dus geconcludeerd worden dat in theorie meer dan voldoende aanbod gerealiseerd kan worden op de juiste plekken. De grote uitdaging zal zijn om er voor te zorgen dat dit aanbod gerealiseerd wordt. Door aanbod voor de kleinere gezinnen te creëren in het centrum van Lommel worden woningen voor deze doelgroep op de juiste plaats voorzien. Deze kleinere en oudere huishoudens vinden zo een woonaanbod dat beter bij hun situatie aansluit, waardoor de onderbezetting van grotere woningen kan dalen. Het aanbod aan gezinswoningen daarbuiten blijft bijgevolg groot, wat mogelijks de betaalbaarheid van deze woningen voor jonge gezinnen bevordert. Er kan ingezet worden op renovatie van bestaande woningen in plaats van nieuwbouw.



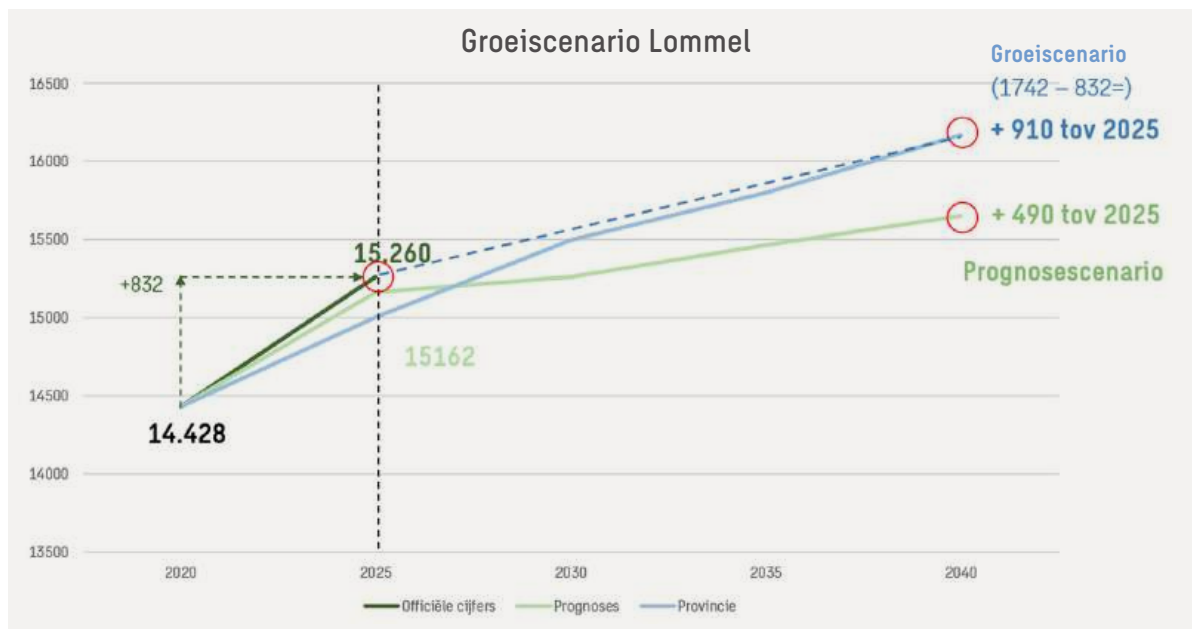
▲ Potentieel woonaanbod Lommel

## LOMMEL Groeiscenario

Zoals ook gekaderd in 3.1 blijven de demografische vooruitzichten slechts prognoses, gebaseerd op een kwantitatief model. Dergelijke prognoses mogen dan ook niet beschouwd worden als zekerheden maar eerder als een toekomstvoorspelling op basis van historische trends en de huidige bevolkingssamenstelling. Dat de huidige bevolking zal verouderen weten we bijvoorbeeld wel zeker, welke impact toekomstig beleid kan hebben of hoe verhuisbewegingen zullen evolueren zijn dan weer veel onzekerder.

Zo weten we dat Lommel minder sterk groeit dan wat de provincie Limburg nastreeft in het Ruimtepact. De vraag is dan ook of Lommel die bijkomstige groei zou kunnen opvangen? Een andere onzekere factor is de instroom vanuit Nederland.

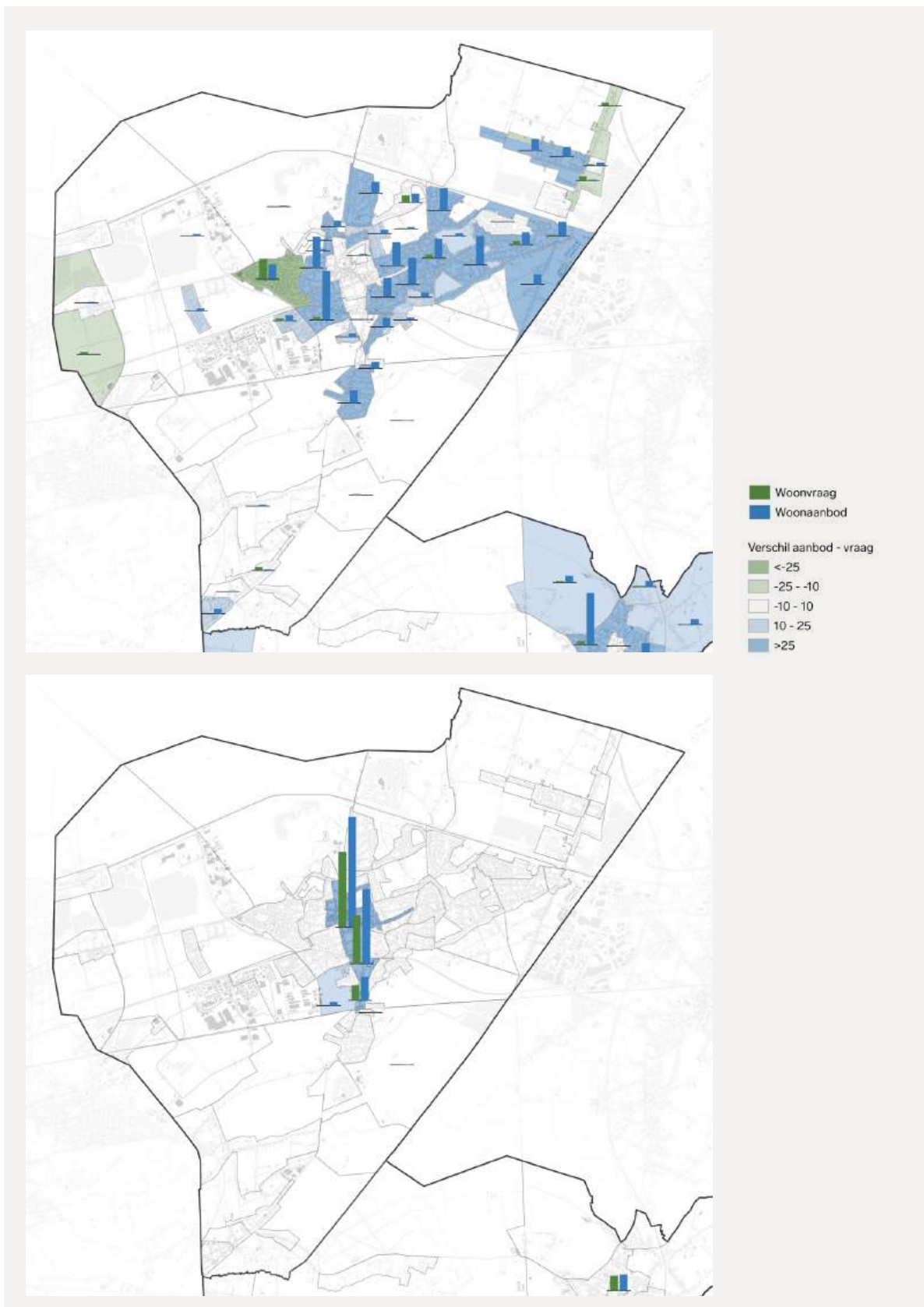
Daarom verkennen we ook een hypothetisch scenario waarin Lommel toch sterker groeit tot het voldoet aan de woonopgave volgens het Ruimtepact Limburg. In dit scenario doen we de aanname dat een hernieuwde instroom van gezinnen uit Nederland leidt tot een sterkere groei van Lommel.



▲ Lommel - vergelijking groei, prognose en woonopgave volgens Ruimtepact

De studie van de Metropoolregio Eindhoven toont wel een aantal trends (betaalbaarheid en te trage bouwsnelheid) die kunnen leiden tot een grotere instroom richting België. Zoals ook besproken gaat het dus vooral over een eerder jonge/werkende bevolking die uit Eindhoven wegtrekt wanneer hun gezinssituatie wijzigt of ze voldoende gespaard hebben om een woning te kopen. In dit scenario doen we dus de aanname dat de bijkomende groei voornamelijk bestaat uit grotere gezinnen (3-4 personen) die dan ook op zoek gaan naar een gezinswoning.

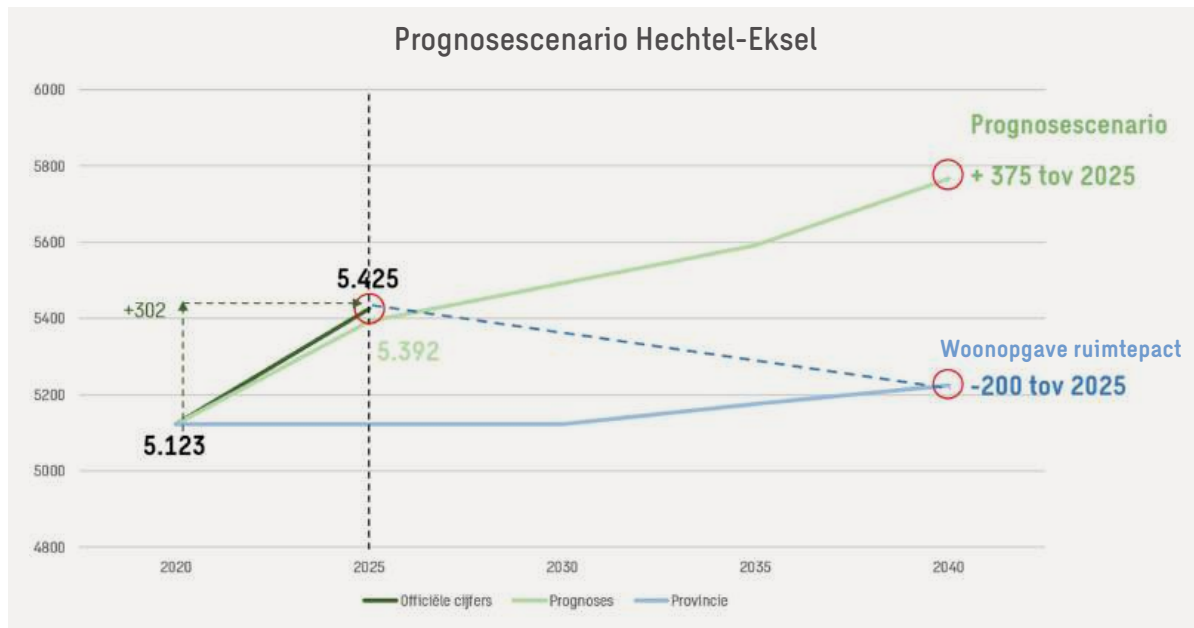
Indien we ook hier uitgaan van een woonvraag die het aanbod volgt (kleine huishoudens in het centrum van Lommel, grotere huishoudens daarbuiten), is ook hier het theoretisch aanbod voldoende om een grotere instroom vanuit Nederland op te vangen.



▲ Onder: aanbod bijkomende meergezinswoningen + vraag kleine huishoudens, boven: aanbod bijkomende een-gezinswoningen + vraag grote huishoudens mits bijkomende groei Nederland

## HECHTEL-EKSEL Prognosescenario

In Hechtel-Eksel zagen we dat het aanbod voldoende was om de vraag volgens de verwachte groei op te vangen volgens de prognose van Statistiek Vlaanderen. Daarnaast is de vaststelling dat Hechtel-Eksel al sterker is gegroeid dan wat het Ruimtepact voorzien had. Om het voorziene aantal huishoudens in 2040 volgens het Ruimtepact te halen, zouden er 200 gezinnen uit de gemeente moeten verhuizen. De Vlaamse prognose voorspelt een verdere groei en dus een verdere overschrijding van de woonopgave van het Ruimtepact.



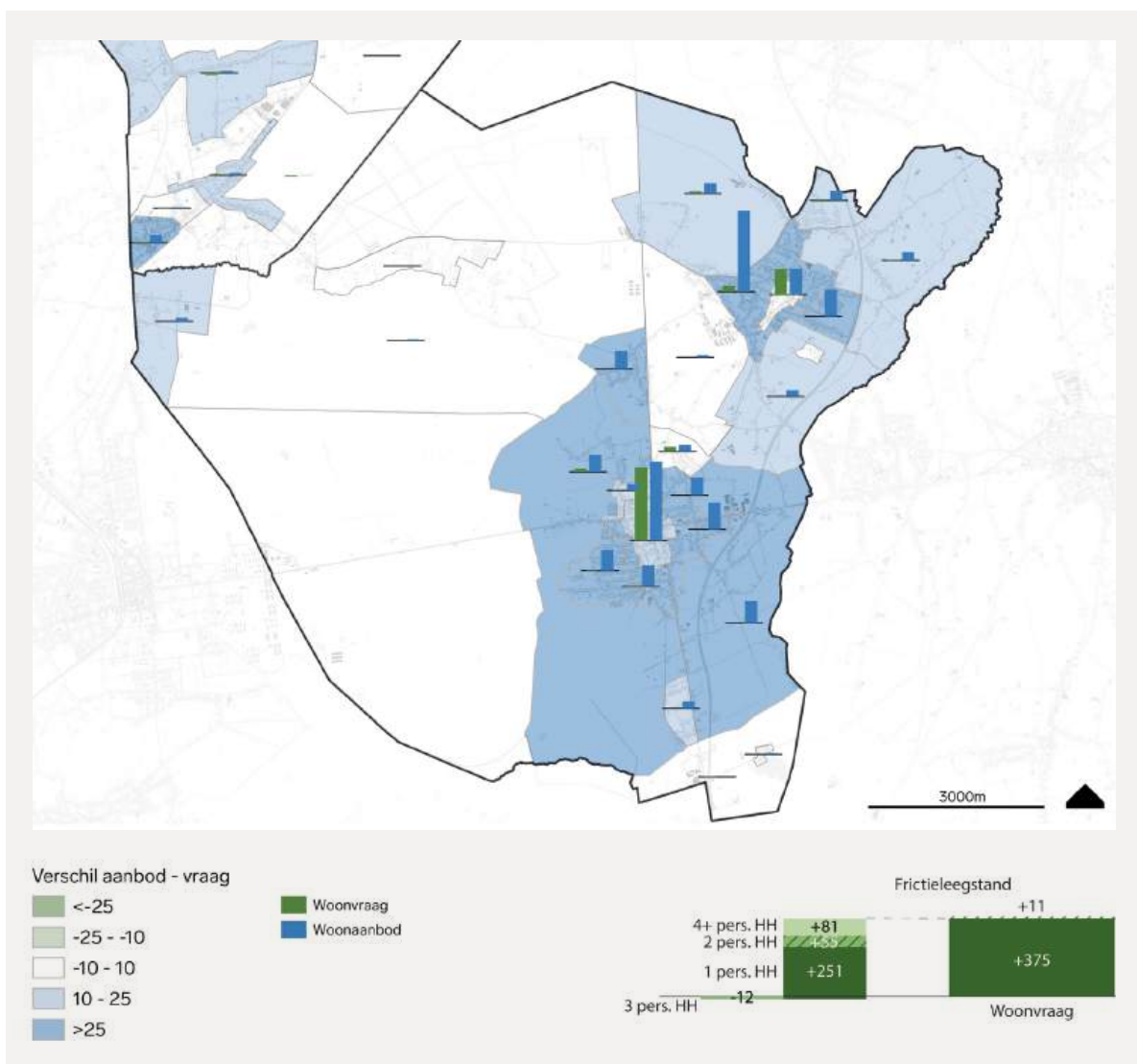
In dit scenario brengen we in beeld hoe de woonvraag volgens de prognose opgevangen kan worden binnen het huidige potentiële aanbod. Enkel het RUP centrum Hechtel stuurt het aanbod van meergezinswoningen, in Eksel is er nog geen sturend juridisch instrument. Buiten de kernen kan verder verkaveld worden.

Indien we ook hier uitgaan van een woonvraag die ruimtelijk het aanbod volgt (kleine huishoudens in de kernen, grotere huishoudens daarbuiten), is ook hier het theoretisch aanbod in de kernen voldoende om de woonvraag van de huishoudens met 1 of 2 personen op te vangen. Het potentiële aanbod voor de grotere huishoudens blijft groot.

Gezien er voor Eksel nog geen juridisch verankerde kernaafbakening bestaat doen we hier een aanname dat meergezinswoningen toegelaten worden in de historische kern. Dit is een provisiore afbakening die opgemaakt is om een begroting van het potentiële aanbod te kunnen maken.

De vaststelling is dan dat er in beide kernen in theorie voldoende meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden om de groei van de kleine huishoudens op te vangen. Het potentiële aanbod is binnen onze berekening net groot genoeg om die specifieke vraag op te vangen.

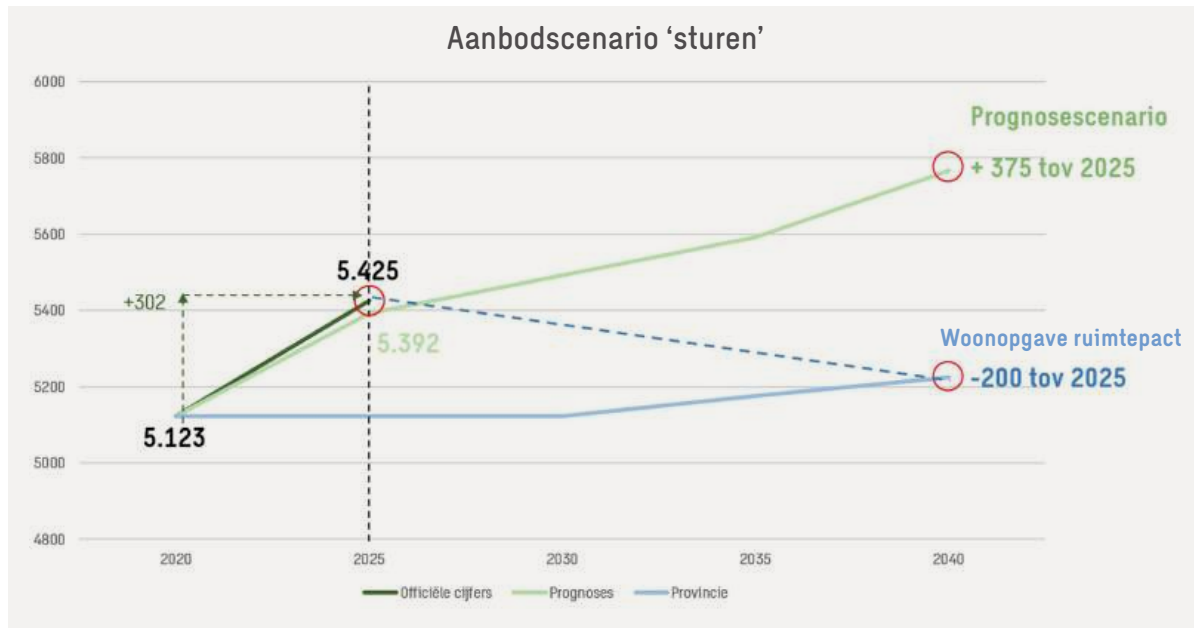
In Hechtel-Eksel verwacht de prognose daarnaast nog een zeer beperkte groei van de grotere huishoudens. Gezien het grote aantal onbebouwde percelen in Hechtel-Eksel kunnen er in theorie nog meer dan voldoende woningen gerealiseerd worden.



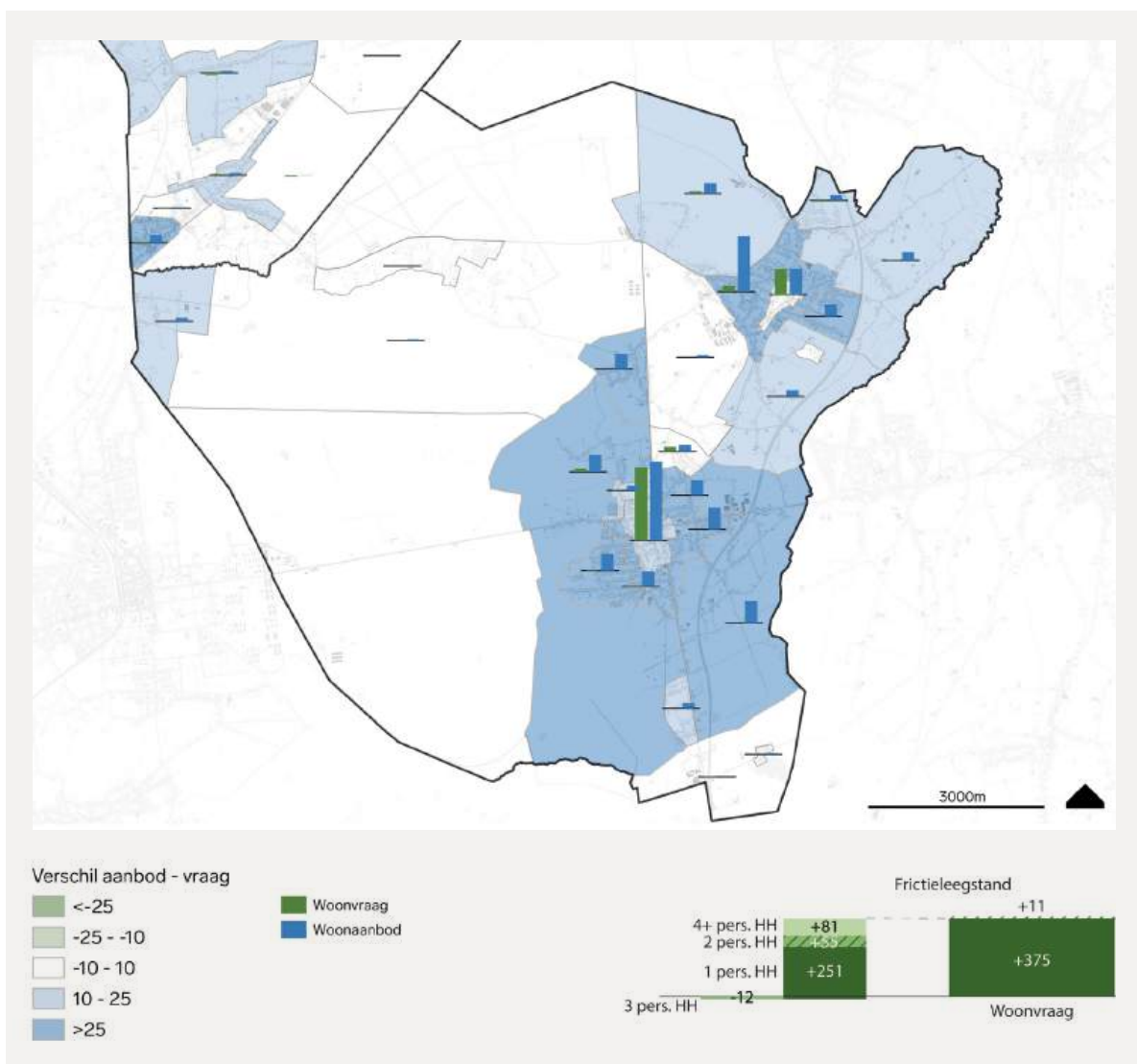
▲ Vraag vs aanbod verdeeld per sector in Hechtel-Eksel, prognosesenario

## HECHTEL-EKSEL Aanbodscenario 'sturen'

Volgens het Ruimtepact dient Hechtel-Eksel restrictiever om te gaan met haar woonaanbod. Daarom verkennen we hier een scenario waarbij Hechtel-Eksel via juridische instrumenten (bv RUP of verordening) de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt voor de zones buiten de kern. Het aanbod in meergezinswoningen wordt gestuurd in de kernen, terwijl de bijkomende verdichting- en verkavelingsmogelijkheden beperkt worden buiten de kern (1 woning per perceel). In de berekening van het huidige theoretische aanbod zijn we uitgegaan van beperkte verdichtingsmogelijkheden in deze zones, gezien hier vandaag geen beperkingen op gelden.



Door deze mogelijkheden wel te beperken in de zones rondom de kernen kan het theoretisch potentieel in zowel Hechtel als Eksel dalen met telkens meer dan 100 woningen. Met een dergelijke maatregel zou de gemeente dus tegemoet kunnen komen aan het Ruimtepact om verdere groei buiten de kernen te beperken. Ook binnen dit scenario blijft het totale aanbod ruim voldoende om de vraag op te vangen.



▲ Vraag vs aanbod verdeeld per sector in Hechtel-Eksel, prognosesenario

11

## BELEIDSAANBEVELINGEN

---

## 11.1 Woonuitdagingen voor Lommel en Hechtel-Eksel

Lommel en Hechtel Eksel beschikken vandaag over een **ruim theoretisch woonaanbod**. Dat potentieel wordt in belangrijke mate bepaald door het grote aantal onbebouwde percelen, waarvan een aanzienlijk deel buiten de kernen ligt en verder kan worden opgesplitst. Hoewel dit aanbod op papier ruimschoots volstaat om de verwachte woningvraag tot 2040 op te vangen, bevindt een groot deel ervan zich buiten de kernen, op minder wenselijke locaties. Zonder bijkomend gericht beleid dreigt verdere bebouwing buiten de kernen, met bijkomende versnippering van de open ruimte tot gevolg.

Daarnaast sluit het huidige woonaanbod onvoldoende aan bij de evoluerende woonbehoeften. Het huidige aanbod bestaat grotendeels uit vrijstaande eengezinswoningen, terwijl gezinnen steeds kleiner worden en de bevolking veroudert. In die zin is er een **grote mismatch tussen de bevolking en de woningen**, met een onderbezetting van gezinswoningen en veel ouderen die in onaangepaste woningen leven. De trends van gezinsverdunding en vergrijzing zullen zich verderzetten (vooral in Lommel) en leiden tot een steeds grotere vraag naar kleinere, aangepaste woningen voor alleenstaanden, koppels en ouderen.

De laatste jaren zien we vooral in Lommel al heel wat appartementen gebouwd worden. Dit sluit aan bij het groeiend aantal kleine gezinnen (één- of tweepersoonshuishoudens), maar tegelijkertijd worden er nog steeds veel (grote) vrijstaande gezinswoningen gebouwd.

Het grote potentiële **toekomstige woonaanbod** op basis van de onbebouwde percelen is **niet op maat van de kleine gezinnen en conflicteert met de bouwshift**. De onbebouwde percelen buiten de kern zijn voornamelijk geschikt om gezinswoningen op te realiseren en het gaat daarbij telkens over nieuwbouw, hetgeen naar betaalbaarheid enkel voor beperkte doelgroepen realistisch is.

Deze vaststellingen leiden in Lommel en Hechtel-Eksel tot verschillende uitdagingen:

- In Lommel is de huidige groei lager dan de vooropgestelde groei zoals vooropgesteld in het Ruimtepact Limburg. Bewoners geven in een bevraging aan dat ze graag in Lommel wonen en er willen blijven wonen. Ze geven de hoge prijzen en het ontbreken van het juiste aanbod aan als grootste bezorgdheden. In de cijfers stellen we ook vast dat de woning-, huur- en grondprijzen in Lommel hoger zijn dan in Pelt en Hechtel-Eksel. In de verhuisbewegingen stellen we ook vast dat Lommel relatief veel inwoners verliest aan haar buurgemeenten. Ondanks een groot theoretisch aanbod vinden veel inwoners niet de geschikte (betaalbare) woning.
- In Hechtel-Eksel is de situatie eerder omgekeerd. De gemeente groeit harder dan voorzien in het Ruimtepact Limburg. De lagere grondprijzen en woningprijzen in combinatie met de goede bereikbaarheid maken de gemeente aantrekkelijk. Hechtel-Eksel 'wint' dan ook relatief veel inwoners vanuit haar buurgemeenten. Ook Hechtel-Eksel beschikt nog over een grote hoeveelheid onbebouwde percelen waardoor de groei zorgt voor steeds meer inname van de ruimte.

De opgave voor Lommel en Hechtel Eksel bestaat er dan ook in om het ruime theoretische woonpotentieel te vertalen naar een gericht en kwalitatief woonaanbod op de juiste locaties. Dit vergt duidelijke beleidskeuzes die kernversterking ondersteunen, bouwen op ongunstige locaties afremmen en het woningaanbod beter afstemmen op de noden van huidige en toekomstige doelgroepen. **Om deze uitdagingen aan te pakken is er nood aan bijkomende sturing.**

Lommel heeft met haar dichtheidsvisie een goed startpunt. Het vastleggen van gewenste dichtheden per gebied ondersteunt de principes van kernversterking en het vrijwaren van de open ruimte. De dichtheidsvisie is echter niet juridisch afdwingbaar. Het document geeft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling weer en wordt als leidraad gebruikt bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de opportuniteitstoets. De woontypologieën in de kern worden niet echt bepaald en de slecht gelegen onbebouwde percelen kunnen ondanks de dichtheidsvisie nog steeds bebouwd worden.

In Hechtel-Eksel zorgt het RUP 'Centrum Hechtel' voor een juridisch basis voor compactere en intensere vormen van bebouwing voor wonen, handel en voorzieningen in het centrumgebied. Meergezinswoningen en gebruik worden hierdoor gestimuleerd in de kern van Hechtel. Er is echter geen specifiek beleid om bouwen buiten de kernen af te remmen.

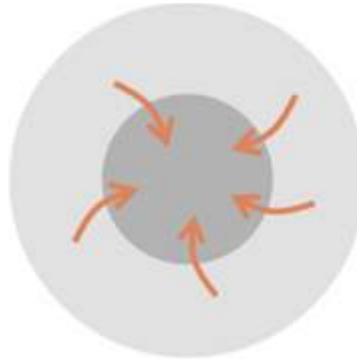
## 11.2 Beleidsaanbevelingen

Binnen deze woonbehoeftestudie hebben we verschillende uitdagingen vastgesteld voor het woonbeleid van Lommel en Hechtel-Eksel. We geven alvast een aantal eerste oplossingsrichtingen in de vorm van aanbevelingen mee om met de woonuitdagingen aan de slag te gaan. Voorliggend rapport betreft een woonbehoeftestudie waarin de nadruk ligt op de analyse van de uitdagingen. In een woonvisie of woonbeleidsplan wordt een concreet beleid en actieplan opgenomen.

Op basis van de uitdagingen die we hebben vastgesteld zien we drie belangrijke aanbevelingen voor beide gemeenten:



**Aanbod op maat verhogen  
in de kernen**



**Woonmobiliteit stimuleren**



**Ontwikkelingen buiten de kern beperken**

Hieronder gaan we dieper in op de mogelijke ingrepen om deze aanbevelingen te realiseren. Tenslotte geven we een aantal overkoepelende en flankerende aanbevelingen voor het woonbeleid.

#### STIMULEER AANBOD VAN COMPACTE EN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN IN DE KERN

- 1 Dichtheidsvisie Lommel juridisch verankeren
- 2 Naast Hechtel ook in Eksel een duidelijke afbakening van kern (via RUP)
- 3 Benut nieuwbouwprojecten als kansen voor de buurt
- 4 Belasting op onbebouwde percelen in kernen
- 5 Kader voor alternatieve wooninitiatieven, faciliteren en stimuleren
- 6 Stel een voorkooprecht in voor de kern met het oog op het realiseren van het BSO

#### STIMULEER WOONMOBILITEIT

- 7 Maatregelen om woonmobiliteit te stimuleren
- 8 Sensibilisering en vernieuwing stimuleren via pilootprojecten
- 9 Stimuleer renovatie en hernieuwbouw

#### BEPERK ONTWIKKELING BUITEN DE KERN

- 10 Via RUP/Bouwcode mogelijkheden verkavelingen, opsplitsingen, verdichting, ... beperken
- 11 Hogere lasten bij nieuwbouw buiten de kern

#### OVERKOEPELENDE AANBEVELINGEN

- 12 Opmaak Beleidsplan Ruimte
- 13 Opmaak woonbeleidsplan en aanpak betaalbaar wonen

#### STURENDE ROL VOOR DE IGS HELO

## STIMULEER AANBOD VAN COMPACTE EN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN IN DE KERN

Uit de analyse en de scenario's komt een grote behoefte aan woningen op maat van kleinere gezinnen en ouderen naar voor. Nog steeds worden vooral bijkomende gezinswoningen gerealiseerd terwijl de groei van de bevolking, nu en in de toekomst, voornamelijk bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. We zien dus een discrepantie tussen woontypeaanbod en gezinstypes. Compacte woningen (al dan niet in de vorm van een appartement) kunnen best in de kern gerealiseerd worden dicht bij voorzieningen.

De analyse heeft aangetoond dat er in theorie voldoende mogelijkheden zijn om dit aanbod te realiseren, de uitdaging is om het juiste aanbod ook effectief gerealiseerd te krijgen. Hiervoor kiezen we voor de combinatie van twee soorten maatregelen:

- Een helder kader voor toekomstige ontwikkelingen
- (Financiële) incentives om de ontwikkelingen te versnellen

### 1 Dichtheidsvisie Lommel juridisch verankeren

De dichtheidsvisie van Lommel bevat een helder kader voor de verschillende woonzones binnen de kern. Via een RUP (eventueel in combinatie met een stedenbouwkundige verordening) kan Lommel de principes van de dichtheidsvisie juridisch vastleggen. De principes voor de verschillende woonzones kunnen verder gespecificeerd worden in het RUP. In het 'centrumgebied' en 'de te versterken woonzone' kunnen bepalingen opgenomen worden om het gewenste aanbod op maat te faciliteren en te concentreren. De toegelaten typologieën zijn in het visiedocument nog heel open. De compacte en levensloopbestendige woningen kunnen idealiter in deze zones gerealiseerd worden.

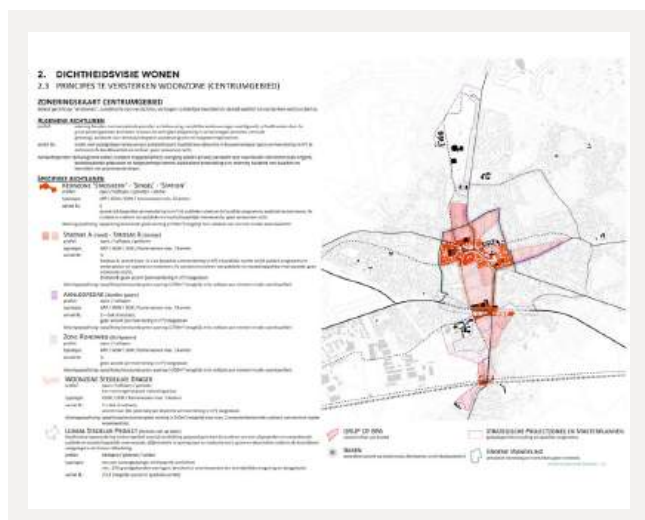
Door de BGO te vertalen in een RUP biedt Lommel ook een juridisch duidelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat het RUP enerzijds de nodige kwaliteit afdwingt en anderzijds voldoende flexibiliteit biedt om de bouw van het nodige aanbod te faciliteren.

Bij de opmaak van een RUP (+ verordening) kan Lommel kiezen voor een gebiedsdekkend RUP Wonen om ook te sturen op de gebieden buiten de kern en de woonkwaliteit in heel de gemeente.

Het beperken van minder gunstig gelegen onbebouwde percelen brengt het toekomstig aanbod naar een wenselijk scenario. Zo kan vermeden worden dat slecht gelegen percelen verder verkaveld of verdicht worden. Daarnaast kunnen ook de ontwikkelingsmogelijkheden uit gedateerde plannen herzien worden.

### 2 Naast Hechtel ook in Eksel een duidelijke afbakening van kern (via RUP)

De kern van Hechtel heeft dankzij het RUP 'Centrum Hechtel' een duidelijke afbakening van de kern en voorschriften die kernversterking bevorderen. De kern van Eksel heeft dit niet. Om een kernversterkend beleid te kunnen voeren in Hechtel-Eksel is het aangewezen om voor beide kernen een duidelijke afbakening van de kernen te bekomen. Een RUP om ook in Eksel een kernaafbakening te verkrijgen is juridische basis voor ontwikkelingskansen voor meergezinswoningen en gemengd gebruik in de kernen voor beide kernen in de gemeente. Voor de ontwikkeling van compacte en levensloopbestendige woningen in de kernen van Hechtel-Eksel is het belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid in het oog te houden. Met een RUP kunnen er kwaliteitseisen toegevoegd worden.



▲ Zoneringskaart centrumgebied met specifieke richtlijnen (Dichtheidsvisie Lommel)



▲ Grafisch plan RUP 'Centrum Hechtel'

### 3 Benut nieuwbouwprojecten als kansen voor de buurt

Beide gemeentes zetten al geruime tijd in op het realiseren van woonkwaliteit. Een lokaal bestuur staat het dichtste bij de realisatie op het terrein en moet op dagelijkse basis omgaan met het bewaken van de goede ruimtelijke ordening. Dit uit zich in de ontwikkeling van plannen en kaders, maar zeker ook in het vergunningenbeleid hetgeen we toch beschouwen als een essentieel en zeer belangrijke schakel naar kwalitatief wonen. De stad stimuleert de markt niet alleen in het bouwen van de juiste types op de juiste plaats. De ontwikkeldynamiek wordt ook als motor gebruikt om meer collectiviteit, zoals buurtparken, gedeelde tuinen, buurtcentra of ontmoetingsplaatsen te creëren.

Stimuleer – in verdere uitvoering van de verdichtingsvisie – dat private nieuwbouwprojecten niet alleen kwaliteitsvol zijn op hun eigen projectkavel, maar dat ze ook een meerwaarde betekenen voor de buurt. Via stedenbouwkundige verordeningen, lasten en een model van onderhandelingsstedenbouw kunnen private investeringen in wonen gekoppeld worden aan investeringen in groene publieke ruimte, voorzieningen, parkeeroplossingen, ...

### 4 Belasting op onbebouwde percelen in kernen

In de analyse hebben we vastgesteld dat er nog enorm veel onbebouwde percelen liggen in de verschillende kernen. Dit betekent dat er in theorie een zeer groot aanbod gerealiseerd kan worden maar in de praktijk blijven vele gronden liggen als 'spaarpotje' of als verdere speculatie.

Om eigenaars aan te zetten om deze percelen toch te ontwikkelen of ze te verkopen kan een belasting op de onbebouwde percelen in de kern ingezet worden als sturend instrument.

De financiële prikkel maakt het economisch onaantrekkelijk om gronden in de kern niet te ontwikkelen.

Grondspeculatie in de kern wordt hierdoor ontmoedigd en de latente bouwcapaciteit komt op deze manier effectief op de markt.

De maatregel is vooral effectief als onderdeel van een breder kernversterkend beleid. Heldere communicatie, voldoende hoog belastingbedrag, versnelde vergunningsprocedures (binnen de wettelijke procedures) en begeleiding voor kleine bouwheren zijn factoren die bijdragen tot het succes van de maatregel. Naast een stimulerend instrument heeft de belasting ook een signaalfunctie: het geeft een duidelijk beleidsstandpunt namelijk dat ontwikkelingen het meest wenselijk zijn in de kern.

Essentieel is dat de belasting ruimtelijk gedifferentieerd wordt en dus vooral voor de percelen in de kern moet gelden (een gebiedsdekkende belasting zal niet leiden tot kernversterking). In die zin kan de zonering gekoppeld worden aan de zonering die gehanteerd wordt in het RUP (beleidsaanbeveling 1).

Een voorbeeld van een gemeente die deze maatregel invoerde is Turnhout. De stad voerde (en vernieuwde) een belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied, met een activerend doel:

- Jaarlijkse belasting op onbebouwde percelen binnen woongebied,
- Oplopend tarief naarmate het perceel langer onbebouwd blijft,
- Expliciet gekoppeld aan: Kernversterking, zuinig ruimtegebruik, en het vermijden van verdere verspreide bebouwing.

## 5 Kader voor alternatieve wooninitiatieven, faciliteren en stimuleren

Door de demografische veranderingen en de druk op de betaalbaarheid wordt er steeds vaker naar alternatieve woonvormen gekeken. Alternatieve woonvormen zijn er in vele vormen en formaten. Afhankelijk van hoe ze worden opgevat kunnen ze gericht inspelen op specifieke woonnoden. Vaak leiden ze tot meer kwalitatieve en meer compacte woonvormen.

Op basis van de analyse van steunpunt wonen\* lijken alternatieve wooninitiatieven een groot potentieel te hebben om een meerwaarde te betekenen voor woonkwaliteit en sociale verduurzaming maar minder voor de betaalbaarheid. De complexiteit, organisatie (individuele voorkeuren), looptijd en juridische hindernissen en mogelijke grondprijzen kunnen ertoe leiden dat alternatieve woonvormen niet perse goedkoper zijn dan klassieke woonvormen. Anderzijds zorgt een diverser aanbod aan woontypes ook voor een woonaanbod dat meer op maat is van verschillende doelgroepen.

In die zin schuiven we alternatieve woonvormen niet naar voren als een wonderoplossing waar Lommel en Hechtel-Eksel alles op moeten inzetten. We geven wel de aanbeveling om er een kader rond te scheppen en om ruimte voor pilootprojecten te bieden. Dus eerder een uitnodigend kader dan een actief beleid of directe investering voor beide gemeenten.

Een kader voor collectieve woonvormen kan zowel een 'zacht' (beleidsvisie) als 'hard' (juridisch afdwingbaar instrument) zijn. Idealiter is er een combinatie van beide. De gemeente kan een beleidsvisie (BGO) opmaken met een definitie van collectieve woonvormen en waar ze deze woonvorm wenselijk acht. Collectieve woonvormen kunnen gekoppeld worden aan andere relevante beleidsdoelstellingen zoals kernversterking, betaalbaar wonen, zuinig ruimtegebruik en vergrijzing.

Als 'harde' maatregel kan er gekozen worden om voorschriften voor collectieve woonvormen op te nemen in een RUP 'centrum'. Hier kan er bijvoorbeeld toegelaten worden om gemeenschappelijke ruimten op te nemen in meergezinswoningen, gedeelde buitenruimten, etc. Daarbij kan er ook flexibiliteit ingebouwd en afwijkingen toegelaten worden bij woninggrootte, parkeerregeling bij gedeeld gebruik, bouwdieptes en bouwhoogtes mits kwaliteitseisen.

Verder is een 'afwegingskader collectief wonen' een interessante checklist bij vergunningverlening. Het afwegingskader bevat criteria om de kwaliteit van de collectieve woningen te beoordelen en te sturen naar wenselijkheid zoals de minimum gemeenschappelijke ruimten, mobiliteitsaanpak, beheer en langdurige collectiviteit, ...Dit afwegingskader kan toegevoegd worden aan de woonbeleidsvisie.

Als laatste kan de overheid haar rol opnemen om i.s.m. haar woonpartners en bovenlokale overheden te helpen om de opstart van een innovatief woonproject te faciliteren. Dit kan door interessant eigen patrimonium in te zetten i.f.v. collectieve en andere nieuwe woonformules (voorbeeldfunctie). Het kan ook door kennisopbouw en begeleiding bij het uitzetten van een financieringsmatrix, vergunningverlening enz.

Ook bij nieuwe projecten of transformatie van bestaande woningen en buurten kan het principe van wonen aan een gedeeld woonerf of publieke tuin meer toegepast worden. Het is een eeuwenoud principe dat terug in trek is en werkt. Het wonen aan een groene gedeelde of publieke tuin wordt sterk geapprecieerd als een fijne ontmoetingsplek voor burens en gaat samen met doelstellingen naar verdichting en vergroening. De overheid kan via haar beleidsplan en via communicatie hiervoor de nodige aandacht vragen bij architecten, ontwikkelaars en burgers.

### Voorbeeld Community Land Trust

Een voorbeeld van een alternatief wooninitiatief zijn de 'Community Land Trust'-projecten (CLT-projecten). Het fundamentele principe van CLT is de scheiding van de woning en de grond. Bewoners kopen alleen de woning, terwijl de grondeigendom blijft van de CLT-organisatie. Dit maakt de woningen aanzienlijk goedkoper en dus toegankelijker voor lagere inkomensgroepen. De CLT is dan een organisatie die de grond bezit en beheert.

Om speculatie tegen te gaan geldt er een anti-speculatieregeling: de eigenaar mag de woning niet met grote winst doorverkopen. Zo blijft de woning ook betaalbaar voor de volgende eigenaar. Wat je zelf investeerde in het huis, kan je bij verkoop wel terugverdienen, bovenop een vooraf afgesproken deel van de meerwaarde.

In Gent werd het eerste CLT-project 'Mykolaiv' gerealiseerd\*\*. Hierbij werden enkele randvoorwaarden toegevoegd. Alleen mensen die recht zouden hebben op een sociale huur- of koopwoning mochten deelnemen. Uiteindelijk werden er 34 appartementen van verschillende groottes volgens het CLT-principe gecreëerd.

\* Op de Beeck, L., Steenssens, K., & Verstraete, J., m.m.v. Van Caudenberg, E., & De Decker, P. (2026). Alternatieve wooninitiatieven. Oplossing voor woonnoden en/of vervulling van woonwensen? Leuven: Steunpunt Wonen.

## 6 Stel een voorkeurecht in voor de kern met het oog op het realiseren van het BSO

Om het Bindend Sociaal Objectief (BSO) te realiseren, kan de gemeente een voorkeurecht invoeren voor de kern. Dit instrument geeft de overheid de mogelijkheid om strategische gronden of panden eerst aan te kopen wanneer ze te koop worden aangeboden. Zo kan de gemeente gericht ingrijpen op plaatsen waar kansen liggen voor bijkomende sociale woningen.

Dat is vooral relevant in de kern, waar de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en diensten het meest geschikt is voor sociale huisvesting. Door tijdig gronden te verwerven, kan de gemeente de woonontwikkeling beter sturen en versnippering tegengaan.

Het voorkeurecht verhoogt bovendien de slagkracht om sociale woonprojecten op lange termijn te realiseren. Op die manier wordt niet alleen het BSO ondersteund, maar ook gewerkt aan een evenwichtige en inclusieve woonstructuur. De maatregel vraagt wel een duidelijke selectie van prioritaire zones en een goede afstemming met de woonactoren.

### STIMULEER WOONMOBILITEIT

## 7 Maatregelen om woonmobiliteit te stimuleren

In 2040 is meer dan 30 procent van de inwoners van Lommel 65+. Voor Hechtel-Eksel is dit iets minder. De mismatch in woningtypes impliceert dat een groot aandeel van de 65-plussers in grote, vrijstaande woningen wonen. Deze woningen zijn vaak niet op maat van ouderen die alleen of met twee wonen. De huizen zijn onderbezet, niet optimaal voor een verminderde mobiliteit, verder weg van voorzieningen en hebben vaak veel onderhoud nodig.

De woonnoden van ouderen worden niet voldoende beantwoord door het bestaande woonaanbod.

Algemeen heerst het beeld van honkvastheid en de lage verhuisbereidheid van ouderen, maar het hangt ook samen met het ontbreken van een aangepast en betaalbaar woon(zorg)aanbod. Voldoende aanbod op maat van ouderen nabij (zorg)voorzieningen zorgt er wel voor dat zij die willen verhuizen ook een woning vinden binnen de gemeente. Uit het HOUSE-onderzoek blijkt dat hoe vroeger ouderen over aangepast wonen worden aangesproken, hoe meer kans er bestaat dat ze effectief verhuizen. Hoe ouder, hoe minder verhuisbereid ze zijn. Dan is het vaak verhuizen naar bv een woonzorgcentrum omdat de zorgnood zo hoog is dat zelfstandig wonen niet langer haalbaar is (dus een negatieve keuze).

Ouderen hechten veel waarde aan hun woonomgeving. De mogelijkheid om in een gepaste woning te trekken, liefst in de vertrouwde omgeving van de eigen gemeenten of dorpskern, is dan van groot belang. Een hoge woonmobiliteit betekent minder onderbezetting van de eengezinswoningen en meer kansen voor (nieuwe) gezinnen die meer nood hebben aan een ruimere woning zonder dat ruimtebeslag toeneemt.

Het faciliteren van die woonmobiliteit is in de praktijk echter een grote uitdaging. Senioren hebben een emotionele binding met hun woning en leefomgeving en willen gemiddeld gezien zo lang mogelijk in hun woning blijven. Het verlagen van een aantal drempels kan mogelijk helpen om de woonmobiliteit te verhogen:

- Als basis moet er voldoende aanbod zijn aan geschikte woningen op een locatie nabij voorzieningen, bij voorkeur in de kern. Door de honkvastheid van ouderen is het belangrijk dat ze kunnen verhuizen binnen de gemeente zelf. Daarbij zijn er ook verschillende woonvormen

Samengevat is CLT Gent een veelbelovend maar nog kleinschalig model dat sterk leunt op samenwerking tussen het middenveld, bewoners én de overheid. De overheid is zowel financier, juridisch kaderbepaler als bestuurder — maar de wetgeving moet op sommige punten nog worden aangepast om CLT's optimaal te kunnen ondersteunen.

De juridische hindernissen maken de formule nog niet meteen toepasbaar in bv Lommel en Hechtel-Eksel. Zo moest Gent de grond via een complexe verkoopprocedure via Sogent in handen van de stichting krijgen.

Indien deze juridische hindernissen verdwijnen kan dit ook een interessante piste zijn voor IGS HELO.

\*\* <https://innovatiefwonen.be/community-land-trust-gent/>

van 'gewone' appartementen tot serviceflats of assistentiewoningen. Ouderen hebben vaak andere wooncriteria zoals een lift, een autostaanplaats en voldoende ruimte om de spullen van een grotere woning te kunnen verhuizen. Betaalbaarheid van het aanbod speelt ook een belangrijke rol. Het verkopen van de woning levert vaak niet voldoende op om een alternatief te vinden die aan alle eisen voldoet.

Maar het bouwen van woningen gericht op ouderen alleen is niet voldoende om woonmobiliteit te faciliteren. Ook starters en alleenstaanden moeten voldoende betaalbare en interessant aanbod hebben in een gemeente. Uit het gesprek met vastgoedactoren bleek dat het aanbod dat bouwpromotoren ontwikkelen niet altijd voldoet aan de woonwensen van kopers. Ze kijken louter naar het maximaliseren van het aantal woonunits per project wat vaak resulteert in -voor de kopers- te kleine woningen.

Het stimuleren van woonmobiliteit bevordert de doorstroming op de woningmarkt, waardoor onderbezette eengezinswoningen opnieuw op de markt komen. Dit vergroot het aanbod in het bestaande woonpatrimonium en voorkomt dat jonge gezinnen uitsluitend aangewezen zijn op het vaak duurere nieuwbouwsegment, waardoor zij binnen de gemeente een meer betaalbare eengezinswoning kunnen vinden.

In Vlaanderen wordt er nog niet veel beleid gevoerd om woonmobiliteit te stimuleren. Via 'doorstroommaatregelen' kunnen hier verandering in brengen en net wel gaan stimuleren dat bepaalde doelgroepen verhuizen. In een studie van STEC in Nederland wordt een mooi overzicht gegeven van mogelijk maatregelen:

- o te informeren
- o te ontzorgen
- o gericht beleid te voeren
- o financiële prikkels toe te passen
- o een specifiek aanbod

Een voorbeeld van een financiële prikkel is een verhuisprijs. Experts suggereren een 'verhuisprijs' als financiële stimulans om senioren te overtuigen naar een gunstiger gelegen en aangepaste woning te verhuizen. Uit het gesprek met vastgoedactoren werd de problematiek van betaalbaarheid aangehaald. De verkoop van hun (vaak verouderde) woning brengt niet altijd voldoende op om dure appartementen in het centrum te kunnen kopen. Het is dan ook aangewezen om vanuit de stad – bijvoorbeeld via onderhandelingsstedebouw – bouwheren en ontwikkelaars te stimuleren meer in te zetten op compacte, betaalbare, aangepaste woningen.

|    |                                                 |    |                                    |
|----|-------------------------------------------------|----|------------------------------------|
| 1  | Centraal informatiepunt                         | 16 | Flexibele inkomenseisen hanteren   |
| 2  | Website met (geschikt) aanbod                   | 17 | Van Groot naar Beter regeling      |
| 3  | Notificatie bij vrijkomend aanbod               | 18 | Voorrang geven (huur en koop)      |
| 4  | Overzicht van beschikbare regelingen publiceren | 19 | Senioren hypotheek                 |
| 5  | Voordelen verhuizing inzichtelijk maken         | 20 | Voucher voor ondersteunende dienst |
| 6  | Woonwensenonderzoek onder senioren              | 21 | Verhuiskostenvergoeding            |
| 7  | Evenement op buurt- of wijkniveau               | 22 | Tegemoetkoming in dubbele lasten   |
| 8  | Persoonlijke gesprekken over woonwensen         | 23 | Verhuisprijs                       |
| 9  | Verhuisservice                                  | 24 | Woonlastengewinning                |
| 10 | Ondersteuning bij maken verhuisplan             | 25 | Huurprijsbehoud                    |
| 11 | Doorstroommakelaar                              | 26 | (Pre-)mantelzorgwoningen           |
| 12 | Langere reactietijd senioren                    | 27 | Flexwoningen voor senioren         |
| 13 | Woningruil mogelijk maken                       | 28 | Aandeel in nieuwbouwprogramma      |
| 14 | Tevredenheidsgarantie voor de nieuwe woning     | 29 | Beter benutten bestaande woningen  |
| 15 | Behoud punten/inschrijftijd                     |    |                                    |

■ Informeren ■ Ontzorgen ■ Beleid ■ Financiële prikkel ■ Passend aanbod

▲ Overzicht doorstroommaatregelen (bron: Whitepaper 'Doorstroming: dé sleutel op de woningmarkt' van stec groep (NL))

## 8 Sensibilisering en vernieuwing stimuleren via pilootprojecten

Omdat de wooncultuur in Noord-Limburg nog sterk geënt is op het bouwen van eengezinswoningen is er ook nood aan sensibilisering bij zowel bewoners, grondeigenaars, bouwheren, architecten, ontwikkelaars opdat meer vernieuwende woonformules op de vastgoedmarkt komen die aansluiten bij de demografische evoluties.

Om sensibilisering en vernieuwing te stimuleren, is het aangewezen om in te zetten op pilootprojecten rond kwalitatieve verdichting in de kernen. Zo kan bijvoorbeeld in samenwerking met onder meer Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving (en al dan niet met Europese subsidiemiddelen) nieuwe projecten worden geïnitieerd en ondersteund, zowel financieel als inhoudelijk.

Door kleinschalige maar voorbeeld stellende projecten te realiseren, kan worden aangetoond hoe verdichting op een kwaliteitsvolle manier kan gebeuren, met aandacht voor woonkwaliteit, leefbaarheid, ruimtelijke integratie en architecturale meerwaarde. Pilootprojecten hebben bovendien een belangrijke demonstratiefunctie: ze maken nieuwe oplossingen tastbaar voor lokale besturen, ontwikkelaars, bewoners en andere betrokken actoren. Op die manier kunnen bestaande drempels en terughoudendheid worden verminderd, terwijl tegelijk innovatieve woonvormen en vernieuwende samenwerkingsmodellen worden getest. Dit creëert niet alleen draagvlak voor toekomstige projecten, maar versterkt ook de kennisopbouw rond duurzame en contextgerichte kernversterking.

## 9 Stimuleer renovatie en hernieuwbouw

Ook renovatie is een belangrijke uitdaging voor de woningmarkt en een mogelijke belemmering van de woonmobiliteit. Sinds 2023 geldt er in Vlaanderen voor woningen met EPC-label E of F een renovatieplicht naar minstens EPC label D binnen de zes jaar. In Hechtel-Eksel valt ruim 38% van het woonaanbod onder deze categorie. Het merendeel van de woningen met een EPC E of F zijn vrijstaande woningen. Dit maakt dat een grondige (dus dure) renovatie zich opdringt waardoor er ook mogelijk problemen ontstaan rond betaalbaarheid voor oudere inwoners die dit niet meer kunnen financieren. Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken met vastgoedactoren dat deze vaak zeer grote en energetisch slechte woningen een pak minder in trek zijn bij jonge kopers omdat de banken ook de financiering voor de aanpassingswerken meenemen in de beoordeling van de kredietwaardigheid van de kopers. Zo ontstaat een situatie waarin mensen “vast zitten” in een woning omdat die onvoldoende opbrengt voor een aangepaste woning.

Het is bijgevolg belangrijk in het woonbeleid ook aandacht te besteden aan deze problematiek. Het IGS HeLo heeft nu reeds een lokaal woonloket. Het is goed dat er een uitbreiding van de taakstelling komt tot een integraal woon-energieloket. Een optie kan zijn om samen te werken met een overkoepelende vereniging zoals SteBo vzw. Op die manier kan je nog meer inspelen op de precieze verbouw- en renovatievragen van diverse groepen van huiseigenaars. Daarnaast blijft het belangrijk de inspanningen verder te zetten rond de renovatie van het sociale woonaanbod. Hierbij is een integrale aanpak nodig om zowel de kwaliteit van huurwoningen in de sociale en private huurmarkt te verbeteren als om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de meest kwetsbare groepen.

**BEPERK ONTWIKKELING BUITEN DE KERN****10 Via RUP/Bouwcode mogelijkheden qua verkavelingen, opsplitsingen, verdichting, ... beperken**

Het grote aantal onbebouwde percelen buiten de kern creëert op het eerste gezicht mogelijkheden voor (grootschalige) ontwikkelingen. Tegelijk vormt dit een risico voor de open ruimte en kan het leiden tot ongewenste verdichting buiten de kernen, onder meer door verkavelingen, perceelopsplitsingen en bijkomende bebouwing. Om dit tegen te gaan en de open ruimte te vrijwaren, kunnen via een RUP of de bouwcode gerichte beperkingen worden opgelegd aan nieuwe ontwikkelingen buiten de kern.

Een dergelijk kader draagt bij aan het tegengaan van verdere ruimtelijke versnippering en voorkomt dat steeds meer gezinnen terechtkomen op minder wenselijke locaties, waar voorzieningen minder nabij zijn en de afhankelijkheid van de wagen groter is. Door ontwikkelingen sterker te sturen naar de kernen wordt niet alleen het landschap beschermd, maar wordt ook ingezet op een efficiënter ruimtegebruik en een betere bereikbaarheid van voorzieningen.

**11 Hogere lasten bij nieuwbouw buiten de kern**

Om te ontmoedigen dat er nog veel nieuwbouw buiten de kern bijkomt, kunnen er verhoogde stedenbouwkundige/financiële lasten opgelegd worden dan bij gelijkaardige projecten in de kern. Dit heeft een afremmend effect. Omgekeerd kan er ook gekozen worden voor een stimulerende maatregel, lagere of geen lasten binnen de kern.

Hogere lasten opleggen bij nieuwbouw buiten de afgebakende kernen resulteren in het verrekenen van de maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing.

Voor deze maatregel is er een afstemming nodig met bouwcode, RUP en woonbeleid vereist omdat het juridische onderbouwing en een transparante afbakening van kern en buitengebied nodig heeft.

Stad Mechelen heeft een differentiatie in stedenbouwkundige lasten naargelang ligging met lagere lasten en meer flexibiliteit voor projecten binnen de kern en langs openbaarvervoersassen. Voor ontwikkelingen in rand- en verspreide gebieden gelden er strengere voorwaarden. Concreet heeft de stad dit via een lastenreglement gekoppeld aan omgevingsvergunningen gerealiseerd.

## OVERKOEPELENDE AANBEVELINGEN

### 12 Opmaak Beleidsplan Ruimte

Als overkoepelende aanbeveling is de opmaak van een beleidsplan ruimte een evidente actie. Dit beleidsplan vervangt het Structuurplan Ruimte en bevat een strategische visie dat als kompas kan dienen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij zal de opmaak van specifieke beleidskaders toelaten om thematisch te werken, ruimtelijke keuzes vast te leggen, prioriteiten te bepalen en afstemming te verzekeren met andere domeinen zoals mobiliteit, voorzieningen en open ruimte enz. Zo wordt ook de ruimtelijke component van het thema wonen verder verankerd.

Om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren is er namelijk ook flankerend beleid nodig. Zo brengt een groei van de bevolking ook een behoefte aan voorzieningen, publieke ruimte, diensten,.. met zich mee. Een beleidsplan ruimte kan hier sturing aan geven. We zijn ons bewust van het feit dat het een beleidsplan betreft en daarmee niet zal leiden tot onmiddellijke acties (of toetsingskader voor vergunningen) maar het vormt wel de basis om latere juridische instrumenten (zie verder) aan op te hangen.

We suggereren de volgende elementen op te nemen in het beleidsplan:

- De kerntypering met ontwikkelingsperspectieven – rond verdichting, inbreiding en ontpitting
- Een woonzoning (dichtheidsvisie) als basis voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Herbestemming van de nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden

Voor Stad Lommel is de basis van deze zoning al gelegd en wordt deze toegepast als “BGO Dichtheidsvisie Wonen”. In een beleidsplan kan deze visie meegenomen, bijgesteld, verbeterd worden gelet op de opgedane kennis tijdens de recente toepassing ervan.

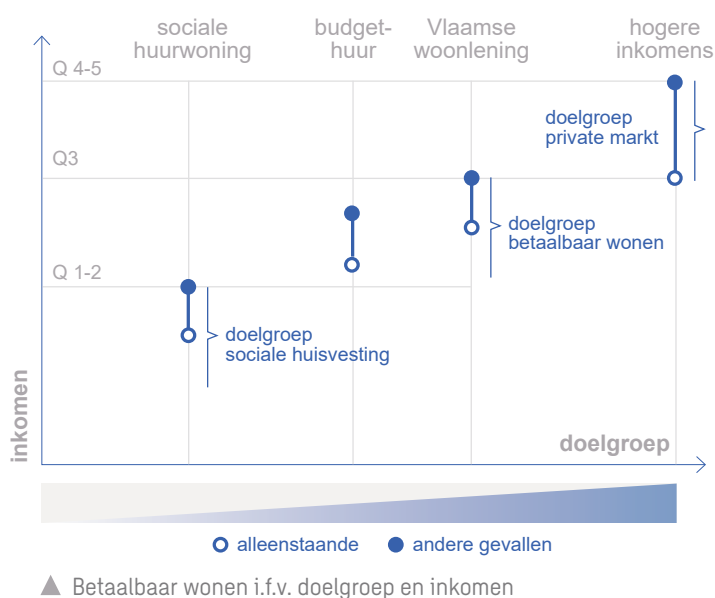
### 13 Opmaak woonbeleidsplan en aanpak betaalbaar wonen

Aanvullend is een woonbeleidsplan een waardevol instrument om de woonvisie op lange termijn concreet vorm te geven en uit te zetten in een gedetailleerd actieplan. Een woonbeleidsplan laat toe om een gedifferentieerd woonbeleid te voeren voor de verschillende doelgroepen. Dit is cruciaal om echt te kunnen inzetten op betaalbaar wonen.

Wat ‘betaalbaar’ is, is namelijk verschillend voor verschillende doelgroepen. De oplossingen om tot betaalbaar wonen te komen zijn dan ook anders naargelang de doelgroep. Voor de meest kwetsbare groep is sociaal wonen noodzakelijk en hebben Lommel en Hechtel-Eksel een belangrijke opgave met de nieuwe BS0.

De groep die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale woningen belanden eerder in de huurmarkt of zijn op zoek naar betaalbare koopwoningen. Door in te zetten op de sociale huurmarkt kan ook de druk op de reguliere huurmarkt zakken waardoor het aanbod voor deze doelgroep weer groter wordt. Daarnaast is het Hasselts woonmodel een interessante aanpak voor deze doelgroep.

Voor de doelgroepen met een hoger budget is de opgave vooral een woning te vinden die voldoet aan hun woonwensen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over kwaliteitsvolle en ruime appartementen, nabij voorzieningen en met een parkeerplaats. De opmaak van een woonbeleidsplan laat toe om de strategie voor de verschillende doelgroepen uit te zuiveren en concretiseren.

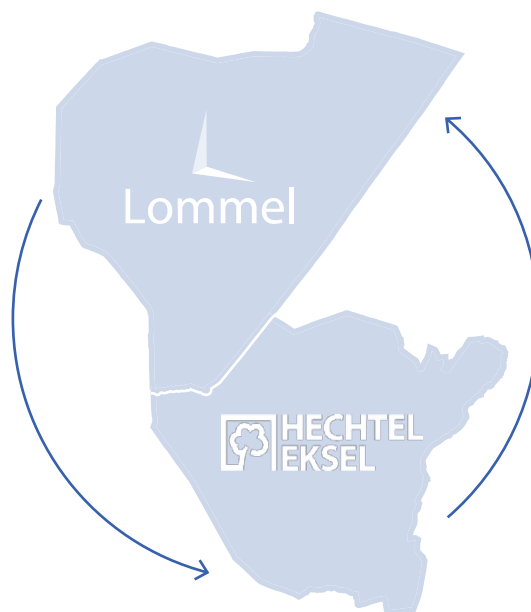


### STURENDE ROL VOOR DE IGS HELO

Lommel en Hechtel-Eksel beschikken over de belangrijke troef dat ze samenwerken in de IGS HELO. De woningmarkt en zijn uitdagingen zijn per definitie regionale mechanismes die over de gemeentegrenzen werken. De IGS is zo een interessante partij om op woonbeleid te voeren op niveau van de woningmarkt. We zien dan ook een belangrijke rol voor de IGS om verder in te zetten op het opvolgen van de woningmarkt en het in te zetten op innovatie. De IGS kan zo de lokale brug vormen met verschillende initiatieven en organisaties die op Vlaams en Provinciaal niveau functioneren.

Het experimenteren met alternatieve woonvormen, het uitwerken van een kader rond collectieve woonvormen, het uitwerken van stimulansen voor renovatie, ... zijn maatregelen die zeer interessant zijn om op regionaal niveau aan te pakken. Zo vermindert de kost en de last van de individuele gemeenten en is er voor burgers, verenigingen en initiatiefnemers een consistent kader over verschillende gemeenten heen.

Specifiek voor het kamerwonen lijkt de IGS ook een belangrijke actor. Zo is er blijvend onderzoek nodig naar het effectief aantal kamerwoningen en het aantal inwoners om gericht beleid te kunnen voeren.





# WOONBEHOEFTESTUDIE LOMMEL & HECHTEL-EKSEL

