

# Woningmarktarena's in de ruimtelijke planning: een actor-relatieve benadering

Isabelle Loris

Proefschrift voorgelegd met het oog op het behalen van de graden van  
Doctor in de stedenbouw en de ruimtelijke planning (UGent) en Doctor in de architectuur  
(KU Leuven)

## Promotoren

em. prof. dr. Luuk Boelens\* - em. prof. dr. Pascal De Decker\*\* - prof. dr. Ann Pisman\* -  
prof. dr. Greet Deruyter\*

\* Vakgroep Civiele Techniek  
Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur, Universiteit Gent

\*\* Departement Architectuur  
Faculteit Architectuur, KU Leuven

September 2024



ISBN 978-94-6355-884-6

NUR 910, 900

Wettelijk depot: D/2024/10.500/89

## **Leden van de examencommissie**

### **Voorzitters**

prof. dr. Filip De Turck, Universiteit Gent  
prof. dr. Thierry Lagrange, KU Leuven

### **Andere stemgerechtigde leden**

prof. dr. Tim Devos, Universiteit Gent  
dr. Kristof Heylen, KU Leuven  
prof. dr. Cody Hochstenbach, Universiteit van Amsterdam, Nederland  
prof. dr. Maarten Loopmans, KU Leuven  
prof. dr. Michael Ryckewaert, Vrije Universiteit Brussel

### **Promotoren**

em. prof. dr. Luuk Boelens, Universiteit Gent  
em. prof. dr. Pascal De Decker, KU Leuven  
prof. dr. Ann Pisman, Universiteit Gent  
prof. dr. Greet Deruyter, Universiteit Gent



## EXTENSIVE SUMMARY

# HOUSING MARKET ARENAS IN SPATIAL PLANNING; AN ACTOR-RELATIONAL APPROACH

## INTRODUCTION

---

The Flemish region is characterized by a high land take of 33%, making Flanders a leader in Europe in this regard. Additionally, the dissertation discusses the consequences of this phenomenon, such as urban sprawl and fragmentation of open space. It also addresses the spatial housing policy in Flanders, emphasizing the need to achieve no net land take, given the expected population growth and the demand for new housing units and the transformation of the existing housing stock. The focus lies on the need for a more spatially differentiated housing policy that aligns with the future needs of the Flemish population, the challenges of this policy at different scales, the importance of a city-regional approach for this issue, and the identification of housing markets and arenas.

In Flanders, there is an evolving discourse on regional and local housing markets from a geographical perspective. Researchers delineated areas that are considered a given in housing research and spatial policies, without initially aiming for a new administrative division. However, discussions about regional formation have become increasingly prevalent in recent years, particularly with debates about municipal mergers (2019), transport regions (2019), and reference regions (2022). Consultations with stakeholders involved in specific policy fields have also taken place recently. In the meantime, some existing forums were abolished, such as the Flemish Housing Council (2020), while others like transport regions or operating areas for social housing companies (2023) were established to address the issue.

The concept of a housing market arena, introduced in this thesis, addresses some of these issues and aligns with other developments within spatial planning, such as collaborating with stakeholders, coordinating across sectoral boundaries, and transcending delimited boundaries. Given the increasingly complex and dynamic nature of reality, adapted models or concepts are necessary to understand it. These models must consider the specific context of each region from the perspectives of housing and spatial planning. Furthermore, relevant stakeholders are engaged in addressing the challenges present in the housing and spatial planning realms. Using Actor-Network Theory (ANT) and particularly its 'translation' for planning, the Actor Relational Approach (hereafter ARA), those stakeholders, the factual data, and relevant rules in a particular region, can be exposed. Given that these elements may vary from region to region, three cases were examined: Flanders, the Ghent region, and the Kortrijk region. The central question of this thesis is therefore *"How to address the spatial housing issue in Flanders in reference to the present challenges?"*

## SOCIAL-SPATIAL PHOTO OF THE BUILT ENVIRONMENT

---

The research starts with a socio-spatial picture of the built environment, addressing the increasing differentiation in daily environments and its impact on a macro, meso and micro level. It also delves into the historical context that has shaped the current housing landscape in Belgium, providing an answer to a first sub-question, namely *"What are the spatial characteristics and implications of housing in Belgium, and how have they evolved over time?"*

At the macro level, the spatial and housing models in Belgium are influenced by three main factors: mobility policy, housing policy and (the lack of) spatial policy. Historically, mobility policy, largely rooted in liberal and Christian-democratic ideologies, prioritized accessibility, and commuting, resulting in an extensive network of railways and roads. Housing policy mainly favored single-family homes with gardens, aiming to reduce the indirect costs for industrialists and emphasizing on ownership in small local communities under the guidance of local clergy. Lack of spatial policy led to low land prices and a fragmented landscape, ultimately incurring significant direct and indirect costs for the Belgian society.

At the meso level, migration and population dynamics result from these three factors. At the domestic level this has deterred massive migration from rural areas to cities, as seen in other industrial countries. However, major cities like Brussels and Antwerp, attract migration, mainly from Europe, alongside suburbanization towards peripheral municipalities. Furthermore, the growth rate of the number of households exceeds that of the population, growth, with an increasing proportion of singles and elderly people.

At the micro level, these processes result in local socio-spatial patterns. Single-family homes and homeownership dominate throughout Belgium, except in large cities. These patterns contribute to the expansion of agglomerations, suburbanization, and notable border effects (e.g. with the Netherlands). Residential properties in Flanders tend to be younger compared to those in Wallonia. Population growth and decline vary by region, with a general trend towards household downsizing.

In conclusion, housing patterns in Belgium are shaped by prominent and ideological inspired planning policies, resulting in diverse housing market dynamics that vary by region and evolve over time. Understanding these varied dynamics is important for policy makers to implement targeted measures and steer spatial development. There are no one-size fits all solution.

---

## OUTCOME OF THE CASES

These differentiations are further explored in the cases of Flanders, the Ghent region, and the Kortrijk region respectively. In particular, the characteristic differences, major problems and shared issues are discussed. As a result, an answer is provided to a second sub-question *"What do the specifics of the Belgian spatial housing characteristics concretely mean for Flanders in general, and the Ghent and the Kortrijk region specifically?"*

### CHARACTERISTIC DIFFERENCES

Overall, because of the historical processes described above, complex variations exist at both regional and local levels. The surplus of building opportunities on available plots is sufficient for Flanders in general, in reference to the expected household growth until 2030 and beyond. However, while there seems to be an oversupply at the regional level, there is a noted spatial mismatch between demand and supply at the local level, and this varies from region to region. Some municipalities, such as Kortrijk, experience oversupply, whereas others like Ghent face shortages for specific groups. Particularly in cities, there is pressure on the housing market, while in declining areas, there is an oversupply.

In all three contexts (Flanders as a whole, Ghent and Kortrijk), there is disagreement regarding specific housing problems, and sometimes (un)identified fundamental issues. The lack of a mutual and clear problem definition at the level of the housing market urban regions of Ghent and Kortrijk complicates addressing solutions for the housing problems at the overall level of Flanders. In the Ghent urban region, the controversy lies in the differentiated views of the city versus the surrounding areas. In Kortrijk, the controversy is among the suburban municipalities themselves; the fact that these suburbs continue to compete is frequently cited by stakeholders as a reason not to eliminate surplus residential areas. Moreover, the overall Flanders' policies seem to be indifferent to those in its surroundings (Wallonia, the Netherlands, Brussels Capital Region, France), although there are major cross border migration patterns to be noticed, especially with the Brussels Capital City Region and the Netherlands. Nonetheless, Flanders attempts to implement consistent policies within its boundaries, which is challenging due to the fragmented nature of the spatial housing problems and its lack of an open view to its surrounding. Hence, there is a need for very sharp selection of what is most important at this level.

## WHAT ARE THE MAJOR PROBLEMS?

At the Flemish level, there are five significant issues in the housing market arena:

1. There is an imbalance between housing supply and demand; the spatial mismatch is not uniformly extensive. Cities face high demand and limited supply, while rural areas, such as Limburg, have a major surplus of building land. This draws people from cities due to lower prices and potentially better housing quality. However, theoretically, there is enough new construction supply to accommodate household growth, achievable through transformations and selective use of undeveloped plots. Nevertheless, there is a major need for differentiation; some regions experience shortages (e.g., Ghent), while others have an excess of potential building plots (e.g., Kortrijk)
2. There is a contradiction between urban centers and suburban areas concerning population growth, housing pressure, housing quality, and governance ambitions, like municipal mergers. Although this contradiction is not universal, it results in a loss of coherence in spatial planning and housing policies. Consequently, a city-regional approach to spatial planning and housing policies is essential. Currently, stakeholders are not organized at this level and lack a dedicated forum. The fragmentation of governmental responsibilities further complicates coordination at the Flemish level: five ministries have overlapping duties related to housing: spatial planning, housing policy, urban policy, wellbeing, and mobility. There is little coordination between these domains, resulting in coordination problems between reference regions, transport regions, and housing corporations.
3. Although external immigration, particularly from Europe, significantly contributes to the population growth in Flanders, border phenomena are often overlooked in regional housing policies, especially in the cross-border regions with the Netherlands. Moreover, domestic migration, particularly from Wallonia and the Brussels Capital Region, has a substantial effect on shaping housing markets. These dynamics are scarcely considered at the Flemish governance level.
4. In the housing market of the urban region of Ghent, stakeholders concur on the primary issue: population growth and the associated challenges with affordability. This growth stems from immigration, suburbanization from city center to suburban municipalities, and an influx from students. The resulting housing pressure affects both the purchasing and rental markets. There is a shortage of affordable housing for newcomers and low-income groups. Extensive building projects are advocated by some stakeholders as a solution, while others argue that enough projects are already initiated.
5. Rapid growth complicates maintaining affordability. Major projects are assessed by quality panels, but the coordination between these panels, and the central cities and adjoining municipal services is insufficient. Additional programs that enhance public space and enforce green standards tend to drive up prices. Large urban development projects often fall short of meeting social housing needs and frequently encounter resistance from residents, due to denser construction and 'Not In My BackYard (NIMBY)-issues'.

Another pressing issue, particularly in Ghent and other regions with large student populations, is the shortage of student housing. This lack of available student accommodations forces students into the regular housing market adding pressure on family residences.

While urban and suburban housing sell well, this again leads to pressure on open spaces in suburban municipalities. However, some municipalities cancel residential expansion areas to preserve open space. The city of Ghent operates on the principle of 'destination neutrality.'

This means that if a hard destination is added (such as residential or commercial), it must be compensated elsewhere in the city with a soft destination (such as green space).

The primary issue in the Kortrijk region is the lack of a shared and clear problem definition. There is disagreement regarding specific housing problems, and no fundamental issue is identified. Consequently, addressing problems at the regional level is challenging for the parties involved. The core problems such as lack of affordable qualitative housing, suburbanization, oversupply of building land in the suburbs, and the degradation of open space remain unsolved.

It can be concluded that there is a pressing need to involve key actors in the regional housing market to foster a more unified understanding of the fundamental problems and develop effective solutions. Each actor should clearly define their specific roles in these solutions. Therefore, the idea of a regional housing market arena is introduced and defined as *“a space that is the result of interrelationships between actors, factors, and institutions. It is a space where dialogue between actors takes place.”* This has been a central focus in the subsequent interviews with the selected regional housing actors from business, civic, and public sectors to discuss the main problems and possible solutions in the case studies.

## SHARED ISSUES

Based on the preceding overview of issues in the housing market arenas of Flanders, the Ghent region, and the Kortrijk region, the interviews revealed several common issues.

Firstly, all three areas experience population growth and resulting pressure on housing affordability in both the purchasing and rental submarkets, with shortages of affordable housing for newcomers and low-income groups. Both Ghent and Kortrijk experience suburbanization due to the availability of specific types of housing in adjacent municipalities. This may lead to further degradation of open spaces and a supply-demand mismatch.

Secondly, Flanders struggles not only with spatial, but also with administrative and policy fragmentation and a lack of collaboration and coordination between different policy domains and regions. This fragmentation complicates addressing housing market problems effectively. Moreover, both the Ghent and Kortrijk regions lack a shared vision on housing, supported by all involved municipalities and stakeholders. This lack of consensus hampers the resolution of core housing problems at the regional level.

## EXPLORING THE IDEA OF THE HOUSING MARKET ARENA

---

Given the focus on housing market arena's (as opposed to housing markets and thus with a prominent influence from regional leading stakeholders), we have turned most decisively to the Actor Relational Approach of planning (ARA) as the theoretical basis to address a third sub-question *“Based on the specifics of the spatial housing policies and characteristics of the spatial housing policy in Flanders, what could an alternative approach entail?”*

Various geographical approaches to regional housing markets demonstrate that there is no fixed housing market arena; methodological differences and changes in housing market indicators influence the delineation of these arenas. The scale of geographical delineation can also vary significantly, depending on the methodology used and the timing of the analysis. Regional housing market arenas are not solely based on statistical data, but also on the relationships between actors, factors, and institutions. Space is shaped by these relationships, and housing market arenas emerge as a product of these relationships across different spatial and temporary scales.

Regional housing market arenas can serve as meeting places where relationships between actors intertwine, and where dynamics and power relations can evolve. Actors, factors, and institutions all play a role in regional housing markets. Actors encompass recognized individuals, such as a) politicians and public servants across various scales in public society, b) developers, real estate agents, etc. in the business sector and c) tenants, buyers, and housing organizations etc. in civic society. Factors, in ANT terms, refer to the non-human elements at play, encompassing geographic, infrastructural, economic, socio-cultural, and spatial contexts. According to ARA, both human and non-human actors interact within a specific, evolving institutional framework, defined by the (legal or normative) rules and agreements governing behavior within the housing market arena. These three aspects determine how regional housing market arenas manifest and how actors can occupy various positions in different submarkets. The concept of the housing market arena therewith encompasses various aspects of housing policies and spatial objectives at a supra-local level.



Therefore, a housing market arena *“is dynamic rather than static, which is apparent from the specific housing market dynamics (specific factors) and the institutions that are important as the context where the housing issue unfolds.”*

## **CAN A HOUSING MARKET ARENA BE AN ALTERNATIVE TO THE CURRENT APPROACH TO THE HOUSING AND SPATIAL ISSUES?**

This idea has been discussed with key housing market actors within the cases to receive an answer on the fourth sub-question: “Can a housing market arena be an alternative for the current approach of housing markets and housing policies?”

From these discussions the following key insights have emerged:

*Yes, but ... regional differentiation will be necessary*

A housing market arena could indeed serve as an alternative to conventional statistical methodologies in tackling spatial housing challenges. It offers a more comprehensive and dynamic approach, encompassing not only pricing and physical space, but also the interplay among various actors, functional and spatial coherence, and housing dynamics. Traditional housing policies have generally led to inefficient space utilization, further fragmentation, and increased mobility. Conversely, a housing market arena offers an opportunity for a more holistic approach, considering not only spatial factors, but also social and economic factors, mobility, environment, and energy. Moreover, in Flanders, a housing market arena offers several advantages. Firstly, it provides an extensive collection and presentation of information at the Flemish level, facilitating comparisons between different Flemish regions. Secondly, it grants access to easily monitored statistical data, such as open data indicators and analyses from Statistics Flanders and Statbel, research from the Housing Support Center, forecasts from the Federal Planning Bureau, and indicators and studies from the Department of Environment. These datasets and analyses enable more targeted discussions within smaller housing markets or specific geographical areas. By working with housing market arenas, policymakers can gain deeper insights into the interactions among actors and the functioning of the housing market at various scales. These insights can assist in developing targeted policy measures tailored to the specific needs of different areas and (social) target groups. In summary, a housing market arena is an innovative approach to addressing housing and spatial challenges, emphasizing collaboration among various stakeholders.

*No, unless ... it is embedded within a robust institutional framework with a differentiated focus and action based on it*

Implementing this concept in Flanders presents some potential pitfalls. Firstly, its success heavily relies on the engagement of diverse Flemish actors from the public, private and civic society sectors, each playing a specific role in ensuring the effective functioning of the housing market (as outlined below). Secondly, it is crucial that these actors possess adequate authority and decisiveness to tackle the outlined challenges. A third consideration is whether this approach necessarily must take place at the Flemish level, given the increasing delegation of decision-making powers in spatial planning and local housing policy to municipal authorities. As a fourth point, the fragmentation of authority within the Flemish policy realm (spatial planning, housing, urban policy, domestic governance, etc.) may lead to a complex situation involving multiple government actors, each with assigned responsibilities but lacking overall accountability. This could result in disjointed decision-making processes. A final challenge pertains to financing: who will bear the costs of remedying the identified problems? This challenge is not only about costs, but about the equalization and distribution of a fair cost-benefit balance. The housing market arena should not only identify the issues, but also propose effective solutions. Without this capability, the arena loses its impact.

## HOW TO TACKLE THE SPATIAL HOUSING ISSUE IN FLANDERS?

---

The spatial housing issue is a 'complex' problem, intersecting with other domains such as energy, climate, mobility, environment, economy, etc. Historically, solutions have predominantly focused on quantitatively increasing the housing supply to meet demand. However, considering the spatial challenges ("where should new houses be built?"), a different, more comprehensive approach is required; one that extends beyond local boundaries. In the past, efforts to address this issue involved the establishment of 'housing markets' defined by regional boundaries. Yet, addressing such complexities necessitates the involvement of diverse actors within their specific institutional contexts. Therewith, every context is situational and must be addressed adaptively, tailored to its unique conditions. This adaptive approach can be done through a housing market arena serving as a platform where the dynamics of the housing market take place, encompassing the various actors, processes, regulations, and economic factors that influence the housing demand and supply, price dynamics, distribution, and overall housing market development.

The housing market arena brings together a broad spectrum of stakeholders, including buyers, renters, real estate developers, agents, financial institutions, governments, and policymakers. Each of these actors play a role in shaping the housing market, influencing decisions related to living arrangements, construction, investment, and policymaking. The term "arena" suggests that the housing market is a dynamic and sometimes competitive environment where different interests and forces converge and influence each other. It also suggests an environment rich in interaction and the exchange of ideas and perspectives among the various stake- and shareholders in the housing market.

## ROLE OF THE ACTORS

---

### WHAT PLAYERS (TYPES) AND RULES ARE PRESENT WITHIN THESE HOUSING MARKET ARENAS?

The involved actors include citizens and interest groups, the (semi) public sector, housing researchers, and the business sector. It encompasses also local governments such as municipalities and cities, intermunicipal companies (e.g., Veneco, Leiedal, SOGent), housing corporations, and developers (e.g., Matexi, Koramic, Huyzentruyt, CAAAP, etc.), along with interest groups like Embuild, CIB, and BVS, BBL, VVSG, and VRP. Depending on the scale at which the housing market arena is approached, these actors are participate in various platforms such as the former Flemish Housing Council, the Strategic Advisory Council on Spatial Planning (SARO), the Flemish Construction Consultation Committee (VBOC), the transport regions, and in reference regions. These platforms may be precursors to institutionalizing a housing market arena.

Additionally, intermediaries and mediators play essential roles in ensuring the system's efficacy by making separate or underlying knowledge transparent. The literal meaning of intermediary is 'in the middle'. An intermediary act as a conduit for information among multiple parties. Examples include experts, researchers, administrations. Mediators, on the other hand, strive to align and shape the main stakeholders and institutions into a cohesive yet dynamic relationship, considering the evolving factors involved. They facilitate solutions without imposing judgments, engaging actively beyond mere networking. Examples of mediators include (city) architects, provincial governors, professional managers, etc.

### WHAT SHOULD EACH ACTOR/MEDIATOR/INTERMEDIARIES DO WITHIN SUCH A HOUSING MARKET ARENA?

The main roles in this context involve acquiring and disseminating knowledge about spatial planning and housing, as well as making strategic decisions at the housing market level. These decisions range

from forming visions to executing and solving problems. However, this requires institutionalization of the housing market arenas.

The Flemish Government, particularly through its Department of Environment and the Agency for Housing in Flanders, could play a pivotal role in defining regional framework (regional context) for housing and spatial policies, thus enabling regions to implement strategies effectively. Ideally, there should be coordination at this regional level with other sectors, particularly mobility. Currently, such vision formation and alignment at the regional level are lacking, raising questions about whether Flanders' involvement should be purely bureaucratic, facilitated by researchers as intermediaries, or should also include political representation, such as ministers or authorized public servants acting as mediators in the housing market arena. There is an advantage in maintaining continuity across legislative periods, which would consolidate expertise at local, provincial, and regional levels. Political representation has the advantage of gaining legitimacy and support from the population. In any case, Flanders' housing policy should adopt a spatially differentiated policy based on relevant scientific insights (evidence-based policy). The analysis of the cases reveals that factors, actors, and in certain cases, institutions are situational. The political responsibility might be assigned to the provincial deputy responsible for environment and housing to serve as a mediator in the housing market arena.

Local authorities should focus on implementing and operationalizing the supra-local vision through concrete action plans, such as addressing the elimination of residential reserve areas. Inter-municipalities like Leiedal and Veneco, or city development companies like SOGent, could support municipalities in these efforts. Ideally, different inter-municipalities would collaborate within each housing market arena, for instance, in the Ghent region between Veneco and SOGent. These inter-municipalities could evolve into a housing market arena, if they are granted independent mandates, necessitating adjustments to laws and regulations, and that they attract the necessary actors from business and civic society, as well as mediators.

There appears to be a growing policy divergence between cities and their peripheries, while improved collaboration and alignment in spatial planning and housing policy are necessary. In Kortrijk, the presence of the Leiedal inter-municipality and its area-focused operations, somewhat mitigates this issue, but also here there is a need for enhanced dialogue between the city and its periphery.

Regarding the factors, it is crucial to gain insights into phenomena such as migration flows and relocations between the central city and its periphery, demographic trends including changing household size, changes in housing demand and supply with regard to typology, location, housing stock, available building plots, affordability, quality, etc. across different market sectors. A comprehensive housing study encompassing these aspects within a spatial context might be the basis for such insights. Both Ghent and Kortrijk possess such studies, but they are limited to the city and do not extend to surrounding municipalities, representing a missed opportunity. The integration of this data can be facilitated by intermediaries, such as researchers from local, provincial, or regional governments, universities, private research firms, etc.

## **DISCUSSIONS ON THE HOUSING MARKET ARENAS**

---

Finally, from here I conclude with some elements of how such a housing market arena could be implemented. In line I will give some recommendations for policy and suggestions for further research. This relates to the following aspects:

### **WHERE SHOULD THE HOUSING MARKET ARENA FOCUS ON?**

A substantive mission of a housing market arena, from a Flemish scale perspective, is the realization of the 'bouwshift' or 'no net land take'. This goal also manifests at the arena level, aiming to accommodate growth in both the residential and business sectors within the existing spatial footprint. This primarily involves redistribution rather than expansion.

Indeed, in both Kortrijk and Ghent, as well as across Flanders, the existing housing stock and land reserves are sufficient to meet future housing needs, with numerous new construction projects already planned. Expanding through new constructions on undeveloped greenfields is theoretically unnecessary. Instead, focusing on replacement construction might suffice and simultaneously resolve other issues: improving building energy performance, efficient use of available space, densification primarily in inner-city locations, or at the very least, within the existing spatial footprint, offering adapted housing typologies by rebuilding with, for instance, more compact housing units for shrinking families, renovation, or transformation of dilapidated properties.

The market perspective assumes that additional construction also benefits affordability. Some economists argue that building for higher-income groups leads to a trickle-down effect where a housing market collectively creates prosperity, including for the less affluent. But this is not true without an adequate (re)distribution policy. It can be observed that the housing problems of the lowest income groups are not resolved through this trickling-down effect. In urban and spatial contexts, this often results in guiding these less affluent groups towards more affordable but lower-quality housing and plots, typically further away from urban centers, sometimes with the help of subsidies. For instance, in Kortrijk, there is a notable migration towards Menen; in Ghent, towards the broader suburban periphery. This underscores the need for cohesive functioning between central cities and their surrounding municipalities. One of the conditions is to extend efforts beyond the local level and ensuring inclusive consultation processes. However, in practice, especially in the peripheral areas, stakeholders are often overlooked, creating a disconnect between the city and its surrounding.

## HOW CAN WE (RE)DEFINE AND DELINEATE A HOUSING MARKET ARENA?

Throughout the research, the definition of a housing market arena has been sharpened based on the application of the ARA. This led to the following definition: a housing market arena is a space resulting from interrelationships among actors, factors, and institutions. It is *a space where dialogue among actors takes place. It is more dynamic than static, as evidenced by the specific housing market dynamics at play (specific factors) and the relevant institutions, all within the context of the housing issue.*

The arena is a 'space' in both physical and metaphorical terms: it spans specific geographical areas where actors are active and serves as a virtual space where dialogue unfolds. In the context of Flanders, this space encompasses the entire territory, with umbrella organizations like VBOC playing roles in spatial planning and housing policy. In more localized contexts, such as the urban regions of Ghent and Kortrijk, initial studies based on specific urban delineations suggested these might be too limited. Therefore, it was proposed to expand the geographic scope of the housing markets of Ghent and Kortrijk to better capture their dynamics.

The arena is a space, but also a snapshot of it in time, reflecting the current interplay of dynamics, trends, and issues in housing and spatial planning. Based on this analysis, for Flanders, it is important to pay attention to the border regions with Wallonia, the Brussels-Capital Region, and the Netherlands. For Ghent, an expansion to the western border of the urban region seems relevant. For Kortrijk, the municipalities of Menen and Zwevegem were identified as pertinent adjustments.

Moreover, the arena is also a 'result of interrelationships' among actors, who engage both in dialogue and, at times, in confrontation. Several platforms facilitate this type of discussion: inter-municipal cooperation associations, strategic advisory councils, regional consultations within the operational areas of housing companies, etc. Finally, the housing issue and spatial issues are interconnected within a 'context'.

## HOW CAN WE USE HOUSING MARKET ARENAS TO ADDRESS THE HOUSING AND SPATIAL ISSUES?

The housing issue involves understanding demographic trends. In Flanders, demographic projections point to a growing population and an increasing number of households. According to the Federal Planning Bureau, the population is anticipated to reach between 6.6 and 6.9 million inhabitants by 2030,

resulting in an estimated increase in households from 2.84 to 3.04 million over the next decade. This growth is mainly attributed to external immigration, while natural growth is limited compared to previous years. These demographic developments present a significant housing challenge. If each new family is entitled to a new housing unit, this implies a need for approximately 200,000 additional residential units by 2030, and another 480,000 between 2030 and 2050. However, this housing need extends beyond just the number of residents, as the market for second homes and the emerging sharing economy (AirBnB) also need consideration.

The spatial dimension of the housing market and the associated challenges emphasizes that “doing nothing” is not an option, as this leads to high costs in terms of transportation and energy. Current spatial policies could lead to further fragmentation of open space and suburbanization. There is a growing consensus for a differentiated and territorially differentiated policy, employing structural plans and spatial policy plans at various levels to use space more efficiently and promote densification. It is also emphasized that these challenges manifest at different scales, from individual buildings to neighborhoods to city-regional levels. We propose working with housing market arenas, not only considering prices but also actors, dynamics, and policy possibilities.

The use of housing market arenas to address these issues can succeed if the housing markets operate regionally and the actors can collaborate within them.

## PROPOSALS AND FURTHER RESEARCH

---

Continuing the findings and remarks regarding the housing market arenas, the following proposals are suggested for the policy and the actors involved:

### **1. Utilizing reference regions for housing policy and spatial planning or working with thematic regions?**

Currently, this use of reference regions or thematic regions (still) doesn't happen. Utilizing regional demarcations offers the advantage of establishing clear boundaries that could ideally be adopted by all Flemish policy domains to mitigate geographic fragmentation within collaborative associations. However, the analysis reveals that the housing market arenas studied do not align with the reference regions. Nonetheless, it is imperative to consider various thematic regions (such as water, mobility, open space, healthcare, etc.) that may partially overlap with housing issues. For housing, the division could also be based on established housing demarcations, which better reflect real housing challenges and support a city-regional approach. Moreover, housing market arenas could serve as a foundation for categorizing regions into ‘construction shift regions’, facilitating intermunicipal collaborations housing initiatives. It should be noted, however, that an approach based on housing dynamics does not necessarily imply the creation of homogeneous contiguous areas.

### **2. Housing market arena as a platform for sharing knowledge and statistics**

Analyses of interviews with respondents indicate a lack of awareness or understanding of emerging trends and issues, highlighting the need for accessible and transparent data, figures, and insights to address this gap. Conducting an in-depth analysis of housing and spatial issues for each arena could contribute to a better understanding of the challenges at hand. In Flanders, the role of providing knowledge and expertise could be fulfilled by the Flemish Planning Bureau, and by the Housing Support Center under the auspices of the Housing Agency.

Future research endeavors could explore additional aspects, including the temporal aspects of housing dynamics and the geographical variability of the space wherein the actors operate. The current approach to addressing housing and spatial problems often relies on administrative static (for example, urban-, housing-, reference-, and transportation regions) and statistical data, which may not adequately capture the evolving dynamics of the housing market. There is a tendency for regional delineations to either expand for instance after municipal mergers or shrink to exclude the merged municipality, underscoring the importance of updating urban region delineations in 2019

or 2025 following waves of mergers. Further research can outline a systemic approach for the implementation of housing market arenas, detailing step-by-step processes.

### **3. Actors should not only be governments but also private and civic players**

No policy can be effectively executed without implementers, and their support. Hence, it is crucial to engage actors who help implement and support policies on the ground, such as project developers and representatives from civil society. Moreover, administrative, or political guidance, with decision-making authority preferably based on consensus, per region is essential to maintain workability and enhance the chances of successful policy implementation and achieve the desired outcomes.

### **4. Mediator with mandate**

Although all actors express agreement with the concept and approach of housing market arenas, yet there is a notable lack of action in its implementation. While there is recognized potential, there remains insufficient vision on the region, the appointment of a mediator, and the allocation of financial resources. Consequently discussions revolve around identifying suitable candidates who can assume the role of mediator, provided they are granted a mandate with decision-making authority; a recurrent theme in conversations between actors.

The role of mediators, as well as intermediaries, should be further explored in depth, as they are currently underemphasized. This may stem from difficulties in their identification and defining their role. Hence, consideration should be given to the potential contributions and roles of all actors like city architect, quality committees, researchers and experts, real estate agents, etc.

### **5. Depict power relationships**

The depth of relationships within actor networks, particularly their intensity or strength, requires further investigation. Presently, these aspects are not explicitly depicted in the diagrams, yet uncovering power dynamics can reflect the influence of actors on insights, decisions, and policies, fostering more equitable and collaborative decision-making processes within housing market arenas.

### **6. Regional Deal 2.0**

In 2023, a study commissioned by the Department of Environment explored the feasibility of implementing a regional deal, as a policy covenant between different levels of governance (R. Meeus et al., 2023). These regional deals entail negotiating region-specific agreements on the realization of spatial choices and cooperation, in line with spatial policy plans across various governance levels. Through regional deals, Flanders can commit to both financial contributions and implementation efforts, such as co-financing and drafting spatial implementation plans. These agreements can be thematic or cross-cutting, aiming to consolidate resources and efforts through negotiation. A housing market arena could offer an optimal framework for a regional deal that would be a covenant between various administrative levels as well as private and civic partners. Such deals should not be limited to spatial planning issues only but should span various thematic areas and policy domains, supporting and implementing shared strategic objectives in spatial planning and housing policy. Further research is needed to explore the legal framework and standardization necessary for anchoring and implementing these regional deals effectively.

### **7. A funding envelope per region**

Assuming housing market arenas can be institutionalized, it is advisable to allocate a budget at that level to support the implementation of the goals of the current housing policies. This budget could be sourced partly from the Flemish Government (part of the BRV-fund, major city policies etc.) and from local governments (part of the surcharges or construction taxes and (vacancy) levies). Additionally, there may be potential to rework the land profits and loss compensation scheme to redirect resources to the region. Furthermore, a transfer of resources and personnel from the province could be considered. However, the institutional and financial frameworks for

regional formation are currently underdeveloped and warrant further investigation to ensure that adequate resources and mechanisms are in place to support the institutionalization and sustainable functioning of housing market arenas.

#### **8. A vision per region**

To develop a coherent vision for the region, it is imperative to engage in territorial development, setting priorities at the Flemish level. A strategic approach may entail focusing on city regions surrounding major urban centers such as Ghent and Kortrijk serving as a starting point. It is desirable to encompass themes broader than housing and spatial planning to prevent further fragmentation of areas. Establishing a decision-making body and system within these regions can facilitate effective coordination and implementation. Once the framework for decision-making is established, operational resources and personnel can be allocated or transferred to those regions. Furthermore, the scope is expanding to include critical aspects such as energy or nitrogen reduction strategies. In addition, the relationship with mobility aspects is also of the utmost importance as the transportation infrastructure strongly influences spatial planning in Flanders.

## SAMENVATTING

# WONINGMARKTARENA'S IN DE RUIMTELIJKE PLANNING; EEN ACTOR-RELATIONELE BENADERING

## SCOPE VAN HET ONDERZOEK

Het ruimtegebruik in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog ruimtebeslag van 33%, wat Vlaanderen tot koploper in Europa maakt. Om tot een goed begrip te komen van de oorzaken van dit hoge ruimtebeslag en te leren uit de fouten van het verleden, start deze dissertatie met een sociaal-ruimtelijke foto van het woongedrag als één van de belangrijkste drivers van het ruimtegebruik. Het woongedrag van de Vlaming, en bij uitbreiding van de Belgen, werd sinds het ontstaan van België door de overheid onder een liberaal en christendemocratisch regime gestuurd in de richting van eigenaarschap, bij voorkeur buiten de stadskern. Dit beperkte de indirecte kosten van arbeidershuisvesting voor de eerste industrialisten en maakte het mogelijk dat de arbeiders thuis konden verblijven onder pastorale zorg van de kerk. Alhoewel dit in eerste instantie ook de majeure problemen van de vlucht van het platteland naar de stad beperkte (zoals dat wel elders in Europa plaatsvond), zijn de gevolgen hiervan op termijn nefast gebleken voor het ruimtegebruik. Dit wordt thans gekenmerkt door *urban sprawl*, lintbebouwing en versnippering van de open ruimte, met enorme gevolgen voor de directe en indirecte maatschappelijke kosten.

Thans wordt derhalve pleit voor een doordacht ruimtelijk beleid gericht op het efficiënter omgaan met de beschikbare ruimte, om zo de maatschappelijke kosten te drukken en de open ruimte te vrijwaren. Er wordt gezocht naar oplossingen voor de woonopgave in Vlaanderen (de zogeheten bouwshift), rekening houdend met de verwachte demografische ontwikkelingen en de daaruit volgende vraag naar bijkomende wooneenheden, andere woningtypes en de transformatie van het bestaande woonpatrimonium. De nadruk ligt op de noodzaak van een ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid, de beperking van woonreservegebieden op het platteland, zoals dat in de loop der tijd ontstaan is, en de daarmee gepaard gaande uitdagingen voor diverse beleidsdomeinen het belang van een stadsregionale aanpak, en het identificeren van woningmarkten.

In dit onderzoek wordt echter het idee van een *woningmarktarena* geïntroduceerd. Dit idee ligt in lijn met andere evoluties in onze maatschappij: werken met actoren, over de grenzen van sectorale thema's heen afstemmen en over afgebakende grenzen heen durven kijken. De werkelijkheid is immers complex en dynamisch en vraagt nieuwe aangepaste modellen of concepten om ze te vatten. Bovendien blijkt de traditionele aanpak, alsmede de recente aanzetten van de bouwshift niet in staat de gewenste ommezwaai daadkrachtig te realiseren. Het beleid is nog te generiek en wordt nog vooral gedreven door statistiek en de beschikbare overheidsfinanciering. Een woningmarktarena houdt echter rekening met de specifieke context van een regio en betreft alle actoren die van belang zijn binnen die ruimtelijke huisvestingsdomeinen. Vanuit het analysemodel van de Actor Netwerk Theorie (ANT) en in het bijzonder de vertaling daarvan naar de planologie (i.c. de Actor Relationele Aanpak, hiernavolgend ARA) worden de actoren, de feitelijke gegevens en de institutionele regels die van tel zijn geïdentificeerd voor een bepaalde regio. De centrale vraagstelling daarbij is: *Hoe het ruimtelijk woonvraagstuk in Vlaanderen beter aanpakken, gelet op de huidige en actuele uitdagingen?* In de veronderstelling dat die elementen (actoren, factoren en instituties) kunnen verschillen van regio tot regio en op verschillende schaalniveaus, werden drie cases onderzocht: Vlaanderen als geheel, de regio Gent en de regio Kortrijk.



## UITWERKING VAN HET IDEE VAN DE WONINGMARKTARENA

### ACTOR RELATIONAL APPROACH VAN PLANNING ALS VERTREKpunt

ANT, en in het bijzonder ARA, vormt de theoretische basis voor de centrale vraagstelling en leidt tot de vaststelling van de behoefte aan een woonbeleid op regionaal niveau, dat zowel de kernstad als de randen omvat in de polycentrische peri-urbane regio Vlaanderen.

De Vlaamse regering bakende vervoersregio's en referentieregio's af om woonaspecten en ruimtelijke ordeningskwesties te organiseren. Om specifieke problemen aan te pakken, werden regionale woningmarkten of woonregio's geïntroduceerd, waarbij de ruimtelijke en functionele relaties tussen de stad en haar directe periferie centraal staan. Het concept van regionale woningmarkten werd voor het eerst Vlaanderen-breed geïntroduceerd door Van Nuffel (2005). Zij definieerde een regionale woonmarkt als een concept dat de verstrengeling van stedelijke en landelijke gebieden in de netwerksamenleving laat zien en de aandacht vestigt op de structuur achter het distributiepatroon van grondprijzen. Een vaste woningmarkt bestaat echter niet, wat geïllustreerd wordt door de verschillende geografische benaderingen en het gebruik van verschillende methodologieën voor de afbakening ervan, als gevolg van veranderende indicatoren. Ook de schaal varieert in functie van de gebruikte methodiek en het tijdstip van de analyse. Het ontbreken van een consensus over de definitie en de afbakeningsmethodiek van regionale woningmarkten is dus problematisch.

In woningmarkten zijn demografische factoren van groot belang, wegens hun invloed op de woningvraag. Het afstemmen van vraag en aanbod is echter niet eenvoudig vanwege de veranderlijkheid van de maatschappij en de relatieve onveranderlijkheid van de bebouwde omgeving. Daarom is het belangrijk om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en de woonbehoefte van verschillende levensfasen en demografische groepen.

Het concept van de woningmarktarena omvat verschillende aspecten van het woonbeleid en ruimtelijke doelen op bovenlokaal niveau. Het is niet alleen gebaseerd op statistische gegevens, maar ook op de relaties met en tussen actoren, andere factoren (in ANT termen non-human actors) en instituties in de ruimte. Ruimte wordt gemaakt door relaties, en op het gebied van wonen zijn woningmarktarena's het product van deze relaties dwars door verschillende schalen heen. Het zijn ontmoetingsplaatsen waar actoren met elkaar kunnen communiceren en samenwerken en waar aldus dynamiek en machtsverhoudingen kunnen optreden. De structuur en de definitie van de ruimte worden hier bepaald door relaties en hebben invloed op de schaal van de woningmarkt. Actoren, factoren en instituties spelen allemaal een rol in regionale woningmarkten. Actoren zijn betrokken personen die een rol spelen in de woningmarkt, zoals gemeenten, projectontwikkelaars, huurders, kopers, makelaars, enz. Factoren hebben betrekking op politiek-economische, sociaal-culturele en ruimtelijke contexten. Instituties zijn de regels, normen en afspraken die gelden binnen de woningmarkt. Deze drie aspecten bepalen hoe regionale woningmarkten zich manifesteren en hoe actoren verschillende posities kunnen innemen in verschillende deelmarkten. Maar om te functioneren zijn volgens ANT en ARA intermediairs en mediators nodig. Een intermediair wordt hier gedefinieerd als een persoon of een obstructie die het mogelijk maakt om kennis met elkaar te delen; een mediator om tegengestelde of andersgezinde meningen te overbruggen of zo mogelijk zelfs te verzoenen. Een intermediair verandert de constellatie in beginsel dus niet (maar maakt het enkel meer transparant); een mediator wel.

Samengevat wordt een woningmarktarena aldus gedefinieerd als *“een ruimte die het resultaat is van interrelaties tussen actoren, factoren en instituties, met hulp van mediators en intermediairs. Het is een ruimte waar dialoog tussen actoren plaats vindt. Ze is eerder dynamisch dan statisch wat blijkt uit de specifieke woningmarktdynamieken die er spelen (specifieke factoren) en de zich (zij het langzaam) ontwikkelende instituties die er van tel zijn, in een context waar het woningvraagstuk zich afspeelt.”*

## EEN WERKBAAR IDEE?

De woningmarktarena heeft voor Vlaanderen ongetwijfeld een aantal voordelen. Het belangrijkste is dat regionale complexe woonvraagstukken kunnen aangepakt worden en behapbaar worden gemaakt, zodat oplossingen kunnen aangereikt worden. Actoren, samen met een mediator met mandaat, kunnen er in dialoog gaan en oplossingen voor gedeelde problematieken aandragen, steunen en aanpakken. Voorts is er via de intermediairs sprake van een gebiedsdekkende kennisvergaring en -representatie op Vlaams niveau, wat de vergelijking tussen regio's in Vlaanderen mogelijk maakt. Ook is er een grote hoeveelheid gemakkelijk te monitoren statistische informatie beschikbaar. Dergelijke data en analyses laten ook toe om gebiedsgericht in dialoog te gaan binnen kleinere woningmarkten of specifieke gebiedsindelingen.

Er bestaan echter ook enkele valkuilen aan het concept. Ten eerste staat of valt het succes met de betrokkenheid van de Vlaamse actoren, die elk hun rol moeten kunnen en willen opnemen. Ten tweede moeten deze actoren een zekere daadkracht hebben en beschikken over beslissingsbevoegdheid. De vraag is dan wel of het Vlaams niveau daartoe de meest geschikte schaal is, aangezien steeds meer beslissingsbevoegdheden met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het woonbeleid naar het lokaal niveau worden overgeheveld. Een derde aspect is de versnippering van bevoegdheden rond ruimtelijke ordening, wonen, stedenbeleid, binnenlands bestuur, etc., waardoor het risico bestaat op een groot aantal overheidsactoren rond de tafel, allen bevoegd, maar niemand verantwoordelijk voor het geheel en er dus doorgaans geen voor iedereen bindende beslissingen worden genomen. Een vierde probleem is ten slotte dat van de financiering. De woningmarktarena moet niet enkel de problematieken analyseren, maar ook oplossingen kunnen aanreiken, zowel inhoudelijk, institutioneel, financieel als qua personeelsinzet; zo niet, is de arena vleugellam.

## AANPAK VAN HET ONDERZOEK

Aangezien woningmarktarena's afhankelijk zijn van de evoluerende (regionale) context, elkaar kunnen overlappen en beïnvloeden, en dus zelf ook dynamisch en evoluerend zijn, werden drie verschillende cases geselecteerd om het idee te testen. Bij de casusselectie werden de (veranderende) grenzen pas duidelijk tijdens het verkennen van de assemblage zelf. Vier interactieve aspecten waren hierbij van belang, namelijk (1) het zoeken naar de eigenheid van de woningmarktarena, (2) de typische kenmerken van de woningmarktarena, (3) de betrokken actoren en (4) de instituties die ertoe doen. Eigenheid en kenmerken tezamen vormden daarbij feitelijk de factoren van de arena.

De factoren van belang werden verkend door middel van literatuuronderzoek, empirisch onderzoek en data-analyse als een (mee)ontwikkeld geheel. Aangezien de huidige situatie altijd het gevolg is van (co-)evoluties uit het verleden, vormt de specifieke samenstelling van de woningmarkt in de loop van de tijd de basis; te beginnen met de specifieke geografische kenmerken, de sociaaleconomische ontwikkelingen, de manier van bouwen, de gebruiken, etc. Dit gebeurde aan de hand van historische bronnen, data-analyses en marktanalyses. Of deze factoren vervolgens ook door de actoren zelf van belang geacht en meegewogen worden, is afhankelijk van de specifieke constellatie. Dat verschil tussen feiten (*matters of fact*) en zaken die van belang geacht worden (*matters of concern*) zijn in dit onderzoek het vertrekpunt. Die dataverzameling gebeurde derhalve gericht op het belang ervan in relatie tot specifieke betrokken actoren. Ook hier zijn de historische context over politieke, economische, sociaal-culturele en fysieke aspecten en anderzijds de huidige situatie met betrekking tot de dynamiek van de woningmarktarena relevant. Dit betekent dat de data werd voorgelegd aan, en besproken met de actoren, en mede gebruikt werd als aanleiding voor de discussie om de *matters of concern* te achterhalen.

De institutionele setting van de arena verwijst niet alleen naar de formele regels in plannen, contracten of samenwerkingsverbanden, maar ook naar de informele spelregels omtrent normen, regionale gebruiken etc. Om deze te belichten kon niet worden volstaan met literatuuronderzoek naar de specifieke

kenmerken van de formele instituties, maar was het ook nodig om deze aan te vullen met empirisch onderzoek in gesprek met de actoren zelf.

Omdat de hierboven genoemde constellaties overwegend ook het handelen van de actoren beïnvloedt en vice versa, werden de leidende actoren geïnterviewd. Deze actoren bestaan uit een scala aan personen uit het publiek leven, het bedrijfsleven en het maatschappelijk middenveld. De onderlinge relaties werden geanalyseerd door middel van (semi)gestructureerde interviews. Ook hun specifieke belangen (beleidsondersteuning, winst, gedeelde doelen) tellen mee en de gegeven antwoorden werden getoetst aan de specifieke kenmerken, gegevens en institutioneel onderzoek zoals hierboven aangehaald.

Tot slot werden de verschillende resultaten met elkaar geconfronteerd, conclusies getrokken en aanbevelingen geformuleerd over hoe om te gaan met specifieke uitdagingen van de woningmarkarena.

## **ONDERZOEKSVRAGEN**

Dit alles is gedaan rond specifieke sub-vragen, gedestilleerd uit de hoofdvraag Hoe het ruimtelijk woonvraagstuk in Vlaanderen beter aanpakken, gelet op de huidige en actuele uitdagingen? Deze werden als volgt geformuleerd:

### **WAT ZIJN DE RUIMTELIJKE KENMERKEN EN IMPLICATIES VAN HET WONEN IN BELGIË EN HOE ZIJN ZE TOT STAND GEKOMEN?**

Deze dissertatie begint met het onderzoeken van de ruimtelijke kenmerken en implicaties van het wonen in België en hoe ze tot stand zijn gekomen; dit is uitgewerkt in hoofdstuk 2. Belgische dorpen ondergaan demografische veranderingen zoals gezinsverdunding en vergrijzing, resulterend in veranderingen in het bebouwde landschap, zoals verappartementisering en verdichting. Vanuit de voornoemde liberale en christendemocratische ideologie heeft de overheid sinds de 19<sup>de</sup> eeuw eigenaarschap gestimuleerd, met een voorkeur voor ééngezinswoningen met tuinen op het platteland, wat heeft bijgedragen aan verspreide bebouwing en lintbebouwing.

Gegeven de in eerste instantie positieve uitwerking van deze aanpak in vergelijking met veel omringende landen, is er historisch gezien nauwelijks planmatige aanpak van stedelijke ontwikkeling geweest, met initiatieven die reageerden op acute maatschappelijke problemen zoals woonnood en verkrotting. De chronologie van wetten en beleidsmaatregelen die het ruimtelijke model en het woonmodel van België hebben beïnvloed, heeft derhalve wel aandacht voor mobiliteitsbeleid, woonbeleid en ruimtelijke planning, maar veranderde deze niet structureel.

Vanaf de jaren 1970 werden echter nieuwe logica's bepalend voor de ontwikkeling van woonwijken en economische expansie, wat leidde tot verspreide groei van bebouwing in België. Recente ontwikkelingen, zoals het Decreet Woonreservegebieden, beperken de ontwikkeling van nieuwe woonzones door striktere vergunningsvereisten, maar er is behoefte aan een nieuwe benadering die meer nadruk legt op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

### **WAT BETEKENT DIT MEER SPECIFIEK VOOR HET WOONVRAAGSTUK IN VLAANDEREN, GENT EN KORTRIJK?**

Vanuit de Belgische context werden de woningmarkten verder onderzocht voor drie cases: Vlaanderen als geheel, de regio Gent en de regio Kortrijk. Er is sprake van een complexe situatie met variaties in de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel op regionaal als lokaal niveau. Gemeenten ervaren verschillende uitdagingen, van overaanbod tot tekorten, afhankelijk van de specifieke context.

Het ontbreken van een gezamenlijke en duidelijke probleemdefinitie op niveau van de woningmarktarena's van de regio's Gent en Kortrijk illustreert de moeilijkheid voor de installatie van een one-size-fits-all aanpak van woningproblemen op zowel regionaal niveau (Vlaanderen), als op niveau van de stadsgewesten. In de regio Gent is er het conflict tussen de stad Gent en het ommeland. In Kortrijk is er de concurrentie

tussen de randgemeenten onderling. Voorts lijkt elke regio, maar ook in het bijzonder de regio Vlaanderen weinig te doen met haar omgeving (Wallonië, Nederland, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Frankrijk). Dit beperkt het inzicht in de eigen woningmarktdynamiek, maar ook de doortastendheid daarvan, gegeven de voorkomende randeffecten. Dit wordt nog verder versterkt door de voornoemde gefragmenteerde bevoegdheden.

Niettemin, uit de eerste exploratie is ook gebleken dat er ook gedeelde problematieken zijn, die zich focussen op een (voorlopig) groeiende bevolking, met vooral kleinere huishoudens en de druk op betaalbaarheid en een gebrek aan een gedeelde visie op wonen binnen regio's.

## **WAARUIT KAN EEN ALTERNATIEVE AANPAK BESTAAN?**

De cases tonen aan dat er behoefte is aan een woonbeleid op regionaal niveau dat zowel de kernstad als de randen omvat. De Vlaamse regering voerde recent een aantal afbakeningen in - met name vervoersregio's, referentieregio's, stadsgewesten en woningmarkten - om ruimtelijke ordeningskwesaties en woonaspecten te organiseren en specifieke problemen aan te pakken. Geen van deze indelingen is echter in staat om te gaan met de complexe realiteit van het wonen, die bovendien voortdurend in een staat van verandering verkeert.

Daarom wordt een alternatieve aanpak in de vorm van woningmarktarena's voorgesteld. Deze meer holistische benadering houdt rekening sociale, economische, beleidsmatige en andere (ruimtelijke) factoren en kan een innovatieve benadering zijn om het woonvraagstuk en ruimtelijk vraagstuk aan te pakken, waarbij de nadruk ligt op samenwerking tussen verschillende belanghebbenden in interactie met de verschillende omstandigheden en institutionele context.

Hoewel het idee van woningmarktarena's ontegenzeggelijk voordelen biedt ten opzichte van eerder beproefde concepten, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan om dit concept te doen slagen en is een scherpe institutionele verankering noodzakelijk.

## **WAT VINDEN DE HUIDIGE ACTOREN IN DE REGIO'S VLAANDEREN, GENT EN KORTRIJK VAN HET OPZETTEN VAN WONINGMARKTARENA'S? HOE ZIEN ZE HUN ROL HIERIN?**

In de groep van actoren en intermediairs kunnen in hoofdzaak vier groepen onderscheiden worden: de publieke actoren, het bedrijfsleven, de burger, en het onderzoeksveld als intermediair.

Door de actoren te bevragen in de verschillende cases, kon gepeild worden naar de mate waarin het concept van woningmarktarena's gedragen is en tegelijk een beeld gevormd worden van de mogelijke rollen, factoren en instituties.

Door de band genomen kunnen alle actoren zich vinden in het concept en de voorgestelde werking van een woningmarktarena, hoewel een steeds terugkerende bezorgdheid geuit wordt omtrent de verantwoordelijkheid, de beslissingsbevoegdheid en de financiering met betrekking tot de aangebrachte oplossingen voor de woonproblematieken en de eventuele acties die eruit kunnen voortvloeien.

Als belangrijkste rollen werden enerzijds kennisverwerving en -overdracht met betrekking tot de belangrijkste factoren die de context van de woningmarkt bepalen vermeld en anderzijds visievorming en het nemen van beslissingen op het niveau van de woningmarkt.

Op niveau van Vlaanderen wordt aan de Vlaamse overheid de rol toebedeeld van het uitzetten van de regionale context van het woonbeleid en het ruimtelijk beleid, zodat de regio's hiermee aan de slag kunnen gaan. De vraag in welke mate de Vlaamse overheid enkel ambtelijk of ook politiek dient vertegenwoordigd te zijn in de woningmarktarena bleef onbeantwoord. De rol van de betrokken lokale overheden ligt evenwel wel in de uitvoering en operationalisering van die bovenlokale visie in concrete acties; daarbij ondersteund door intercommunales of stadsontwikkelingsbedrijven actief in de woningmarkt. Een goede samenwerking tussen de verschillende actoren binnen een gedeelde visie wordt als essentieel gezien.

Uiteindelijk leiden deze exercities tot de beantwoording van de hoofdvraag:

## **HOE HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK IN VLAANDEREN BETER AANPAKKEN, GELET OP DE HUIDIGE EN ACTUELE UITDAGINGEN?**

Het ruimtelijk woonvraagstuk is een 'complex' vraagstuk, waarbij ook andere domeinen aan te pas komen, zoals energie, klimaat, mobiliteit, milieu, economie, .... Tot op heden werd het woonvraagstuk vooral kwantitatief benaderd door extra woningen te bouwen om de woonbehoefte op te vangen. Dat kan en moet anders, zeker als rekening gehouden wordt met het ruimtelijk vraagstuk. De aanpak moet bovendien bovenlokaal zijn, wat in het verleden gebeurde vanuit woningmarkten. Maar via woningmarktarena's kunnen ook actoren betrokken worden. Daarnaast is elke context situationeel en moet het adaptief aangepakt worden. Dit kan via een woningmarktarena. Een woningmarktarena verwijst naar het speelveld waarop de dynamiek van de woningmarkt plaatsvindt. Het is een concept dat de verschillende actoren, regelgeving, en andere factoren omvat (zoals economie, milieu, bereikbaarheid, ...) die van invloed zijn op de vraag naar en het aanbod van woningen, evenals de prijsvorming en de algemene ontwikkeling van de woningmarkt.

In de woningmarktarena komen diverse belanghebbenden samen, waaronder kopers, huurders, vastgoedontwikkelaars, makelaars, financiële instellingen, overheden, beleidsmakers en eventueel andere berokkenen die het beleid mede moeten helpen ondersteunen. Deze actoren spelen allemaal een rol in het vormgeven van de woningmarkt en beïnvloeden de beslissingen die worden genomen met betrekking tot wonen, bouwen, investeren, en beleidsvorming. Het begrip "arena" impliceert dat de woningmarkt een dynamische en soms concurrerende omgeving is, waarin verschillende belangen en krachten samenkomen en elkaar beïnvloeden. Het impliceert ook dat er interactie en uitwisseling van ideeën en standpunten plaatsvindt tussen de verschillende spelers op de woningmarkt.

## **ENKELE BESCHOUWINGEN BIJ WONINGMARKTARENA'S**

---

### **KEREND BELEID**

Thans ligt de focus van woningmarktbesprekingen vooral op regionale en lokale markten vanuit een geografisch perspectief, met afbakening van gebieden volgens gemeentegrenzen. Regiovorming was geen prioriteit, maar de discussie daarrond kwam recent op gang, inclusief debatten over gemeentefusies, vervoerregio's en referentieregio's. Er ontstond ook breed overleg met actoren betrokken bij bepaalde beleidsvelden, hoewel sommige fora terug zijn afgeschaft terwijl andere werden opgericht.

Het idee van de woningmarktarena integreert deze trends en sluit aan bij andere maatschappelijke ontwikkelingen, zoals samenwerking tussen actoren en het overstijgen van sectorale grenzen. Het sluit daarbij aan bij de realiteit van wonen en ruimtelijke ordening, die complex en dynamisch is en aangepaste modellen vereist om de actoren, gegevens en regels in een bepaalde regio te begrijpen.

### **WAT IS DE KERNTAAK VAN DE WONINGMARKTARENA?**

De focus van de woningmarktarena kan helpen bij het realiseren van de bouwshift op Vlaams niveau, wat inhoudt dat de groei van wonen en bedrijvigheid maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag moet worden opgevangen. Dit betreft in de eerste plaats een verdelingsvraagstuk, en is niet zozeer (zeker niet in eerste instantie) een kwestie van uitbreiding. Bestaande woningvoorraad en grondreserves lijken vooralsnog voldoende om aan toekomstige behoeften te voldoen, zoals blijkt uit cases van de regio Kortrijk en de regio Gent. Nieuwbouw op zogeheten 'greenfields' lijkt niet nodig; vervangingsbouw kan volstaan en kan ook andere problemen oplossen, zoals energie-efficiëntie zuinig ruimtegebruik, nieuwe woonvormen beter afgestemd op de demografische evoluties, betaalbaarheid, enz.

## HOE KUNNEN WONINGMARKTARENA'S INGEZET WORDEN OM HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK OP TE LOSSEN?

Het huidige beleid richt zich op het verhogen van het ruimtelijk rendement binnen bestaande bebouwde gebieden en rond openbaar vervoersknooppunten. Het streven naar een transformatieopgave is essentieel, waarbij bestaande woningen selectief worden getransformeerd om de demografische groei op te vangen binnen het bestaande bebouwde weefsel door hergebruik, herverdeling van ruimtes, sloop en nieuwbouw, en het verhogen van de verweving tussen verschillende woonvormen.

De inzet van woningmarktarena's wordt voorgesteld als een manier om deze uitdagingen aan te pakken, met een regionale aanpak waarbij actoren samenwerken. Het vraagt om een gedifferentieerd en territoriaal beleid op verschillende schaalniveaus.

### VOORSTELLEN EN VERDER ONDERZOEK

Voortgaand op de bevindingen en kanttekeningen bij de woningmarktarena's worden volgende voorstellen gedaan naar het beleid en naar de actoren:

#### **1. Referentieregio's ook inzetten voor woonbeleid en ruimtelijke planning of werken met thematische regio's?**

Momenteel gebeurt dat (nog) niet. Het voordeel van het gebruik van deze regio-afbakening is dat er duidelijkheid is over een vaste gebiedsindeling en deze in principe door alle Vlaamse beleidsdomeinen kan ingezet worden om geografische versnippering van samenwerkingsverbanden tegen te gaan. Uit de analyse blijkt evenwel dat de onderzochte woningmarktarena's niet samenvallen met de referentieregio's. Een alternatief kan dus zijn om te werken met woningmarktarena's. Echter, kunnen er nog diverse andere thematische regio's bedacht worden (water, mobiliteit, open ruimte, zorg, ...) die elkaar deels overlappen. Voor wonen zou de indeling ook gebaseerd kunnen zijn op de gekende woondynamieken zoals die in Figuur 25 is weergegeven voor België, of in Figuur 129 voor Vlaanderen. Dit sluit beter aan bij de thans bekende werkelijke problematieken en woonvraagstukken en op de stadsregionale benadering. De woningmarktarena kan ook de uitvalsbasis zijn voor de indeling in zogeheten 'bouwshiftregio's'. Intergemeentelijke samenwerkingen op vlak van wonen en ruimtelijke ordening zijn dan niet meer nodig. Wel dient opgemerkt dat de benadering op basis van de woningdynamieken niet noodzakelijk betekent dat het om homogene aaneensluitende gebieden moet gaan. Bovendien is het slechts een eerste opstart van de woningmarktarena's en kunnen in de loop ervan, als gevolg van de daar aanwezige kennisvergaring en belanghebbenden de grenzen wijzigen. Het is en blijft dynamisch.

#### **2. Woningmarktarena als forum om kennis en cijfers te delen.**

Uit de analyses van de interviews met de respondenten blijkt dat niet steeds de kennis aanwezig is van de trends en problematieken die zich voordoen, of dat ze zelfs verkeerd ingeschat worden. Toegankelijke en transparante cijfers, data en inzichten moeten dit verhelpen. Per arena zal een analyse van het woonvraagstuk en het ruimtelijk vraagstuk bijdragen tot beter en betrokken inzicht (oftewel *'matters of concern'*). Voor Vlaanderen zou de rol van kennisverschaffer kunnen vervuld worden door het Vlaams Planbureau voor Omgeving, en door het Steunpunt Wonen binnen de schoot van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Wat de analyse betreft kunnen in vervolgonderzoek extra aspecten onderzocht worden zoals enerzijds de temporele aspecten van zowel de onderzochte factoren (i.c. woningdynamieken), als anderzijds de (geografische) veranderlijkheid van de ruimte waarbinnen de actoren opereren. In de huidige aanpak van het woonvraagstuk en het ruimtelijk vraagstuk wordt op heden nog steeds vertrokken van (administratief) statische en statistische gegevens, zowel wat betreft de beschrijving van de werking van de woonmarkt, als de afbakening ervan (bijvoorbeeld stadsgewesten, woonregio's, referentieregio's, vervoerregio's). Bij een meer adequate beschouwing worden ofwel de genoemde regio's veel groter (volledige grondgebied van de fusiegemeenten), ofwel net veel kleiner (uitsluiten van de fusiegemeente).

Een actualisatie van de afbakening van de stadsgewesten anno 2019 (na eerste fusiegolf) of 2025 (na tweede fusiegolf) is derhalve nodig.

### **3. Actoren mogen niet enkel overheden zijn, maar ook private spelers.**

Geen beleid zonder uitvoerders. Daarom is het belangrijk de actoren te betrekken die mee het beleid op terrein gaan realiseren (bijvoorbeeld projectontwikkelaars) of de belangen van stakeholders kunnen behartigen. Een ambtelijke of politieke sturing met beslissingsmacht, bij voorkeur op basis van consensus, per regio is een noodzaak om het geheel werkbaar te houden en slagkracht te geven.

### **4. De mediator met mandaat.**

Alle actoren kunnen zich vinden in het concept en werkwijze van de woningmarktarena, maar handelen er (nog) niet naar, zoals bijvoorbeeld de regio Gent. In de regio Kortrijk is het potentieel hoger, maar het ontbreekt nog aan voldoende visie op de regio, alsmede een mediator en financiële middelen. Voor de regio Kortrijk kan Leiedal een dergelijke mediator worden, mits mandaat. Dergelijk mandaat met beslisbevoegdheden komt meermaals terug in de gesprekken met actoren. De rol van de mediators, maar ook de intermediairs, moet voor elk van deze arena's nog diepgaander worden onderzocht. In het geheel komen deze minder aan bod, doordat ze enerzijds niet steeds geïdentificeerd werden of hun rol thans onduidelijk is. Wat kan bijvoorbeeld een specifieke (stads) bouwmeester of een kwaliteitskamer betekenen voor de regio? Welke rol moet de onderzoeker of expert innemen in visievorming en beleidsuitvoering? Kunnen vastgoedmakelaars een rol spelen; zij hebben immers goed zicht op de woonvraag en het beschikbare aanbod binnen ruimere gebieden?

### **5. Breng machtsrelaties in beeld.**

Anderzijds moet de intensiteit van de relaties (hoe sterk ze zijn) in de actorennetwerken nader worden onderzocht. Deze zijn thans niet in de schema's belicht, maar het blootleggen van de machtsrelaties kan het gewicht van actoren op inzichten, besluiten en beleid weergeven.

### **6. Regiodeal 2.0.**

In 2023 werd (in opdracht van het departement Omgeving) onderzocht of een regiodeal, als beleidsconvenant tussen verschillende bestuursniveaus, kan ingevoerd worden (R. Meeus et al., 2023). Hierbij worden op basis van onderhandelingen op regioniveau gebiedsspecifieke afspraken vastgelegd over de realisatie van ruimtelijke keuzes en samenwerking, in overeenstemming met de ruimtelijke beleidsplannen op de verschillende bestuursniveaus. Via de regiodeals kan Vlaanderen engagementen opnemen, zowel financieel als naar uitvoering (bijvoorbeeld cofinanciering, opmaak RUP, ...). Deze regiodeals kunnen thematisch zijn of over thema's heen deals sluiten met als doel om via onderhandeling de krachten en middelen te bundelen. De bijdrage van een woningmarktarena kan eruit bestaan dat een regiodeal idealiter een convenant is tussen verschillende bestuursniveaus maar óók met private en burgerlijke partners. Dergelijke deals mogen niet beperkt zijn tot thema's uit de ruimtelijke ordening, maar moeten thema-overschrijdend en dus ook beleidsdomein-overschrijdend ingezet kunnen worden; m.a.w. de gedeelde strategische doelstellingen van ruimtelijke ordening en van woonbeleid ondersteunen en realiseren. Verder onderzoek naar de juridische verankering en verevening zijn dan wel nodig.

### **7. Een financieringsenveloppe per regio.**

In de veronderstelling dat een woningmarktarena kan geïnstitutionaliseerd worden, is het aangewezen om op dat niveau en ter uitvoerig van de bouwshift of het woonbeleid een budget toe te wijzen. Dat budget kan deels komen van de Vlaamse Overheid, met name een deel van het BRV-fonds, (groot-)stedenbeleid, en van de lokale overheden, met name deel van de opcentiemen of van de bouwtaken en (leegstands)heffingen. Misschien kunnen zelfs de planbaten en -schaderegeling herwerkt worden zodat die middelen ook naar de regio vloeien. Middelen en mensen van de provincie kunnen overgeheveld worden. Dat institutioneel en financieel luik van de regiovorming ontbreekt vooralsnog en behoeft derhalve verdere uitwerking en onderzoek.

## **8. Een visie per regio.**

Om een visie op de regio te hebben, is gebiedsontwikkeling nodig, waarbij de prioriteiten op Vlaams niveau vastgelegd worden. Dit kunnen de stadsregio's rond grote en regionale steden (zoals Gent en Kortrijk) zijn als vertrekpunt, aangezien het wenselijk is thema's bij elkaar te brengen, ruimer dan wonen en ruimtelijke ordening om verdere versnippering van gebieden te voorkomen. Zodoende kunnen een beslissingsorgaan en -systeem geïnstalleerd worden. Eens dat gebeurd is, kunnen 'werkingsmiddelen' en personeel toegekend (of overgeheveld) worden aan die regio's. Bovendien wordt het veld alsmaar breder, denk aan energieaspecten of de stikstofaanpak. Ook de relatie met mobiliteitsaspecten is van belang omdat de aanleg van vervoersinfrastructuren sterk sturend is voor de ruimtelijke ordening.



## INHOUD

---

<b>1. INLEIDING</b>	<b>23</b>
1.1. PROBLEEMSTELLING EN SCOPE VAN HET ONDERZOEK	25
1.2. HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK	25
1.3. ONDERZOEKSVRAGEN	29
1.4. OPBOUW VAN HET MANUSCRIPT	29
<b>2. SOCIAAL-RUIMTELIJKE FOTO VAN DE WOONOMGEVING</b>	<b>31</b>
2.1. EEN KIJK OP BELGIË	33
2.2. HISTORISCHE CONTEXT VAN DE RUIMTELIJKE PLANNING VAN BELGIË	33
2.3. EVOLUTIES EN TRENDS OP VLAK VAN DEMOGRAFIE EN WONINGKENMERKEN	39
2.4. DE WOONPATRONEN IN BEELD	48
2.5. CONCLUSIE	54
<b>3. HET IDEE VAN DE WONINGMARKTARENA</b>	<b>57</b>
3.1. HOE OMGAAN MET WOONBELEID EN RUIMTELIJKE DOELEN OP BOVENLOKAAL NIVEAU?	59
3.2. REGIONALE WONINGMARKTEN	59
3.3. REGIONALE WONINGMARKTEN IN VLAANDEREN	63
3.4. REGIONALE WONINGMARKTEN EN DE ACTOR-NETWERK-THEORIE	64
3.5. INTREDE VAN WONINGMARKTARENA'S	68
3.6. CONCLUSIE	75
<b>4. OPERATIONEEL KADER</b>	<b>79</b>
4.1. HOE DE METHODE INZETTEN OM OP DE ONDERZOEKSVRAAG TE ANTWOORDEN?	81
4.2. TOEPASSING VAN HET THEORETISCH KADER	81
4.3. GEBRUIKTE DATA	82
4.4. STAPPENPLAN VAN HET CASE-ONDERZOEK	90
<b>5. CASE VLAANDEREN</b>	<b>99</b>
5.1. CONTEX	101
5.2. FACTOREN VAN DE WONINGMARKTARENA IN VLAANDEREN	103
5.3. INSTITUTIES OP NIVEAU VAN VLAANDEREN	125
5.4. ACTOREN OP VLAAMS NIVEAU	135
5.5. CONCLUSIES	145
<b>6. CASE REGIO GENT</b>	<b>149</b>
6.1. CONTEXT	151
6.2. FACTOREN	154
6.3. INSTITUTIONELE BESCHOUWINGEN	168
6.4. FACTOREN	174
6.5. INTERMEDIAIRS EN MEDIATORS	178
6.6. PROBLEMATIEK OP VLAK VAN WONEN EN RUIMTELIJKE ORDENING	178

<b>6.7. STRATEGIEËN OM DE WOONPROBLEMATIEK AAN TE PAKKEN</b>	<b>186</b>
<b>6.8. CONCLUSIES</b>	<b>192</b>
<b>7. CASE REGIO KORTRIJK</b>	<b>195</b>
7.1. CONTEXT	197
7.2. FACTOREN	200
7.3. INSTITUTIONELE BESCHOUWINGEN	208
7.4. ACTOREN	212
7.5. INTERMEDIAIRS EN MEDIATORS	216
7.6. PROBLEMATIEK OP VLAK VAN WONEN EN RUIMTELIJKE ORDENING	217
7.7. STRATEGIEËN OM DE WOONPROBLEMATIEKEN AAN TE PAKKEN	226
7.8. CONCLUSIES	235
<b>8. OVERKOEPELENDE CONCLUSIES EN BESCHOUWINGEN</b>	<b>239</b>
8.1. EINDCONCLUSIES	241
8.2. BESCHOUWINGEN	249
8.3. AANBEVELINGEN	253
<b>9. REFERENTIES</b>	<b>257</b>

# INLEIDING

1.



## 1.1. PROBLEEMSTELLING EN SCOPE VAN HET ONDERZOEK

Vlaanderen wordt gekenmerkt door een ruimte verslindend woongedrag met een in vergelijking tot andere omliggende landen hoog ruimtebeslag<sup>1</sup>. Dit uit zich op terrein door veel open bebouwing met grote tuinen en onderbezetting van woningen. Samen met de aanwezige infrastructuur en andere aan het wonen verwant landgebruik, resulteert dit in een ruimtebeslag van 33% van de oppervlakte van Vlaanderen (L. Poelmans, Janssen, & Hamsch, 2023). Een gevolg is urban sprawl en versnippering van onze open ruimte (De Decker, 2011b; Vermeiren et al., 2019; Vermeiren, Poelmans, Engelen, Loris, & Pisman, 2018). Deze manier van wonen kent een grote maatschappelijke kost (Pisman, Mertens, Loris, & Vervoort, 2019; Vermeiren et al., 2019).

De huidige situatie heeft meerdere oorzaken. Eén ervan is de sterk doorgedreven privé-aanpak van het bodemgebruik waarbij het initiatief om te verkavelen en te bouwen en verkavelen doorgaans uitgaat van de individuele grondeigenaar. (Anselin, 1967).

Er wordt door (o.a.) ruimtelijke planners al lang gewezen op de gevolgen van een dergelijke aanpak (Anselin, 1967; Demeyere, 1967; Van Havre, 1967). Heel veel kavels op de verkavelingen waarvan het initiatief teruggaat naar de jaren 1960 zijn vandaag nog niet bebouwd. Die structuur van zeer versnipperd liggende bouwgronden zou heel wat moeilijkheden meebrengen bij de latere opmaak van latere plannen. Resultaat was met de goedkeuring van de gewestplannen ruim bemeten woonzones, mede om de bouwgrondprijzen laag te houden, die tot op vandaag bijlange na niet gerealiseerd zijn (De Decker, 2008). Hun ruime maat maakte bovendien mogelijk om de in de loop van de jaren 1960 aanzwengelende versnippering verder te zetten.

Een nieuwe aanpak, met als doel de versnippering tegen te gaan, dringt zich op.

Wonen is de belangrijkste ruimtevrager. Het doordacht sturen van het wonen biedt kansen om minder kwistig om te gaan met de ruimte (Halleux, Marcinczak, & van der Krabben, 2012). Veel van het potentiële (juridische) aanbod (ca. 24.000ha) is immers slechts gelegen omdat er geen voorzieningen of openbaar vervoer in de buurt is (Van Brussel, Galmart, Terry, & Deruyter, 2023).

Vlaanderen staat niet alleen voor het vraagstuk 'waar gaan we bouwen', maar wordt ook geconfronteerd met kwesties zoals groei en krimp, klimaatverandering, gezondheid, energietransitie, mobiliteit, circulaire economie, hergebruik van ruimte, demografische ontwikkelingen, ...

Het ruimtelijk woonvraagstuk heeft te maken met de woonopgave (hoeveel?), de doelgroep (wie zal er wonen, hoe en waar?), de transformatieopgave (een overgrote meerderheid van de gebouwen voldoen niet aan de normen van de Geen Deal), en de plekken waar vanuit ruimtelijk oogpunt best die transformaties gepland kunnen worden. Wonen is immers een belangrijke driver van ons ruimtebeslag. Dit wordt aangevuld vanuit de noodzaak van een ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid, een aanpak op diverse schaalniveaus, en uiteindelijk het voorstel om nieuwe ideeën te verkennen. Die lijken beter aan te sluiten op de complexiteit van onze samenleving waarbij het woonvraagstuk steeds meer samenhangt met andere vraagstukken zoals milieu, energie, mobiliteit enzomeer.

## 1.2. HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK

### WOONOPGAVE

Het Federaal Planbureau (2023)<sup>2</sup> schat dat op korte termijn (2025-2029) de Vlaamse bevolking zal toenemen van 6,83 tot 6,99 miljoen inwoners (ca. +127.500). Dit gaat samen met een verwachte stijging van het aantal huishoudens van 2,96 tot 3,04 miljoen op een periode van vijf jaar (ca. +77.800). Op langere termijn (2030-2049) voorziet het Federaal Planbureau bij ongewijzigd beleid (bijvoorbeeld op het gebied van migratie) een stijging met ca. 524.000 inwoners en ca. 292.700 huishoudens<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, recreatie – en land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Ook tuinen, parken en sportterreinen maken deel uit van het ruimtebeslag. Gebieden met landbouwteelten, weiden en natuur zijn geen ruimtebeslag (definitie afgehaald van <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/ruimtebeslag>, geraadpleegd op 10 april 2024).

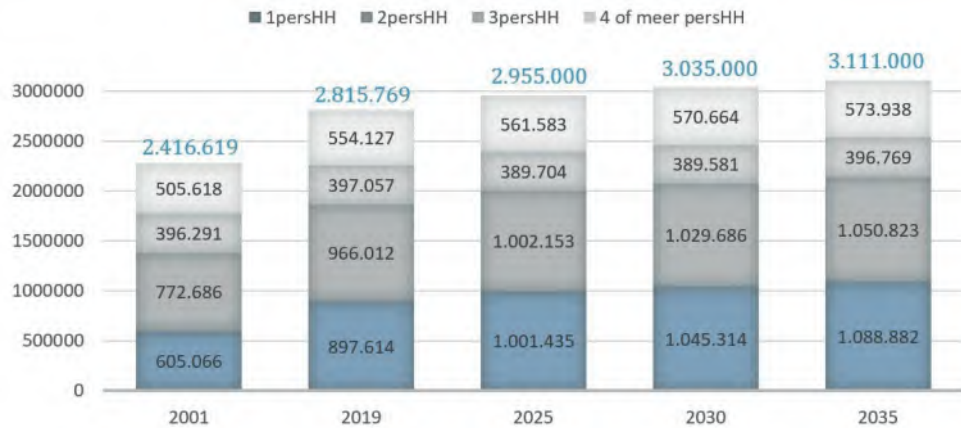
<sup>2</sup> Versie databank dd. 31/1/2023; aantallen telkens op 1/1/20xx

<sup>3</sup> De recente berekeningen uit 2023 houden rekening met de instroom vanuit Syrië en vanuit Oekraïne.

De woonbehoefte, gebaseerd op de demografische vooruitzichten, is lager dan de effectieve woningvraag die ook rekening houdt met o.a. de tweede verblijven en van de opkomende deeleconomie (AirBnB), woningen als belegging voor verhuur.

## WONEN VOOR WIE EN HOE?

Achter de globale demografische groeicijfers voor Vlaanderen zitten opmerkelijke trends. Zo berekenden K. Verachtert, Poelmans, Verachtert, and Vanderstraeten (2022) dat het aantal en het aandeel van één- en tweepersoonshuishoudens over de periode 2025-2035 sterk zal toenemen (Figuur 1). Deze kleine gezinnen zijn vooral op conto van 65+ers en toenemende echtscheidingen te schrijven.



Figuur 1: De verwachte huishoudensgroei in Vlaanderen opgesplitst naar huishoudgrootte anno 2025, 2030 en 2035 versus het huishoudensaantal in 2001 en 2019. De huishoudaantallen 2025, 2030 en 2035 zijn afgerond op het 1000-tal. Bron data: SEE2001 en Statistiek Vlaanderen (2023).

Sinds de eeuwwisseling nam de bouw van meer compacte woonvormen toe: minder wonen in open en halfopen ééngezinwoningen, en méér in meergezinwoningen. In de veronderstelling dat deze trend zich op eenzelfde (jaarlijks lineair) tempo doorzet, komen de onderzoekers uit op een daling van de vraag naar open bebouwing, en op een sterke stijging van de vraag naar meergezinwoningen (Tabel 1).

Tabel 1: De verwachte toekomstige absolute toename van de woningbehoefte tussen 2025, 2030 en 2035 naar woningtype in Vlaanderen (afgerond op het 1000-tal). Bron data: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be | Statistiek Vlaanderen.

WONINGTYPE	2025-2030	2030-2035
Open bebouwing	-22.000	-27.000
Halfopen bebouwing	+11.000	+9.000
Gesloten bebouwing	+0	-1.000
Meergezinwoningen	+91.000	+94.000

## VAN EEN (NIEUW)BOUWOPGAVE NAAR EEN TRANSFORMATIEOPGAVE

Vanuit ruimtelijk oogpunt moet de vraag gesteld worden wààr de woonvraag om de groei van het aantal gezinnen op te vangen moet gerealiseerd worden: binnen het bestaand bebouwd weefsel of door het aansnijden van nieuwe open ruimte. Ryckewaert (2014) geeft aan dat dit door verdere verappartementisering, samenwonen-uit-noodzaak, het leegkomen van villa's, de doorgaande productie van sub-urbane woningen en veranderende woonvoorkeuren, in realiteit binnen de bestaande nederzettingsstructuur kan opgevangen worden. Het is dus in toenemende mate een ruimtelijk

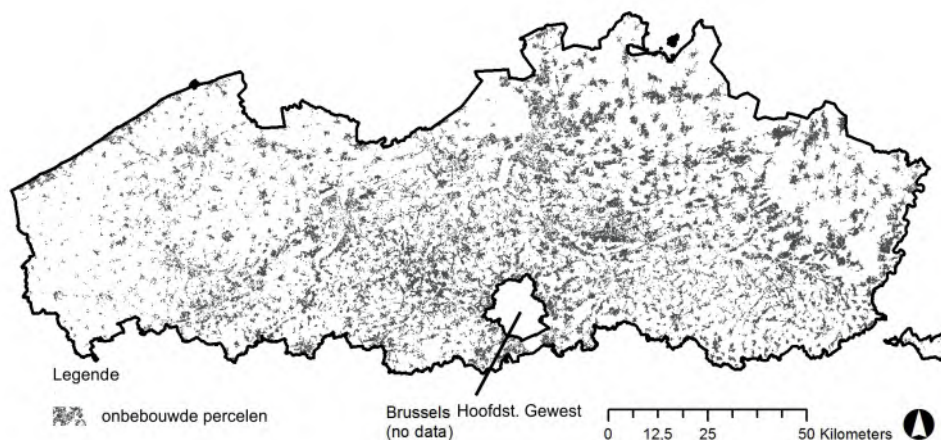
herverdelings- in de plaats van een ruimtelijk uitbreidingsvraagstuk geworden. Het zal ook nodig zijn om het bestaande bebouwd gebied gebiedsgericht en selectief te transformeren, enerzijds om de gebouwen op het door de Green Deal niveau te brengen, maar anderzijds om ook af te stemmen op de woonnoden van de veranderende gezinnen (bijvoorbeeld overgedimensioneerde villa's bij kleiner wordende gezinnen). Voorts moet de bouwopgave op de 'juiste plekken' terechtkomen: binnen bestaand ruimtebeslag, binnen de woonkernen en de steden. Niet elke verkaveling moet daarbij worden verdicht, want er is niet overal openbaar vervoer of basisvoorzieningen aanwezig.

## NIETS DOEN IS GEEN OPTIE

Niets doen is geen optie. Met "niets doen" wordt bedoeld dat het huidige ruimtelijke beleid doorgezet wordt en zonder bijkomende ingrepen vanuit de overheid (zowel Vlaams, provinciaal als lokaal). Dit zou betekenen dat er tegen 2040 meer dan 203.000 wooneenheden buiten het huidige (dd. 2018) ruimtebeslag zullen gebouwd worden, wat overeenkomt met ca. 740ha woonbestemming per jaar. Binnen het bestaand ruimtebeslag zouden er nog eens 124.000 wooneenheden bijkomen. Dit business as usual-model, gebaseerd op groei, stuit op haar maatschappelijke en financiële grenzen. Verder verkavelen en belastingbetalers aantrekken uit oogpunt van gemeentelijke begrotingsoverwegingen, moeten het systeem (van ondermeer nutsvoorzieningen) draaiende houden; de gemeentelijke kosten lopen namelijk op (De Decker, 2017). Echter ook de indirecte maatschappelijke kosten (voor milieu, mobiliteit etc.) stijgen sterk, en nog meer dan de directe kost. Voorts zal de vergrijzing de lange-termijnkosten de hoogte injagen, met name op het vlak van zorg.

De kost van het niets doen ligt hoog en wordt op 33 miljard euro geraamd voor de periode 2017-2040 (Stec Group, De Zwarte Hond, & Zjak consult, 2018) en wordt vooral gevormd door vervoers- en energiekosten, en het aanleggen van wegen en nutsvoorzieningen. Ook de te verwachten kost van thuiszorg en -verpleging, die weinig efficiënt georganiseerd is, zal door het beleid van thuiswonen voor ouderen ondersteunt, nog toenemen.

Het ruimtelijk effect van niets doen is verdere versnippering van de open ruimte (i.c. landgebruik) en suburbanisatie (Poelmans, 2010). Er is op teveel plaatsen nog veel juridisch woonaanbod (Figuur 2) als gevolg van de gewestplannen, die in tijden van groei een overmaat aan woon(reserve)gebieden hebben gereserveerd (Lacoere, 2020). Dat aanbod ligt niet noodzakelijk op de plekken waar de woonopgave zich voordoet. Inzicht hebben in groeiregio's en krimpregio's is dus van belang. Deze worden mee gestuurd door de ligging van het beschikbare woonaanbod en demografische evoluties die mee de woningvraag sturen.



Figuur 2: Patroon van het aanbod aan onbouwde percelen in Vlaanderen. Bron: verwerking van gegevens van het Departement Omgeving (2023).

Dat niets doen geen optie is, wordt al langer onderkend, wat tot uiting komt in diverse 'pogingen' om versnippering en suburbanisatie tegen te gaan. Zo komen met de opmaak van de gewestplannen in de jaren 1980, die die de bebouwbare ruimte al inperkten, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997), en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018) steeds dezelfde grote principes naar voor om de ruimte te ordenen: bundelen van nieuwe woonwijken en voorzieningen nabij bestaande steden en dorpen (bundeling), opwaarderen van stationsomgevingen (knooppuntontwikkeling), vrijhouden van belangrijke open ruimten voor landbouw en natuur (afbakenen buitengebied), onze wegeninfrastructuur hiërarchisch opbouwen, functionele bedrijventerreinen vrijwaren (ijzeren voorraad), verweven en verdichten van onze nederzettingen (opdrijven ruimtelijk rendement).

Deze beleidsintenties volstaan niet.

## RUIMTELIJKE UITDAGING

De beleidsuitdaging is om de woonbehoefte op te vangen door zo zuinig mogelijk om te gaan met beschikbare ruimte en in te zetten op verdichting. Deze beleidskeuze werd in de *Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)* vastgelegd. Met die Strategische Visie wordt de klemtoon niet langer gelegd op de afbakeningprocessen van stedelijke gebieden<sup>4</sup> zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, maar op het opdrijven van het ruimtelijk rendement, in het bijzonder binnen het ruimtebeslag en rondom knooppunten van openbaar vervoer. Daarmee verschuift het begrip 'juiste plek' van verspreide bestemde woonzones in het gewestplan, van de stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied (gedeconcentreerde bundeling), naar bereikbaarheid, openbaar vervoer en stationslocaties (knooppuntontwikkeling). Daarbovenop komen de bouwpercelen die al juridisch vastgelegd zijn in een verkaveling, een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

Het succes op slagen hangt samen met het beperken van het woonaanbod via nieuwe verkavelingen en het aansnijden van greenfields. Gezien het grote nog beschikbare aanbod (ca. 43.000ha woon(reserve) gebieden) (Statistiek Vlaanderen, 2022) dienen keuzes gemaakt te worden welke plekken best wel nog ontwikkeld kunnen worden in functie van de woon- en ruimtelijke opgave, en welke plekken best herbestemd worden naar zogeheten 'open ruimte functies' (in het bijzonder. bos, natuur, landbouw). Hierdoor wordt het bestaande aanbod aan reeds bebouwde percelen interessant als investering: bestaande bebouwing slopen en hoger bouwen, optoppen van woningen, verdichten van percelen met lage dichtheden, verweven van functies, etc.

## NIEUWE CONCEPTEN VERKENNEN

Het woonvraagstuk en de daaraan gekoppelde ruimtelijke opgave spelen zich af op verschillende schaalniveaus. De transformatie van bijvoorbeeld de ééngezinswoning naar een meergezinswoning vindt plaats op gebouwniveau. In Vlaanderen is duidelijk een dergelijke transformatiebeweging bezig: voor elke gesloopte woning worden er gemiddeld 2,2 wooneenheden in de plaats gebouwd (meestal flats) (Loris, 2018). Op de tweede plaats speelt de opgave op buurniveau. Uitdagingen liggen bijvoorbeeld in de verkavelingswijken van de jaren 1960-1980, maar evengoed in de 19de-eeuwse gordels van de steden. Het buurniveau biedt tevens de mogelijkheid om andere opgaven zoals energie (warmtenetten en energiewijken), vergroening en doorwatering aan te pakken. Het organiseren van mobiliteit en ontwikkelingen rondom knooppunten van openbaar vervoer en publieke voorzieningen worden voornamelijk waargemaakt op het niveau van (deel)gemeenten en tussen gemeenten onderling. Ceuppens and Ryckewaert (2016) voeren aan dat het opschalen van het woonbeleid met een "bestuurskrachtige stads- of woonregio's met een regiovorming rondom een stedelijke kern" nodig is. Dit, zo stellen de onderzoekers, "omwille van de complementariteit tussen de stedelijke en landelijke regio's, de fiscale evenwichten tussen beide, het vermijden van onderlinge competitie (bijvoorbeeld door het aantrekken van kapitaalkrachtige inwoners), en de duurzame organisatie van de mobiliteit." De woonproblematiek beperkt zich niet tot individuele gemeenten maar speelt bovenlokaal, o.a. in regionale woningmarkten. Hetzelfde geldt immers voor economie en mobiliteit.

---

<sup>4</sup> D.i. de afbakening van stedelijke gebieden via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



Vandaar de keuze om in dit onderzoek te vertrekken van een (stads)regionale aanpak. Door in te zetten op een stadsregionale aanpak wordt immers, volgens De Decker, Cabus, Kesteloot, Lammens, and Meert (1994) en volgens Ryckewaert, Van den Houte, Brusselmans, Hubeau, and Vermeir (2018), territoriale competitie tussen stad en rand vermeden (via vrijwillige fusies of andere vormen van samenwerking, of via fiscale maatregelen). Een dergelijke bovenlokale aanpak is ook een uitgangspunt van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Vlaamse Regering, 2016a), waarbij men vanuit het idee van vervoersregio's wil komen tot bovenlokale programmaopgaves voor wonen, werken, voorzieningen, bedrijvigheid enz. Ondertussen zijn ook de referentieregio's afgebakend door het Agentschap Binnenlands Bestuur (in opdracht van voormalig minister Somers). Maar beide afbakeningen, vervoerregio's en referentieregio's, worden momenteel (nog) niet ingezet om een woonbeleid of ruimtelijk ordeningsbeleid op te enten.

De beleidsopgaven en -alternatieven, zowel op lokale als regionale schaal, moeten beleidsmakers in staat stellen een gepast antwoord te geven op de woonopgave. De noodzaak van een ruimtelijk gedifferentieerd bovenlokaal woonbeleid is dus aangewezen. Maar het is een dynamisch en subjectief gegeven, derhalve is een adaptieve aanpak een piste (De Roo, 2012; Rauws, 2017; Salet, Bertolini, & Giezen, 2013). Nieuwe concepten dienen verkend te worden.

### 1.3. ONDERZOEKSVRAGEN

Het ruimtelijk woonvraagstuk leidt uiteindelijk tot volgende **hoofdvraag**:

#### HOE HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK IN VLAANDEREN ANDERS AANPAKKEN, GELET OP DE HUIDIGE EN ACTUELE UITDAGINGEN?

Daarbij komt een aantal **sub-vragen** naar voor:

- Wat zijn de ruimtelijke kenmerken en implicaties van het wonen in België en hoe zijn ze tot stand gekomen? Hier wordt vanuit de historische context gekeken naar de planmatige aanpak en de sturingsmodellen om de woonpatronen te beschrijven en te verklaren aan de hand van statistieken en trends.
- Waaruit kan een alternatieve aanpak bestaan? Vanuit de actor netwerk theorie en in het bijzonder de 'vertaling' daarvan naar de planologie (i.c. de actor relationele aanpak), wordt verkend welke andere aanpak van het woonvraagstuk ontwikkeld zou kunnen worden gelet op de actuele uitdagingen. Hier wordt het begrip van de woningmarktarena geïntroduceerd.
- Wat betekent dit meer specifiek voor het woonvraagstuk in Vlaanderen, Gent en Kortrijk? Vanuit deze drie uiteenlopende cases wordt inzicht gegeven in de werking van een woningmarktarena. Deze verschilt van woningmarktarena tot woningmarktarena en hangt samen met de spelers, specifieke eigenheden en regels binnen elk van deze arena's.
- Wat vinden de huidige actoren in de regio's Vlaanderen, Gent en Kortrijk van het opzetten van woningmarktarena's? Hoe zien ze hun rol hierin? Het definiëren en afbakenen van de woningmarktarena, het in kaart brengen van de werking ervan, het aan het licht brengen van de spelers in de arena, en de rol die ze erin opnemen kan inzicht verlenen in hoe de woningmarktarena's kunnen ingezet worden om het sterk verbonden woon- en ruimtelijke vraagstuk op te lossen.

### 1.4. OPBOUW VAN HET MANUSCRIPT

In het verlengde van deze (sub)vraagstelling komen in dit manuscript de volgende hoofdstukken aan bod (Figuur 3):

Het **tweede hoofdstuk** geeft een beeld van de sociaal-ruimtelijke foto van de woonomgeving in België en geeft zodoende een antwoord op de eerste subvraag: Wat zijn de ruimtelijke kenmerken en implicaties

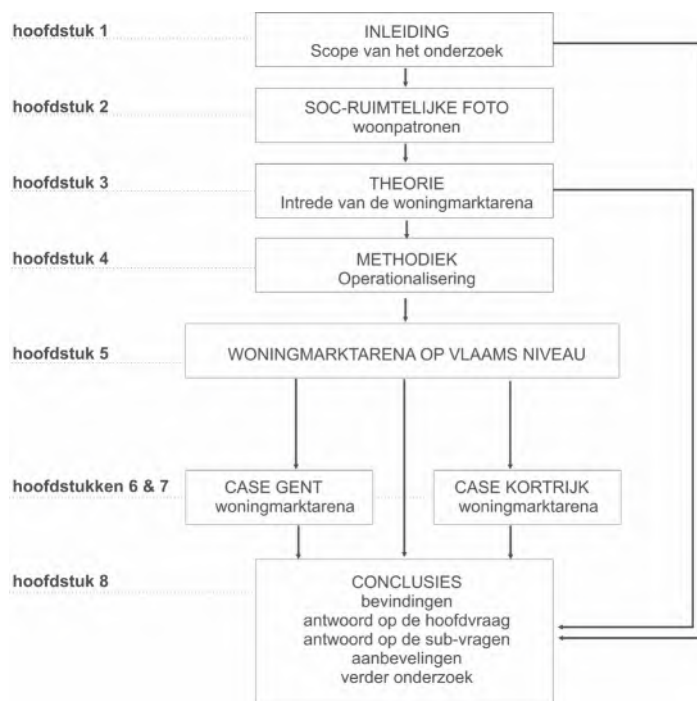
van het wonen in België en hoe zijn ze tot stand gekomen? Dit behandelt de bestaande woonpatronen en de processen op macro-, meso- en microniveau die daaraan ten grondslag liggen. Het beschrijft ook de historische context die de huidige woonomgeving in België heeft gevormd, met aandacht voor de rakende en elkaar beïnvloedende beleidsdomeinen van mobiliteit, wonen, ruimtelijke ordening, en de externe factoren en dynamieken van migratie en demografische evoluties. Het begrijpen van deze elkaar beïnvloedende dynamieken is belangrijk om via gerichte beleidsmaatregelen de ruimtelijke ontwikkeling te sturen naar het gewenste ruimtegebruik.

**Hoofdstuk 3** geeft, aan de hand van de Actor Network Theory (ANT), en in het bijzonder de 'vertaling daarvan naar de planologie (de actor relationele aanpak van de ruimtelijke ordening; hiernavolgend ARA) de theoretische basis voor de centrale vraagstelling en tweede sub-vraag: Waaruit kan een alternatieve aanpak bestaan? Daarbij wordt het idee van een woningmarktarena naar voren geschoven. Deze omvat verschillende aspecten van het woonbeleid en ruimtelijke doelen op bovenlokaal niveau. Een woningmarktarena wordt hierbij meer precies gedefinieerd.

Het operationeel kader wordt uitgewerkt in **hoofdstuk 4**. In het verlengde van de woningmarktarena-definitie gaat deze uit van een *mixed methods study* (literatuuronderzoek, empirisch onderzoek, data-analyse, interviews) en een *multiple-case design*. Het geeft de selectie van de cases weer en geeft weer hoe de actorenanalyse werd uitgevoerd en verbeeld. De verschillende cases die besproken worden zijn Vlaanderen als geheel, en de stadsregio's Gent en Kortrijk.

In **hoofdstukken 5, 6 en 7** wordt het concept van de woningmarktarena uitgetest op deze cases. Hier wordt dan feitelijk een antwoord geboden op de derde en vierde sub-vraag: Wat betekent dit meer specifiek voor het woonvraagstuk in Vlaanderen, en de stadsregio's van Gent en Kortrijk? Wat vinden de huidige leidende woonactoren in deze regio's daarvan (zowel wat betreft de feitelijke vraagstukken en de voorgestelde oplossing) en hoe zien ze hun rol in deze woningmarktarena's ?

**Hoofdstuk 8**, ten slotte, geeft de overkoepelende conclusies en beschouwingen, waarbij antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag en de sub-vragen. Het hoofdstuk sluit af met aanbevelingen en suggesties voor verder onderzoek.



Figuur 3: Opbouw van het manuscript.

**SOCIAAL-RUIMTE-  
LIJKE FOTO VAN DE  
WOONOMGEVING**

**2.**



## 2.1. EEN KIJK OP BELGIË

De Belgische dorpen worden geconfronteerd met demografische transitie (gezinsverdunding, vergrijzing) en daarmee samengaand wijzigingen in het bebouwde weefsel (verappartementisering, verdichting, aanbreien van verkavelingen). Een deel van de oudere huiseigenaren blijft bovendien wonen in hun (te) grote woning (op het platteland) en maakt pas laat in hun leven de stap naar een aangepaste koop- of huurwoning of een rusthuis (Cneut et al., 2007). België, in het bijzonder Vlaanderen, wordt daarbij gekenmerkt door *sprawl* (De Decker, 2008, 2011b; Halleux et al., 2012; Vermeiren et al., 2018), een fenomeen dat sterk samenhangt met het aandeel huiseigenaars en in de hand wordt gewerkt door een ruim aanbod aan bouwpercelen. Zo kunnen, in theorie in België, nog meer dan 1,5 miljoen bouwmogelijkheden<sup>5</sup> worden gerealiseerd (Loris, Cockx, & Brems, 2022; SPW, 2024). Verspreide bebouwing en lintbebouwing zijn typisch voor het Vlaamse landschap (Verbeek, Boussauw, & Pisman, 2014).

Eigenaarschap wordt al sinds de 19<sup>de</sup> eeuw gestimuleerd door de overheid via premies, goedkope leningen, goedkope huisvesting, en belastingvoordeel: in de 19<sup>de</sup> eeuw om het werkvolk onder controle te houden (opstanden in de steden tegengaan), in de 20<sup>ste</sup> eeuw als onderdeel van de welvaartstaat (pensioenpijler (De Decker & Dewilde, 2010)) en in de 21<sup>ste</sup> eeuw als beleggingsproduct en stimulans voor nieuwbouw. De voorkeur gaat hierbij uit naar een eengezinswoning met tuin in de stadsrand of op het (idyllische) platteland en dit vaak ten nadele van alternatieve woonvormen (rijhuis, appartement).

Van een planmatige aanpak kwam volgens Janssens (2012) in België in de praktijk weinig terecht. Initiatieven die de planning wilden stimuleren waren telkens een antwoord op een acuut maatschappelijk probleem: de wederopbouw na de oorlogen, de dringende woningnood, de wildgroei van de agglomeraties, de sloppenwijken saneren<sup>6</sup> (de 'krottenwet' voorgesteld door Brunfaut and Messine (1953)), de economische crisis enzomeer. De naoorlogse denkwijze was gericht op een anti-stedelijk beleid waarbij mensen bewust uit te stad werden weggehouden (wegens mogelijke opstanden, onhygiënische omstandigheden, achtergestelde buurten, socialistische bolwerken, klerikaal toezicht) en inspeelde op hun huis-met-tuin-wens (via individueel en particulier eigenaarschap). Volgens De Decker (2011b) werd die woonwens een woonmodel, als resultaat van een langdurig proces van beleidsbeslissingen en -acties, culturele overtuigingen en economische mogelijkheden, die elkaar telkens weer versterkten.

Om inzicht te krijgen in de huidige situatie is een goed begrip nodig van de historische context, het gevoerd beleid, demografie evoluties, en veranderingen in woningkenmerken en woonpatronen.

## 2.2. HISTORISCHE CONTEXT VAN DE RUIMTELIJKE PLANNING VAN BELGIË

Sinds de groei van de welvaartstaat na WOII worden het ruimtelijk model en het woonmodel bepaald door drie 'drivers', m.n. het mobilititeitsbeleid met als doel mensen uit de stad te houden om politieke, sociale en morele redenen, het woonbeleid met promotie van de eengezinswoning met tuin, en (het gebrek aan) een ruimtelijk beleid om ook de grondprijzen laag te houden en zo het gewenste woonbeleid te ondersteunen. Deze drie drivers worden kort besproken op de schaal van België.

### MOBILITEITSBELEID

Het mobiliteitsbeleid was reeds in de 19<sup>de</sup> eeuw gericht op bereikbaarheid (van stad en platteland) en het voorzien in betaalbaar woon-werkverkeer. Vanaf het ontstaan van België gebeurden dan ook grote inspanningen om het (spoor)wegennet ook buiten de steden te ontwikkelen en uit te bouwen.

Het Belgisch spoorwegennet onderging vanaf de 19<sup>de</sup> eeuw een aanzienlijke groei en ontwikkeling: na de opening van het eerste deel van de eerste spoorlijn tussen Brussel en Mechelen in 1835, groeide het

<sup>5</sup> Mix van alle types: gesloten bebouwing, half-open bebouwing, open bebouwing en appartementen

<sup>6</sup> Op basis van deze wet zijn in België ongeveer 100.000 krotten gesloopt. Veelal kwam dit neer op een kaalslag in de jaren '50 en '60 van vorige eeuw (De Decker, 2000).

spoorwegennet tegen de eeuwwisseling (1900) aan tot een 5000-tal kilometer (Davies, 1985; Van der Hert, Van Meerten, & Verbeurg, 2001). Dit resulteerde enerzijds in een dichts netwerk van spoorwegen en tramlijnen (19<sup>de</sup> eeuw): anno 2022 bedroeg de totale lengte van het Belgisch spoorwegennet ongeveer 3.600 kilometer (Infrabel, 2024). Anderzijds werden om het gebruik van de spoorwegen te stimuleren goedkope sociale tarieven ingevoerd om te pendelen naar school of werk (sociaal abonnement vanaf 1869).

In de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw bestond de weginfrastructuur vooral in landelijke gebieden, voor een groot deel uit onverharde wegen; in 1830 was slechts 3.250 km van de landelijke wegen verhard (Deruyter, 2005). Daar kwam snel verandering in en vooral na WOII groeide het wegennet mede als gevolg van ontdubbeling door de aanleg van snelwegen naast de bestaande secundaire wegen. Door de eerder chaotische ontwikkeling van het landschap en de suburbanisatie ontstonden ook files op een wegennet dat was afgestemd op de verkeersdrukte. Hierop volgde een uitbreiding van het wegennet, wat op zich de suburbanisatie nog mee versterkte en verlating deed toenemen. In Vlaanderen alleen al is er ongeveer 13.000km linten<sup>7</sup> (A. Pisman, S. Vanacker, P. Willems, G. Engelen, & L. Poelmans, 2018). Anno 2022 was het totale Belgische wegennet ongeveer 150.000 kilometer<sup>8</sup>.

## WOONBELEID

### WOONBELEID GERICHT OP EIGENAARSCHAP

Het landgebruik in België wordt grotendeels bepaald door individueel eigenaarschap en markt gedreven krachten (Halleux et al., 2012). Het stimuleren van huiseigenaarschap in België is historisch gezien gekoppeld aan een strategie om de krachten van industrialisatie en verstedelijking in de 19<sup>de</sup> eeuw (trek naar de stad) tegen te gaan door middel van fiscale instrumenten (sociale leningen, belastingvoordelen) en sociale woningen (De Decker, 2011b, 2019; Pagliarin & De Decker, 2018). Zodoende werd wonen een zaak van individueel initiatief, bij voorkeur door het bouwen van eengezinswoningen. Ook vandaag de dag promoten instrumenten, subsidies (bijvoorbeeld de "woonbonus", in Vlaanderen afgeschaft sinds 1/1/2020) en instituties (bijvoorbeeld Sociale Woonmaatschappijen, intercommunales die goedkope bouwgronden toewijzen, hypotheek, "Woningfonds") het huiseigenaarschap. Volgens De Decker (2011b) is het gevolg dat wonen in lage dichtheden, geprivatiseerde huisvesting en een ruimtelijk chaotische setting geleidelijk aan de gebruikelijk werd (p. 1641-vertaling). Ook de politieke constellatie met in de hoofdrol de Christendemocraten, gesteund door de Liberale Partij, was voorstander van het stimuleren van eigenaarschap (van ééngezinswoningen). Het beleid van deze partijen steunde op drie pijlers: (1) stimuleren van het gezinsleven en het opvoeden van kinderen, (2) disciplineren van het werkvolk en (3) het ondersteunen van de bouwindustrie na WOII (Goossens, 1982).

### RUIMTELIJKE PLANNING

Reeds in de 19<sup>de</sup> eeuw, na het ontstaan van België in 1830, kwamen wetten tot stand op het vlak van ruimtelijke planning. Zo was er de wet op de buurtwegen van 1841 met als doel de ontwikkeling van het wegennet op het platteland ter bevordering van de economische groei en kregen gemeenten in 1844 de bevoegdheid om wegenplannen op te stellen. Daarna volgden nog onteigeningswetten (1844) en aanlegplannen (1867) om stedelijke sloppenbuurten te saneren. Tenslotte moest de huisvestingswet van 1889 de individuele woningbouw buiten de grote agglomeraties stimuleren (De Meyer & Smets, 1982; Janssens, 2012; Mougenot, 1988).

Na WOI werden door de Wet op de Wederopbouw (1919) - geïnspireerd door de Nederlandse Woningwet (1901) en de Engelse Town Planning Act (1909) - aan zwaar geteisterde gemeenten overheidssubsidies toegekend. Om hiervoor in aanmerking te komen, waren de gemeenten verplicht algemene aanlegplannen op te maken met daarin bestaande toestand, rooilijnen en gewenste bestemmingen voor industrie, bewoning, parken enz. (Lindemans, 2012; Smets, 1987). Wegens het beperkt succes verschoof de aandacht van wederopbouw al snel naar groei van grote agglomeraties en naar volkshuisvesting met reeds in 1919 de oprichting van de Nationale maatschappij voor goedkope

<sup>7</sup> In het Ruimterapport uit 2018 worden linten als volgt gedefinieerd: "Dit zijn lineaire bebouwingspatronen. Concreet gaat het om straatsegmenten die minimum 200 meter lang zijn, en die aan één zijde of aan beide zijden bebouwd zijn. De bebouwing langsheen de straat bevindt zich op minder dan 25 meter van de straatzijde en op maximum 50 meter van elkaar."

<sup>8</sup> Zie o.a. het wegenregister van het Agentschap Wegen en Verkeer.

woningen en woonvertrekken. Om de woningnood aan te pakken via planmatige spreiding met (anti-stedelijke) tuinwijken, werd die Maatschappij belast met het hergroeperen van bestaande initiatieven en het ondersteunen van woonprojecten voor de arbeidersklasse. Volgens Aernouts (2018) was dit stedenbouwkundige model de *"antithese van de vervuilde industriële metropool: het combineerde goed en betaalbaar wonen en werken in een groene omgeving, en was volledig zelfvoorzienend en autonoom"*. Al bij al werd echter slechts een beperkt aantal tuinwijken gebouwd (Smets, 1977).

Vervolgens ontstond in de jaren 1930 het idee om op drie planniveaus te werken: algemene voorschriften voor het gehele Belgische grondgebied, regionale inrichtingsplannen en gemeentelijke uitbreidingsplannen (De Decker, Lammens, Van der Sluys, Van der Vliet, & Van Severen, 1987). Pas tijdens WOII werd het land ingedeeld in streekplangebieden en werden regionale streekplannen opgesteld (P. Van den Broeck, Moulaert, Kuhk, Lievois, & Schreurs, 2014). Het centralistisch optreden dat daaruit volgde, was echter niet altijd te verzoenen met de lokale verzuchtingen en wensen van veel bouwlustigen (Lindemans, 2012). Daarom werd na WOII de commissie voor het Nationale Plan opgericht die bepaalde dat de nationale planning zich slechts bezig diende te houden met de grootschalige infrastructuur, de planning van industriële bekkens en het natuurbehoud (Ryckewaert, 2008). Deze visie resulteerde in het voorzien van een nationaal plan in het wetsontwerp van de organieke wet over de stedenbouw. Ryckewaert (2008) merkt op dat de woningbouw hierbij expliciet niet vermeld werd. Dit wetsontwerp dat op 23 oktober 1946 werd neergelegd, viel nadien wegens een Kamerontbinding. Het nieuwe wetsontwerp maakte geen melding meer van een nationaal opgevatte ruimtelijke ordening (Vranckx, 1961).

Om de woningbouw verder te stimuleren, werd in 1948 een individueel premiestelsel ingesteld via de wet De Taeye. Daarop volgde ongebreidelde bouwdrift, die nochtans volgens De Decker (2020) niet te wijten was aan de wet op zich, maar aan de gunstige economische omstandigheden die drie decennia zouden aanhouden. Het woonmodel - woning-met-tuin - was immers al vóór de Eerste Wereldoorlog in de samenleving ingebed (De Decker, 2011a; Mougnot, 1988, 2009). Door gebrek aan ruimtelijke planning en de lagere grondprijzen buiten de steden kwamen de zogenaamde De Taeye-woningen zowat overal in het landschap terecht. Bovendien hadden gemeentebesturen noch de wil, noch de instrumenten om die 'wildbouw' tegen te houden (De Decker, 2020).

In 1962<sup>9</sup> kwam de Wet op de Stedenbouw tot stand. Die wet regelde de ruimtelijke ordening voor het gehele Belgische grondgebied regelde, tot stand. Die wet werd sterk beïnvloed door de CIAM<sup>10</sup>-gedachte met hun ideeën over architectuur en stadsplanning, in het bijzonder de scheiding van functies (wonen, werken, ontspanning, ...) en de sloop van krottenwijken (Lindemans, 2012). Spanningen tussen de taalgemeenschappen maakten het opstellen van een nationaal plan evenwel onmogelijk (Liekens, 2012). De wet van 1962 heeft de verkavelingen wettelijk verankerd, maar kon de wildgroei aan verkavelingen in Vlaanderen niet tegenhouden; planners hadden toen al de controle over ruimtelijke spreiding verloren (Halleux et al., 2012; Lacoere, 2020). Het groot aantal verkavelingen leidde tot fragmentatie en de versnippering van open ruimte, en het begin van structurele verlinting (J. Van den Broeck, 2012; Verbeek et al., 2014). Als gevolg van de eerste oliecrisis in de jaren 1970, werden veel Westerse landen, waaronder België, geconfronteerd met een economische recessie. In een poging de economische groei te stimuleren, voerde de overheid een ruimtelijk expansiebeleid. Dit ging gepaard met streekontwikkeling waarbij de talloze dorpen via het wegennet verbonden werden met bedrijventerreinen en pendelen met de auto gestimuleerd werd.

In de periode 1970-1980 werden andere logica's bepalend voor het situeren van nieuwe woonontwikkelingen en economische expansie: in het gewestplan werden uitbreidingszones vastgelegd gebaseerd op een groeiemodel uit de jaren 1960. Die gewestplanbestemmingen bepalen tot op vandaag sterk de verspreide groei van de bebouwing in België, niet enkel in de historische dorpen, maar ook in en om de steden. Het gewestplan werkte bovendien een aantal trends zoals verlinting, een lage bebouwingsdichtheid en een weinig efficiënt ruimtegebruik (weinig hoogbouw en veel urban sprawl) in de hand (De Decker, 2011b; Pisman, Leinfelder, et al., 2018; Vermeiren et al., 2019; Vermeiren et al., 2018).

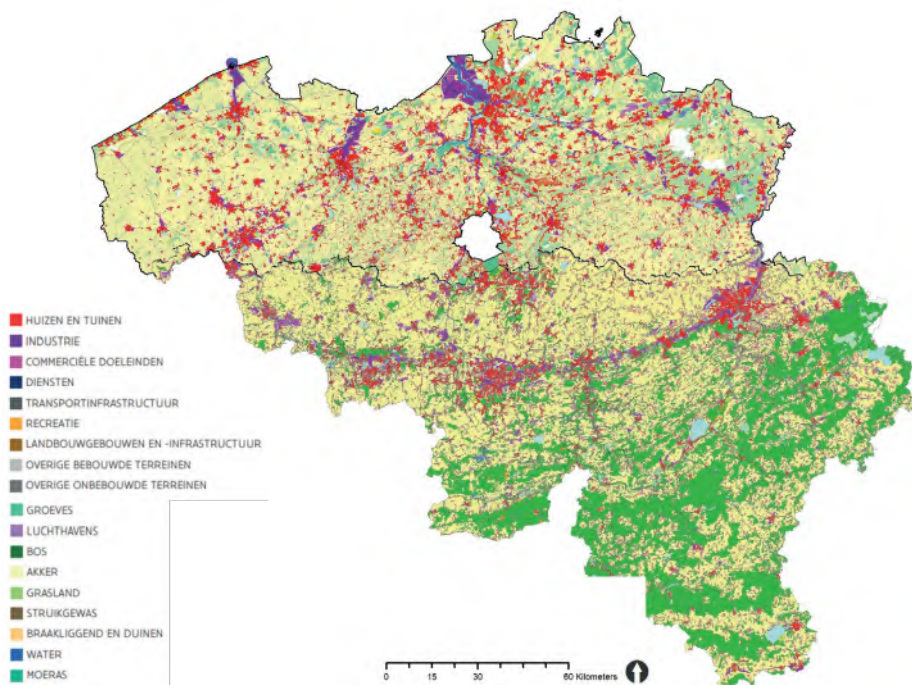
<sup>9</sup> B.S. 12 april 1962

<sup>10</sup> Congres Internationaux d'Architecture Moderne

Voorafgaand aan de gewestplannen kon 'overal' gebouwd worden (Pagliarin & De Decker, 2018). Het gebiedsdekkende gewestplan is zeer bepalend voor waar kan gebouwd worden. Na de Wet op de Stedenbouw uit 1962, van 1975 tot 1980, werd gewerkt aan de opmaak van gewestplannen met indeling van België en Vlaanderen in diverse bestemmingen die netjes van elkaar gescheiden werden (wonen, industrie, recreatie, natuur, landbouw, ...) (Figuur 4). Vanuit de vooruitgangsgedachte van de jaren 1960 werden de bestemmingen voor wonen en industrie ruim bemeten (Lacoere, 2020), alhoewel dit van gewestplan tot gewestplan wel verschilt afhankelijk van de visie van de ontwerpers uit studie bureaus en universiteiten die deze gewestplannen hebben opgesteld (Figuur 5). Hierdoor werd en wordt nog steeds zeer versnipperd en verspreid gebouwd (Figuur 2 p. 27).

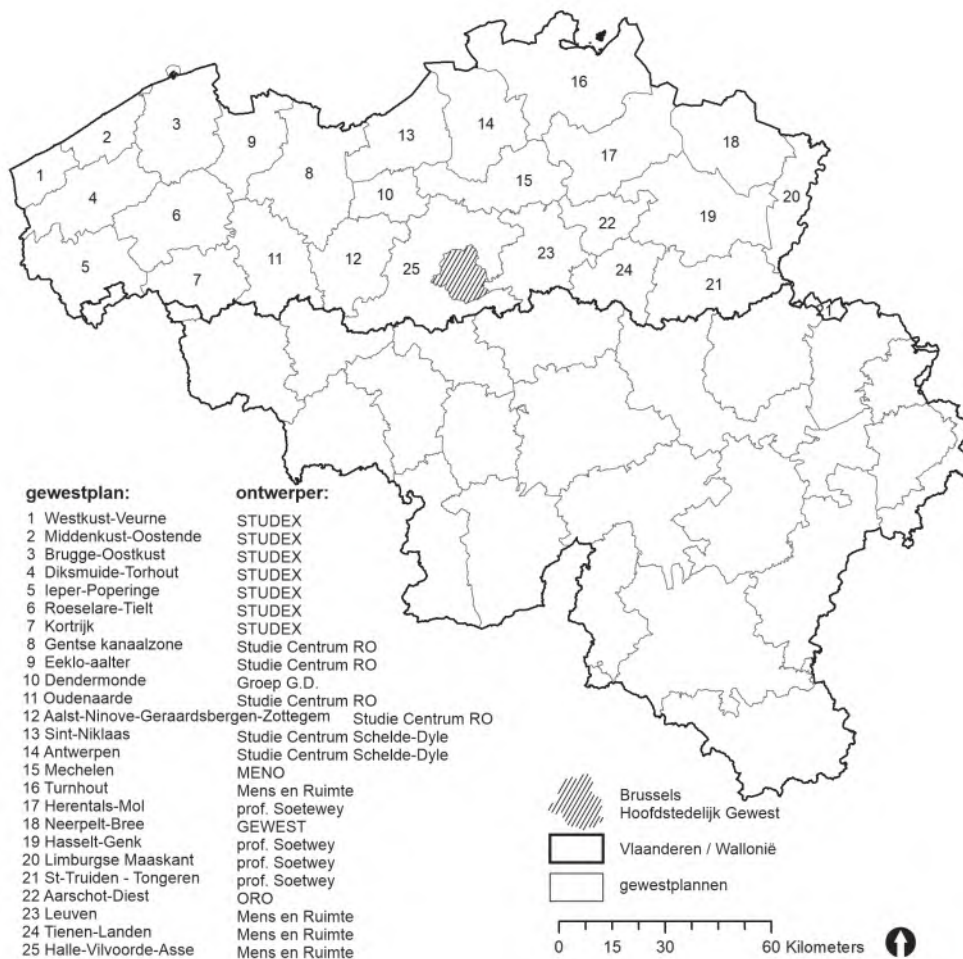
De gewestplannen moesten vooral rechtszekerheid bieden en bemeten zijn op de groei. Een planbatenheffing bestond indertijd nog niet; een planschaderegeling wel. Hierdoor hebben de gewestplannen ongetwijfeld de economische waarde van de gronden opgedreven (Vandevyvere, 2018) en werden woningen en het wonen steeds meer een investeringsgoed als projectontwikkeling, belegging of stap op de woonladder (De Decker, 2018).

Het gewestplan, dat nog op grote delen van het Belgisch grondgebied van toepassing is, voorziet in diverse woonmilieus die vertaald werden in verschillende bestemmingen (bijvoorbeeld landelijk woongebied, woonpark, woonzone, ...). Vooral in woonparken en landelijke woongebieden worden historisch gezien zeer lage dichtheden gehanteerd, enerzijds door de opgelegde voorschriften (woonpark) en anderzijds uit gewoonte (landelijk woongebied). Dat laatste vaak door het opleggen van vrijstaande woningen, om verdichting van woonlinten tegen te gaan.



Figuur 4: Gewestplan in Vlaanderen en Wallonië. Bron: Departement Omgeving (2018) en SPW (2021). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het gewestelijk bestemmingsplan van toepassing (niet weergegeven op kaart).





Figuur 5: Gewestplannen in België en hun ontwerpers (voor Vlaanderen). Bron: departement Omgeving (2022) en adaptatie van De Decker et al. (1987)

In 1980 werd ruimtelijke ordening een gewest-bevoegdheid. Pas nadien (1980 tot 2000) ontstond een draagvlak voor een betere ruimtelijke ordening en tegen een ad hoc-beleid bij de ruimtelijk planners en de politici.

Tabel 2 geeft het overzicht van de achterliggende tipping points in de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in België tot 1980, wanneer de regionalisering van de wetgeving is doorgevoerd.

Tabel 2: Quick scan van de tipping points in de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in België (tot 1980). Bron: verwerking van diverse bronnen.

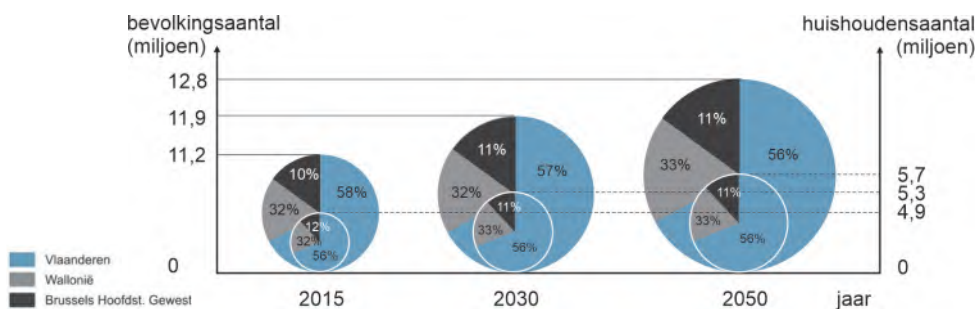
PLANNINGS-INITIATIEVEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF	IMPACT OP HET FYSISCH SYSTEEM/ LANDSCHAP	POLITIEKE CONTEXT*, IN RELATIE TOT INSTITUTIONELE DYNAMIEKEN	ECONOMISCHE CONTEXT	SOCIO-CULTURELE CONTEXT, MET WEERSLAG OP HET WOONMODEL
1830	Rurale samenleving; uitbouw dens netwerk van spoorwegen	Onafhankelijkheid België	Liberaal marktmodel; industrialisatie	Opstand; Gebrek aan RO-beleid
1844: plannen aanleg wegenis		Unionisten		
1858: Ad hoc planning		Liberalen		
1867: bijzondere bestemmingsplannen		Liberalen		Sloppenwijken; uitbraak van epidemieën; vervuilde en ongezonde geïndustrialiseerde steden
1889		Katholieken		Sociale woningbouw; anti-urbane attitude; bourgeoisie trekt naar villa's in de stadsranden;
1914-1918	Vernietiging delen patrimonium	WOI Katholieken, Liberalen, Socialisten		
1919		Katholieken, Liberalen, Socialisten	Wederopbouw; Woningfonds; NMGWW en NMKL; economische crisis van de jaren '30	Volkshuisvesting; woningnood; tuinwijken; werkloosheid;
1940-1945	Vernietiging delen patrimonium	WOII Katholieken, Liberalen, Socialisten		
		Katholieken, Liberalen, Socialisten, Communisten	Wederopbouw; economische expansie	Verkavelingen nemen toe; actieve immigratie;
1948: wet De Taeye 1949: wet Brunfaut		Socialisten, Katholieken, Liberalen	individueel premiestelsel; financiering infrastructuur sociale woonwijken	ongebreidelde bouwdrift (vnl. in open bebouwing); massaconsumptie; autoafhankelijkheid neemt toe;
1953: krottenwet		Socialisten, Katholieken, Liberalen		babyboom
1962: wet op de stedenbouw	Rurale samenleving wordt veranderd naar industriële samenleving	Katholieken, Socialisten	Groeimodel; economische globalisatie; sectoraal-ruimtelijk beleid;	Huiseigenaarschap wordt verder bevorderd, i.h.b. voor individuele woningen;
Opmaak gewestplannen Bestemmingsplannen met ruim areaal aan o.a. woonzone	Scheiding van functies; teloorgang natuur en landbouwareaal	Socialisten, Katholieken, Liberalen, VU, FDF, RW		Vooruitgangsgedachte; huisvestingsproblemen voor de meest zwakke huurders (kwaliteit, betaalbaarheid); welvaartstaat; opkomst milieubewegingen; verzuiling van de maatschappij;
1980: regionalisering wetgeving RO en woonbeleid  Minidecreet (1984)	stadsvlucht	Vlaamse executieve (gewesten en gemeenschappen);  Katholieken, Socialisten, Liberalen, VU	Economische crisis; desindustrialisatie; stadsvernieuwing	Huis wordt meer en meer gezien als een consumptiegoed; demografische transitie (gezinsverduunning, vergrijzing)

\* heersende politieke partijen (nationaal tot 1980, vanaf dan de Vlaamse partijen, zie hfdst. 5: case 'Vlaanderen')

## 2.3. EVOLUTIES EN TRENDS OP VLAK VAN DEMOGRAFIE EN WONINGKENMERKEN

De bevolkingsgroei in België wordt door het Federaal Planbureau (2023) voorspeld op ca. 469.000 bijkomende inwoners in de periode 2020-2030 en in de periode 2020-2050 bijna 1,1 miljoen inwoners; een stijging van 9% ten opzichte van het inwonertal in 2020. Het aandeel alleenstaanden stijgt daarbij van 13% in 2020 naar 30% in 2050 (Tabel 3). Het aandeel ouderen (65+) zal in dezelfde periode toenemen met ca. + 619.000 inwoners (een stijging van 46% ten opzichte van 2020).

De huishoudensgroei in België wordt door het Federaal Planbureau (2023) voorspeld op ca. 328.000 bijkomende huishoudens in de periode 2020-2030 en in de periode 2020-2050 op bijna 715.000 extra huishoudens of een stijging van 14% ten opzichte van 2020. Aangezien het aantal huishoudens relatief gezien sneller stijgt dan het aantal inwoners, zal deze gezinsverdunding niet alleen een effect hebben op de globale woningvraag (toename aantal kleinere gezinnen) maar ook op de trend naar compactere woonvormen (zie Tabel 1 p. 26)).

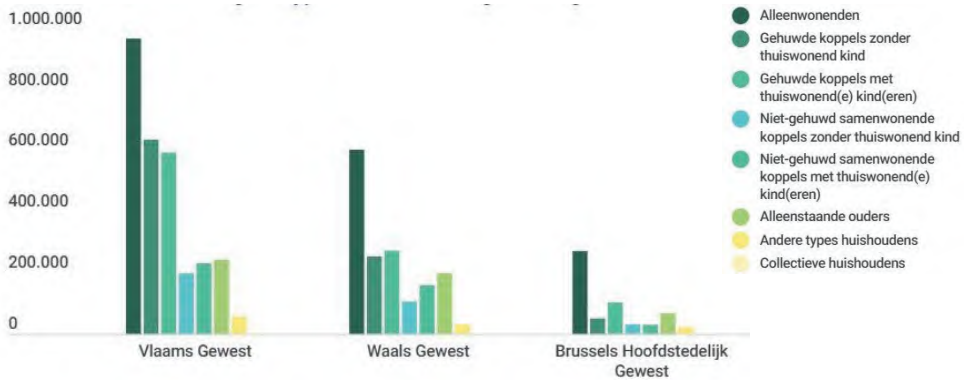


Figuur 6: Vooruitzichten qua bevolkings- en huishoudensgroei in de drie gewesten, voor de periode 2015-2030-2050 (in %).

Tabel 3: Vooruitzichten en evolutie van het type huishouden in de periode 2020-2050 (bron: Federaal Planbureau, 2023)

TYPE HUISHOUDEN IN BELGIË:	2020	2030	2050	% STIJGING OF DALING IN DE PERIODE 2020-2030	% STIJGING OF DALING IN DE PERIODE 2020-2050
Eénpersoonshuishoudens	1744620	1972261	2272863	13,0	30,3
Gehuwde koppels zonder kind	951083	961903,6	921565,5	1,1	-3,1
Gehuwde koppels met kind(eren)	1000439	907208,2	794392,1	-9,3	-20,6
Ongehuwde samenwonende koppels zonder kind	312629	356332,4	399679,7	14,0	27,8
Ongehuwde samenwonende koppels met kind(eren)	387796	456786,6	552828,5	17,8	42,6
Eénoudergezinnen	491825	527671	577192,7	7,3	17,4
Andere private huishoudensstypes	100538	134503	185033,6	33,8	84,0
<b>Totaal aantal huishoudens:</b>	<b>4988930</b>	<b>5316666</b>	<b>5703555</b>	<b>6,6</b>	<b>14,3</b>

<sup>11</sup> 2020-2022: waarnemingen; v.a. 2023: vooruitzichten



Figuur 7: Type huishouden in de drie gewesten anno 2023. Bron: Statbel (2024).

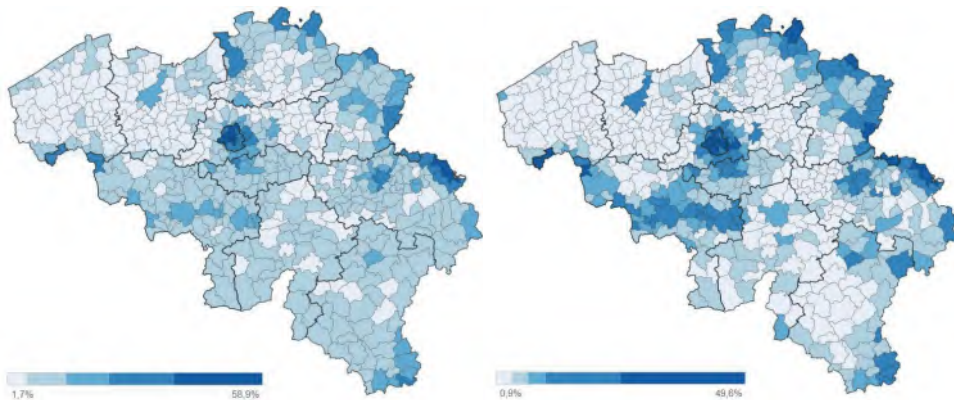
## BEVOLKINGSTRENDS

Wat betreft de bevolkingssamenstelling (Figuur 8 a-b), en in het bijzonder de bevolking met vreemde nationaliteit herkennen we de grootstedelijke aantrekkingspolen (BHG, Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en Mons), maar ook de grenseffecten met Nederland (Noorderkempen, Maasvallei) en in mindere mate Frankrijk (regio Zuidwest-Vlaanderen) en het Groot-Hertogdom Luxemburg (regio Bastogne).

Over het algemeen is het aandeel ouderen (65+) in Vlaanderen hoger dan in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; vooral de kust is herkenbaar door de vergrijzing (65+) en verzilvering (80+). Die groep bestaat overigens meer uit éénpersoonshuishoudens, wat ook in de steden het geval is (Figuur 8 c-d).

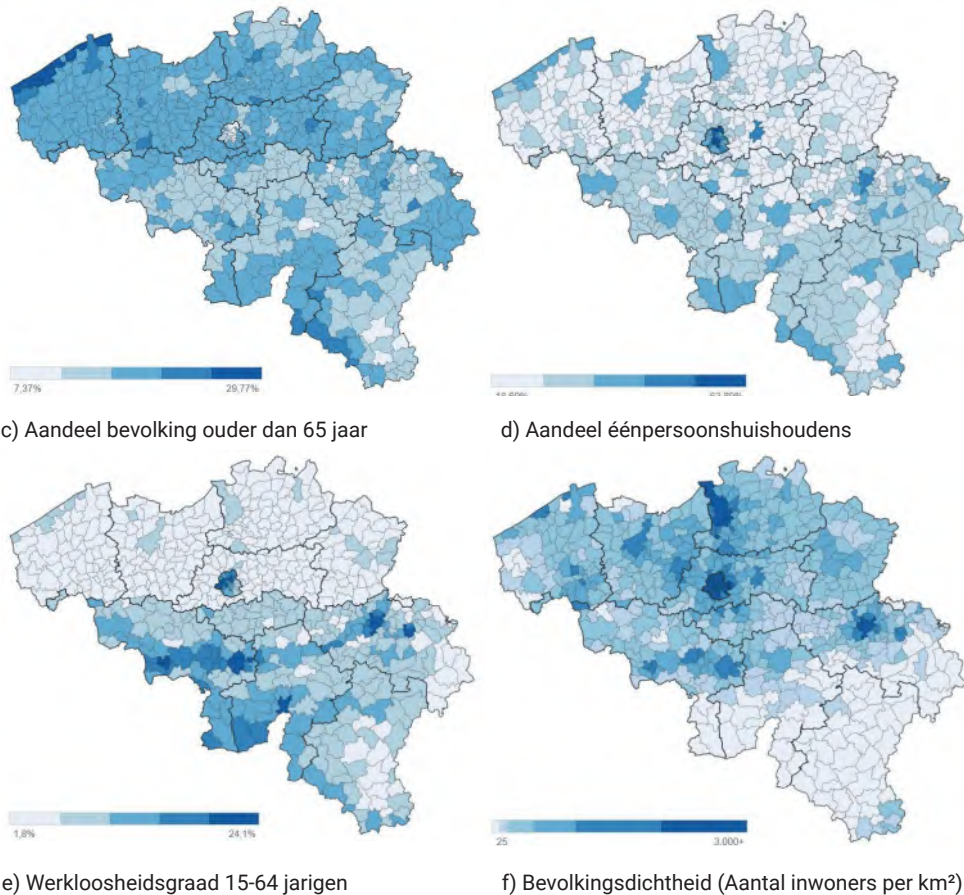
De werkloosheidsgraad in Wallonië (vnl. industriële as) en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (vnl. Kanaalzone) ligt veel hoger dan in Vlaanderen, waar zelfs de steden Antwerpen, Gent, Mechelen nog relatief goed scoren (Figuur 8 e).

De bevolkingsdichtheid is in Vlaanderen opvallend hoger dan in de rest van het land. De vele grote en kleine steden en hun periferie zorgen voor een diffuus beeld van de bevolkingsdichtheid, met uitschieters Antwerpen en in mindere mate Gent. In Wallonië is de dichtheid het grootste in de periferie van Brussel en langsheen de industriële as (Figuur 8 f).



a) Aandeel van de bevolking geboren in het buitenland

b) Aandeel bevolking met vreemde nationaliteit



Figuur 8: Bevolkingskenmerken. Bron: Census2011

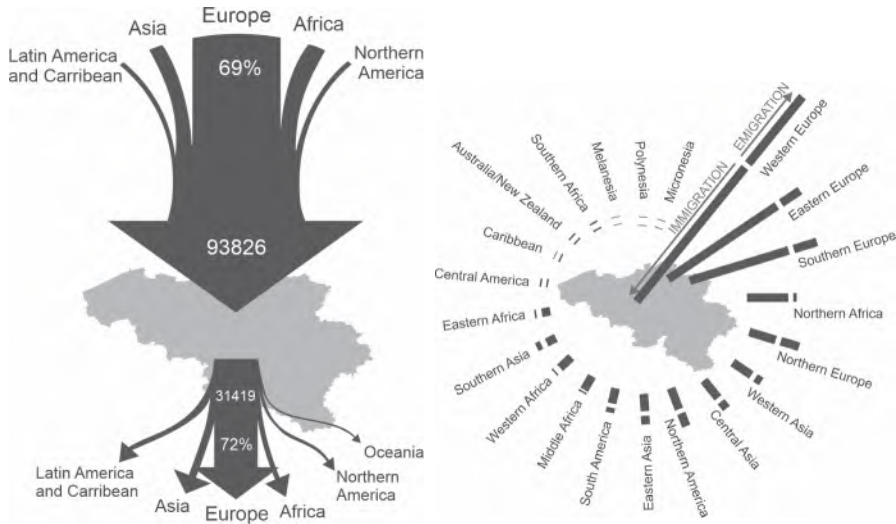
## MIGRATIESTROMEN VAN EN NAAR BELGIË

Migratiestromen zijn belangrijk, want komen vooral toe in de steden en temperen daarmee de suburbanisatie van de autochtone bevolking. Bijna 70% van de migratie komt van binnen Europa (Figuur 9). De grootste bewegingen gebeuren binnen West-Europa (grote in- en uitstroom met Nederland en met Frankrijk). Netto gezien is de instroom vanuit Oost-Europa dan weer het grootst. Deze cijfers houden evenwel geen rekening met de versnelde migratie vanuit Syrië in 2014-2015 en de vluchtelingenstroom vanuit Oekraïne vanaf 2022. Maar ondanks de 'zichtbaarheid' ervan is dit aandeel relatief beperkt.

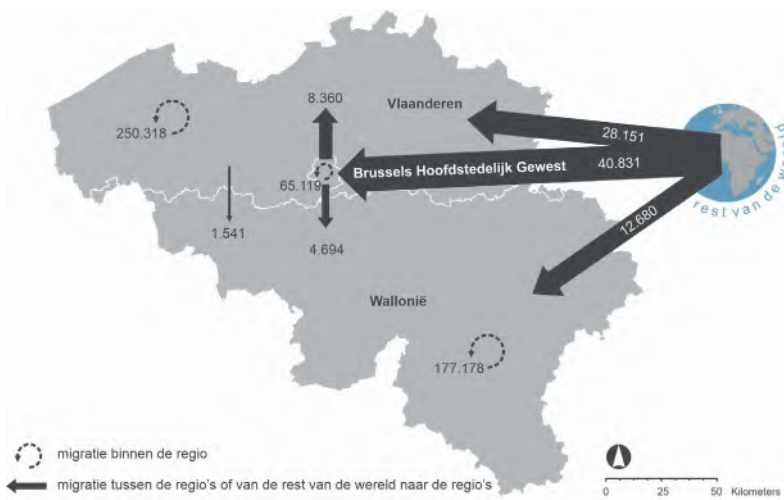
De externe immigratie komt vooral terecht in de grootsteden zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en in mindere mate Antwerpen, Gent of Kortrijk. Figuur 9 en Figuur 10 geven de onderlinge verhoudingen weer van de herkomst en bestemming van de externe immigratie. Hierin zijn volgende trends zichtbaar:

- Migratie van en naar West-Europa is het omvangrijkst in vergelijking met stromen uit andere subcontinenten;
- Immigratie is vanuit al deze subcontinenten groter dan emigratie, m.a.w., Belgische bevolking groeit aan door immigratie;
- 10% van de bevolking in België is migrant en hoofdzakelijk afkomstig uit Europa (6,6%);
- De meeste migranten behoren tot de beroepsactieve leeftijd (aandeel tussen de 71% en 78%;

- In de periode 1973-1983 was het migratiesaldo negatief: er vertrokken meer mensen uit België dan er inweken;
- Sinds de 21<sup>ste</sup> eeuw is er een versnelde toename van het aantal migranten, met een piek in 2010 en later ook als gevolg van de oorlog in Syrië (v.a. 2011) en recenter nog de oorlog in Oekraïne (v.a. 2014);
- Wat betreft de gewesten, vangt Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de meeste inwijkelingen op (netto), gevolgd door Vlaanderen en Wallonië. Vanuit Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er wel een interne uitwijking (netto) naar Vlaanderen en in mindere mate naar Wallonië. Het gaat hier voornamelijk over suburbanisatie naar de rand rond Brussel. De grootste verhuisbewegingen doen zich evenwel voor binnen elke gewest (tienvouden);



Figuur 9: (Links) externe immigratie en externe emigratie naar en van België. Jaarlijks gemiddelde aantallen over de periode 2010-2013, per continent. (Rechts) externe immigratie en externe emigratie naar en van België. Jaarlijks gemiddelde aantallen over de periode 2010-2013, per subcontinent. Opmerking: Europa bevat Rusland. Bron: Verwerking van data van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2015)



Figuur 10: Netto migratiestromen naar en van België's belangrijkste regio's, gemiddelde per jaar over de periode 2010-2013. Bron: eigen verwerking van data van de Vlaamse Overheid – Studiedienst van de Vlaamse Regering (2014).

## BINNENLANDSE MIGRATIESTROMEN

Uit de berekening van de migratiestromen van en naar de agglomeraties en stadsgewesten in België komen vier types van migratiepatronen (Figuur 11) naar voor (toestand 2015, Figuur 12, Figuur 13 en Figuur 14):

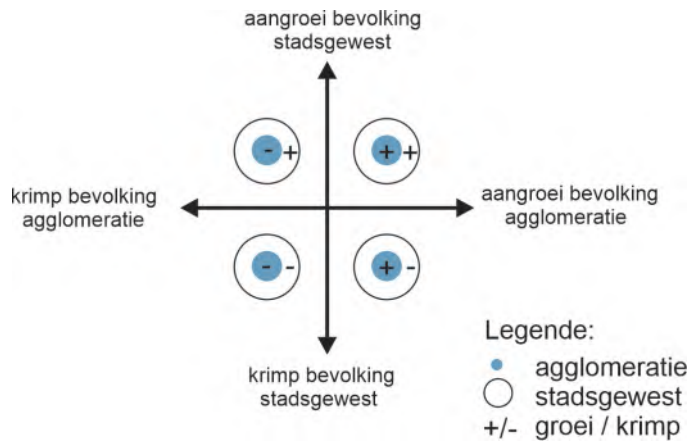
Groei in de agglomeratie én groei in het stadsgewest (bijvoorbeeld Gent, Brugge): Dit fenomeen komt enkel in Vlaanderen voor. Op de case regio Gent wordt later dieper ingegaan.

Groei in de agglomeratie maar krimp in het stadsgewest (bijvoorbeeld Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Turnhout, Oostende):

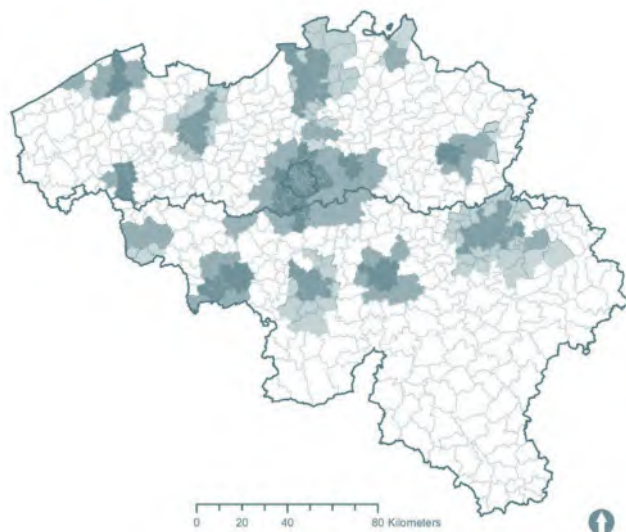
Krimp in de agglomeratie maar groei in het stadsgewest (bijvoorbeeld Luik, Antwerpen, Hasselt, Genk, Mechelen, Mons, Charleroi, Tournai, ...): dit patroon komt het vaakst voor en is een verbeelding van de aanhoudende suburbanisatie vanuit een centrale stad naar haar randgemeenten.

Krimp in de agglomeratie en in het stadsgewest (bijvoorbeeld Kortrijk, Namen): in een bredere regio rondom een centrale stad neemt de bevolking af. Regio Kortrijk wordt verder bestudeerd in de cases.

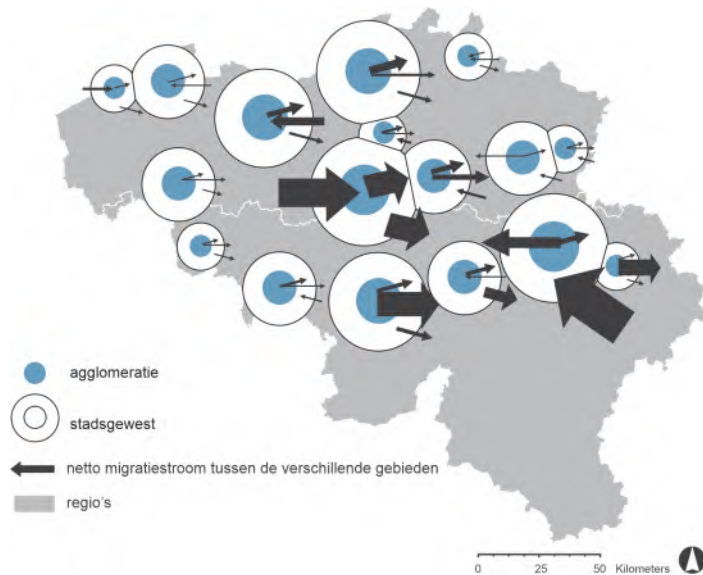
Het analysekader van de stadsgewesten komt ook aan bod in de cases en wordt mede verantwoord vanuit het operationeel kader (Hoofdstuk 4).



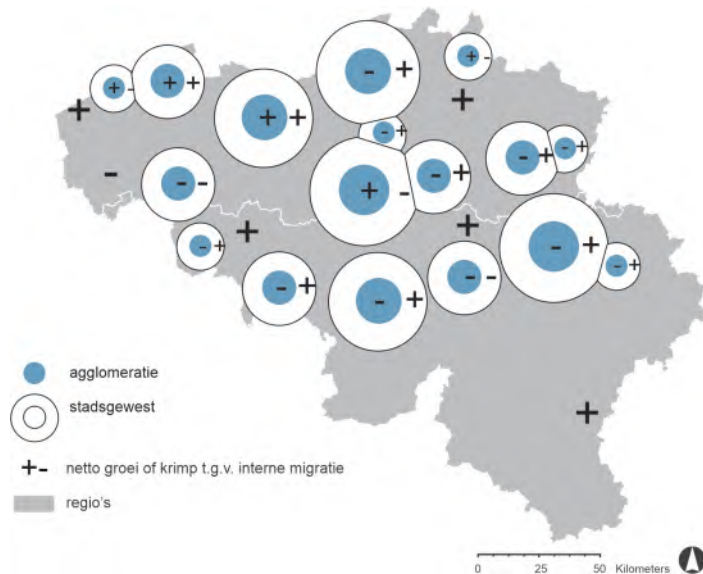
Figuur 11: Vier types migratiestromen.



Figuur 12: Agglomeraties (donker) en stadsgewesten (licht) in België. Bron: naar Luyten and Van Hecke (2007).



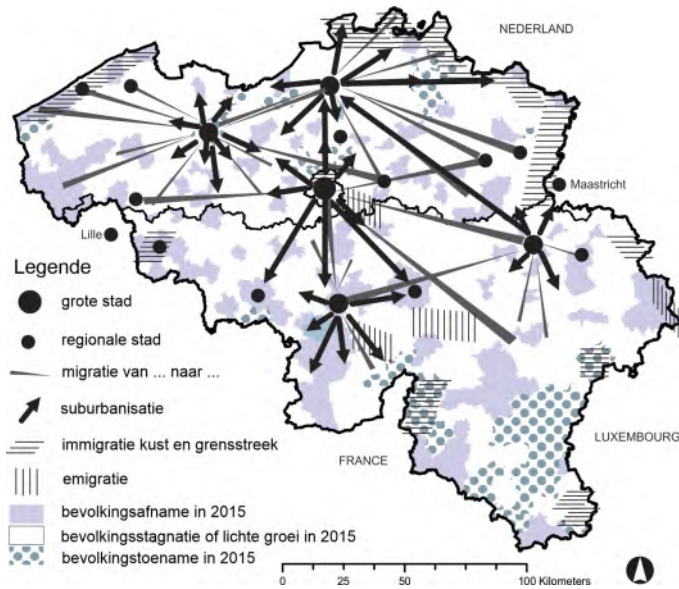
Figuur 13: Migratiestromen in 2015 tussen de agglomeratie, het stadsgewest en de rest van België. Bron: eigen verwerking van data van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2016).



Figuur 14: Netto aangroei of afname van de bevolking in de agglomeratie, het stadsgewest en de rest van België. Bron: eigen verwerking van data van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2016).

De combinatie van Figuur 13 en Figuur 14 levert een beeld op van de belangrijkste interne migratiepatronen in België in 2015 (Figuur 15) zonder de externe immigratie en emigratie. Hierbij wordt naast de netto-stromen ook de reikwijdte aangegeven waarover de migraties hoofdzakelijk plaatsvinden. Zo is te zien dat de grootsteden zowel mensen aantrekken vanuit een ruim achterland, als dat ze omgekeerd bevolking verliezen aan de randgemeenten en soms nog verder gelegen gebieden (bijvoorbeeld Kempen). De zones met grote overschotten, zoals bijvoorbeeld de kust en de grensstreek met Nederland, zijn eveneens herkenbaar. Deze migraties worden in detail onderzocht bij de behandeling van de cases voor Vlaanderen en de regio's Gent en Kortrijk.





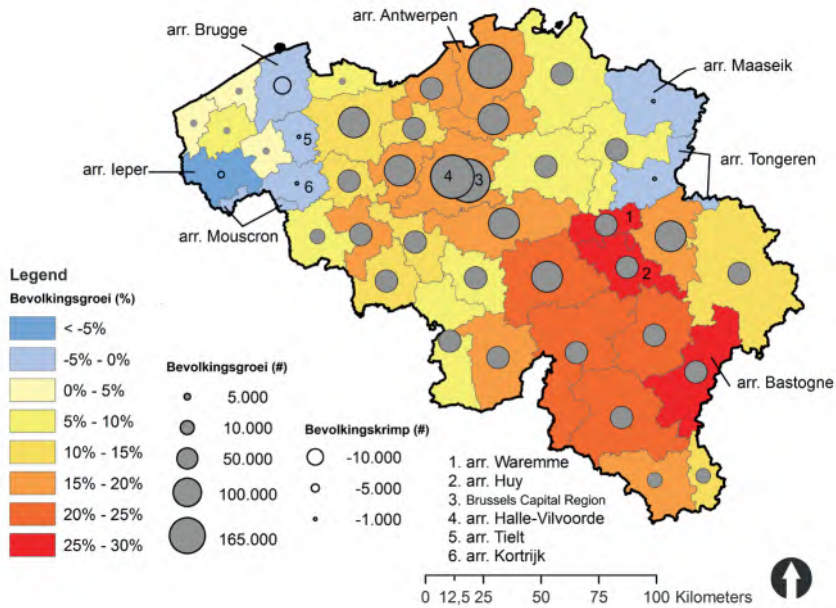
Figuur 15: Migratiepatronen in België in 2015. Bron: eigen verwerking van migratiedata van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voor het jaar 2015

## GROEI- EN KRIMPDYNAMIEKEN

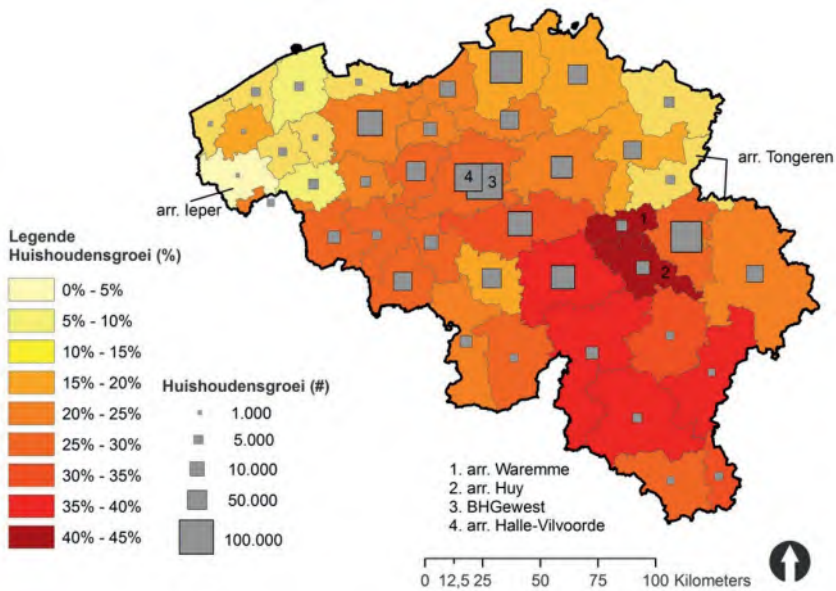
Qua bevolkingsgroei geven de vooruitzichten van het Federaal Planbureau (2015) aan dat er op lange termijn een groei te verwachten is in de meerderheid van de arrondissementen, met uitzondering van deze in het oosten en deze in het westen van Vlaanderen (Maaseik, Tongeren, Ieper, Veurne, Kortrijk, Tielt, Brugge, Moeskroen), waar een krimp verwacht wordt. In Vlaanderen wordt de grootste relatieve en absolute groei verwacht in de centrale as Antwerpen-Brussel. De grootste relatieve groei is te zien in Wallonië in de arrondissementen Bastogne, Waremme en Huy. In absolute aantallen is dit evenwel beperkt (Figuur 16).

Door de gezinsverdunning, die zich nog verder zal doorzetten tot 2060, wordt de trend naar krimp van huishoudens afgezwakt in het oosten en westen van Vlaanderen. Voor alle Belgische arrondissementen wordt een gezinstoename -zij het soms zeer beperkt- zoals in het arrondissement Ieper, verwacht. In absolute cijfers uitgedrukt, is de prognose dat zal het aantal gezinnen het sterkst zal toenemen in de meest verstedelijkte arrondissementen Antwerpen, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Luik, en Gent. Relatief gezien zijn Waremme en Huy dan weer de sterkste groeiers (Figuur 17).

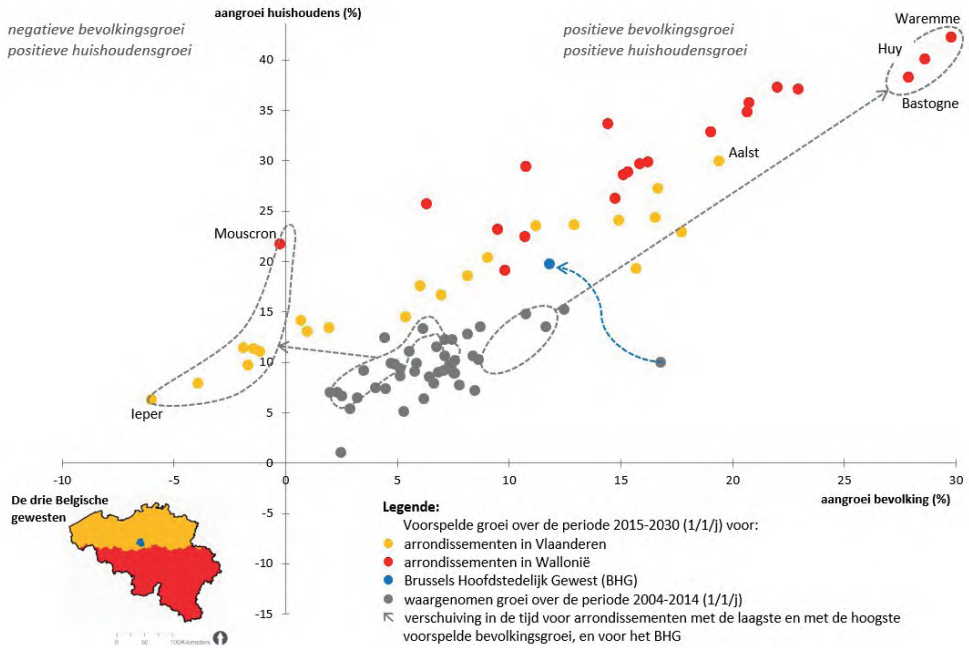
Combinatie van de bevolkingsevolutie met de gezinsevolutie, maakt twee belangrijke trends zichtbaar (Figuur 18): enerzijds een bevolkingsgroei met een aangroei van het aantal huishoudens, en anderzijds een daling van de bevolkingsgroei maar nog steeds een groei van het aantal huishoudens. Vergelijking van deze trends uit het verleden (2004-2014), maakt duidelijk dat sommige arrondissementen in het algemeen sterk groeien, terwijl andere eerder opschuiven naar een krimpscenario.



Figuur 16: Prognose van de bevolkingsgroei in % en absolute aantallen over de periode 2015-2060, per arrondissement (België). Bron: eigen verwerking van de gegevens van het Federaal Planbureau, FOD Economie - Algemene Directie Statistiek (2015a)



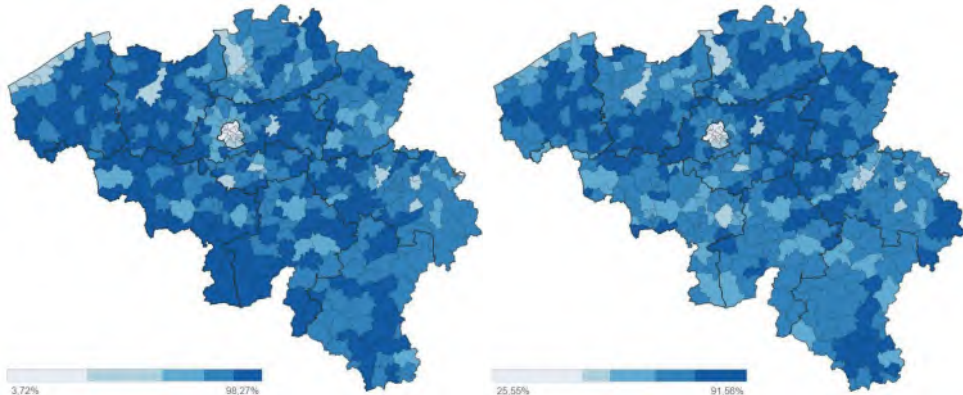
Figuur 17: Prognose van de huishoudensgroei in % en absolute aantallen over de periode 2015-2060, per arrondissement (België). Bron: eigen verwerking van de gegevens van het Federaal Planbureau, FOD Economie - Algemene Directie Statistiek (2015b)



Figuur 18: Voorspelde demografische groei en krimp op de lange termijn (2015-2060) per arrondissement in België, uitgedrukt in groeipercentages voor de bevolking en voor het aantal huishoudens. Voor de arrondissementen met de grootste groei en de grootste krimp is tevens de positie over de periode 2004-2014 weergegeven. Bron: eigen verwerking op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses van het Federaal Planbureau, FOD Economie - Algemene Directie Statistiek (2015a en 2015b)

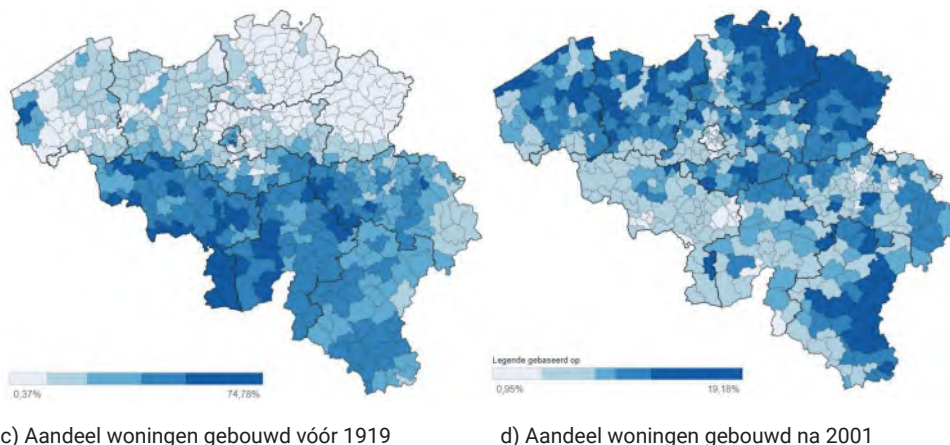
## WONINGKENMERKEN

De politiek gericht op het bouwen van ééngezinswoningen met tuin wordt, behalve aan de kust en in de grootsteden Antwerpen, Gent, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Luik en Charleroi, overal in België weerspiegeld. Een gelijkaardig patroon is zichtbaar voor wat betreft het aandeel woningen bewoond door de eigenaar (Figuur 19 a-b). Het woonpatrimonium in Vlaanderen is door de band genomen jonger dan dat in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Binnen Vlaanderen is een groot aandeel recente woningen vooral opvallend in de Kempen en in mindere mate de regio ten westen van Gent (Figuur 19 c-d).



a) Aandeel gebouwen met één woning

b) Aandeel woningen bewoond door de eigenaar



Figuur 19: Kenmerken van de woningen. Bron: Census 2011.

De verstedelijking (urbanisatie) en suburbanisatie is nog steeds verbonden met groei. Deze groei gaat samen met een steeds groter aandeel van eigenaars alhoewel dit recent blijkt te stagneren. Niettemin blijft het aandeel eigenaren hoog in België (De Decker & Dewilde, 2010; Steunpunt Wonen, 2021), met toch wel verschillen tussen de drie gewesten (Tabel 4).

EIGENDOMSSTATUUT	VLAANDEREN	WALLONIË	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
Eigenaar	72,95%	64,04%	37,23%
Private huurder	19,54%	26,31%	50,85%
Sociale huurder	6,35%	7,33%	9,65%
Gratis bewoner	1,15%	2,32%	2,27%

## 2.4. DE WOONPATRONEN IN BEELD

### URBAN SPRAWL EN RUIMTEBESLAG

Wonen is één van de belangrijkste drijvende krachten van ruimtelijke ontwikkeling en transformaties. Het begrijpen van de ruimtelijke aspecten van de woningmarktdynamieken is dus essentieel om hierin sturend te kunnen optreden. Zulke sturing kan er bijvoorbeeld uit bestaan om het aanbod aan bouwpercelen te verhogen om de woningdruk te temperen, of in het geven van financiële incentives om bewegingen op de woningmarkt te stimuleren (Loris & De Decker, 2016). In het verleden volgden verschillende vormen van verstedelijking (suburbanisatie, de-urbanisatie, rurbanisatie, ...) elkaar op, resulterend in het huidige sprawl-landschap (Figuur 20) met veel verspreide bebouwing, linten, versnippering van open ruimte en een uiteengelegd bebouwingspatroon.

Het procentueel ruimtebeslag<sup>12</sup> ligt in België dan ook hoog in vergelijking met andere Europese landen, en is dubbel zo groot in Vlaanderen dan in Wallonië, hoewel ook daar het ruimtebeslag verder stijgt, zij het aan een trager ritme dan in Vlaanderen (Tabel 5).

<sup>12</sup> Het begrip ruimtebeslag stemt overeen met de Europees gehanteerde definitie van 'settlement area': "Ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit". Bron: website departement Omgeving (geraadpleegd op 5 juli 2023)

Tabel 5: Ruimtebeslag in de drie gewesten van België. Bron: Bodemgebruiksgegevens<sup>13</sup> van STATBEL (2023)

jaar	VLAANDEREN		WALLONIË		BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	
	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte (%)	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte (%)	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte (%)
2013	404958	29,9	266503	15,8	12943	80,2
2016	411870	30,5	270304	16,0	13023	80,7
2019	431220	31,6	281579	16,7	13211	81,3
2022	436953	32,1	287053	17,0	13242	81,5



Figuur 20: Nederzettingpatroon in België en de buurregio's. Bron: verwerking van UMZ (2016)

## DYNAMIEKEN WONINGPATRIMONIUM<sup>14</sup>

### GEBRUIKTE DATA

Op basis van een dataset van immo-zoekers<sup>15</sup>, de tweede grootste internetportalsite voor vastgoed in België, werd een alternatief onderzoek uitgevoerd om de dynamieken in het bestaande bebouwde weefsel en patrimonium in kaart te brengen. Hiervoor werd de techniek van *heatmaps* gebruikt om patronen in de vraagprijzen van te koop en te huur aangeboden wooneenheden relatief ten opzichte van andere plaatsen weer te geven.

De basisdata omvat verschillende deelmarkten: huur versus koop, en woningen versus appartementen. De ruimtelijke patronen die tevoorschijn komen in Figuur 21 lijken sterk op die van de globale nederzettingsstructuur van België: een diffuus patroon in Vlaanderen (met verlinting) wat betreft koop en huur van woningen, en een concentratie van appartementen die te koop en te huur staan in de steden en woonkernen. In Wallonië komt vooral de industriële as tevoorschijn.

Op basis van het vastgoedaanbod werden indices om de woningmarkt te typeren berekend en in kaart gebracht: (1) de snelheid van verkoop, (2) woningprijzen en (3) de frictieleeftijd<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Zie: <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=16d7e29c-d62d-45b9-a92b-8cd9bb0e8c0f>

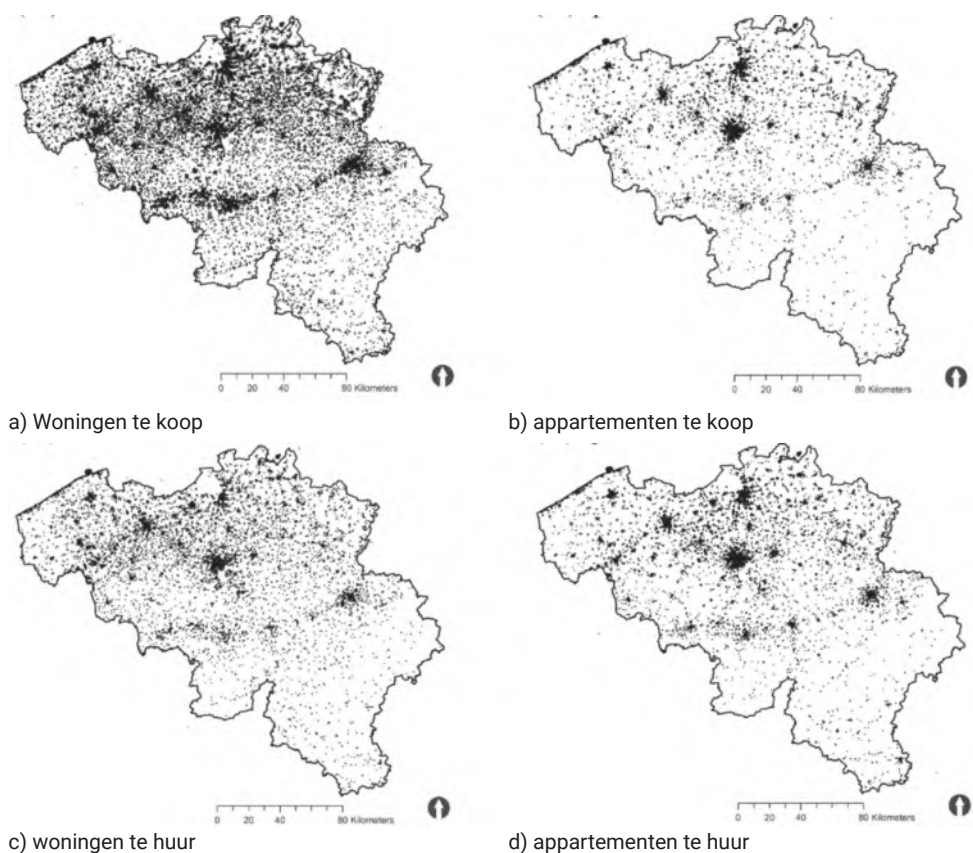
<sup>14</sup> Dit hoofdstuk is gebaseerd op de paper voorgesteld op het ENHR-congres van 2016 in Belfast (UK) (Loris & De Decker, 2016).

<sup>15</sup> Listing van het immobiëliaanbod op het internet (via het portaal van Zimmo)

Kopers en huurders maken steeds vaker gebruik van het internet (Koch & Maier, 2015) zodat de tijd dat een pand aanwezig is op het internet kan gebruikt worden als proxy voor de snelheid van verkoop en de tijd op de markt. Exacte aantallen zijn echter niet gekend, noch is geweten hoeveel verkopers hun zoekertje terugtrekken vooraleer het verkocht is. De snelheid van verkoop wordt berekend uit de verhouding tussen het aantal zoekertjes die 'snel', namelijk in minder dan drie maanden, verkocht worden ten opzichte van het totaal aantal zoekertjes. Het tijdslot van drie maanden werd gekozen op basis van een steekproef van ERA, een vastgoedmakelaar, die uitwees dat de tijd dat een woning te koop staat in Vlaanderen in 70% van de gevallen minder is dan 99 dagen<sup>17</sup>.

De heatmap van de woningprijzen is gebaseerd op een analyse van de vraagprijzen in België zoals aangeboden in 2014. Extreem lage of hoge waarden werden verwijderd uit de databank (prijzen beneden 25.000€ of boven 2,5 miljoen €) op basis van een range van effectieve prijzen voor vastgoed in België voor datzelfde jaar (Statistics Belgium, 2016). Dit levert een dataset op van 109.845 records die ruimtelijk werden geanalyseerd.

Over het algemeen is het prijsniveau in Vlaanderen hoger dan in Wallonië vanwege hogere dichtheden, hogere welvaart, hogere mate van verstedelijking en de schaarste aan onbebouwde kavels in vergelijking met Wallonië (vergelijking registers onbebouwde percelen, 2023). Wat betreft de grondprijzen voor woningen komen Goffette-Nagot, Reginster, and Thomas (2011) tot een vergelijkbare conclusie.



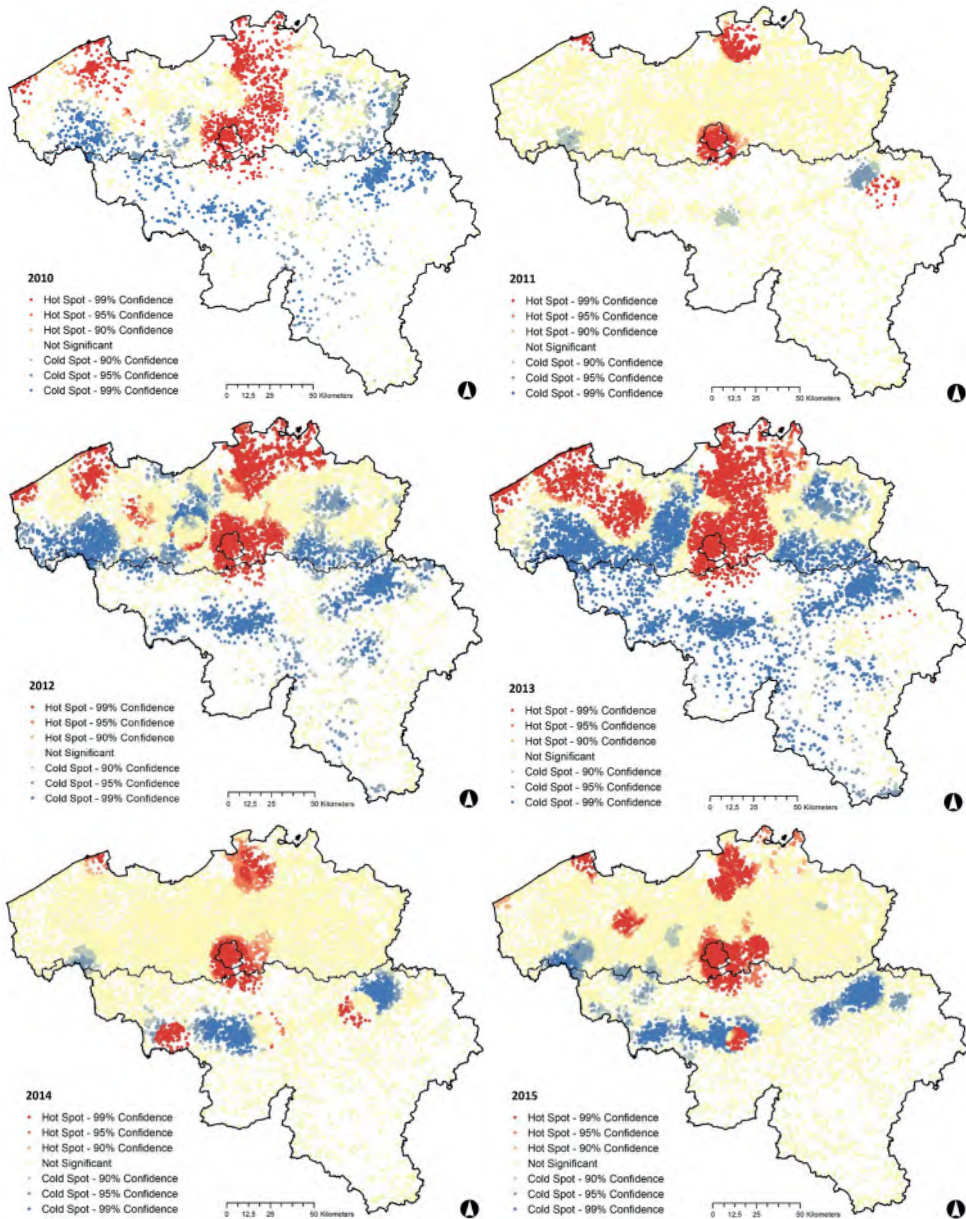
Figuur 21: Basisdata van het vastgoed voor de woningmarkt in 2014, (a-b) koopmarkt en (c-d) huurmarkt. Bron: vastgoeddata bekomen van Zimmo (2015), eigen verwerking

<sup>16</sup> Frictielegstand is al de woningen en appartementen die te koop of te huur staan ten opzichte van het totale woningbestand.

<sup>17</sup> zie bericht op <https://www.era.be/nl/era-de-piramide-nobis/era-barometer> (geconsulteerd op 30 januari 2017).

## INDICATOREN VAN DYNAMIEKEN

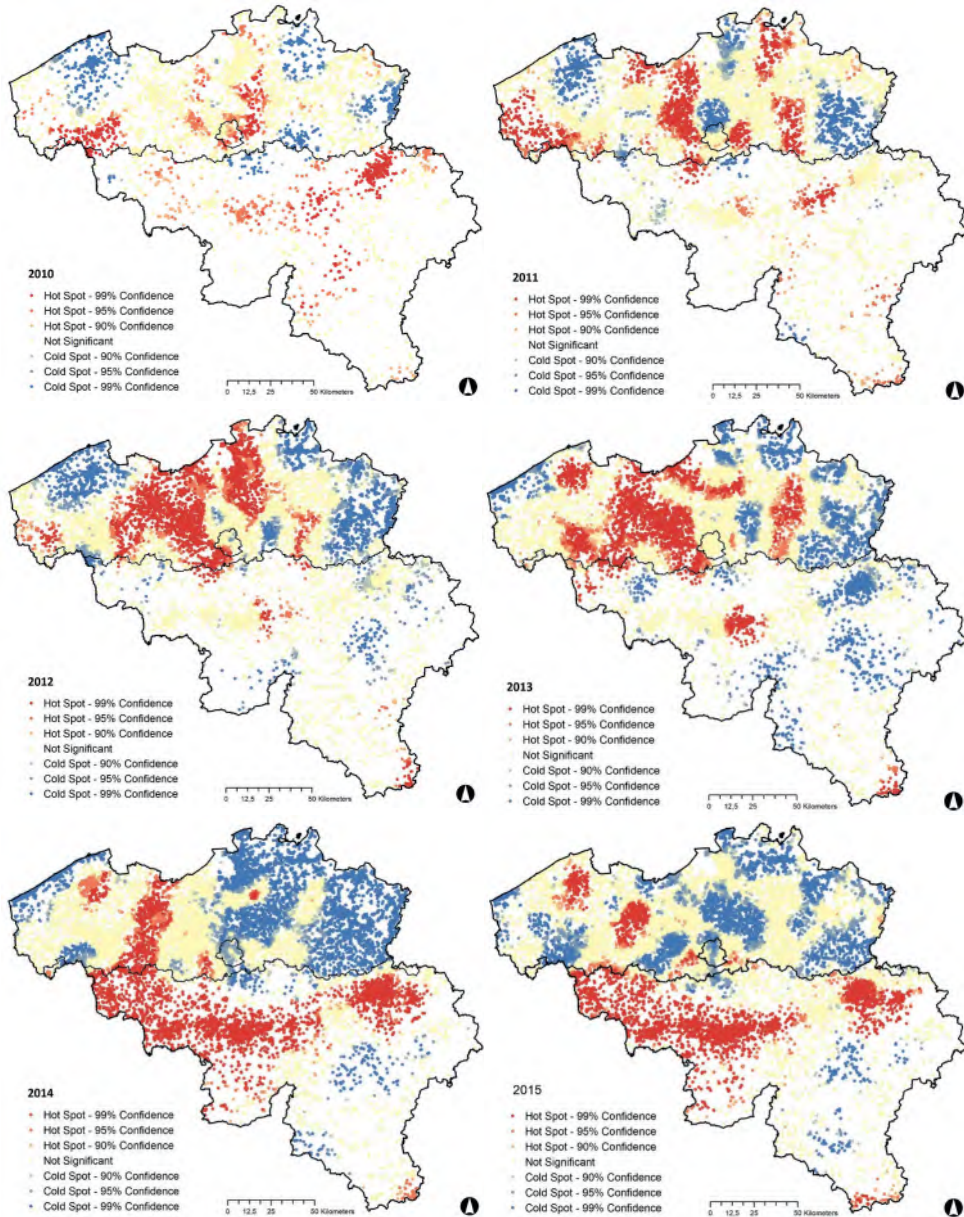
De evolutie in de ruimtelijke patronen van de woningprijzen is weergegeven in de kaarten in Figuur 22. Er is een verschil tussen de woningprijzen in Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en Wallonië. Prijzen zijn hoog in peri-urbane randen van de grotere steden Antwerpen (oostkant), Brussel (noord-, oost- en zuidzijde), Gent (zuid- en westkant) en rond Knokke-Heist (kustregio). Dit komt grotendeels overeen met residentiële buitenwijken. Dit fenomeen komt niet voor in de Waalse steden en is mogelijk te wijten aan het verschil in welvaart tussen Vlaanderen en Wallonië.



Figuur 22: Hotspotanalyse van de woningprijs (vraagprijs) over de periode 2010-2015. Een hot spot is een relatief hoge prijs (rood), een cold spot is een relatief lage prijs (blauw). Bron: eigen verwerking

De hotspot-analyse van de snelheid van verkoop toont een aantal patronen in de woningkoopmarkt: locaties die dicht bij elkaar liggen, worden statistisch significant sneller of langzamer verkocht dan locaties verder weg. In Vlaanderen komen Gent en Brugge in beeld als steden waar huizen snel verkocht worden. Er zijn 'koude' plekken in het gebied Antwerpen-Mechelen-Brussel, tussen Brussel en Gent, de Kempen, delen van Limburg en de kust en in de Westhoek. Opvallend is ook de 'hotspot' die zich uitstrekt van Namen over Henegouwen tot Zuid-Oost-Vlaanderen. Daarnaast zijn Luik en de zuidgrens met de Groothertogdom van Luxemburg hotspots.

De gebruikte methodieken zijn in detail toegelicht in deel 4: 'Operationeel Kader' onder punt 4.4.



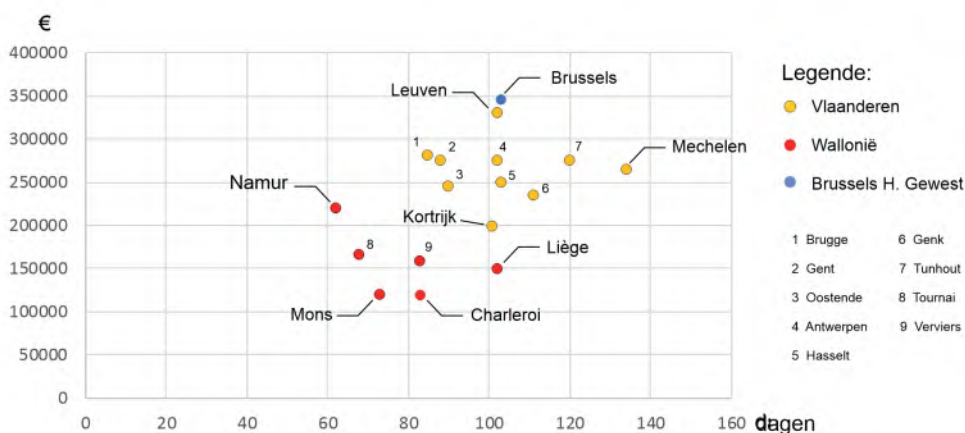
Figuur 23: Hotspotanalyse van de speed of sale (tijd op internet) over de periode 2010-2015. Een hot spot is een snelle verkoop (rood), een cold spot is een relatief trage verkoop (blauw). Bron: eigen verwerking



De fictieleegstand wordt berekend voor elke deelmarkt: huur- en koopmarkt. Enerzijds is er een negatieve correlatie tussen de huurmarkt en de koopmarkt: hoe meer er te huur staat, hoe langer woningen en appartementen te koop staan. Anderzijds correleert het aantal panden dat te huur staat met het aantal huizen of appartementen die te koop staan. Er mag aangenomen worden dat een tekort in de ene markt (bijvoorbeeld huurmarkt) ook leidt tot een tekort in de andere deelmarkten (bijvoorbeeld koopmarkt). Het globale patroon van vooral de huurmarkt is er één van stedelijke omgevingen. De fictieleegstand is hoger in steden dan elders. Dit patroon is minder uitgesproken op de koopmarkt. Verdere analyse van de fictieleegstand toont vooral in Vlaanderen bovengemiddelde percentages voor huur en voor koop in meer verstedelijkte gebieden. Behalve aan de kust, in Antwerpen en in Brussel waar de snelheid van verloop laag is zijn er geen uitgesproken patronen waarneembaar in België. Anderzijds is de snelheid van verloop vooral hoog in landelijke gebieden. Dus panden verkopen schijnbaar sneller op het platteland dan in de steden.

## VERHOUDING TUSSEN WONINGPRIJS EN SNELHEID VAN VERKOOP

De dynamiek van de huizenprijzen is weergegeven in Figuur 24 per stadsgewest in België. Het is mogelijk om aannames te doen over het vastgoed en hun temporele aspecten. Er is een verschil in prijsstelling en verkoopsnelheid tussen Vlaanderen en Wallonië. De stadsgewesten in Wallonië zijn over het algemeen goedkoper dan de Vlaamse en in Brussel. Ook is de verkoopsnelheid er sneller dan in de andere stadsgewesten. De goedkopere industriële gordel van Wallonië (Tournai-Mons-Charleroi-Namur-Liège) kent, vooral de in de jaren 2014-2015, een hoge verkoopsnelheid.



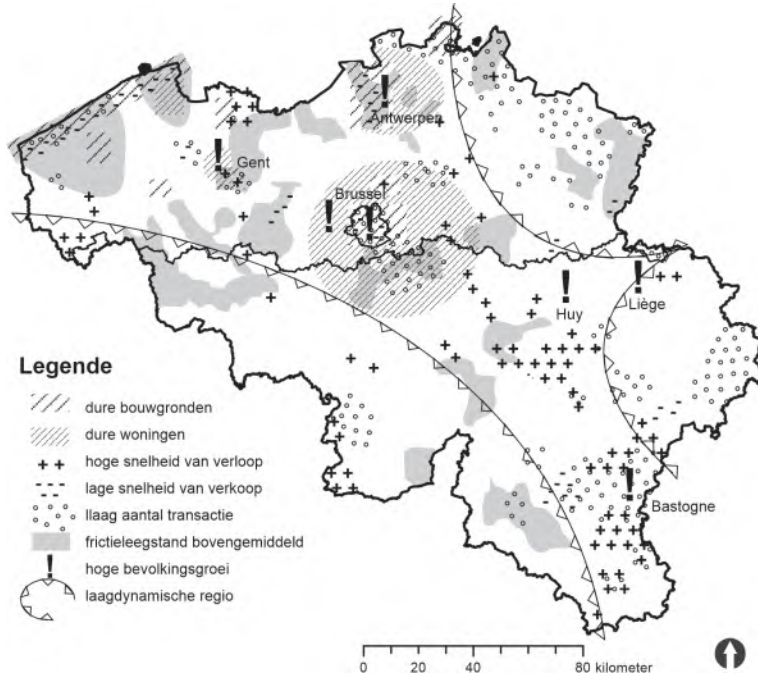
Figuur 24: Gemiddelde vraagprijs ten opzichte van de verkoopsnelheid (aantal dagen online) per stadsgewest in 2015. Bron: eigen verwerking

## RUIMTELIJK PATROON VAN WONINGMARKTDYNAMIEKEN

Uit de combinatie van de voorgaande resultaten kunnen gebieden met verschillende woningmarktdynamieken worden onderscheiden (Figuur 25). Deze dynamieken omvatten aspecten van de snelheid van verkoop, de hoogte van de prijs van woningen, het relatieve aantal transacties, de relatieve bevolkingsgroei, en migratiepatronen. De steden Antwerpen, Brussel en Gent met hun sub-urbane randen komen naar voor als duur. De stadscentra karakteriseren zich door een bovengemiddelde fictieleegstand. De bevolkingsgroei is er groot. De residentiële buurten ten zuiden van Gent, ten oosten van Antwerpen, en ten oosten van Brussel (met veel expats), zijn typisch dure buurten. Aan de kust zijn zowel het aantal transacties als de snelheid van verloop laag, wat verband houdt met het groot aantal tweede verblijven en vakantiehuisjes. In het gebied nabij het Groothertogdom Luxemburg worden weinig panden verkocht en als ze verkopen, verkopen ze snel, een logisch gevolg van het lage aanbod. Het meest westelijk en het meest oostelijke deel van Wallonië en het uiterste oosten van Vlaanderen worden

gekenmerkt door een tamme markt. Hier vallen wel enkele specifieke gebieden op, zoals bijvoorbeeld het gebied rond Hoei met zijn sterke bevolkingsgroei en hoge snelheid van verkoop, de Dendervallei, met een bovengemiddelde frictieleegestand, en een lage snelheid van verkoop, de bovengemiddelde frictieleegestand in de buurt van Doornik en Saint-Hubert.

Een combinatie met de kaart van de migratiepatronen (Figuur 15, p. 45) levert een aantal nieuwe inzichten. Alle grote steden en de kust worden gekenmerkt door het fenomeen van suburbanisatie waardoor de woningmarkt in hun stadsranden onder druk komen. De grensoverschrijdende migratie tussen Nederland en Vlaanderen in het oosten van België is minder merkbaar op de kaart met de woningmarktdynamieken. Dit is wellicht het gevolg van een recente verschuiving in de intensiteit van de migratie voorafgaand aan 2014, dewelke woondruk wegneemt in de grensregio. Er mag aangenomen worden dat de druk ten noorden van Antwerpen, een regio met hoge vraagprijzen, blijft aanhouden.



Figuur 25: Schematische kaart van de woningmarktdynamieken in België (2014). Bron: Loris and De Decker (2016)

## 2.5. CONCLUSIE

### PLANNINGSGESCHIEDENIS EN DE GEVOLGEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

De evolutie van ruimtelijke planning in België, van vroege wetten tot conflicterende beleidsbeslissingen en veranderingen in planningsbenaderingen, hebben allemaal bijgedragen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Die evolutie wordt gekenmerkt door:

- **Ontstaan van planningswetten:** Reeds vanaf het ontstaan van België werden wetten opgesteld voor ruimtelijke planning, gaande van de eerste wet in 1844 die aan de gemeenten de bevoegdheid verleenden om rooilijnplannen op te maken om wegenplannen op te stellen, gevolgd door onteigeningswetten en aanlegplannen om stedelijke sloppenbuurten aan te pakken, wederopbouwplannen na WOII, de wet op de stedenbouw, gewestplannen, enz. België liet zich

inspireren door buitenlandse modellen, zoals de Engelse Town Planning Act en de Nederlandse Woningwet, om de planning te verbeteren. Het conferentievoorstel voor de wederopbouw na de Eerste Wereldoorlog benadrukte het belang van degelijke aanlegplannen voor het verkrijgen van overheidssteun.

- **Veranderingen in planningsniveaus:** In de jaren 1930 ontstond het idee van werken op drie planniveaus: algemene voorschriften, regionale inrichtingsplannen (gewestplannen) en gemeentelijke uitbreidingsplannen (APA, BPA). Tijdens en na de Tweede Wereldoorlog werden streekplannen opgesteld om de ruimtelijke ontwikkeling te begeleiden.
- **Continue beleidsbeslissingen:** De geschiedenis wordt gekenmerkt door conflicterende beleidsbeslissingen, zoals het anti-stedelijke beleid dat gericht was op het vermijden van opstanden en het promoten van individuele woningbouw met tuinen. Na de oorlogen en economische crisissen stimuleerde de overheid de groei door ruimtelijke expansie, wat leidde tot een wildgroei aan verkavelingen en verstedelijking, vooral in Vlaanderen. Vóór het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) werd er niet echt een samenhangend ruimtelijk ordeningsbeleid in Vlaanderen uitgerold. De Decker et al. (1987) geeft hiertoe een zestal redenen aan: (1) er is nooit een globale visie geweest op de ruimtelijke ontwikkeling door het federale niveau of de regio's; (2) de gewestplannen kwamen te laat en werden opgesteld ten tijde van de achteruitgang van de grootsteden; (3) de gewestplannen voorzagen een overaanbod aan grond voor de diverse bouwactiviteiten, waren (4) niet erg flexibel en gaven percelen voor altijd een vaste bestemming. (5) Het ontbrak aan een stedenbeleid dat gericht is op stadsvernieuwing waardoor heel wat mensen uitweken naar de stadsrand. Tot slot (6) ontbrak volgens De Decker ook gewoonweg de politieke wil om een ruimtelijk beleid te voeren.
- **Ruimtelijke ordeningsevoluties:** In de jaren 1980 en 1990 ontstond er meer steun voor een betere ruimtelijke ordening en een antwoord op het ad hoc-beleid. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen introduceerde selectievere beleidslijnen, gericht op stedelijke verdichting (in stedelijke gebieden) en het behoud van natuur en landbouw (in het buitengebied) onder de slogan "Vlaanderen, open en stedelijk".
- **Recente ontwikkelingen:** In de 21<sup>ste</sup> eeuw ontstond een trend naar een ad hoc-vergunningsbeleid en een verandering in ruimtelijke beleidskaders; van structuurplanning naar beleidsplanning. Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen introduceert concepten zoals 'ruimtelijk rendement', 'ruimtebeslag verminderen' en 'knooppuntwaarde'.

## TRENDS EN WOONPATRONEN IN BELGIË

Het ruimtelijk model en het woonmodel in België worden beïnvloed door drie belangrijke factoren: mobiliteitsbeleid, woonbeleid en (het gebrek aan) ruimtelijk beleid. Het mobiliteitsbeleid is historisch gericht op bereikbaarheid en woon-werkverkeer, wat resulteerde in een gesubsidieerd uitgebreid netwerk van spoorwegen en wegen. De naoorlogse ontwikkelingen, gekenmerkt door de Golden Sixties, de Babyboomgeneratie, toenemend autogebruik en economische groei hadden als gevolg dat die vooruitgangsgedachte werd vertaald in gewestplannen met zeer ruim bemeten woonbestemmingen, die op hun beurt latere megatrends op het vlak van ruimtelijke ordening zouden versterken en bijdroegen tot de suburbane verstedelijking van Vlaanderen. Het woonbeleid promoveerde voornamelijk eengezinswoningen met tuinen en was gericht op eigenaarschap. Gebrek aan ruimtelijk beleid leidde tot lage grondprijzen en versnipperde bebouwing. Vlaanderen wordt gekenmerkt door verstedelijking van de stadsrand en door verspreide bebouwing, wat van oudsher gedeeltelijk wordt aangemoedigd door het stimuleren van huiseigenaarschap. Dit heeft geleid tot een voorkeur voor eengezinswoningen met tuin en een groot aanbod aan bouwpercelen. De demografische veranderingen en vergrijzing leiden tot aanpassingen in het bebouwde weefsel van dorpen, met verschuivingen naar verappartementisering en verdichting.

Wat betreft migratie- en bevolkingsdynamiek trekken vooral grootsteden zoals Brussel en Antwerpen migratie aan, terwijl de agglomeraties groeien en er ook suburbanisatie is naar randgemeenten. Bevolkingsgroei en krimp variëren per regio, met een algemene trend naar gezinsverduunning en toenemende huishoudens. Tenslotte kan vastgesteld worden dat het woonpatrimonium in Vlaanderen over het algemeen jonger is dan in Wallonië.

## REGIONALE AANPAK NODIG

Veelal neemt Vlaanderen in vergelijking met België een bijzondere positie in voor wat betreft demografische trends en fenomenen ten aanzien van de woningvoorraad en -dynamiek, maar door de omvang wegen de Vlaamse cijfers door in het Belgische gemiddelde. Tabel 6 geeft een kort overzicht van de belangrijkste fenomenen voor beide gebieden. De case Vlaanderen komt in volgend hoofdstuk in detail aan bod.

Omwille van de schaal (gewest) en omwille van de interne differentiatie - die valt op te merken op vlak van morfologie en nederzettingsspatroon, migratie, woondynamieken, bevolkingskenmerken - vraagt dit nader onderzoek naar cases op een lager schaalniveau, maar nog voldoende ruim om de samenhang tussen gebieden en plekken te vatten op een bovenlokaal niveau (stad-rand).

Tabel 6: Typische kenmerken van Vlaanderen vergeleken met België. Bron: Statbel (2023), tenzij anders vermeld

FENOMEEN	BELGIË*	VLAANDEREN
Verhouding tussen woningstock en aantal gezinnen (2023)	Gemiddeld (12%)	Beperkt hoger (15%)
Migratiestromen (2022)	Saldo in 2022 van 129.195 immigranten***. Vnl. van buiten België (grensregio Nederland, grensregio Frankrijk en naar BHG)	Saldo in 2022 van 72.694 immigranten. Beperkt vanuit het buitenland (naar grootsteden Antwerpen en Gent) en vanuit het BHG (naar de randgemeenten van het BHG)
Bevolkingsgroei (2010-2020)	652.736 inwoners	De helft van de aangroei van de bevolking vindt plaats in Vlaanderen (377.160 inwoners)
Huishoudensgroei (2010-2020)	322.974 huishoudens	Twee derde van de aangroei vindt plaats in Vlaanderen (210.535 huishoudens)
Transformaties van het bestaande patrimonium	Niet gekend	Voor elke sloop van een woning worden er meer dan twee wooneenheden in de plaats gezet.
Hergebruiksmogelijkheden patrimonium (leegstaande woningen, bedrijven en winkels)	Niet gekend	Groot: ca. 830.000 wooneenheden*****
Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen (2019)**	Groot: 1.542.250 bouwmogelijkheden (821.250**** + 721.000)	Groot maar beperkter dan in Wallonië (721.000 bouwmogelijkheden)
Woondruk (fit vraag vs. aanbod) (bouwmogelijkheden/HH-groei 2020-2030)	1.542.250 / 327.736 huishoudens (vijfvoud aan bouwmogelijkheden ten opzichte van de geschatte vraag over een periode van 10 jaar), vooral te wijten aan de beperkte vraag in Wallonië en het aldaar nog ruime aanbod aan bouwpercelen)	721.000/217.998 huishoudens (drievoud aan bouwmogelijkheden ten opzichte van een geschatte vraag over een periode van 10 jaar)
Ligging (aanwezigheid van voorzieningen en bereikbaarheid met OV)	Vnl. Vlaanderen, in mindere mate Wallonië (Ardennen en Hoge Venen)	Vooral in steden en dorpen (in mindere mate in de Westhoek)
Verappartementisering (aandeel flats/ totale woningvoorraad, 2023)	Gemiddeld (30%), met uitschieter in het BHG van 63%	Aandeel flats op de totale woningvoorraad bedraagt één derde (aandeel van 30%)

\*Trend voor geheel België, dus Wallonië, BHG en Vlaanderen samen. Dit geldt als vergelijkingspunt.

\*\* Excl. BHG (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

\*\*\* Incl. migranten vanuit Oekraïne, zorgt voor een uitzonderlijke piek ten opzichte van vorige jaren.

\*\*\*\* gerekend met een oppervlakte van 54.750ha aan een dichtheid van 15wo/ha. Bron: Wallonië (2023).

\*\*\*\*\* Bron: TV SUM-Atelier Romain (2017)

# HET IDEE VAN DE WONINGMARKT- ARENA

3.



### 3.1. HOE OMGAAN MET WOONBELEID EN RUIMTELIJKE DOELEN OP BOVENLOKAAL NIVEAU?

---

De afgelopen jaren zijn, als gevolg van het decreet intergemeentelijke samenwerking (Vlaamse Regering, 2001), op niveau van gemeenten en provincies, diverse initiatieven tot regionale samenwerking genomen. Zo ontstond een complex geheel van structuren en overlegorganen, die variëren van informeel overleg tot samenwerkingen binnen opgelegde Vlaamse afbakeningen of structuren, zoals de zorgregio's (welzijn), zorggebieden (werkgelegenheids-beleid), onderwijszones, politiezones en hulpverleningszones. Niettemin blijft de autonomie van de gemeente dominant in elk van deze samenwerkingsverbanden. In elk van deze regionale samenwerkingsverbanden bepaalt de zwakste schakel (i.c. het individuele gemeentebestuur) daarmee de sterkte van de ketting. Voorbeelden zijn te vinden in de spreiding van sociale woningen tussen een (arme) centrale stad en haar (rijke) rand, of omgekeerd in het schrappen van bouwkveld in het landelijk gebied om binnenstedelijke locaties in de kernstad te ontwikkelen. De schaal is dus zowel relevant voor intergemeentelijke samenwerkingen als voor een bovenlokale aanpak. (Pisman, Vervoort, & Loris, 2013)

De vraag blijft dan op welk bovenlokaal niveau men moet handelen. Ryckewaert et al. (2018) stellen dat er nood is aan een woonbeleid op regionaal niveau dat zowel de kernstad als de randen omvat. Ruimtelijke ordening en wonen houden immers niet op bij de grenzen van de stad, vooral in een polycentrische peri-urbane regio zoals Vlaanderen (Charlier, Debuisson, Hermia, & Pelfrene, 2019). In dit opzicht heeft de Vlaamse regering bijvoorbeeld vervoers-regio's opgesteld, waarmee ze niet alleen het openbaar vervoerbeleid wil organiseren, maar ook ruimtelijke ordeningskwesties en woonaspecten. Ook de referentieregio's (Figuur 64, p.127), ter vervanging van de vele samenwerkingsverbanden, zouden volgens de overheid deze problematiek moeten aanpakken. In realiteit kregen beide indelingen nog geen doorwerking, wellicht ook omdat de afbakeningen van sommige van dergelijke regio's voor de diverse beleidsdoelstellingen nog geen sinecure is. Zo valt bijvoorbeeld de regio Limburg samen met de provinciegrenzen. Ook in andere gevallen zijn deze regioafbakeningen veel groter dan steden en hun randen. Daarmee komt voor het woonvraagstuk een stadsregionale aanpak niet echt dichterbij. Daarom worden apart van de voornoemde initiatieven weer regionale woningmarkten of woonregio's geïntroduceerd om deze specifieke problemen aan te pakken. Vooral provincies gaan aan de slag met woonregio's om taakstellingen op vlak van wonen toe te delen aan bepaalde samenwerkingsverbanden. Deze kunnen echter ook sterk variëren in hun geografische lay-out, vanwege verschillen in onderwerp en methodologische technieken om ze af te bakenen (Figuur 26 en Figuur 28, p. 63-64). Daarnaast komt er ook een stadsregionale benadering naar voren, ingegeven door de afbakening van de stadsgewesten. Deze omvatten de kernstad en de daarrond gelegen randgemeenten (Figuur 12, p.43). De ruimtelijke en functionele relaties tussen stad en directe periferie op verschillende beleidsdomeinen staan hierbij centraal. Deze zijn overigens, in tegenstelling tot vervoersregio's, referentieregio's en woningmarkten, niet gebiedsdekkend voor Vlaanderen.

### 3.2. REGIONALE WONINGMARKTEN

---

Vanuit economisch perspectief is huisvesting één van de meest belangrijke en bijzondere goederen (Muth & Goodman, 1989). Een derde (30,7%) van de uitgaven van de Belgen gaat, volgens de huishoudbudgetenquête uit 2022, naar hun woning (Statbel, 2023). In Vlaanderen gaat ongeveer een derde van alle persoonlijke consumptie-uitgaven van huurders naar wonen; bij eigenaars is de woonquote een kwart (Heylen, 2015). Alhoewel huisvesting een aantal karakteristieken heeft die het onderscheidt van andere goederen (Muth & Goodman, 1989) behoudt het toch al de karakteristieken van een marktproduct; in het bijzonder een set van kopers, een set van verkopers vormen een bepaalde, maar veranderlijke geografische regio, waarbinnen kopers en verkopers interageren en prijzen afstemmen (Gallet, 2002). Niettemin dient opgemerkt dat dit 'marktproduct' slechts ten dele

op de markt beschikbaar is; van de voorraad aan woningen staat ca. 3 à 3,5% te huur of te koop (zgn. frictieleegstand) en kan dus aangekocht of gehuurd worden. De rest van de woningvoorraad komt op dat ogenblik niet op de markt. Daarnaast spelen ook de ruimtelijke en de maatschappelijke aspecten een rol. De locatie is van belang (huizen staan ergens), maar ook het sociale (huizen hebben bewoners). En die bewoners zijn niet allemaal even kapitaalkrchtig. Mazzucato and Farha (2023) wijzen in dat verband naar de 'financialisering' van de woonmarkt, waarbij huisvesting eerder gezien wordt als een financieel goed dan als een mensenrecht, en daardoor bijdraagt aan het woonvraagstuk van stijgende woningprijzen en het overbieden van starters op de woningmarkt. Op deze wijze ontstaan er ruimtelijke onevenwichten, waardoor de druk op goedkopere gronden en woningen buiten de steden toeneemt. De woningmarkt wordt ruimtelijk gedifferentieerd.

De interactie tussen vraag (gedefinieerd als woonbehoefte, woonwens of woonnood) en het aanbod (gedefinieerd als de bestaande voorraad aan woningen al dan niet op de markt aangeboden) bepaalt onder meer de eigenheid van regionale woningmarkten. Maar het aldus definiëren van regionale woningmarkten is niet eenvoudig. Verschillende criteria en definities worden in de literatuur vooropgesteld afhankelijk van de schaal, de deelmarkten, de afbakening van de woningmarkten, en de demografische aspecten.

## SCHAAL

Brown and Hincks (2008) bijvoorbeeld, geven een kader om woningmarkten af te bakenen. Zij pleiten voor een aanpak van sub-regionale woningmarkten. Door een overzicht te geven van mogelijke definities van woningmarkten besluiten ze dat een methode om woningmarkten af te bakenen een sterke relatie heeft met de ruimtelijke aspecten van pendel en woonmigratie, rekening houdend met de notie van een 'zoekgebied' waarbinnen toekomstige migranten onderdak zoeken (p. 2227). Deze drie aspecten –pendel, migratie en zoekgebieden- worden verder onderzocht in tal van studies (Bramley & Watkins, 2016; Brown & Hincks, 2008; Jones, 2002; Jones, Leishman, & Watkins, 2001).

Volgens Jones (2002) namen een reeks studies pendelgebieden (*travel-to-work areas*) als basis voor regionale woningmarkten. In het zogenaamde '*access-space model*', wegen huishoudens pendelkosten af tegen woonuitgaven en is het model gebaseerd op de aanname dat tewerkstelling geconcentreerd is in een centrum of sub-centrum. Hij merkt wel op dat er mogelijks een belemmering is voor de toepassing van het model waar langdurige decentralisatie van tewerkstelling vanuit het stadscentrum zich voordoet. Het gebruik van zo'n model voor Vlaanderen is derhalve niet vanzelfsprekend, aangezien die regio gekarakteriseerd wordt door een hoge mate aan suburbanisatie ('urban sprawl'). Samen met een goed uitgebouwde wegeninfrastructuur en spoorinfrastructuur kan de suburbanisatie in stand gehouden worden en het pendelgebied zelfs nog vergroten.

Het gebruik van verhuisdata (migraties) is ook één van de courante praktijkbenaderingen voor het bepalen van een regionale woningmarkt. Verhuisbewegingen zijn de uitkomst van een zoekproces binnen een bepaalde woningmarkt. Naast het feit dat immigratie van omliggende markten van ondergeschikt belang zou moeten zijn, zou een woningmarkt volgens Jones (2002) tenminste een nederzetting of groep van nederzettingen vormen. Hij definieert dan ook een regionale woningmarkt als "*a contiguous area comprising a settlement or group of settlements with a high degree of housing market self-containment, and where in-migration from outside the immediate housing market is of only minor significance*" (Jones, 2002: 557). Hincks and Baker (2012) stellen echter dat de definitie van een regionale woningmarkt in elk geval de principes van '*spatial arbitrage*', '*market search*', de relatie tussen thuis en werk (pendelgebieden), en de problematiek van schaal zou moeten bevatten. Dit is als het ware een overlap van diverse zoekgebieden.

Het bestaan van sub-regionale woningmarkten wordt uitgebreid besproken in de literatuur (Bourassa, Hoesli, & Peng, 2002; Brown & Hincks, 2008; Islam & Asami, 2009; Jones, Leishman, & Watkins, 2003; Watkins, 2001; Wu & Sharma, 2012). UK-literatuur benadrukt het belang van beleid dat beheerd en toegepast wordt op het sub-regionaal niveau, eerder dan op regionaal of lokaal niveau (Roberts & Baker, 2004). Dit is in tegenstelling tot de traditie in het Verenigd Koninkrijk, die voortgaat op de gewoonte van



lokale overheden om te bepalen hoeveel land er nodig is om nieuwe huisvesting te voorzien (Brown & Hincks, 2008).

Uit de ruimtelijke woonpatronen en woondynamieken (eerder al samengevat in het kaartbeeld voor België, zie o.a. Figuur 15, p.45) kan opgemaakt worden dat diverse sub-regio's elk een specifiek eigen dynamiek kennen qua prijszetting, verkoopsnelheid, aantal transacties, frictieleegstand, grondprijzen, en bevolkingsgroei. Die subregio's verschillen bovendien in schaal: de dynamiek in de regio Gent, gekenmerkt door een woondruk, is bijvoorbeeld anders qua omvang (geografisch groter), dan deze van de regio Kortrijk die gekenmerkt is door een eerder tamme woningmarkt (en aldus geografisch kleiner). Ook fysische kenmerken spelen mee; bijvoorbeeld barrières door wegen of geomorfologie van het terrein. Een voorbeeld hiervan is de Brusselse Kanaalzone, gekenmerkt door een bevolking met een doorsnee lagere sociaal-economische status en woningen van slechtere kwaliteit ten opzichte van de rest van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## DEELMARKTEN

De schaalproblematiek leidt tot het erkennen van het bestaan van deelmarkten. Regionale woningmarkten weerspiegelen, enerzijds volgens Hincks and Baker (2012) de uitkomst van interne ruimtelijke arbitrage en anderzijds de uitkomst van beperkingen die geplaast worden op dat arbitrageproces. Deelmarkten worden verondersteld te bestaan omwille van marktimperfections zoals transactiekosten en een niet-elastisch aanbod, bijvoorbeeld als gevolg van beperkingen als gevolg van ruimtelijke planning of bouwachterstand (Brown & Hincks, 2008; Jones, 2002; Jones et al., 2003). Dit leidt tot verschillende prijzen van zogeheten 'standaardhuizen' in elke deelmarkt. Deze prijsverschillen kunnen leiden tot tijdelijke deelmarkten, zoals dat ook al eerder aan bod kwam voor België (Figuur 22 en Figuur 23, p.51-52).

Het bestaan van 'de' woningmarkt wordt ook gecontesteerd door F. Vastmans, Helgers, Damen, Goeyvaerts, and Buyst (2016). Zij spreken eerder van een patchwork van regionale woningmarkten (p. 98). Deze inzichten kwamen ook al naar voor bij analyses om de regionale woningmarkten in Vlaanderen te bepalen (zie o.a. Van Nuffel (2005); Van Nuffel and Saey (2006a)). Desalniettemin zijn regionale woningmarkten nauw verbonden met elkaar. Zo kan men veronderstellen dat, bijvoorbeeld, een sterke prijsstijging in één regio ervoor zorgt dat huishoudens verhuizen naar een nabijgelegen regio, waar op haar beurt de prijzen kunnen stijgen. In elk geval kunnen prijzen in een bepaalde regio tijdelijk afwijken van aangrenzende regio's, maar op de lange termijn zullen ze altijd terugkeren naar een zekere mate van 'equilibrium' (F. Vastmans et al., 2016). Of een dergelijk equilibrium ook gewenst is vanuit sociaal perspectief is nog zeer de vraag. Denk daarbij aan een regio waar de woningprijzen stabiel maar zeer hoog blijven, zoals bijvoorbeeld Sint-Martens-Latem in de rand rond Gent, of Lasne in de rand rond Brussel. Op langere termijn zorgt dit voor uitsortering van minder kapitaalkrachtigen in die woningmarkten, wat segregatie in de hand kan werken.

De conceptualisering en het meten van vraag, aanbod en marktevenwicht heeft een belangrijke impact gehad op het formuleren van het woonbeleid, zowel op nationaal, als op lokaal vlak (Muth & Goodman, 1989). Het definiëren en afbakenen van deelmarkten is daarom een belangrijk probleem dat in de literatuur terugkomt, omdat het opstellen van een algemeen aanvaarde definitie voor een deelmarkt niet vanzelfsprekend is. Dit gebrek aan consensus over noch de definitie van deelmarkten, noch de methode om deze af te bakenen wordt ook bevestigd door Islam and Asami (2009). Zij geven een overzicht van de hoofdstromingen en maken daarbij een onderscheid tussen een aantal belangrijke perspectieven. De eerste invalshoek is gebaseerd op een topografische of geografische afbakening, ervan uitgaande dat elk huis daarbinnen dezelfde karakteristieken bevat. Daarnaast zijn ook de toepassing van hedonische modellen<sup>18</sup>, discrete choice models<sup>19</sup> en evenwichtsmodellen (equilibrium models<sup>20</sup>) wijdverspreid om deelmarkten af te bakenen.

<sup>18</sup> Een hedonisch model is een conceptueel kader dat wordt gebruikt om de waardering of voorkeuren van individuen te begrijpen en te verklaren met betrekking tot goederen, diensten of ervaringen. Het hedonische model wordt vaak toegepast in o.a. de economie om te begrijpen hoe mensen keuzes maken en welke factoren hun voorkeuren beïnvloeden.

<sup>19</sup> Een discrete choice model is een analytisch kader dat wordt gebruikt om het keuzegedrag van individuen te modelleren wanneer ze worden geconfronteerd met meerdere alternatieven. Het is een statistische methode die wordt gebruikt in verschillende disciplines om te begrijpen hoe mensen beslissingen nemen in situaties waarin ze moeten kiezen tussen verschillende discrete opties.

<sup>20</sup> Equilibrium models, of evenwichtsmodellen, zijn wiskundige modellen die worden gebruikt om de interacties en dynamiek van systemen te analyseren waarin verschillende actoren (zoals individuen, bedrijven, landen) onderling afhankelijk zijn en waarbij er een streven is naar stabiliteit of balans. In essentie streven evenwichtsmodellen ernaar om inzicht te bieden in de stabiliteit, dynamiek en mogelijke uitkomsten van complexe systemen waarin verschillende actoren elkaar beïnvloeden. Ze zijn van groot belang in verschillende wetenschappelijke disciplines en worden gebruikt om beleidsbeslissingen te informeren en voorspellingen te doen over het gedrag van systemen in de echte wereld.

## AFBAKENING

Op zijn beurt geeft Watkins (2001) een overzicht van statistische technieken die gebruikt worden om zowel ruimtelijke deelmarkten, structurele deelmarkten, als in elkaar passende ruimtelijke/structurele en vraag gestuurde deelmarkten te bepalen. Hij beargumenteert dat deelmarkten bestaan “*where the interaction between segmented demand, characterized by consumer groups, and segmented supply, characterized by product groups, generate price differences for some hypothetical standardized dwelling*” (p. 2241).

Het verschil tussen data-gedreven methoden (statistische analyses, bijvoorbeeld woonregio's in Vlaanderen) en a priori definities (vaak ruimtelijk bepaald, bijvoorbeeld referentieregio's en vervoerregio's) is ook terug te vinden bij Wu and Sharma (2012). Zij merken evenwel op dat enerzijds a priori classificaties vaak statisch van aard zijn (bijvoorbeeld postcodes), en daarom niet alle dynamieken van woondeelmarkten kunnen vatten. Data-gedreven classificaties anderzijds, zijn gebaseerd op statistische data-analyses, die een veelheid aan attributen tegelijkertijd kunnen verwerken; bijvoorbeeld structurele kenmerken, ligging en demografische attributen. Deze methode lijkt, volgens de auteurs, objectiever te zijn en kan instaan voor temporele dynamieken, aangezien vastgoeddata typisch periodiek geüpdatet worden. Een gecombineerd model van ruimtelijke begrenzing, woningkarakteristieken en socio-economische dimensies wordt minder aangezien als een oplossing, omdat deze een combinatie van ruimtelijk gefragmenteerde deelmarkten oplevert (ibid. p. 747). Daarom ontwikkelden ze een ruimtelijk beperkt data-gedreven methode voor de classificatie van deelmarkten, door het betrekken van structurele woningkenmerken, ligging en demografische karakteristieken; in hun case voor de City of Milwaukee (USA).

De ruimtelijke en niet-ruimtelijke aspecten van deelmarkten zijn ook besproken door Bourassa et al. (2002). Zij tonen aan de hand van een studie van vastgoedtransacties in Auckland (New Zealand) aan, dat woningdeelmarkten gedefinieerd als kleine geografische gebieden een groter praktisch nut hebben dan deelmarkten die statisch bepaald worden los van ruimtelijke nabijheid. Dit komt kort bij het dictum van vastgoedmakelaars dat ligging het belangrijkste aspect is. Het is hoe dan ook duidelijk dat de grenzen van deelmarkten niet noodzakelijk stabiel zijn doorheen de tijd. Ze zouden niettemin enige stabiliteit moeten vertonen om een betekenisvol onderzoeksinstrument te zijn (Jones et al., 2003).

## DEMOGRAFISCHE ASPECTEN

Een belangrijke sociale factor van woonmarkten is de demografische verandering. De term demografie verwijst naar de kwantitatieve eigenschappen van de bevolking, de veranderingen daarin en de gevolgen daarvan (bijvoorbeeld huishoudensomvang, burgerlijke staat, bevolkingsomvang, vruchtbaarheid, ...). Demografische ontwikkelingen (gezinsvorming en -groei) bepalen grotendeels de behoefte aan huisvesting. Elk bijkomend gezin heeft nood aan een woongelegenheid of althans onderdak. Dit kan ook ruimtelijke gevolgen hebben als bijvoorbeeld woongelegenheden, door verhuizingen naar de stadsranden, toenemen (Muth & Goodman, 1989).

Aangezien demografische trends leiden tot veranderingen in de woonbehoefte, is het van belang de woonbehoefte af te stemmen op het aanbod. De vraag daarbij is of de markt dit aanbod zelf zal of kan leveren, of dat een sturing noodzakelijk is. De markt zal immers produceren wat het meest opbrengt en niet noodzakelijk waaraan behoefte is of wat gewenst wordt door de consument. Dit gaat zeker op voor de woningmarkt en in elk geval wanneer er geen sturing is vanuit de overheid op de woningmarkt (Barlow & Duncan, 1992). Planning, zowel als het bouwen zelf zijn echter langzame processen. Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen is dus belangrijk. Barlow (1993) geeft in dat opzicht aan dat, ondanks de vele literatuur over de relatie tussen planningssystemen, beschikbare bouwgrond en woningprijzen, het debat nog te veel blijft hangen in allerlei definities en wat hij noemt extreme vereenvoudiging van verbanden in de gecompliceerde werkelijkheid. Het afstemmen van vraag en aanbod is dus niet eenvoudig, aangezien demografie, leefstijlen en werkcarrières kunnen veranderen. Het probleem om behoefte en aanbod op elkaar af te stemmen, is de relatieve onveranderlijkheid van de bebouwde omgeving in tegenstelling tot een hoge graad van volatiliteit in de maatschappij (Musterd, 1996).

Per levensfase verschilt de woonbehoefte. Een jonge alleenstaande heeft een andere woonbehoefte dan een oudere alleenstaande. Bovendien verhuizen jongeren vaker als gevolg van veranderingen in werk en gezin.

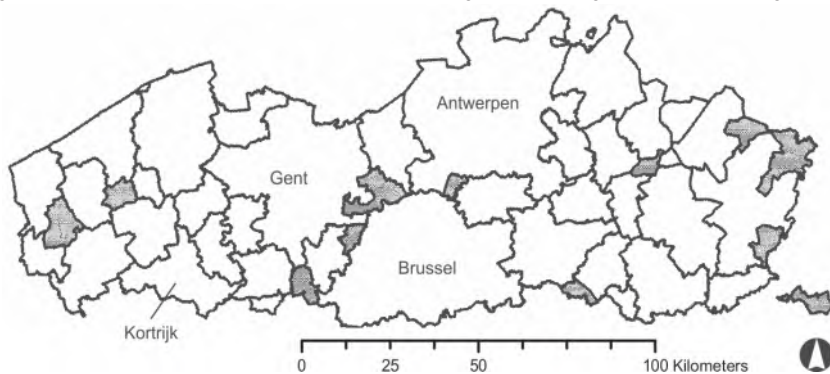
### 3.3. REGIONALE WONINGMARKTEN IN VLAANDEREN

Voorlopers van de regionale woningmarkten in Vlaanderen vinden we terug in de stadsregionale aanpak van stadsgewesten (Van Hecke E. & Van der Haegen H, 1997), invloedssferen (Thill, 1985), en nodale regio's (Cabus, 1980)<sup>21</sup>.

Het concept van regionale woningmarkten is voor het eerst Vlaanderen-breed geïntroduceerd door Van Nuffel (2005), gebaseerd op eerder werk van Thissen (1995). Zij definiëren een 'regionale woonmarkt' als "a concept that shows the intertwining of urban and rural areas in the network society and draws attention to the structure behind the distribution pattern of land prices. (...) A regional housing market consists of the area around an employment center and is considered as a residence by families whose members work in the employment center" (Van Nuffel & Saey, 2006b). Niet zozeer het prijsniveau, maar wel de prijsgradiënt rondom de grotere steden is van belang. Hun definitie is daarom gebaseerd op grondprijzen, pendel en migratie. Regionale woningmarkten kunnen daarbij deels overlappen. Meer recentere updates vinden we in Van Meeteren et al. (2015), en in beperktere vorm in Arts, Boussauw, and Loris (2014); Arts et al. (2011); Soresma (2009) en SUMResearch (2012), die zich beperken tot de verwerking van pendel- en/of migratiegegevens. Dit laatste houdt ook verband met de aanpak van migratiebekkens van Willaert (1999) en Willaert, Surkyn, and Lesthaeghe (2002). Die bekken geven aan binnen welke sub-regio verhuisbewegingen maximaal zijn en bakenen aldus die gebieden af.

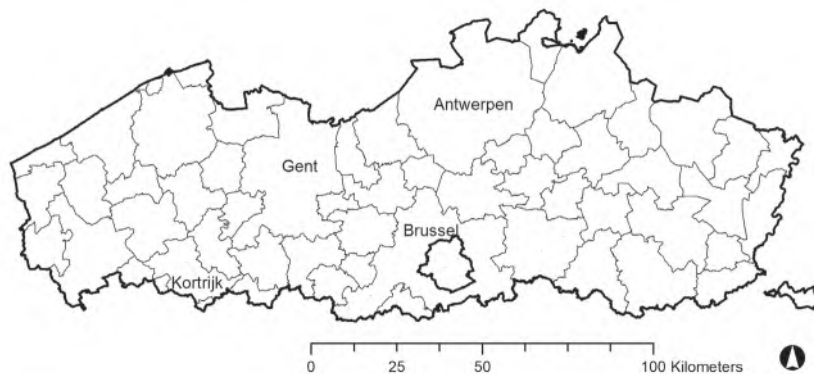
In Vlaanderen werd een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de afbakeningen van de woningmarkten in de provincies West-Vlaanderen, Limburg, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen (Atelier Romain, 2018; Atelier Romain & Buur, 2018; SUMResearch, 2012, 2015) (Figuur 27 en Figuur 28, p. 70-71); dit in opdracht van de respectievelijke provinciebesturen. Aan de hand van interviews met immobiliënkantoren werden de analytisch bekomen woningmarkten afgetoetst met de actoren in het veld (vastgoedmakelaars en beleidsmakers op lokaal, provinciaal en gewestelijk niveau).

Op vandaag bestaan er diverse geografische benaderingen van regionale woningmarkten (zie Figuur 26 tot Figuur 28) en daarmee samengaande pendelgebieden of migratiebekkens. Maar de bovenvermelde opsomming toont vooral aan dat dé woningmarkt niet bestaat, en naast methodologische verschillen ook temporele aspecten spelen (veranderingen doorheen de tijd als gevolg van wijzigende indicatoren van de woningmarkt). Ook de schaal is zeer verschillend naargelang de gebruikte methodiek en het tijdstip waarop de analyse is gemaakt. Het effect daarvan is dat bijvoorbeeld in de regio Gent de afbakening sterk wijzigt naargelang de bron, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de regio Kortrijk waar de grenzen stabiel zijn (vergelijk Figuur 26, Figuur 27 en Figuur 28). Bovendien komen geen van de woningmarkten overeen met de eerder vermelde indeling in vervoerregio's of referentieregio's.

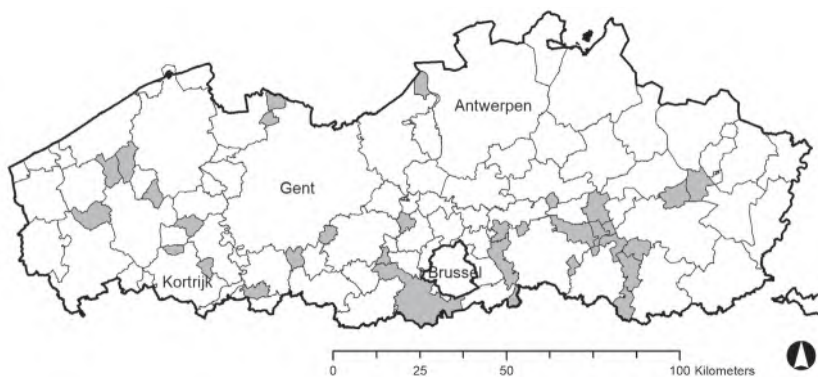


Figuur 26: Woningmarkten in Vlaanderen. Grijs zones zijn niet toegekend aan een woningmarkt. Bron: Van Nuffel (2005)

<sup>21</sup> Voor een overzicht, zie P. Schraepen, De Rynck, and Voets (2018)



Figuur 27: Woningmarkten. Bron: AnteaGroup and UGent (2011)



Figuur 28: Woonregio's in Vlaanderen. Grijs zones zijn gebieden die overlappen. Bron: SUMResearch (2015), SUMResearch (2012), Soresma (2009), Atelier Romain (2018).

### 3.4. REGIONALE WONINGMARKTEN EN DE ACTOR-NETWERK-THEORIE

Uit voorgaande zou kunnen opgemaakt worden dat regionale woningmarkten simpelweg berekend en afgebakend kunnen worden aan de hand van allerlei beschikbare data over de woningmarkt of bevolkingsevoluties en pendelbewegingen. Dit zou echter voorbijgaan aan de gebruikers van die ruimten, hoe ze met elkaar interacteren of elkaar zelfs domineren (met als gevolg bijvoorbeeld segregatieprocessen). De ruimte bestaat bijgevolg uit onderdelen én processen, en beïnvloedt de vorming van regionale woningmarkten. Met andere woorden, in een dergelijke relationele ruimte komen naast de statistische feitelijkheden (factoren) ook regelgeving (instituties) en stakeholders (actoren) voor. De interactie tussen die spelers en stakeholders, overheden, burger, ... verlopen via netwerken en bepalen feitelijk het functioneren en de vorm van die regio zelf. Dit vormt het voorwerp van de actor-netwerk-theorie: het volgen van actoren en netwerken.

#### ACTOR-NETWERK-THEORIE EN DE ACTOR-RELATIONELE-BENADERING VAN PLANNING: ENKELE BASISBEGRIPPEN

De actor-netwerk-theorie (ANT) komt aan bod in diverse disciplines zoals sociologie, geografie en management en systeem wetenschappen, etc. ANT werd begin jaren 1980 ontwikkeld door Bruno Latour, John Law en Michel Callon, ieder min of meer los van elkaar. Deze laatste geeft echter aan dat

binnen de ANT, de T (theorie) er wellicht te veel aan is; “ANT is geen theorie” (Callon, 1999, 2007). ANT kan dus beter begrepen worden als een methode of aanpak om de complexe werkelijkheid te vatten. Die methodiek focust zich op de verbindingen of relaties tussen zowel menselijke en niet-menselijke entiteiten. Volgens ANT hebben elk van deze personen of objecten invloed op de uitkomst van die relaties; en dienen dus beide als actoren begrepen te worden. Om dat te benadrukken wordt een nieuwe term geïntroduceerd; i.c. *actant*. Een actant kan zowel menselijk als niet-menselijk zijn; en dit kan in het bijzonder goed geïllustreerd worden door de recente covid-crisis, waarbij een niet-menselijke actor (i.c. het corona virus) is staat was om gehele samenlevingen stil te leggen, avondklokken te introduceren en letterlijk geografische grenzen te sluiten. In dit geval kan ook een woning, naast iemand die woonbehoefte is of deze verkoopt dan wel verhandelt, een actor zijn. Maar feitelijk zijn de onderlinge relaties ertussen bepalend. Die connecties kunnen zelfs leiden tot nieuwe entiteiten of kansen c.q. belemmeringen, die niet noodzakelijk de som van de karakteristieken van de samenstellende entiteiten zijn. ANT is derhalve hoofdzakelijk begaan met hoe netwerken en hun samenstellende delen co-evolueren (Murdoch, 1998). Dat is niet alleen bepalend op micro-, maar ook op meso- en macro-niveau.

Voor de ruimtelijke planning, zijn deze basisgedachten van ANT ‘vertaald’ voor de ruimtelijke planning. Een belangrijk verschil met meer analytische disciplines, is immers dat ruimtelijke planning de werkelijkheid niet alleen wenst te begrijpen (in retrospectief), maar ook daarop wenst of zelf moet ingrijpen (prospectief) (Boelens, 2010). En hoe zouden we de oogmerken van een ding kunnen begrijpen c.q. daarmee kunnen communiceren naar de toekomst toe? Daarom is er een aantal aanpassingen gedaan aan ANT om deze ook voor planning bruikbaar te maken: de Actor Relationele Aanpak van planning (hierna ARA). Hier is een actor wel degelijk een persoon; een actor heeft intenties en handelt daarnaar; dit in onderscheid tot factoren (de niet-menselijke actoren), die weliswaar betekenisvol zijn en uitkomsten bepalen, maar waarvan de intenties in beginsel niet (of enkel via een tussenpersoon) bekend of onderhandelbaar zijn. Maar ook in ARA, net als in ANT, kunnen actoren factoren veranderen, net als omgekeerd (Boelens, 2020b). John Law stelt zelfs dat die “*interaction is all that there is*” (Law, 1992). Die netwerken zijn een essentieel onderdeel, omdat ANT sets van verbindingen of hun relaties ziet als een manier om de wereld te begrijpen en daarnaar te handelen (Murdoch, 1998). De woning, bijvoorbeeld, is dan meer dan de bouwmaterialen, die met de bouwheer, architect, gemeente etc. is omgevormd tot het object dat we woning noemen. Bovendien als het die woning is dan genereert het tal van andere actoren (de makelaar, koper, huurder etc.) die daarnaar gaan handelen en zelf nieuwe entiteiten opbouwen, zoals de voornoemde woningmarkten. Die nieuwe entiteit van actanten (mensen en objecten) is echter niet statisch, zoals we gezien hebben, maar dynamisch en wordt telkens opnieuw gemaakt of zelfs uitgevonden. Als de woning bijvoorbeeld inzakt zal ze heropgebouwd worden met nieuwe materialen, mensen enz. Het is altijd wederzijds, want een netwerk wijst op een actant en een ontvanger van die actie; en wanneer dat meer bepalend wordt voor een grotere omgeving spreekt men van ‘agency’.

Derhalve is alles voortdurend in ontwikkeling, en zijn er niet alleen tussen verschillende actor-netwerken, maar ook binnen het betreffende netwerk zelf voortdurend transformaties, zogenoemde ‘translaties’, gaande, waarbij het actor-netwerk sterker wordt of zwakker. Die translaties kunnen zowel interne of externe onderhandelingen zijn; als berekeningen, acties, overtuigingen enz. Om terug bij het voorbeeld van de woning te blijven: regels moeten vertaald worden in een bouwplan; als de architect zijn plannen wijzigt en de overheid gaat ermee akkoord dan hebben zowel de architect als de overheid zich aangepast. De interactie tussen de actanten is zoals een stroom die ANT wil traceren, en ARA als uitgangspunt neemt. Maar translatie is meer dan enkel transformatie of verandering, maar duidt op een transitie; de overgang van de ene fase naar de andere. Callon (1986) onderscheidt vier fases in actant-netwerken, m.n. (1) *problematization*, waarbij men het eens wordt over het probleem, (2) *interessement* waarbij we anderen interesseren in onze problemen, (3) *enrolment*, waarbij oplossingen en opties besproken worden, en (4) *consolidation*, waar het actant-netwerk uiteindelijk tot volle gemeenschappelijkheid wordt en men daarnaar gaat handelen. Volgens ANT en ARA komen deze vier stappen bij elk vraagstuk aan bod. Sterker nog, ook de actoren wisselen in elke fase; sommige komen nieuw binnen, anderen verlaten de constellatie, en zelfs de oorspronkelijke initiator kan in een volgende fase slechts één van de deelnemers worden in plaats van de leidende. Dat kan veranderen doorheen het proces. Zodoende

kunnen gedurende het traject wisselende machtsverhoudingen ontstaan, die soms ook aanleiding geven deze te formaliseren; of met andere woorden institutionaliseren. Feitelijk wordt deze institutionalisering - begrepen als wet- en regelgeving (formeel), of normen en waarden (informeel) - dan ook zelf een actor. Aldus vinden we de vier fases ook terug bij Latour (2004) als (1) *wonderment*, (2) *consultation*, (3) *hierarchy*, en (4) *institutionalization*, en bij Boelens (2010) als de planningmomenten van (1) *tracing*, (2) *mapping*, (3) *networking* and (4) *agencing*.

Derhalve wordt ANT in ARA feitelijk uitgebreid met een derde hoekpunt van de constellatie: actant-netwerken, wordt in ARA de triologie actoren-factoren-instituties. Verderop wordt hier op terug gekomen. Maar om dit actant-netwerk c.q. dynamische triparite entiteit te laten functioneren en van betekenis te laten zijn, zijn ook nog twee andere elementen nodig; i.c. intermediairs en mediators. Hierbij maken intermediairs in feite de informatie die op elk van de hoekpunten aanwezig is voor iedereen transparant en zichtbaar, zonder eigenlijk aan die informatie iets te veranderen. Mediators doen dat wel door belangen en oogmerken die binnen en op elk van de hoekpunten aanwezig is met elkaar te verbinden en om te vormen (*'molding'*) tot een hechte en betekenisvolle constellatie. Hier ontstaat, wat Latour (2004) noemt, de overgang van *matters of fact* naar *matters of concern*. Waar *matters of fact*, enkel de door de intermediairs aangereikte of transparant gemaakte feiten zijn, worden deze door de mediators eigenlijk omgevormd tot feiten die door elke hoekpunt ook erkend worden als feiten van belang, dingen die ertoe doen of met andere woorden *'matters of concern'*. Dit verklaart ook het ongemak bij wetenschappers, als de door hun aangedragen 'feiten' geen aanleiding zijn om daarnaar te handelen. Er is namelijk meer nodig dan dat (Ripley, Thün, & Velikov, 2009).

Daarmee is ANT, feitelijk via ARA, geschikt gemaakt voor de ruimtelijke planning; en in het verlengde daarvan voor ons vraagstuk van de actualisering van het woonmodel. Want ANT en ARA bieden ons een houvast, een methode om de complexe werkelijkheid, waarbij veel met alles te maken heeft, te begrijpen en daarnaar te handelen c.q. voor de toekomst te plannen. Maar toch mag deze methode of het netwerk niet louter gezien worden als een technisch iets (zoals bijvoorbeeld een telefoonnetwerk); in ANT kan een netwerk alle karakteristieken van een technisch netwerk ontberen (Latour, 1996). Andersom heeft het ook, volgens Latour, niets te maken met sociale netwerken (als een gezin, familie, vriendenclub etc.); in die zin dat het zich niet beperkt tot menselijke actoren, maar evenzeer tot niet-menselijke entiteiten of actanten (Law, 1992). Sociale netwerken kunnen uiteraard wel deel zijn van het netwerk, maar hebben geen privileges. Er moet meer gedacht worden vanuit knopen met verbanden.

## RELATIONELE RUIMTE

Dit heeft veel te maken met een andere recente planologische of geografische loot aan de stam; i.c. die van het poststructuralisme, of beter nog relationele benadering van ruimtelijke vraagstukken. Vandaar ook dat de term 'relationeel' nadrukkelijk in ARA is opgenomen. Ruimte (ook die van regionale woningmarkten) wordt volgens Murdoch (2006), refererend naar Massey (1991), opgebouwd uit relaties tussen mensen en dingen: *"Space is relational"* (p. 21). Het refereert feitelijk aan de decennia oude definitie van ruimtelijke planning als *'de best denkbare wederkerige interactie tussen ruimte en samenleving, zulks ter wille van die samenleving'* (Commissie Van Veen, 1971). In de meer technische, doelrationele (Faludi, 1979) of onderhandelingsgerichte strategische planning (Albrechts, 2002; Healey, 1996) is daaraan sindsdien echter weinig gehoor gegeven. De poststructuralistische geografie zet deze overtuiging echter weer in het centrum van de aandacht. Onderscheidende ruimtes worden hier gezien als slechts een momentopname in het dynamische proces van onderlinge relaties tussen mensen en dingen. Ze zijn niet permanent, maar worden voortdurend (opnieuw) gecreëerd en creëren omgekeerd (opnieuw) die relaties. Kortom het is een dubbele relatie, dus relationeel.

Als zodanig is ook een regionale woningmarkt een ruimte die op verschillende schalen kan plaatsvinden en het product is van onderlinge relaties. Die onderlinge relaties kunnen al bestaan of moeten nog worden gemaakt. Daarom zijn het plaatsen waar relaties met elkaar verweven zijn (Massey, 1991). Ze zijn eerder dynamisch dan statisch. Conflicten kunnen optreden wanneer relaties elkaar proberen te beïnvloeden; consensus kan ontstaan wanneer allianties worden gesmeed. Uit deze relaties komt

uiteindelijk ook een bepaalde hiërarchie, en daarmee macht naar voor. In het ontstaan van strijd, of ook het maken van consensus, worden sommige deelnemers of elementen bepalender dan andere. De specificiteit van elke woningmarkt heeft daarom te maken met de constellatie van die ruimtelijke relaties en machtsverhoudingen. De structuur van de ruimte en de definitie ervan is een effect van relaties; het bepaalt ook de schaal. Dus als we het netwerk 'volgen', kunnen we de processen volgen die de ruimte vormen (Boelens, 2009, 2010, 2020b).

## ACTOREN, FACTOREN EN INSTITUTIES

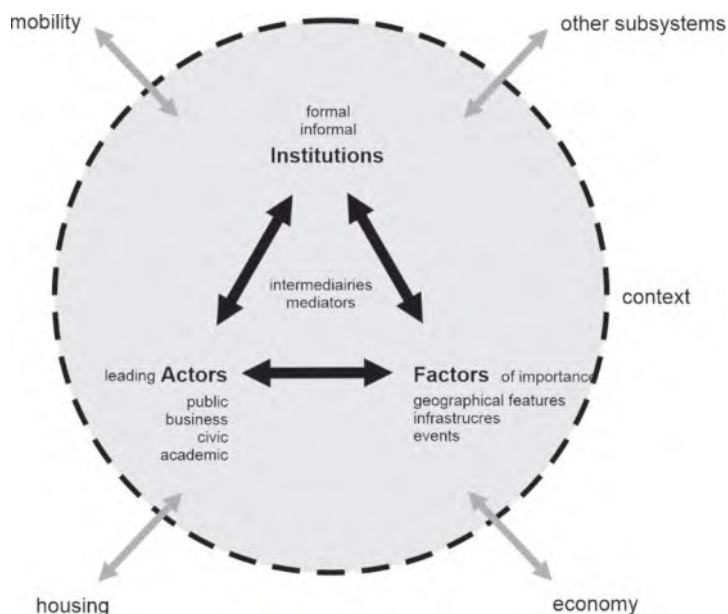
Kortom, relaties worden gelegd en onderhouden door actoren. **Actoren** zijn de betrokken personen die een rol spelen op de woningmarkt, de ontwikkeling ervan en de dynamiek daarin. De actoren bewegen zich daarom zowel aan de aanbodzijde (gevormd door gemeenten, sociale woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, etc.), de vraagzijde (bepaald door groei in demografische ontwikkelingen, welvaart, migratie etc.) als aan de distributiekant (de fit van vraag en aanbod gevormd door beleidsmakers, makelaars, financiers, etc.).

In het onderhouden van die relaties, zijn niet alleen de actoren, maar ook specifieke regionale **factoren** van belang. Deze kunnen betrekking hebben op de politiek-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijke context, maar ook op specifieke gebeurtenissen die uit toeval kunnen ontstaan (zoals bijv. de mondiale financiële crisis of corona-epidemie) en actoren nopen – ook in de regionale woningmarkt – daarop te reageren. Dit kan verstrekkende gevolgen hebben, maar de eerder gemaakte afspraken in wet- en regelgeving bijvoorbeeld, of met betrekking tot normen en waarden hebben een milderend effect op die dynamiek. Of met andere woorden, de relaties tussen woonactoren en specifieke factoren vinden altijd plaats binnen een vooraf gegeven **institutionele context**. Hiermee wordt het geheel van voorschriften (formeel) en normen en waarden (informeel) bedoeld (Boelens, 2010, 2020b). Die set regels en onderlinge afspraken binnen de woningmarkt kunnen doorheen de tijd ook veranderen, maar in vergelijking tot bijvoorbeeld het dynamisch handelen van actoren of de volatiliteit van bepaalde gebeurtenissen, vindt dit veel langzamer plaats en heeft institutionele verandering een zekere stroperigheid (Boelens, 2018).

Op deze manier kan een regionale woningmarkt worden opgevat als het samenspel van deze drie aspecten: instituties, actoren en factoren. Ze bepalen de manier waarop regionale woningmarkten zich manifesteren, maar ook deelmarkten bepalen. Dezelfde actor kan bijvoorbeeld verschillende posities innemen in de verschillende deelmarkten, zoals een verhuurder ook een aanbieder van een woning kan zijn op de huurmarkt, maar net zo goed vragende partij kan zijn voor een huis op de kopersmarkt (Loris, 2020a, 2020c).

Om dit geheel goed te laten functioneren zijn er daarnaast **intermediairs** nodig die separate of onderliggende kennis transparant maken en **mediators** die de hoekpunten van het schema op elkaar proberen af te stemmen en daarmee (ver)vormen (*'molden'*) tot een hecht, maar dynamisch verband.

Zo kan een woningmarktarena worden opgevat als de afwisseling van deze drie hoofdaspecten van een woningmarkt (Figuur 29). Zij bepalen de wijze waarop woningmarkten zich manifesteren. Belangrijk om op te merken is dat elke hoek van het schema de ander wederzijds kan beïnvloeden of erdoor kan worden beïnvloed. Daarnaast zijn er intermediairs (zoals bijvoorbeeld vastgoedbrochures, websites of indicatoren), en bemiddelaars (zoals bijvoorbeeld de makelaars, financiële dienstverleners, planners of notarissen) die zullen proberen een optimale prestatie van de markt te beïnvloeden. Bovendien kan die arena evolueren in sub-arena's. Zo bestaat de vastgoedmarkt volgens Vastmans, Helgers, Damen, Goeyvaerts en Buyst (2016) niet alleen uit deelmarkten en segmenten, maar ook uit regionale markten die op elkaar inwerken. Veranderingen in sommige deelmarkten of regio's kunnen gevolgen hebben voor de rest van de woningmarkt. Woningmarktarena's zijn bijgevolg specifieke en evoluerende verzamelingen van deze beïnvloeders en verschillen van regio tot regio en van tijd tot tijd.



Figuur 29: Schema van een actor relationeel subsysteem. Bron: Boelens (2018, 2020b)

## ZIN EN ONZIN VAN EEN AFBAKENING VAN WONINGMARKTEN

Zoals eerder aangegeven, met de bewoordingen van Massey (1991), is de ruimte relationeel; ze is een momentopname van relaties en allerlei processen die deze relaties beïnvloeden. Ruimtes (waaronder ook die van regionale woningmarkten) worden dus enerzijds continu hermaakt door de betrokken actoren en factoren van betekenis, maar veranderen omgekeerd ook de manier van handelen, de gebeurtenissen die er wel of niet kunnen doorwerken, de spelregels die gemaakt worden etc. Uit de illustraties voor Vlaanderen (Figuur 26 t.e.m. Figuur 28) blijkt dit overduidelijk in die zin dat naargelang de techniek en het moment waarop de afbakening wordt gemaakt, de woningmarkten telkens een ander geografisch resultaat opleveren.

De opzet van voorliggende onderzoek is niet om daaraan nog een versie toe te voegen. Vertrekkend vanuit de gekende analyses en eigen bijkomende onderzoeken wordt vanuit **een** bestaande 'afbakening' de dynamieken en eigenheden van de regionale woningmarkten in beeld gebracht. Die afbakening start vanuit de stadsgewesten en regionale deelmarkten zoals geschetst in hoofdstuk 2, maar kan gedurende de analyse van die de duiding van de arena van vorm of schaal veranderen. Verderop wordt daar nog op teruggekomen.

### 3.5. INTREDE VAN WONINGMARKTARENA'S

#### HYPOTHESE

Regionale woningmarkten zijn volatiel, complex, dynamisch en dus enigszins onzeker. Om in dit opzicht om te gaan met de grenzen van de regionale woningmarktbenadering, moeten we ons perspectief waarschijnlijk opnieuw instellen. Achter elk van deze dynamieken verbergt zich immers een breed scala van verschillende actoren/factoren/instituten, aan zowel de vraag-, aanbod- en distributiekant van woningmarkten, met elk hun eigen belangen, oogmerken en daarmee ook dynamiek. Toch zijn ze ook sterk onderling afhankelijk en werken ze op elkaar in.



Dit leidt tot de hypothese dat in plaats van met vaste regionale woningmarkten te werken, het mogelijk beter, gericht en dynamischer zou zijn om in plaats daarvan een woningmarkt te benaderen als één of diverse **woningmarktarena(s)**, waarin de verschillende actoren samenwerken, de grenzen van deze arena beïnvloeden en er omgekeerd ook zelf door worden beïnvloed. Woningmarktarena's zijn mogelijks beter in staat om de dynamiek op de regionale woningmarkt te vangen, rekening houdend met de actoren, factoren en instituties die hierin een rol spelen. Daarmee lijkt een verruiming van de definitie van regionale woningmarkten tot woningmarktarena's passend.

Niet alleen de dynamiek van de woningmarkt moet meer aandacht krijgen ('het is meer dan alleen de prijs of de wisselwerking tussen vraag en aanbod'), maar de nadruk op regelgeving, de specifieke feitelijke settings en betrokken actoren is ook belangrijk. Woningmarktarena's zijn geografische gebieden waar de actoren (koper, verkoper, huurder, verhuurder, makelaar, planinitiatieven, enz.) elkaar ontmoeten. Het is ook een plaats van dialoog, concurrentie, conflict en consensus. Het begrijpen van de dynamiek van de woningmarkt als zodanig is dus essentieel om ruimtelijke patronen en ontwikkelingen te begrijpen en daarnaar te handelen. Inzicht in deze ontwikkelingen is derhalve op zijn beurt belangrijk voor de beleidsvorming ter beïnvloeding van een specifieke woningmarkt. Deze interventie is situationeel en vindt plaats binnen een kader van bestaande en zich ontwikkelende regelgeving (instituties) en een veld van actoren, rekening houdend met factoren als vraag, aanbod, locatie, prijs, kwaliteit etc.

De arena van het spel tussen deze drie aspecten – instituties, actoren en factoren - bepaalt de manier waarop regionale woningmarkten zich gedragen. Dezelfde actor kan verschillende rollen opnemen in verschillende deelmarkten.

Voorts verschillen woningmarktarena's van regio tot regio. Dit komt ook tot uiting in de onderzochte cases. De vraag is daarbij: hoe kunnen veranderingen worden bewerkstelligd? Waar zijn welke ingrepen nodig om een gewenst ruimtelijk effect te bekomen? Daarbij kan een intermediair een rol spelen door dit via onderzoek aan de orde te stellen, of een mediator om de oplossingen daartoe te bemiddelen, rekening houdend met de specifieke constellatie van de arena. Binnen de ruimtelijke ordening kan dit de ruimtelijke procesbegeleider zijn. Die kan dan condities sluiten (bijvoorbeeld een plan opmaken), wet- en regelgeving aanpassen en zorgen voor consistentie.

## DEFINITIE VAN EEN WONINGMARKTARENA

Een stadsregionale aanpak laat toe om een visie uit te werken voor een ruimere regio op het vlak van wonen en ruimtelijke planning. Dit maakt het mogelijk dat we selectief kunnen zijn in de plekken waar we willen verdichten of ontwikkelen.

De interactie tussen het aanbod en de woonvraag bepaalt mee de ruimtelijke identificatie van regionale woningmarkten. Die woonvraag kan bovendien wijzigen naargelang de dominante levensfase(n) in de betreffende regio. Het afbakenen van een woningmarkt is daarom niet evident, en kan derhalve ook in de tijd tot vele varianten leiden.

Eén van de voordelen van het werken met woningmarkten is dat de stad en haar ommeland samen worden bekeken op het vlak van het huidig functioneren en naar beleid toe. Dit gaat verder dan de stad, en de stad en haar rand. Als we strategieën bedenken voor de woningmarkt, dan gaan die ook verder dan de stad *sensu strictu* en *hic et nunc*. Het is een continue operatie.

Maar woningmarkten hebben, zoals hierboven beschreven, tot nu louter een beschrijvend en bepalend karakter. Een verbreding van de definitie naar woningmarktarena's maakt het mogelijk niet enkel de dynamiek van de woningmarkt aan bod te laten komen, maar ook de specifieke institutionele setting en de dan bepalende (f)actoren van belang. Woningmarkten zijn geografische gebieden waar ook de actoren (koper, verkoper, huurder, verhuurder, vastgoedmakelaar, planinitiatieven, ...) elkaar vinden binnen een specifieke set van spelregels. Hoe zo'n actorennetwerk er kan uitzien wordt verder in de cases toegelicht.

De arena verschilt van de het begrip woningmarkt in die zin dat het niet louter een analytisch instrument is, maar ook wijst op de verschillende perspectieven en mogelijke dialoog tussen doorslaggevende

actoren; en daarmee het handelingsperspectief. Het wel of niet aanwezig zijn van die dialoog, en de mogelijke richting of uitsluitingen die daarmee gepaard gaan, is onderhevig aan de specifieke regionale regelgeving, maakt het mogelijk jarenlange gewoonten ter discussie te stellen, alsmede nieuwe oplossingen aan te dragen. Derhalve worden twee extra lagen toegevoegd aan het oorspronkelijke begrip van de woningmarkt: (1) inzicht in woningmarktdynamieken en (2) de wijze waarop daarmee via de actoren in zo'n woningmarkt ingegrepen kan worden. Het is dus een verbreding van het begrip woningmarkt, waarmee ook beleidsmatig aan de slag gegaan kan worden.

Een **woningmarktarena** wordt bijgevolg gedefinieerd als *“een ruimte die het resultaat is van interrelaties tussen actoren, factoren en instituties. Het is een ruimte waar dialoog tussen actoren plaats vindt. Ze is eerder dynamisch dan statisch wat blijkt uit de specifieke woningmarktdynamieken die er spelen (specifieke factoren) en de instituties die er van tel zijn, in een context waar het woningvraagstuk zich afspeelt.”*

Een woningmarktarena speelt zich af op verschillende schalen, maar is wel geconcentreerd rond stedelijke centra; ze hebben een variabel ommeland en aantrekking daarop. Daarom worden drie cases ontleed, die op verschillende schalen werken: Vlaanderen als geheel, de grootstedelijke regio van Gent en omgeving, en tot slot de regio Kortrijk dat op een kleinere schaal functioneert. De arena is het resultaat van interrelaties, omdat het een ruimte is waar actoren, gegeven de specifieke situatie van factoren en instituties, elkaar ontmoeten en in dialoog gaan. De arena is bovendien dynamisch omdat woningmarktdynamieken (en andere factoren, en regelgeving) dat uiteindelijk ook zijn.

## WONINGMARKTARENA'S: VOORTBOUWEN OP WONINGMARKTEN, WOONSYSTEMEN EN WOONREGIMES

De analyse van (regionale) woningmarkten gaat terug tot de jaren 1970 waarbij vastgesteld wordt dat de woningmarkt steeds complexer werd door demografische veranderingen, economische fluctuaties, veranderende beleidskaders en regelgeving. Traditionele economische modellen van vraag en aanbod bleken onvoldoende om deze complexiteit te beschrijven. Onderzoekers begonnen te beseffen dat een multidisciplinaire benadering nodig was. Naast economische factoren werden ook sociologische, politieke en ruimtelijke aspecten belangrijk geacht. In de literatuur worden in dat verband ook de concepten van woonsystemen en woonregimes gehanteerd.

### WOONSYSTEMEN

Woonsystemen, of *housing systems*, verwijzen naar de structuren en processen die de beschikbaarheid, verdeling en kwaliteit van huisvesting binnen een samenleving organiseren (Kemeny, 2001). Woonsystemen zijn dynamische entiteiten die worden beïnvloed door een breed scala aan factoren, waaronder overheidsbeleid, economische omstandigheden en sociale structuren, gestuurd door veranderende welvaartsystemen (Stephens, 2020). Ze verwijzen naar de bredere structuur en werking van de woningmarkt en de interactie tussen verschillende actoren, zoals overheid, markt en bewoners. Ze omvatten de mechanismen en processen, die de productie, distributie en consumptie van woningen reguleren.

Het concept van woonsystemen richt zich op de structurele en stabiliserende aspecten van de woningmarkt. Het benadrukt de langdurige patronen en structuren die de woningmarkt kenmerken, zoals institutionele arrangementen en reguleringen. Deze benadering biedt een functionele analyse van hoe verschillende onderdelen van het systeem samenwerken om aan de woonbehoeften van de bevolking te voldoen. Bijvoorbeeld, de rol van sociale huisvesting, de particuliere huurmarkt en koopwoningen wordt geanalyseerd in termen van hun onderlinge samenhang en afhankelijkheden (Doling, 1997).

Woonsystemen maken duidelijk hoe veranderingen in één deel van het systeem, zoals bijvoorbeeld wijzigingen in de hypotheekrente, effecten kunnen hebben op andere delen. Dit biedt een gestructureerd en stabiel beeld van de woningmarkt, wat waardevol is voor beleidsontwikkeling en lange termijn planning (Van Kempen & Murie, 2009).

De ontstaansgeschiedenis van woonsystemen is sterk beïnvloed door historische gebeurtenissen en sociaaleconomische veranderingen (Dewilde & De Decker, 2015). Na de Tweede Wereldoorlog hebben veel Europese landen bijvoorbeeld grote investeringen gedaan in sociale woningbouw als onderdeel van de wederopbouw en de ontwikkeling van de welvaartsstaat.

Een tweedeling in convergentie- en divergentietheorieën wordt vaak aangehaald in de literatuur over woonsystemen (André & Chalaux, 2018). Convergentietheorie gaat ervan uit dat landen door gelijkaardige ontwikkelingsprocessen gaan en dat verschillen in woonsystemen enkel de verschillende fases in economische ontwikkeling weergeven. Divergentietheorie duidt dan weer op de rol van sociale structuren van ideologische keuzes die huisvestingssystemen vorm geven (vb. Kemeny (1992); Kemeny (1995); Esping-Andersen (1990)). Literatuur over woonsystemen, heeft tot doel om die verschillen beter te begrijpen. Er wordt niet bestudeerd hoe de verschillende actoren op mekaar inwerken om het systeem eventueel te veranderen. Een woningmarktarena-benadering voegt twee elementen toe: (1) het vertrekt vanuit het verschil, maar focust meer op beleid en gaat dus een stap verder en (2) de arena gaat over een lager ruimtelijk schaalniveau; over schaalniveaus hebben de 'systeemanalisten' het niet.

## WOONREGIMES

Woonregimes, of *housing regimes*, zijn structuren en systemen die het wonen en de huisvesting in een bepaalde samenleving of regio reguleren op een bepaald moment (Ruonavaara, 2020). Deze regimes omvatten beleid, wetten, en culturele normen die het aanbod, de toegankelijkheid en de kwaliteit van woningen beïnvloeden (Kemeny, 1981). Woonregimes verwijzen naar de beleidskaders, instituties, en ideologische benaderingen die het woonbeleid van een bepaald land of regio bepalen. Ze omvatten de onderliggende principes en waarden die mee bepalend zijn voor hoe huisvesting wordt beheerd en gereguleerd. Ze worden gedreven door veranderingen in welvaartregimes (Dewilde & De Decker, 2015). Huisvesting wordt dan ook gezien als een vierde pijler van de welvaartsstaat, naast onderwijs, gezondheid, en sociale zekerheid (Stephens, 2020; Torgersen, 1978). Kemeny spreekt in die zin ook van een woonwelvaartregime (Kemeny, 2001; Kemeny, 2006) (Blackwell & Kohl, 2018), De ontstaansgeschiedenis van woonregimes is nauw verbonden met economische en politieke veranderingen. Definities kunnen dan ook wel eens verschillen van bron tot bron (Ruonavaara, 2020). Ball (2020) spreekt in dat opzicht van eerste en tweede generatie woonregimes, naargelang naast de huursector ook bredere aspecten zoals eigenaarschap of leningen in rekening worden gebracht.

In de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw werd huisvesting vaak gezien als een private verantwoordelijkheid. Na de Tweede Wereldoorlog veranderde dit in veel westerse landen die begonnen met het implementeren van uitgebreide sociale huisvestingsprogramma's. De opkomst van de welvaartsstaat leidde tot grootschalige publieke investeringen in woningbouw, vooral in Europa. Volgens Hoekstra (2020) wordt huisvesting dan ook steeds meer gezien als een generator en accumulator van rijkdom: het is niet enkel een consumptiegoed, maar ook een investeringsgoed.

Woonregimes leggen een sterke nadruk op de historische en culturele context van de woningmarkt, waardoor er grote variatie kan zijn tussen verschillende landen. Regimes analyseren hoe historische ontwikkelingen en culturele normen en waarden de huidige woningmarktstructuur en -praktijken beïnvloeden. Het richt zich op de institutionele arrangementen die de woningmarkt reguleren, zoals wetgeving, beleid en organisatiestructuren, en biedt inzicht in hoe deze arrangementen over tijd zijn ontstaan en hun invloed uitoefenen op de huidige woningmarkt (Korthals Altes, 2007).

Woonregimes worden vaak gebruikt voor vergelijkende analyses tussen verschillende landen of regio's (Ball, 2020; Dewilde, 2017; Flynn, 2023; Hoekstra, 2020). Door te kijken naar verschillen in institutionele contexten, kunnen onderzoekers begrijpen hoe verschillende woonbeleid en -praktijken leiden tot diverse uitkomsten op de woningmarkt. Deze benadering is bijzonder nuttig voor internationale vergelijkingen en het begrijpen van de variëteit aan woonregimes wereldwijd en in de tijd (Uitermark, 2004).

De literatuur (Ball, 2020; Dewilde, 2017; Stephens, 2020) onderscheidt vaak verschillende typen woonregimes gebaseerd op de mate en vorm van overheidsinterventie. Woonregimes worden vaak gekenmerkt door hun ideologische basis, zoals neoliberalisme, corporatisme, of sociaal-democratie

(Esping-Andersen, 1990). Dit beïnvloedt hoe de rol van de staat, de markt en andere actoren wordt gezien in de huisvestingssector.

Clapman (2019) definieert een woonregime dan weer als *“een set van discours en sociale, economische en politieke praktijken die aanbod, toewijzing, consumptie (van huisvesting) en woonuitkomsten beïnvloeden”*. Elk regime is uniek maar kan, volgens de onderzoeker, gecategoriseerd worden op basis van enkele indicatoren. Zijn perspectief op woonbeleid gaat uit van politiek en conflict als een arena waarbinnen actoren met verschillende belangen en inzichten onderhandelen en tot overeenkomsten komen. In die zin sluit dit aan bij het concept van de woningmarktarena: analyse van het woonbeleid gebeurt door middel van het analyseren van actoren, het onderzoeken van de vorming van coalities tussen actoren, en het blootleggen van de machtsrelaties tussen actoren (Ruonavaara, 2020). Volgens Kettunen and Petersen (2011) zijn regimetypes verschillend, daardoor louter onderzoekstools. Hierin verschillen ze dan weer met woningmarktarena's die beleidsmatig van aard zijn. Dat idee helpt beleidsmakers, academici en andere stakeholders om beter samen te werken en doordachte beslissingen te nemen die de woningmarkt als geheel ten goede komen.

In contrast met woonregimes biedt de woningmarktarena inzicht in de dynamiek, conflicten en machtsverhoudingen tussen verschillende actoren op de woningmarkt. Het legt de nadruk op de voortdurende interacties en contextuele factoren die deze dynamiek beïnvloeden. Het idee van de woningmarktarena is evenwel nieuw en geïntroduceerd met dit onderzoek. Verdere uitwerking van het idee om de rollen van verschillende actoren te betrekken, draagt bij tot verdere uitwerking ervan zodat ook beleidsmakers en andere betrokkenen daarmee aan de slag kunnen.

## VERSCHILLEN TUSSEN WONINGMARKTARENA'S, WOONSYSTEMEN EN

### WOONREGIMES

Woonsystemen bieden een stabiel en gestructureerd beeld van de woningmarkt, met een focus op de onderlinge afhankelijkheden en functionele samenhang van verschillende onderdelen. Maar ze zijn niet dynamisch en situationeel. Woonregimes zijn dat wel en leggen de nadruk op historische, culturele en institutionele contexten. Ze zijn vooral waardevol voor vergelijkende analyses tussen landen of regio's, maar zijn daardoor eerder verklarend dan actiegericht.

Elk concept heeft zijn eigen sterke punten en biedt unieke inzichten. Hoewel woonregimes en woonsystemen met elkaar verbonden zijn, ligt het belangrijkste verschil in hun focus en analytische benadering. Woonregimes richten zich meer op institutionele kaders die het woningbeleid sturen, terwijl woonsystemen zich concentreren op de structurele werking van de woningmarkt. Het begrijpen van beide concepten is cruciaal voor inzicht in de dynamiek van huisvesting en woningbeleid. Door de complementaire aard van deze benaderingen kunnen ze samen een uitgebreid en diepgaand begrip van de complexiteit van de woningmarkt bieden.

Het idee van de woningmarktarena neemt derhalve delen op van (sub)systemen en regimes, maar probeert de nadelen van deze benaderingen te voorkomen door het meer actief, versta actorgericht te maken en daardoor operationeel. Daarnaast, door de ANT te gebruiken, worden ook de niet menselijke actoren (i.c. de factoren van betekenis) als actief onderdeel in de woon constellatie betrokken.

De verschillen tussen enerzijds woningmarktarena's en anderzijds woonsystemen en woonregimes kunnen bijgevolg op drie punten gelegd worden:

- **Focus en scope:** Woonregimes hebben een bredere institutionele scope. Ze kijken naar de beleidsmaatregelen die een samenleving hanteert ten aanzien van huisvesting. Woonsystemen daarentegen hebben een meer structurele focus. Ze analyseren de werking van de woningmarkt en de interacties tussen verschillende actoren binnen deze markt. Een woningmarktarena is gericht op interactie tussen actoren in de woningmarkt.
- **Ideologie versus praktijk:** Woonregimes benadrukken de institutionele en politieke dimensies van woningbeleid. Ze richten zich op hoe politieke overtuigingen en waarden de vorm en uitvoering van beleid beïnvloeden. Woonsystemen benadrukken de praktische en structurele aspecten van

huisvesting. Ze analyseren hoe verschillende componenten en actoren samenwerken binnen de woningmarkt maar zijn vaak eenzijdig en beperkt.

- **Analyse versus actie:** Woonregimes worden vaak gebruikt in politieke wetenschappen en sociale beleidsstudies om verschillen in beleidsbenaderingen tussen landen of regio's te verklaren. Woonsystemen worden vaak gebruikt in economische en stedelijke studies om de werking van de woningmarkt te analyseren en te begrijpen. Woningmarktarena's maken deze benadering meer operationeel en analyseren de onderhandelingsprocessen, machtsdynamieken en conflicten tussen verschillende actoren om daarmee echt recht te doen aan de woondynamieken (actorgericht).

## CONFLICT, STRIJD EN MACHT IN DE WONINGMARKTARENA

Het concept van de woningmarktarena behandelt de dynamiek van de woningmarkt door de nadruk te leggen op de interactie tussen verschillende actoren en de conflicten en machtsverhoudingen die hieruit voortvloeien. In tegenstelling tot andere benaderingen zoals woonsystemen en woonregimes, die zich meer richten op structurele en institutionele aspecten, biedt de woningmarktarena inzicht in de voortdurende strijd, coalitievorming, daarbij horende machtsdynamiek en actiegerichtheid die de woningmarkt kenmerken, alsmede de translaties van de ene naar de andere fase die dat karakteriseert.

**Conflict** is een inherent onderdeel van de woningmarktarena, voortvloeiend uit de uiteenlopende belangen van de verschillende actoren die de woningmarkt beïnvloeden. Huurders, verhuurders, overheden, ontwikkelaars en financiers hebben vaak tegengestelde doelen en prioriteiten. Bijvoorbeeld, huurders streven naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting, terwijl verhuurders en ontwikkelaars gericht zijn op winstmaximalisatie (M. Elsinga, Haffner, & Hoekstra, 2014).

Daarnaast zijn er conflicten tussen de behoefte aan regulering en de werking van de vrije markt. Beleidsmakers staan vaak voor de uitdaging om een balans te vinden tussen het beschermen van huurders en het stimuleren van marktwerking (Van der Heijden, 2013). Ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling vormen ook een bron van conflict, waarbij lokale gemeenschappen vaak weerstand bieden tegen grootschalige projecten die hun leefomgeving kunnen veranderen, zoals bijvoorbeeld luxe appartementen die de bestaande bewoners zouden verdringen (Van Kempen & Murie, 2009).

**Strijd** is een tweede kerncomponent van de woningmarktarena en omvat de actieve pogingen van verschillende belangengroepen om beleid en wetgeving te beïnvloeden en de translaties die hiermee gepaard gaan. Huurderorganisaties, vastgoedontwikkelaars en politieke partijen lobbyen voor maatregelen die hun positie versterken (Korthals Altes, 2007). Zo bijvoorbeeld strijden huurdersorganisaties voor prijsregulering op de huurmarkt, terwijl projectontwikkelaars pleiten voor minder strikte bouwvoorschriften. Deze strijd om beleidsbeïnvloeding is dynamisch en kan leiden tot significante veranderingen in de regelgeving en marktomstandigheden.

Hiernaast organiseren sociale bewegingen en actiegroepen protesten en directe acties om aandacht te vestigen op urgente kwesties zoals uithuiszettingen, gentrificatie en woningnood. Deze acties kunnen druk uitoefenen op beleidsmakers en publieke opinie mobiliseren om veranderingen teweeg te brengen (Uitermark, 2004). Marktpartijen strijden onderling om gunstige locaties, marktaandeel en investeringsmogelijkheden, wat kan leiden tot concurrentie en prijsopdrijving en speculatie (Doling, 1997).

**Macht** speelt een cruciale rol in de woningmarktarena, waarbij machtsverhoudingen bepalen welke actoren invloed kunnen uitoefenen op de uitkomsten van de woningmarkt. Grote ontwikkelaars en beleggers hebben vaak meer macht door hun financiële middelen en netwerken (Van der Heijden, 2013). Politieke macht is ook van groot belang, aangezien beleidsmakers en overheden de regels en wetten vaststellen die de woningmarkt reguleren. Hun beslissingen kunnen de markt rigoureuze beïnvloeden. Informele macht, zoals media-ïnvloed en publieke opinie, kan eveneens een significante rol spelen. Actiegroepen en belangengroepen kunnen door middel van media-aandacht en publieke steun druk uitoefenen op beleidsmakers en bedrijven om hun praktijken te veranderen (Uitermark, 2004). Deze verschillende vormen van macht interageren voortdurend, wat resulteert in een dynamische en vaak onvoorspelbare woningmarkt.

De **wisselwerking tussen conflict, strijd en macht** creëert een dynamische omgeving waarin de woningmarkt voortdurend in beweging is. De conflicten tussen verschillende belangengroepen leiden tot strijd om beleidsbeïnvloeding en marktdominantie. Macht wordt constant uitgedaagd en herverdeeld, wat resulteert in veranderende machtsverhoudingen en beleidsaanpassingen. Hier zijn translaties gaande, wat ons helpt om een betere kijk te krijgen op en begrip voor mogelijke volgende acties. Door deze elementen centraal te stellen, biedt het concept van de woningmarktarena een dieper inzicht in de complexe en vaak conflicterende krachten en de daarmee gepaard gaande dynamiek die de woningmarkt vormgeven. Dit helpt om de dynamiek van verandering en stabiliteit binnen de woningmarkt beter te begrijpen.

## BEPERKINGEN BIJ HET AFBAKENEN VAN HET BEGRIP WONINGMARKTARENA

De afbakening van woningmarktarena's brengt bepaalde beperkingen met zich mee, met betrekking tot zowel schaal, betrokken actoren als thema's. Deze beperkingen kunnen de diepgang en het begrip van de dynamiek binnen de woningmarkt beïnvloeden. De belangrijkste beperkingen zijn:

De woningmarktarena kan op verschillende **schaalniveaus** worden bestudeerd, van lokaal tot (inter) nationaal. Echter, de dynamiek en actoren kunnen sterk verschillen per schaal. Een lokale focus kan bepaalde nationale beleidsinvloeden over het hoofd zien, terwijl een nationale focus lokale nuances kan missen. Internationale aspecten en vergelijkingen kunnen lastig te integreren zijn binnen een woningmarktarena. Verschillen in cultuur, beleid en economie tussen landen maken het moeilijk om universele conclusies te trekken (zie eerder daaromtrent ook de reflectie op 'woonregimes'). Het combineren van analyses op verschillende schaalniveaus kan complex en verwarrend zijn. De interactie tussen verschillende schaalniveaus kan moeilijk te modelleren zijn, wat de analyse kan compliceren.

De woningmarktarena omvat een breed **scala aan actoren**, van individuele huurders tot multinationale vastgoedbedrijven en zelfs niet-menselijke actoren (de zogenoemde 'factoren van betekenis'). Deze diversiteit kan het moeilijk maken om een consistent analytisch kader te ontwikkelen dat recht doet aan de belangen en invloeden van al deze verschillende groepen aan actoren. Sommige groepen, zoals daklozen of informele bewoners, kunnen ondergerepresenteerd zijn in de analyse van de woningmarktarena. Hun perspectieven en invloeden worden mogelijk niet voldoende meegenomen, wat leidt tot een onvolledig beeld van de dynamiek op de woningmarkt. De rol en invloed van verschillende actoren kunnen daarnaast ook in de loop van de tijd veranderen. Dit dynamische aspect maakt het moeilijk om een statisch beeld van de woningmarktarena te geven. Actoren kunnen nieuwe allianties vormen of van strategie veranderen, wat voortdurende aanpassing van de analyse vereist.

De woningmarktarena kan zich soms te veel richten op **specifieke thema's** zoals betaalbaarheid, gentrificatie of regulering, terwijl andere belangrijke thema's zoals duurzaamheid, technologische innovaties of sociale cohesie mogelijk onderbelicht blijven. De woningmarkt raakt aan veel verschillende disciplines zoals economie, sociologie, geografie, stedenbouw en ruimtelijke planning. Een integrale benadering kan moeilijk zijn omdat het vereiste kennis en analytische tools uit al deze disciplines combineert. De focus op actuele conflicten en dynamiek kan ten koste gaan van een langetermijn-perspectief. Historische ontwikkelingen en trends die langzaam plaatsvinden, zoals demografische veranderingen, kunnen hierdoor onvoldoende aandacht krijgen.

Het is daarmee moeilijk om van te voren te bepalen wat het 'juiste' schaalniveau is, het thema en daarbij betrokken actoren. Maar ANT biedt een uitkomst door te focussen op actoren en netwerken; *"just start somewhere and follow the network"*. Dit is ook gedaan in de cases. Het onderzoek is doorgaans gestart op het niveau van de stadsregio, maar is voortdurend flexibel genoeg geweest om verschillende schalen, actoren en thema's te omvatten en vandaar diepgaande inzichten te bieden in de dynamiek van de woningmarkt. Dit heeft uiteindelijk ook geleid tot meer begrip welke schaal voor het betreffende thema het meest relevant is, en wie of wat daaraan eigenlijk nog ontbreekt.

### 3.6. CONCLUSIE

Uit de getoonde voorbeelden van afbakeningen van lokale en regionale woningmarkten of woonregio's in Vlaanderen, blijkt duidelijk dat de grenzen ervan poreus en dynamisch zijn: de grenzen zijn afhankelijk van de gebruikte analysetechnieken de basisdata, het moment en de schaal.

Bovendien is de omschrijving van een regionale woningmarkt tot nu te statisch, wordt geen rekening gehouden met *interne* woondynamieken (bijvoorbeeld prijsdruk, demografische veranderingen enz.), en de rol van (woon)actoren. Om die drie aspecten op te vangen wordt het concept van de *woningmarktarena* geïntroduceerd als een ruimte die het resultaat is van interrelaties, met plaats voor dialoog tussen actoren, op basis van specifieke regionale factoren of gebeurtenissen binnen en buiten de regio, en binnen een stelsel van eerder gemaakte, maar zich in de arena ontwikkelende formele en informele afspraken. Daarmee is de regionale woningmarktarena niet alleen relationeel, maar ook eerder dynamisch dan statisch, wat blijkt uit de specifieke woningmarktdynamieken die er spelen en de instituties die er van tel zijn, binnen een context van het specifieke woningvraagstuk.

De woningmarktarena is bijgevolg een complex systeem: de uitkomst is telkens anders afhankelijk van de situatie en de tijd. Er zijn dus complexe overwegingen in acht te nemen bij het beheren van regionale woningmarkten, met betrekking tot samenwerking, afbakening en demografische trends. Uit de verschillende aspecten met betrekking tot woningmarktarena's en regionale woningmarkten kunnen volgende conclusies worden getrokken:

- **Samenwerking op bovenlokaal niveau:** de afgelopen jaren zijn diverse initiatieven tot samenwerking genomen op het niveau van gemeenten en provincies, maar de autonomie van individuele gemeenten is nog steeds dominant, waardoor samenwerking kan belemmerd worden door de zwakste schakel in het netwerk. Het is noodzakelijk om op bovenlokaal niveau te handelen om effectief om te gaan met woonbeleid en ruimtelijke doelen, vooral in polycentrische peri-urbane regio's zoals Vlaanderen.
- **Regionale woningmarkten:** het belang van regionale woningmarkten wordt onderstreept, vooral gezien de complexe aard van huisvesting als een essentieel en bijzonder goed. Er wordt opgemerkt dat huisvesting een set van kopers en verkopers omvat, die binnen geografische regio's interageren en prijzen bepalen. Regionale woningmarkten kunnen echter lastig te definiëren zijn vanwege verschillende schalen, deelmarkten en afbakeningen.
- **Afbakening van regionale woningmarkten:** verschillende benaderingen voor het afbakenen van regionale woningmarkten, zoals topografische, hedonische en data-gedreven methoden worden voorgesteld. Er bestaat echter geen consensus over de definitie en methodologie van het afbakenen van woningdeelmarkten. De complexiteit wordt ook beïnvloed door factoren zoals schaal, deelmarkten en ruimtelijke nabijheid. Het zijn nooit '*matters of fact*', maar dienen altijd ook door de actoren en instituties omarmd te worden: '*matters of concern*'.
- **Demografische aspecten:** Demografische trends hebben aanzienlijke invloed op de woningvraag en het aanbod. Veranderingen in gezinsvorming en -groei bepalen de behoefte aan woningen. Het afstemmen van vraag en aanbod is een uitdaging, aangezien demografie, leefstijlen en werkcarrières kunnen veranderen. Planning en anticipatie (als mediators binnen de regionale woningmarktarena) zijn belangrijk om te voorkomen dat er een mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod.

Gezien het complexe en dynamische karakter van regionale woningmarkten, laten deze zich niet eenvoudig definiëren of afbakenen. Verschillende factoren, actoren en instituties spelen een rol bij het vormgeven van deze markten waardoor hun begrip en analyse een multidimensionale benadering vereisen. Volgende vaststellingen, concepten en begrippen worden in voorliggend onderzoek gehanteerd:

- **Definitie van regionale woningmarkten:** Regionale woningmarkten in Vlaanderen zijn gebieden die rondom een centrum van werkgelegenheid zijn georganiseerd en waarin mensen wonen die in dat centrum werken. Het concept benadrukt de interactie tussen stedelijke en landelijke gebieden, waarbij de prijsgradiënt rondom grotere steden van belang is.
- **Afbakening van woningmarkten:** De afbakening van regionale woningmarkten kan variëren afhankelijk van factoren zoals grondprijzen, pendelbewegingen en migratiepatronen. Er zijn verschillende benaderingen om deze markten af te bakenen, wat leidt tot diverse geografische resultaten. Moeilijkheden bij de afbakening van regionale woningmarkten hebben betrekking op de schaal, de functionele en ruimtelijke samenhang, en de dynamiek.
- **De relationele ruimte met actoren, factoren en instituties:** Regionale woningmarkten worden beïnvloed door actoren (betrokken partijen), factoren (economische, sociale en ruimtelijke context), instituties (formele en informele regels en normen) en hun onderlinge relaties. In deze relationele ruimte bepalen die drie elementen in interactie met elkaar, hoe regionale woningmarkten zich ontwikkelen en manifesteren.

De toepassing van Actor-Network Theory, en in het bijzonder de 'vertaling' daarvan naar de meer prospectieve ruimtelijke planning (ARA) op regionale woningmarkten kan daarbij helpen om de complexe dynamiek van deze markten beter te begrijpen en daarnaar te handelen. Het voorstellen van woningmarkten als arena's kan meer inzicht bieden in de interacties tussen actoren, factoren en instituties die de woningmarkt vormgeven. Immers:

- **Kritiek op traditionele ruimtelijke planning:** de beperkingen van traditionele ruimtelijke planning, die te bureaucratisch en te gefocust is op landgebruik en regulering wordt benadrukt. ARA is daarbij een benadering die uitgaat van de dynamische complexiteit en de multi-actor en multi-schaligheid van de hedendaagse netwerk-samenleving binnen de ruimtelijke planning.
- Het ontleent daarbij zijn **basisbegrippen van de Actor-Network Theory (ANT) en Poststructuralistische Relationele Geografie:** Dit hoofdstuk heeft de basisbegrippen van ARA geïntroduceerd, die zich richt op de interactie tussen (of m.a.w. interrelationaliteit tussen) menselijke en niet-menselijke actoren (entiteiten) binnen gegeven, maar zich ontwikkelende institutionele settingen. Het benadrukt dat netwerken een manier zijn om de wereld op te bouwen en dat actoren en netwerken dynamisch zijn.
- **ANT en actoren:** De theorie (of beter methode) benadrukt de rol van zowel menselijke als niet-menselijke actoren, die samen actant-netwerken vormen. Deze netwerken evolueren en worden voortdurend opnieuw uitgevonden of gemaakt door interacties en translaties tussen die actanten.
- **Translaties en fasen:** ANT benadrukt het belang van 'translaties' in actant-netwerken, wat verwijst naar onderhandelingen, berekeningen, acties, overtuigingen, enz. Deze translaties vinden plaats in vier verschillende fasen, zoals probleemdefinitie, interesse wekken, oplossingen bespreken en consensus bereiken. ARA werkt daarop voor de ruimtelijke planning door, in de cruciale stappen van **tracing, mapping, networking en agencying** (het zijn werkwoorden geworden, om te benadrukken dat er sprake is van actieve processen).
- **Matters of fact vs. matters of concern:** binnen ANT wordt het onderscheid gemaakt tussen "matters of fact" (feitelijke zaken) en "matters of concern" (zaken die ertoe doen). Het benadrukt dat belangrijke factoren, actoren en instituties van invloed zijn op de ontwikkeling en erkenning van feiten.



- **Woningmarktarena's als benadering:** regionale woningmarkten worden in dit licht gezien het best benaderd als "*woningmarktarena's*". Dit is een concept dat rekening houdt met de dynamiek van interacties tussen actoren, factoren en instituties op regionale woningmarkten. Deze arena's zijn dynamisch, complex en beïnvloed door die verschillende elementen.
- **Verandering in perspectief:** het perspectief op woningmarktarena's moet zich aanpassen aan de complexiteit van de woningmarkt. Het benadrukt de rol van verschillende actoren, zoals kopers, verkopers, huurders, makelaars, etc., en hoe ze samenwerken binnen de dynamiek van de woningmarkt.
- **Rol van intermediairs en mediators:** het onderscheid tussen intermediairs en mediators is belangrijk om de woningmarktarena's dynamisch in stand te houden. Intermediairs ontwikkelen informatie en maken deze voor eenieder transparant; mediators bemiddelen tussen en binnen de hoekpunten van het woningmarktarena schema (alsmede tussen en binnen de sub-arena's) om oplossingen aan te reiken en gedeeld toepasbaar en uitvoerbaar te maken.
- **Schaal en dynamiek:** De aanpak van woningmarktarena's behandelt de concepten van schaal en dynamiek interrelationeel binnen en buiten het netwerk (bijv. ook door het specifieke thema of vraagstuk) en hoe deze concepten invloed hebben op het begrijpen van netwerken en relaties tussen actoren.

Uiteindelijk wordt zodoende een bredere definitie van woningmarktarena voorgesteld als een ruimte die ontstaat uit interacties tussen actoren, factoren en instituties. Het benadrukt de dynamiek, dialoog en veranderingen die inherent zijn aan woningmarktarena's.



# OPERATIONEEL KADER

4.



## 4.1. HOE DE METHODE INZETTEN OM OP DE ONDERZOEKSVRAAG TE ANTWOORDEN?

---

Om woningmarktarena's te onderzoeken werd een reeks van technieken aangewend om het samenspel tussen de actoren (en hun relaties), de factoren die er toe doen, en de instituties bloot te leggen. Die technieken bestonden enerzijds uit een mixed methods study en anderzijds uit multiple-case study design, omwille van het complexe karakter van het onderwerp. Elke arena op de woningmarkt is immers verschillend, dynamisch en evoluerend.

### MIXED METHODS STUDY

In de mixed methods zijn de gebruikte onderzoekstechnieken: literatuuronderzoek, empirisch onderzoek en data-analyse, uittesten via case-study-onderzoek, en interviewtechnieken. Literatuuronderzoek is nodig om de onderbouwing te geven van het opgebouwde globale theoretische model, en om de probleemstelling correct te kaderen. Tevens ondersteunt dit de tussentijdse resultaten.

De Vlaamse context en factoren werden ontleed aan de hand van analyses van bestaande data (bijvoorbeeld statistieken en open data), als eigen gegenereerde gegevens. De keuze voor case-study-onderzoek is ingegeven door enerzijds de soort vraagstelling (i.c. hoe-vraag) en anderzijds de benadering via actor-netwerk-analyse, waarbij interrelatie tussen menselijke acties en hedendaagse fenomenen bepalend is (als tegengesteld aan historisch onderzoek) (Yin, 2014). De resultaten van de data-analyses (*matters of fact*) worden voorgelegd aan de stakeholders om deze af te toetsen aan hun bevindingen en om hun betrokkenheid bij de waargenomen trends bloot te leggen (*matters of concern*).

Daarnaast omvatten de cases zowel data-analyse, als kwalitatief onderzoek via semi-gestructureerde interviews met de actoren.

### MULTIPLE-CASE STUDY DESIGN

Om vergelijkend onderzoek te kunnen doen werden case-studies uitgevoerd op drie schaalniveaus, wat moet toelaten bepaalde conclusies te veralgemenen en te reflecteren over de vraagstelling.

De driehoek van de woningmarktarena wordt toegepast en getoetst in drie cases om een representatief en gedifferentieerd beeld voor Vlaanderen te verkrijgen:

- Case 1: Vlaanderen (gebiedsgericht, regionaal, bevoegdheden op vlak van RO en woonbeleid)
- Case 2: woningmarktarena regio Gent (gebiedsgericht, stadsregionaal, grootstedelijk, binnen de Vlaamse Ruit, groeiregio, woondruk)
- Case 3: woningmarktarena regio Kortrijk (gebiedsgericht, stadsregionaal, regionaalstedelijk, buiten de Vlaamse Ruit, krimpregio, overaanbod).

## 4.2. TOEPASSING VAN HET THEORETISCH KADER

---

Allereerst, en van het grootste belang, is de selectie van de cases, aangezien alle arena's op de woningmarkt verschillend zijn, elkaar overlappen en dynamisch en evoluerend zijn. Zelfs onderzoek - zoals in deze dissertatie - kan hun koers veranderen. Daarmee was deze casusselectie niet eenvoudig en worden de (veranderende) grenzen pas duidelijk tijdens het verkennen van de constellatie zelf. Vier interactieve aspecten zijn hierbij van belang, namelijk (1) het zoeken naar de eigenheid van de woningmarktarena, (2) de typische kenmerken van de woningmarktarena, (3) de betrokken actoren en (4) de instituties die ertoe doen.

Ten tweede werden de factoren die van belang zijn verkend door middel van literatuuronderzoek, empirisch onderzoek en data-analyse als een (mee)ontwikkeld geheel. Aangezien niet vanaf nul kan begonnen worden en geschiedenis er altijd toe doet binnen een dergelijke (co-)evolutionaire benadering, vormt de specifieke samenstelling van de woningmarkt in de loop van de tijd de basis. Hier werd gestart met de specifieke geografische kenmerken, de sociaal-economische ontwikkelingen, de manier van bouwen, gebruiken etc. Dit gebeurt aan de hand van historische bronnen. Daarnaast zijn data- en marktanalyses verricht. De dataverzameling was gericht op het belang ervan in relatie tot specifieke betrokken actoren met enerzijds aandacht voor de historische context over politieke, economische, sociaal-culturele en fysiek relevante aspecten, en anderzijds de huidige situatie met betrekking tot de dynamiek van de woningmarktarena. De data werden voorgelegd aan en besproken met de actoren, en mede gebruikt als aanleiding voor de discussie om de *matters of concern* te achterhalen,

Ten derde werd gefocust op de institutionele setting van de arena. Deze setting verwijst, zoals gezegd, niet alleen naar de formele regels in plannen, contracten of samenwerkingsverbanden, maar ook naar de informele spelregels omtrent normen, regionale gebruiken etc. Derhalve kon niet worden volstaan met literatuuronderzoek naar de specifieke kenmerken van de formele instituties, maar is het ook nodig om deze aan te vullen met eigen empirisch onderzoek naar waarden en gebruiken, die mede ontleend zijn aan het voornoemd historisch onderzoek.

Ten vierde werden de leidende actoren onderzocht, omdat de hierboven genoemde constellaties overwegend ook het handelen van deze actoren beïnvloeden, zoals zij deze op hun beurt ook beïnvloeden. Zoals eerder vermeld, betreffen deze actoren een scala aan personen uit het publiek leven, het bedrijfsleven en het maatschappelijk middenveld. Deze relaties werden geanalyseerd door middel van (semi)gestructureerde interviews. Het is echter belangrijk zich bewust te zijn van hun specifieke belangen (beleidsondersteuning, winst, gedeelde doelen). Gegeven antwoorden (ook tijdens het interview) werden derhalve (ook tijdens het gesprek) getoetst aan de specifieke kenmerken, gegevens en institutioneel onderzoek aangehaald hierboven.

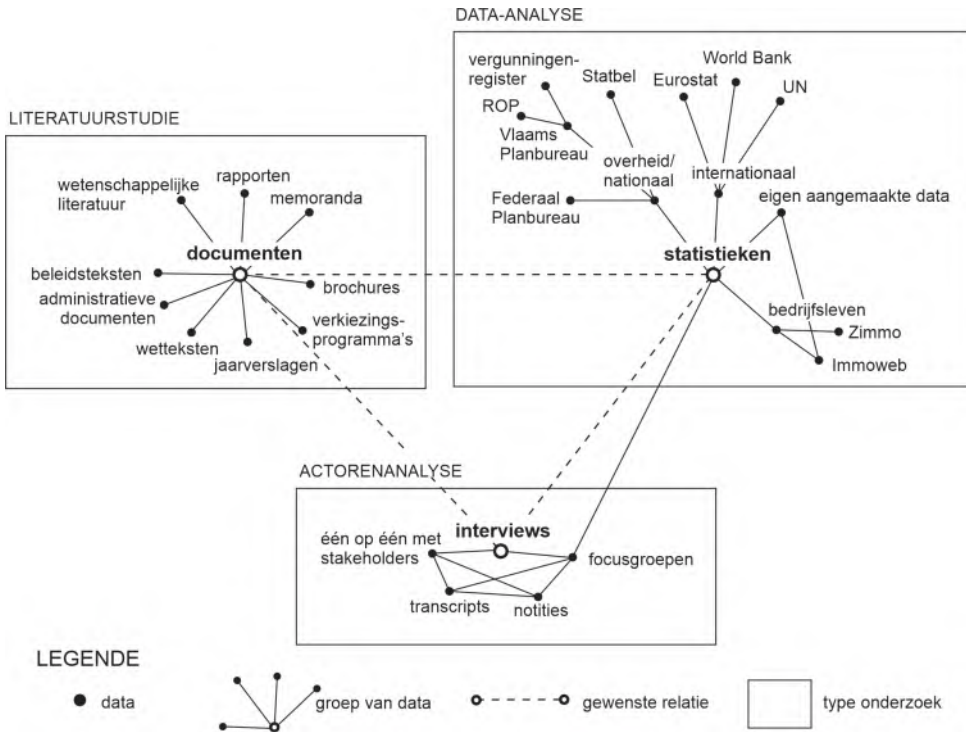
Tot slot werden alle bevindingen met elkaar geconfronteerd om over te gaan naar aanbevelingen over hoe om te gaan met de specifieke uitdagingen van de arena.

### 4.3. GEBRUIKTE DATA

De gebruikte bronnen (documenten, statistieken, interviews) wordt ingezet voor de literatuurstudie, data-analyse en actorenanalyse (Tabel 7 en Figuur 30). Bedoeling hiervan is om dieper inzicht te krijgen in de verwerkte data, en relaties met andere documenten en uitkomsten van interviews, bloot te leggen: spreken bronnen elkaar tegen of versterken ze een verhaallijn?

Tabel 7: Overzicht van gebruikte data

SOORT BRONNEN	SPECIFIEKE DATA
documenten	Wetenschappelijke literatuur (zie referentielijst), onderzoeksrapporten (bijvoorbeeld Steunpunt Wonen), jaarrapporten (bijvoorbeeld Embuild), memoranda (bijvoorbeeld CIB), brochures van stakeholders, wetteksten, administratieve documenten, beleidsteksten (bijvoorbeeld Groenboek en Witboek BRV, Woonbeleidsplan), verkiezingsprogramma's.
Statistieken	Vergunningenregister, statistieken van het Federaal Planbureau, statistieken en open data van Statistics Belgium, Eurostat, World Bank, UN, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Zimmo, Census2011, Statistiek Vlaanderen, Immoweb
interviews	Transcripts van gesprekken, notities



Figuur 30: Relatie tussen de gebruikte data en het soort onderzoek. Bron: eigen verwerking.

## BEREKENINGEN OP DE GEBRUIKTE DATA

### INLEIDING

Woningmarktarena's zijn ruimtelijk (Rae, 2014; Rae & Sener, 2016), maar 'markten' worden niet altijd ruimtelijk benaderd. Vooral de dynamiek in woningmarkten wordt zelden ruimtelijk weergegeven. Dit onderzoek draagt bij aan de literatuur door gegevens over de dynamiek van woningmarkten te analyseren en in kaart te brengen, door middel van onder andere hotspot-analyse. Dit is mogelijk dankzij de specifieke gegevens die werden gebruikt; namelijk microdata op het niveau van elk eigendom, die toelaat om voor een grote geografische dataset de ruimtelijke patronen zeer gedetailleerd in kaart te brengen. Deze alternatieve manier van analyseren en kijken naar de dynamiek van de woningmarkt biedt nieuwe inzichten in de manier waarop ruimtelijke patronen ontstaan en woningdeelmarkten kunnen worden gedetecteerd, in tegenstelling tot de meeste analyses die zich beperken tot administratieve grenzen. Niettemin speelt de dynamiek van de woningmarkt een rol op het lokale niveau (Blank & Winnick, 1953). Nieuwe gegevens en nieuwe technieken maken het mogelijk om meer gedetailleerd inzicht te krijgen in de woningmarkt in het algemeen, en in recente dynamieken van de woningmarkt. Ruimtelijke analyse is een cruciaal element hierin; de woningmarkt is immers primair ruimtelijk (Rae, 2014; Watkins, 2001).

Het slim combineren van Big Data, al dan niet met conventionele gegevens, kan verbindingen leggen of verklaringen bieden voor verschijnselen die zich voordoen binnen de woningmarkt, bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de woningmarkt.

Om de indicatoren met betrekking tot aspecten van de dynamiek van de woningmarkt (bijvoorbeeld snelheid van verkoop en huizenprijzen) te karteren, werden in dit onderzoek de gegevens op niveau van de individuele eigendom via vier technieken verkend: hotspotanalyse als nieuwe benadering om

deelmarkten te identificeren, klassieke stippenkaarten om ruwe gegevens weer te geven, choropleten om statistische analyses uit te voeren en heatmaps om de leesbaarheid van de kaarten te vergroten.

## VOORBEWERKING VAN DE GEGEVENS

Uit de gegevens op het niveau van individuele huizen voor de jaren 2010-2015 werden eerst de uitschieters verwijderd (prijzen onder 25.000€ of boven 2,5 miljoen €), gebaseerd op het bereik van effectieve prijzen voor het onroerend goed in België (Statistics Belgium, 2016). Dit resulteerde in een dataset van 109.845 records die ruimtelijk geanalyseerd werden.

## BEREKENING VAN DE VERKOOPSNELHEID (SOS)

Als proxy voor de verkoopsnelheid en werd de tijd van aanwezigheid op internet gebruikt, aangezien huizenkopers en huurders inderdaad steeds meer op het internet vertrouwen (Koch & Maier, 2015). Exacte cijfers zijn echter niet beschikbaar. Evenmin is bekend hoeveel verkopers zich terugtrekken voordat ze verkopen. Het aandeel 'snel verkochte' aanbiedingen werd niettemin berekend uit het aantal aanbiedingen dat minder dan 3 maanden online staat, gedeeld door het totale aantal aanbiedingen in dat gebied. Deze tijdsperiode werd gekozen op basis van resultaten van steekproefonderzoek door ERA, een makelaarskantoor, dat berekende dat een huis in Vlaanderen in 70% van de gevallen in minder dan 99 dagen werd verkocht (ERA, 2017). Dat leek ook voor dit onderzoek een voorlopig acceptabele methode.

## HOTSPOT-ANALYSE

De hotspotanalyse werd toegepast op twee variabelen, namelijk huisprijzen en verkoopsnelheid in de casestudies.

In een hotspot-analyse wordt de ruimtelijke correlatie gebruikt om concentraties aan te geven. Ruimtelijke correlatie wordt gedefinieerd als de relatie tussen nabijheid en de gemeten waarde. Punten waar deze relatie significant hoog is (nabijgelegen punten zijn meer vergelijkbaar dan verwacht op basis van gemiddelde waarden), of laag (nabijgelegen punten verschillen meer dan verwacht op basis van gemiddelde waarden) behoren respectievelijk tot een hot of cold spot. De methode houdt rekening met de gevoeligheid voor lage dichtheidsgebieden. Een vergelijking met klassieke choropletenkaarten wordt gemaakt om het verschil in detail aan te geven (met name met betrekking tot de onderscheidbare ruimtelijke patronen en de temporele aspecten). Voor de periode 2010-2015 werden de mogelijke hotspots verkend met behulp van de Getis-Ord  $G_i^*$  statistische clusteringsmethode (Getis & Ord, 1992; Ord & Getis, 1995) voorzien in ArcMap10.5.1®-software, die significante clusters van hoge waarden binnen het studiegebied detecteert. De clusters werden als volgt berekend:

Voor een kenmerk  $i$ :

$$G_i^* = \frac{\sum_{i=1}^n w_{ij} x_i - \bar{X} \sum_{i=1}^n w_{ij}}{S \sqrt{\frac{\left[ n \sum_{i=1}^n w_{ij}^2 - \left( \sum_{i=1}^n w_{ij} \right)^2 \right]}{n-1}}}$$

waarbij  $x_j$  de attribuutwaarde van  $j$  vertegenwoordigt,  $w_{ij}$  het ruimtelijke gewicht van  $j$  en  $i$  vertegenwoordigt, en  $n$  het totale aantal kenmerken is.  $\bar{X}$  (gemiddelde) en  $S$  (standaarddeviatie) worden respectievelijk als volgt berekend:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2}{n}}$$

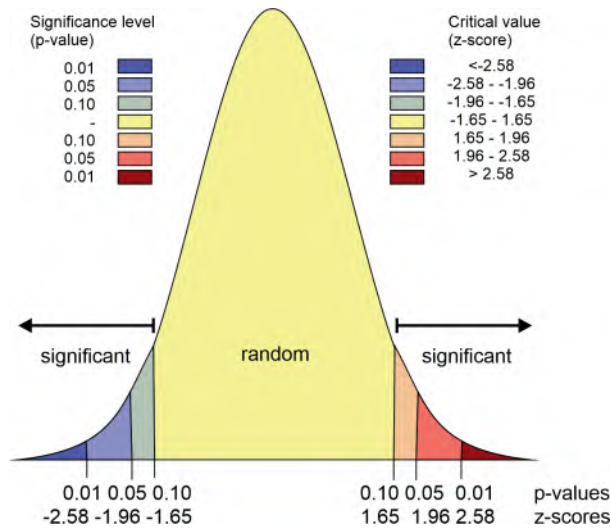


Met behulp van deze vergelijkingen wordt de z-score verkregen samen met de statistische significantie van deze scores (een hoge waarde identificeert een hotspot en een lage waarde een cold spot).

$$z_i = \frac{x_i - \bar{X}}{S}$$

Deze techniek is in de literatuur getest op criminaliteit, huisvesting, ziekten, landgebruik, enz., vaak om analyses uit te voeren op grote datasets (zie bijvoorbeeld Green, Sanchez, and Castro (2019); Li, Long, Liu, and Tu (2015); Mondal (2020); Wang and Varady (2005)).

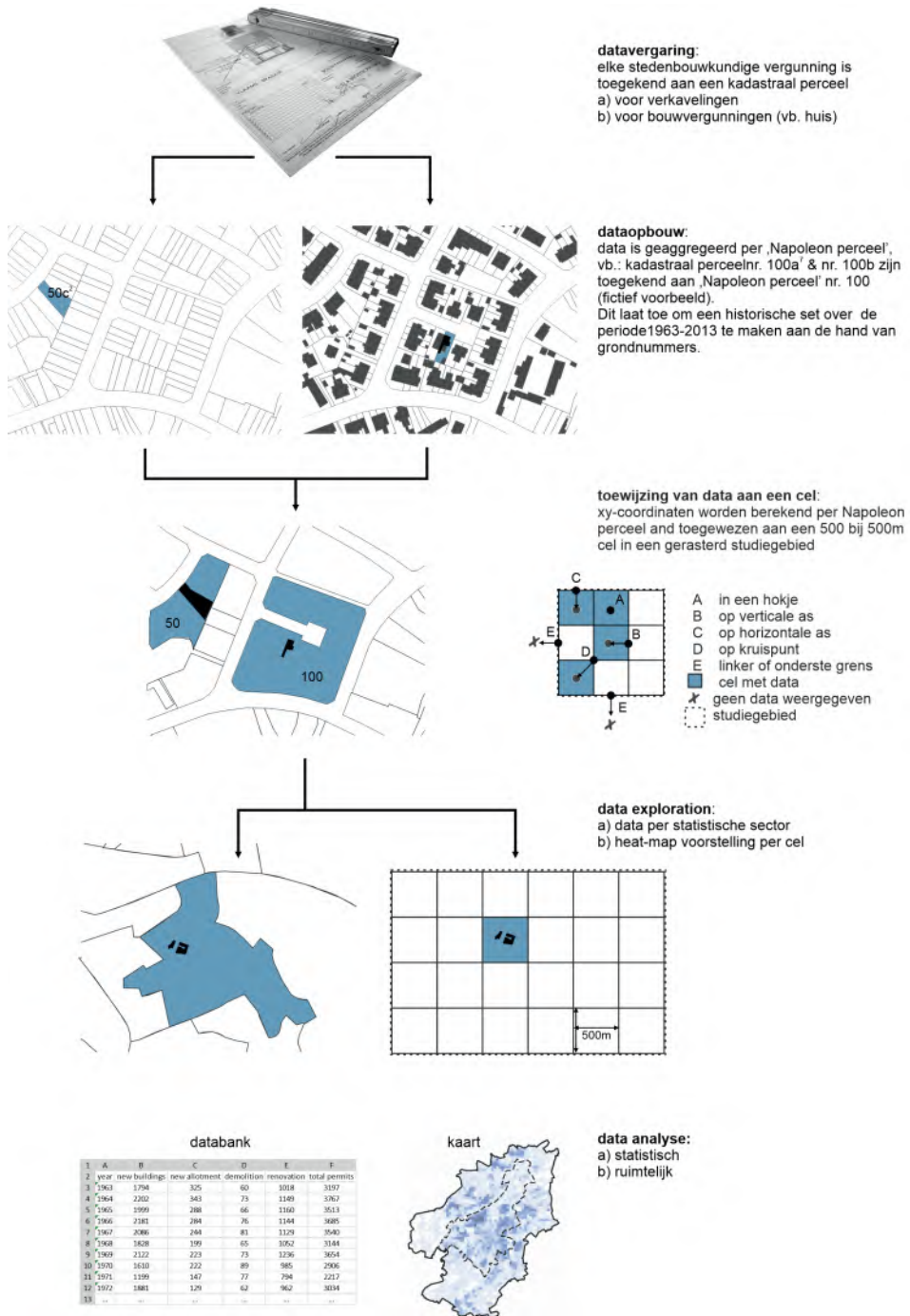
De interpretatie van de z-waarden kan voorgesteld worden aan de hand van volgende Figuur 31. De kleurcoderingen komen overeen met deze op de betreffende kaarten (hoe donkerder, hoe waarschijnlijker het resultaat).



Figuur 31: Berekening van de significante concentraties in een hotspot analyse. Bron: AnteaGroup and KULeuven (2017)

## HEATMAP

De kaarten met weergave van de ruimtelijke patronen door middel van het aantal vergunningen voor nieuwbouw en voor hergebruik per rastercel, is opgebouwd aan de hand van wat een Napoleon-perceel wordt genoemd (grondnummers van kadastrale percelen). De rastercellen meten 500m bij 500m. In Figuur 32 is schematisch weergegeven hoe die bepaald zijn en hoe data aan een raster wordt toegekend.



Figuur 32: Schematisch weergave van hoe data aan een raster wordt toegekend.

## BEPERKINGEN VAN DE GEGEVENS

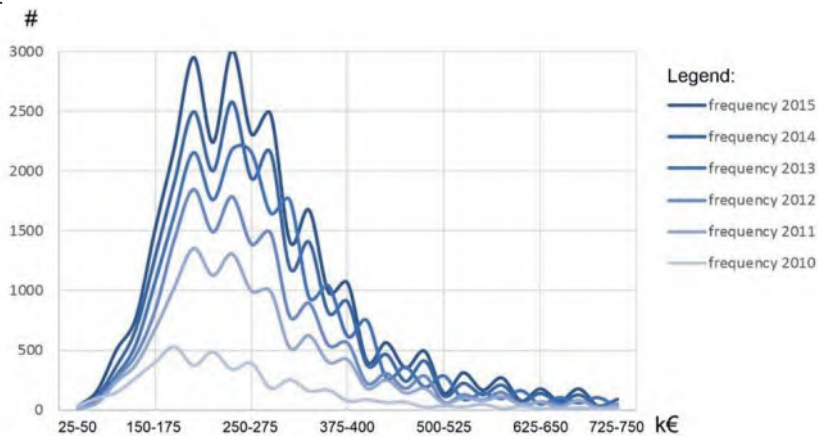
Traditioneel worden kaarten en statistieken periodiek op gemeentelijk niveau samengesteld. Dit heeft verschillende beperkingen. Bijvoorbeeld, geografische aggregaties zorgen ervoor dat nuances op buurtniveau verloren gaan. Aggregatie in de tijd (bijvoorbeeld slechts eenmaal per jaar beschikbaar) betekent dat gegevens vaak niet actueel zijn (bijvoorbeeld pas het volgende jaar beschikbaar). Echter, steeds meer gegevens worden zowel commercieel, als door de overheid verzameld via censustechnieken: bijvoorbeeld door webscraping, door sensoren (luchtkwaliteit, parkeersensoren en tellers, zelfrijdende auto's), door crowd census (drones) en door citizen science-projecten; deze maken buurtgericht onderzoek mogelijk enerzijds via open data platforms of anderzijds door gerichte samenwerkingsmodellen met tussenpersonen (bijvoorbeeld makelaars of vastgoedplatforms). Microdata op gebouwniveau in combinatie met een zeer grote dataset laat toe patronen zeer gedetailleerd in kaart te brengen en de dynamiek van de woningmarkt te analyseren. Dat leidt tot nieuwe inzichten in de manier waarop ruimtelijke patronen ontstaan. Echter, deze analyse wordt vaak beperkt door gemeentelijke of regionale grenzen. Daarnaast spelen de dynamieken van de woningmarkt een rol op dit lokale niveau. De kern van de dataset bestaat uit eigendomsinformatie op gebouwniveau voor ééngezinshuizen (vrijstaand, halfopen en rijtjeshuis) voor de kopersmarkt. De gegevens worden in de tijd in kaart gebracht om inzicht te geven in het ruimtelijke patroon van de dynamiek van de woningmarkt. Er wordt een ruimtelijk-temporale analyse gemaakt voor de casestudy Vlaanderen.

In dit onderzoek werd een grote dataset met vastgoedgegevens gebruikt. Men kan echter discussiëren over de term 'big data'. In de context van het voorliggend onderzoek wordt de term gebruikt om een grote set gestructureerde gegevens aan te duiden (Gandomi & Haider, 2015).

Naast de mogelijkheden van het gebruik van big data over de dynamiek van de woningmarkt, zijn er enkele beperkingen aan de gebruikte internetgegevens:

- In het kader van deze studie bestaan voor sommige (recente) jaren meer gegevens om te analyseren in vergelijking met andere (Figuur 33).
- De werkelijke verkoopprijs is niet bekend (in de gebruikte dataset); alleen de vraagprijs is dat, waardoor de werkelijke dynamiek van de woningmarkt kan afwijken van de gepresenteerde kaarten.
- Sommige eigendommen staan slechts voor een zeer korte tijd online, waardoor kan aangenomen worden dat ze niet daadwerkelijk te koop werden aangeboden. Daarom werden de 0-waarden weg gefilterd. Een soortgelijk probleem doet zich voor met de vraagprijs: uitschieters en onrealistische waarden werden verwijderd.

Maar deze beperkingen doen aan de hoofdboodschap en conclusies van deze dissertatie uiteindelijk niets af.



Figuur 33: Frequentie van het aantal huizen te koop over de periode 2010-2015 per prijsklasse. Bron: eigen verwerking.

## GEVOLGEN VAN GEMAAKTE METHODOLOGISCHE KEUZES

### SELECTIE VAN RESPONDENTEN

De methodologische keuze van een selectie van respondenten in het onderzoek heeft aanzienlijke gevolgen voor de validiteit, betrouwbaarheid en generaliseerbaarheid van de onderzoeksresultaten. Daarbij zijn enkele belangrijke aspecten te overwegen:

Als de selectie niet **representatief** is, kunnen de resultaten vertekend worden en de conclusies beïnvloeden. In dit onderzoek is getracht een scala aan verschillende soorten actoren te interviewen. Dit zowel tussen de cases (actoren actief op niveau Vlaanderen versus lokale actoren), als binnen de cases (publieke versus private actoren). De burger is evenwel ondervetegenwoordigd: deze komt aan bod via belangengroepen, maar bewoners op zich zijn niet geïnterviewd, omdat niet kon ingeschat worden hoe representatief die zijn voor de bredere analyse van dit onderzoek.

Zorgvuldig geselecteerde actoren kunnen de betrouwbaarheid verhogen omdat het de kans op willekeurige uitspraken vermindert. Als de selectie echter willekeurig of slecht gekozen is, kunnen de resultaten **inconsistent** en **onbetrouwbaar** zijn. Een methodologische fout in de selectie kan de interne en externe validiteit aantasten. Interne validiteit heeft betrekking op de nauwkeurigheid van de conclusies binnen de cases, terwijl externe validiteit verwijst naar de toepasbaarheid van de resultaten buiten dit onderzoek en onderzochte cases.

Ook is het opletten voor een **selectie- en responsbias**. Dit betekent enerzijds dat bepaalde groepen over- of ondervetegenwoordigd kunnen zijn, wat de resultaten kan vertekenen. Anderzijds treedt dit op wanneer de geselecteerde respondenten niet volledig eerlijk of accuraat antwoorden. Als respondenten sociaal wenselijke antwoorden te geven, kunnen de resultaten vertekend zijn.

Daarom is in dit onderzoek de selectie gebeurd op een gedegen screening en kennis van het werkveld. Daarbij heeft het element beschikbare tijd ook meegespeeld. Niet iedereen kon bevroegd worden: er is een keuze gemaakt om inzichten van bepaalde actoren te achterhalen uit documenten (vb. jaarverslagen, blogs) en andere live te interviewen. Zodoende kon tijd bespaard worden door te zorgen voor meer gerichte en relevante data. Bovendien hadden heel wat interviews plaats tijdens de covid-pandemie, waardoor vele gesprekken via videoconferentie verliepen. Het afnemen van interviews heeft daarmee tijd bespaard, maar kon minder diepgaand gaan dan bij *face-to-face* gesprekken.

Voorts heeft het interviewen wel wat leergeld gekost, in die zin dat in de cases Gent en Kortrijk de actoren gericht werden bevroegd naar rol van actoren in de woningmarkt arena, dan in de case Vlaanderen. Hier werd eerder naar reflectie op de algemene onderzoeksresultaten gevraagd. Er werden evenwel geen vervolggesprekken gevoerd om de initiële inzichten te corrigeren. In totaal werden een dertigtal interviews gedaan.

Kortom, de methodologische keuzes in de selectie van respondenten vormen de basis voor de kwaliteit van het onderzoek, maar hebben uiteindelijk geen structurele gevolgen voor de interpretatie en toepassing van de resultaten. Ook bij een ruimere of andere interviewset is het de verwachting dat vergelijkbare uitkomsten zouden zijn verkregen.

### KAARTVOORSTELLINGEN

Daarnaast is in dit onderzoek gekozen voor een ruime voorstelling van de uitkomsten via kaarten. Kaarten zijn namelijk krachtige instrumenten die meer dan alleen geografische informatie overbrengen. Ze kunnen politieke agenda's versterken en conflicten aanwakkeren of oplossen. Het is daarom essentieel om kaarten te produceren die nauwkeurig, eerlijk en evenwichtig zijn.

De aangemaakte kaarten en figuren zijn ofwel informatief, of analytisch van aard, dan wel de basis voor discussie (met actoren en beleidsmakers) aan de hand van synthesekaarten. Zij dienen dus elk een ander doel. Een overzicht van de opgenomen figuren is opgenomen in Tabel 8.

Tabel 8: Overzicht van de opgemaakte figuren naar aard.

INFORMATIEVE KAARTEN:	ANALYTISCHE KAARTEN:	SYNTHESEKAARTEN:
Inleiding		
Onbebouwde percelen in Vlaanderen		
Opbouw manuscript		
Sociaal-ruimtelijke foto van de woonomgeving		
Gewestplan	Internationale migratiestromen	Synthesekaarten binnenlandse migratiestromen
Bevolkingskenmerken België	Prognoses bevolkings- en huishoudensprojecties	Synthesekaart migratiepatronen
Situering agglomeraties	Hotspotanalyses woningprijzen, SoS, frictieleegstand	Schematische kaart woningmarktdynamieken ('weerkaart')
Woningkenmerken in België	Actor-relatieel subsysteem	
Nederzettingpatroon België en de buurregio's	Uitwerking van het theoretisch concept van de woningmarktarena	
Het idee van de woningmarktarena		
Woningmarkten in Vlaanderen		
Operationeel kader		
Relatie gebruikte data en soort onderzoek		
Kencijfers van de regio's Gent, Kortrijk en Vlaanderen		
Case Vlaanderen:		
Evolutie bevolking en gezinnen	Overaanbod wooneenheden ten opzichte van het aantal gezinnen per stedelijk gebied	Overaanbod wooneenheden ten opzichte van het aantal gezinnen per gemeente
Saldo interne migratie Vlaanderen	verappartementisering	Voorspelde groei en krimp per gemeente
Hotspot hergebruiksmogelijkheden	Realisatiegraden onbebouwde percelen	Dynamiek in groei en krimp per gemeente
Potentieel aanbod aan onbebouwde percelen		Woondruk (aanbod onbebouwde percelen t.o.v. woonbehoefte)
huishoudensgroei		Knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen
(geplande) fusies van gemeenten		Actorenveld Vlaanderen
Referentieregio's		
Werkingsgebieden woonmaatschappijen		
IAF schema		
Situering cases binnen Vlaanderen		
Case Gent en case Kortrijk (gelijkaardige kaarten en schema's):		
stadsgewest	Heatmaps vergunningen nieuwbouw en renovatie	Ruimtelijke trends in verdichting
Morfologie bebouwing	Histogram aantal woningen en appartementen te huur naar prijs	Fusies gemeenten rond Gent
Trends nieuwbouw vs. renovatie	Hotspot woningprijzen	Actorennetwerk
bevolkingsevolutie	Situering nieuwbouwprojecten en sociale projecten	Schema met verbanden tussen acties van actoren
Demografische kenmerken	Interne migratiestromen	

Case Gent en case Kortrijk (gelijkaardige kaarten en schema's):	
Vastgoedaanbod	
Onbebouwde percelen	
Mediaanprijzen per type woning per gemeente	
gewestplan	
Afbakeningsplan stedelijk gebied	
Werkingsgebieden intercommunales	
Studentenhuisvesting Gent	

#### 4.4. STAPPENPLAN VAN HET CASE-ONDERZOEK

Vertrekkend vanuit de analyse van Vlaanderen (context en factoren) en mede naar aanleiding van de analyses in hoofdstuk 2 (i.h.b. Figuur 25), werden twee specifieke cases geselecteerd (regio Gent en regio Kortrijk). Voor elk van de cases werden de context, de factoren, de instituties en de actoren geanalyseerd, op basis waarvan voorstellen werden uitgewerkt en mogelijke pistes voor onderzoek werden verkend.

##### (HISTORISCHE) CONTEXT

Om de problemen te identificeren op Vlaams niveau is een grondige analyse van de context onontbeerlijk. Het is met andere woorden noodzakelijk om de actuele constellatie van actor-factoren-instituties, die het gevolg is van historische ontwikkelingen, duidelijk in beeld te brengen. Dit gebeurt op basis van literatuur, eigen expertise en veldonderzoek.

##### INSTITUTIES

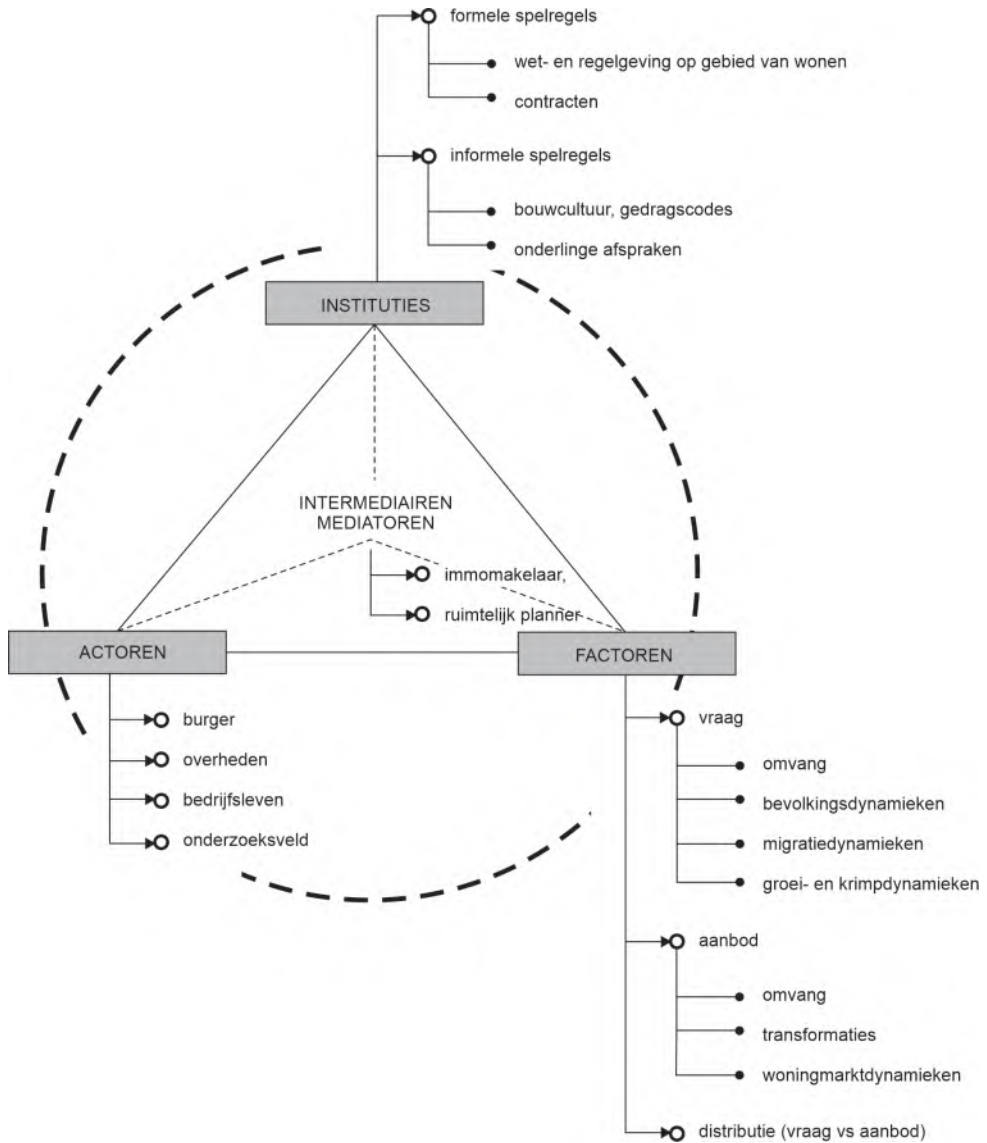
De instituties worden via literatuuronderzoek opgelijst aan de hand van beleidsdocumenten, memoranda, blogs en info op corporate websites, wetgeving, ... .

##### FACTOREN

De factoren van belang zijn elementen die de vraag op de woningmarkt bepalen (omvang, bevolking- en migratiedynamieken, groei- en krimpdynamieken), het aanbod (omvang, transformaties, woningmarktdynamieken) en de afweging tussen beide (vraag versus aanbod) binnen de context van het bestaande fysisch systeem, en de politieke, economische en socio-culturele context.

##### ACTOREN

De actoren die bevroegd werden zijn burgers/middenveld, overheden, het bedrijfsleven en het onderzoeksveld. Tot slot werd onderzocht welke intermediairs (immo-makelaars, planners, of anderen) mee de woningmarktarena beïnvloeden.



Figuur 34: Uitwerking van het theoretisch concept voor de woningmarktarena in Vlaanderen. Bron: eigen verwerking.

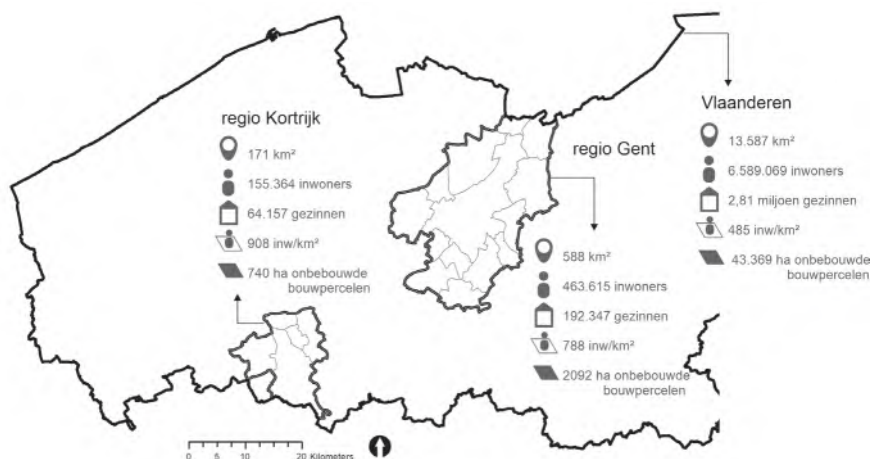
## SELECTIE VAN CASES

Vanuit de analyse van Vlaanderen (case 1) werden bijkomend twee cases geselecteerd die met elkaar vergeleken werden (woningmarktarena regio Gent (case 2) en woningmarktarena regio Kortrijk (case 3)). De selectie van deze twee laatste cases is gebaseerd op:

- het zoeken naar twee onderscheiden woningmarktarena's;
- de typische kenmerken van de woningmarktarena's, gezien vanuit Vlaams perspectief;
- het verschil in betrokken actoren;
- het verschil in instituties die van tel zijn;

Voor deze cases werden na de algemene context, de specifieke factoren in de woningmarktarena empirisch onderzocht (exploratief). Vervolgens werden de formele regelgeving en informele regels omtrent ruimtelijke planning en woonbeleid geformuleerd (beschrijvend). Tot slotte werd een actoranalyse uitgevoerd (verklarend). De drie cases, Vlaanderen, regio Gent en regio Kortrijk, worden apart gerapporteerd (hoofdstukken 5-7).

Als uitgangspunt, en om de verschillende cases met elkaar te kunnen vergelijken, worden de twee sub-regionale cases in eerste instantie beperkt tot de stadsgewesten van Gent en van Kortrijk om de verzamelde data – na analyse- te kunnen vergelijken met elkaar. Nader onderzoek naar andere sub-gewesten kan naar voorbeeld daarvan later plaatsvinden. Hierdoor verschilt de schaal waarop onderzoek wordt gedaan. De kencijfers van de drie cases die resulteren in de ruimtelijke patronen en trends uit Hoofdstuk 2 worden weergegeven in Figuur 35.



Figuur 35: Kencijfers van de regio's Gent, Kortrijk en Vlaanderen. Bron: eigen verwerking (2020) van diverse bronnen.

Werken met stadsgewesten heeft verschillende voordelen en nadelen die van invloed zijn op ruimtelijke planning en woonbeleid t.a.v. verstedelijkte gebieden:

**Voordelen van werken met stadsgewesten:** Er is de pragmatische aanpak waarbij 'ergens' gestart wordt met 'een' afbakening om de eerste ruimtelijke analyses uit te voeren (opmaak kaartmateriaal en statistische vergelijkingen binnen en tussen stadsgewesten). 'Ergens' wordt gemotiveerd vanuit de beschikbare literatuur over stadsgewesten en gekende afbakening ervaar (o.a. Van Hecke). Het ruimtelijk-functionele heeft daarbij de doorslag, maar werken met stadsgewesten duidt ook op een aantal andere voordelen, m.n. regionale samenwerking. Door samen te werken op het niveau van het stadsgewest kunnen verschillende gemeenten en stedelijke gebieden beter coördineren op het gebied van infrastructuur, openbaar vervoer, en economische ontwikkeling of het realiseren van de bouwshift. Een stadsgewest kan een meer geïntegreerde benadering van stedelijke en regionale planning bieden, waardoor problemen zoals woningbouw effectiever kunnen worden aangepakt. Samenwerking binnen een stadsgewest kan schaalvoordelen opleveren, bijvoorbeeld bij het programmeren van sociale huisvesting. Het bevorderen van samenwerking binnen een stadsgewest kan de sociale en territoriale cohesie tot slot versterken.

**Nadelen van werken met stadsgewesten:** Het coördineren van meerdere gemeenten binnen een stadsgewest kan leiden tot bureaucratische complexiteit en inefficiënties. Besluitvormingsprocessen kunnen trager en gecompliceerder worden door de noodzaak om consensus te bereiken tussen verschillende lokale overheden. Gemeenten kunnen weerstand bieden tegen het afstaan van autonomie en bevoegdheden aan een regionale autoriteit. Er kunnen conflicten ontstaan tussen gemeenten met verschillende belangen en prioriteiten binnen een stadsgewest. De verdeling van kosten en baten



kan ongelijk zijn, waarbij sommige gemeenten meer profiteren dan andere, wat spanningen kan veroorzaken. Het kan moeilijk zijn om regionale autoriteiten verantwoordelijk te houden, vooral als de bestuurlijke structuur complex is. De verschillende gemeenten binnen een stadsgewest kunnen sterk variërende demografische en geografische kenmerken hebben, wat het moeilijk maakt om uniforme beleidsmaatregelen te implementeren. Spanningen kunnen ontstaan tussen stedelijke kerngebieden en omliggende rurale gebieden over de verdeling van middelen en beleidsprioriteiten.

De afbakening van stadsgewesten kan dus aanzienlijke **(politieke) gevolgen** hebben, omdat deze grenzen niet alleen geografische, maar ook economische, sociale en bestuurlijke implicaties hebben. Het is belangrijk dat beleidsmakers en planologen deze gevolgen zorgvuldig overwegen en streven naar een evenwichtige aanpak die de diverse belangen binnen een stadsgewest respecteert en bevordert.

## IDENTIFICATIE VAN DE ACTOREN EN ACTORANALYSE

Om een voldoende breed perspectief en een groot draagvlak te bekomen, werd gekozen voor een mix van relevante actorgroepen. Actorgroepen kunnen verschillende rollen opnemen. Deze vormen de basis voor het opstellen van steekkaarten zoals voorgesteld in Tabel 8 en bevatten naast de groep waartoe de actor behoort ook de rol die hij opneemt. Daarbij wordt eveneens geëvalueerd welk belang hij heeft bij een bepaalde uitkomst en hoeveel invloed de actor heeft. Deze informatie wordt bekomen uit de literatuur (jaarrapporten, memoranda, adviezen, ...), eigen expertise (kennis van de actor via netwerking) en gesprekken met de actoren (concrete interviews).

Tabel 9: Voorbeeld van een steekkaart van de actoren. Bron: eigen verwerking

ORGANISATIE WAARTOE DE ACTOR BEHOORT
rol belang of invloed
GECONTACTEERD PERSOON BINNEN DE ORGANISATIE
wie wanneer

Op Vlaams niveau werden naar analogie met de aanpak van Boelens (2020a) volgende types actoren geselecteerd: *publieke overheden*, *het bedrijfsleven*, *de burger/middenveld*, en het *onderzoeksveld*. Dit zowel voor de vraagzijde, de aanbodzijden, de distributiekant met afweging tussen vraag en aanbod, en de context waarbinnen dit alles zich afspeelt (Tabel 9).

De actoren werden als volgt gekozen:

- Welke zijn de dominante spelers (huishoudens) op de vastgoedmarkt? Via Immoweb werd nagegaan welke marktpartijen het grootste aanbod hebben qua koop- en huurwoningen/ appartementen.
- Welke overheidsinstellingen zijn actief op het terrein (gewest, provincie, stad, gemeente, sociale woonmaatschappijen)?
- Vastgoedsector: (grond)eigenaars, private projectontwikkelaars, publieke ontwik-kelaar, bouwheer, vastgoedinvesteerdere.
- Welke belangenverenigingen wegen op het beleid?
- Hoe kan het onderzoeksveld een rol spelen?

Deze actoren werden geïnterviewd. Tijdens interviews wordt toelichting gegeven bij de tussentijdse resultaten (context, bevindingen), ervaringen uitgewisseld omtrent de visie op woningmarktarena's en strategieën m.b.t. sturing besproken. Op basis hiervan kan het actornetwerk opgebouwd worden.

De thema's die aan bod komen in de interviews zijn:

- Klopt de analyse (van de woningmarktarena) met de ervaringen en kennis van de actor?
- Welke aanvullingen dienen ter zake nog te gebeuren?
- Welke processen zijn dominant in de woningmarkt?
- Welke spelers zijn dominant op de huisvestingsmarkt? Moet het netwerk uitgebreid worden?
- Hoe sturend werkt de regelgeving op vlak van ruimtelijke ordening in de woningmarkt (bouwverordeningen, woontoets, structuurplanning en beleidsplanning...)?
- Welke toekomstige ontwikkelingen ziet de actor gebeuren?
- Welke ruimtelijke verschillen zijn er merkbaar binnen de woningmarkt?
- Hoe ziet de actor de relatie tussen de demografische en ruimtelijke uitdaging en de werking van de woningmarkt?

Tabel 10: Overzicht van de relevante actoren op Vlaams niveau. Bron: eigen verwerking

	VRAAGZIJDE	AANBODZIJDE	DISTRIBUTIE	CONTEXT
Publieke overheden	• Sociale woonmaatschappijen	• Sociale woonmaatschappijen • Intercommunales • ocmw	• Ruimtelijk planners (regionale overheden) • Ag. Wonen Vlaanderen? (regionale overheid)	• VL. Woonraad (onder-tussen afgeschaft) • SARO
Bedrijfsleven	• Beleggers (bevaks) • Belangen bouwsector (Bouwunie) • Embuild • bedrijven	• Projectontwikkelaars (bijvoorbeeld Matexi) • Belangenverenigingen voor de bouwsector (Embuild) • Belangenvereniging vastgoedmakelaars (CIB)	• Makelaars • Financiële instituties (banken) • Intermediair- en (immokantoren, -websites)	
Middenveld	• Huurdersbelangen (Vlaams Huurdersplatform) • Eigenaarsbelangen (Verenigde Eigenaars)	• Particulieren (huis-eigenaren, grondeigenaren)	• notariaat	• Belangengroepen (Natuurpunt, BBL, VVSG, VRP) • juristen
Onderzoeksveld			• experts	• Steunpunt Wonen • universiteiten

Concreet werden volgende vragen gesteld, die verwijzen naar de onderzoeksvraag en daarmee samenhangende sub-vragen (zie Inleiding):

- Kent u woningmarkten en denkt u dat deze geschikt zijn om bovenlokale samenwerking op vlak van RO en wonen te bewerkstelligen? Zo ja/nee, waarom?
- Kan u akkoord gaan met de stelling dat de woonbehoefte kan opgevangen worden binnen het bestaande bebouwde weefsel? Dus zonder open ruimte aan te snijden (en dus strenger dan de betonstop)? Waarom deelt u wel of niet deze visie?
- Werkt u mee in de geest van de 'bouwshift'? Hoezo?
- Kan u zich vinden in de benadering van woningmarktarena's? Vindt u dat een goede benadering om het woningvraagstuk op te lossen? [eerst woordje uitleg geven bij verschil tussen woningmarkt en woningmarktarena]
- Wat is uw visie op de problematiek van het woningvraagstuk?
- Ziet u voor uzelf/organisatie een rol weggelegd in de woningmarktarena? Wat kan die rol dan zijn? Hoe zou u die omschrijven?

- Welke spelers en regels zijn aanwezig binnen de woningmarktarena?
- Hoe zou ik, volgens u, woningmarktarena's kunnen inzetten om de doelstellingen op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid te bereiken?
- Is de actorenanalyse compleet en juist?

De interviews werden met toestemming afgenomen, uitgeschreven en uiteindelijk verwerkt in deze dissertatie. Transcripties van deze gesprekken zijn opgenomen in de bijlagen.

Voor de cases regio Gent en regio Kortrijk zijn daarbij vooral de volgende actoren geconsulteerd (Tabel 11 en Tabel 12).

Tabel 11: Overzicht van de relevante actoren de regio Gent. Bron: eigen verwerking.

	VRAAGZIJDE	AANBODZIJDE	DISTRIBUTIE	CONTEXT
Publieke overheden	• Voormalige SHM: Volkshaard, Gentse Haard	• Woningent • Promotor	• Afdeling Wonen en Afdeling Ruimtelijke Planning Gent • Schepenen Gent: RO, stadsontwikkeling, wonen • Schepen RO/ Woonbeleid van de gemeenten: Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-M-Latem, Nevele (Deinze), Lovendegem (Lievegem) en Evergem	• Stadsbouw-meester Gent • Provincie Oost-Vlaanderen
Bedrijfsleven		• Vastgoedmakelaar (bijvoorbeeld Immo Da Vinci, Dewaele, Rosseel)	• Veneco (alg. directeur S. Vandelanootte)	
Burger	• Huurdersbond Oost-Vlaanderen			
Onderzoeksveld				• HoGent (P. Lacoere)

Tabel 12: Overzicht van de relevante actoren de regio Kortrijk. Bron: eigen verwerking.

	VRAAGZIJDE	AANBODZIJDE	DISTRIBUTIE	CONTEXT
Publieke overheden	• SHM Wonen Regio Kortrijk (= fusie van drie SHMs)	• Leiedal	• Stedenbouwkundige Kortrijk • Schepen RO, wonen, stads-vernieuwing Kortrijk • Schepen RO van de randgemeenten: Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem	
Bedrijfsleven		• Vastgoedmakelaar (bijvoorbeeld Century21, Dewaele, Devries)		
Burger	• Huurdersbond West-Vlaanderen	• promotor		
Onderzoeksveld				• Expert (F. Canfyn, J. Declerck)

## AANPAK VAN DE INTERVIEWS

Aan de actoren werd een sneuveltekst bezorgd met de meest in de het oog springende kenmerken van de betreffende regio. In totaal werden een dertigtal actoren bevroegd (10x Vlaanderen, 10x regio Gent en 10x regio Kortrijk). Volgende vragen werden daarin gesteld:

### Voorafgaand

1. Wat doet uw organisatie? Waar staat ze voor?
2. Welke rol neemt u op in de organisatie?

### Concreet

3. Wat zijn volgens u de uitdagingen op vlak van wonen in de regio Kortrijk/Gent (woonvraagstuk)? Waarom? Hoe komt u tot deze inzichten?
4. Hoe zou u deze uitdagingen aanpakken?
5. Welke partners zijn er nodig om de uitdagingen aan te pakken? Motiveer.
6. Ziet u voor uzelf/organisatie een rol weggelegd in de woningmarkt of woningmarktarena van Gent/Kortrijk? Wat kan die rol dan zijn? Hoe zou u die omschrijven?
7. Welke afstemming is nuttig, bijvoorbeeld i.f.v. doelgroepen, gedeelde programma's, verevening, ...?
8. Zijn er andere elementen die de oplossing van het woonvraagstuk tegenhouden of net kunnen versnellen (bijvoorbeeld andere actoren, bepaalde planningsinstrumenten of regelgeving, fysieke elementen in het landschap, ...)? Welke?

### Stellingen

Waarom deelt u wel of niet volgende visies?

9. *"De woningbehoefte kan opgevangen worden binnen het bestaande bebouwde weefsel"* (bijvoorbeeld door het opdelen van woningen, sloop en heropbouw in hogere dichtheden, supermarkt-wonen, ...). Dus zonder open ruimte aan de te snijden (en dus strenger dan de betonstop die nog tot 2040 aansnijding van open ruimte voorziet, weliswaar afnemend).
10. *"De 'betonstop' moet onmiddellijk ingevoerd worden en kan niet wachten tot 2040"*.
11. *"Het overaanbod aan onbebouwde percelen zorgt voor een aanzuigeffect in de rand van de stad (Kortrijk)"*. Daardoor zetten sprawl en suburbanisatie zich door en gaat veel open ruimte verloren.

## OPBOUW EN VERBEELDING VAN HET ACTORNETWERK

Verskillende actoren liggen mee aan de basis van waargenomen processen binnen de woningmarktarena. De actor-netwerk-theorie geeft aan hoe de actoren hun doelstellingen proberen waar te maken, hoe ze de publieke agenda proberen te beïnvloeden en hoe ze verandering in gang zetten. Dat doen ze vaak niet op hun eentje, vandaar dat ze dynamische allianties vormen met andere actoren die dezelfde doelstellingen, plannen, idealen en dergelijke mee nastreven. Zo ontstaat het actornetwerk. De analyse van de actoren en hun netwerk wordt weergegeven in de cases (Hoofdstukken 5 t.e.m. 7).

## INSTITUTIONALISERING

Actoren willen hun stempel drukken en doorwegen op beslissingsprocessen. Vanaf dit moment proberen actoren hun verworven positie (macht) in het netwerk uit te kristalliseren in regelgeving, plannen, besluitvorming enz. (instituties). In deze fase van het onderzoek werd nagegaan hoe de actoren dat (willen) doen en werd onderzocht waar het beleid zou moeten worden bijgestuurd.

## CONCLUSIES TREKKEN

Per case, en over de drie cases heen worden (tussen)conclusies getrokken m.b.t. :

- Bevindingen (globaal en specifiek voor de cases)
- Antwoord op de sub-vragen
- Antwoord op de hoofdvraag

In hoofdstuk 8 wordt ook het verband gelegd met beleidsontwikkeling via aanbevelingen. Bedoeling is om een aanzet te geven tot mogelijke strategieën of sturingsmodellen die Vlaanderen kan hanteren om met woningmarktarena's om te gaan om de globale doelstelling te behalen wat betreft het vooraf gedefinieerde woonvraagstuk en de ruimtelijke uitdagingen.



# CASE VLAANDEREN

5.





## 5.1. CONTEXT

Na 1980, met de regionalisering van de bevoegdheid op het vlak van ruimtelijke ordening, en in 1993 met de staatshervorming, waarbij België een federale staat wordt, worden in Vlaanderen stappen gezet naar een meer samenhangend ruimtelijk orderingsbeleid. Met het planningsdecreet van 1996 werd de basis gelegd voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen op gemeentelijk, provinciaal en gewestelijk niveau.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) werd het kader voor een meer selectief orderingsbeleid, enerzijds gericht op een stedelijke verdichting en verweving, en anderzijds op het vrijwaren van de natuur en landbouw in de open ruimte (*Vlaanderen open en stedelijk*). Het stedelijk beleid bouwt daarbij verder op stadsvernieuwingenprojecten die sinds de jaren 1970 werden opgestart om onder meer leegstand en verkrotting tegen te gaan. Aanvankelijk werden enkele nefaste regels afgeschaft, zoals het minidecreet<sup>22</sup> en de opvolregel<sup>23</sup> -die toelieten in landbouwgebieden ondermeer woningen tegen wachtgevels<sup>24</sup> te bouwen. Ook werden ministeriële omzendbrieven opgesteld ter verduidelijking van de regels voor het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden en de opmaak van ruimtelijke structuurplannen. Het opleggen van woonbehoeftestudies ter verantwoording van het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, en de afbakingsprocessen van stedelijke gebieden, moesten ongebreidelde ontwikkelingen afremmen. Uitgangspunt hierbij was dat de woonreserves enkel nog mochten worden aangesneden indien er onvoldoende onbebouwde percelen aanwezig waren om de lokale bevolkingsaan groei op te vangen. Groei als gevolg van immigratie (vanuit de nabijgelegen steden) kon niet langer aanleiding geven tot het realiseren van woonuitbreidingen. In de steden gold het omgekeerde en werden taakstellingen met betrekking tot het realiseren van woningen, opgelegd om de groei op te vangen en suburbanisatie tegen te gaan.

Sinds het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw ontstond opnieuw een beweging naar een ad hoc vergunningenbeleid, met bijvoorbeeld het planologisch attest, principiële akkoorden (afgeschaft in 2023), functiewijzigingen, en zonevremde basisrechten (Roelandts & Vandendurpel, 2010; Van Damme, 2010; Vandevyvere, 2010). Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd meermaals herzien, onder andere op vlak van de ruimtelijke aspecten van het wonen (taakstellingen inzake woningen, selectie van stedelijke gebieden). Ondertussen werd de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in 2018 goedgekeurd met daarin onder andere de introductie van de begrippen 'ruimtelijk rendement', 'vermindere van het ruimtebeslag' (*zgn. betonstop, later bouwshift*) en 'knooppuntwaarde' (Vlaamse Overheid, 2016; Vlaamse Regering, 2018a). Het doel was de realisatiegerichtheid te verhogen, maar resulteerde vooral in een verder doorgedreven subsidiariteit naar gemeenten: lokale besturen kregen opnieuw veel bevoegdheden voor de ontwikkeling van het bebouwde weefsel. De uiteindelijke goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en haar beleidskaders blijft vooralsnog uit (toestand Mei 2024).

Tabel 2 geeft het overzicht van de achterliggende tipping points in de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in Vlaanderen.

<sup>22</sup> Het 'minidecreet' van 28 juni 1984 had als één van de doelstellingen om tot een meer soepelere toepassing te komen van de gewestplannen door in een afwijkingsmogelijkheid te voorzien via afgifte van bouw-, verkavelings-, of exploitatievergunningen, zonder de "goede ruimtelijke ordening" te schaden (Van Damme, 2010).

<sup>23</sup> In het K.B. van 28 december 1972 werd de 'opvolregel' geïntroduceerd, "die het bouwen toeliet in een gebied met een nochtans daarvoor niet geëigende ruimtelijke bestemming wanneer het perceel in kwestie binnen een huizengroep lag (later werd een maximum afstand van 70 meter tussen twee vergunde gebouwen ingevoerd)" (Van Hoorick, 2003).

<sup>24</sup> Een wachtgevel is een blinde muur van een woning waartegen een andere woning kan gebouwd worden.

Tabel 13: Quick scan van de tipping points in de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in Vlaanderen (vanaf 1980). Bron: verwerking van diverse bronnen.

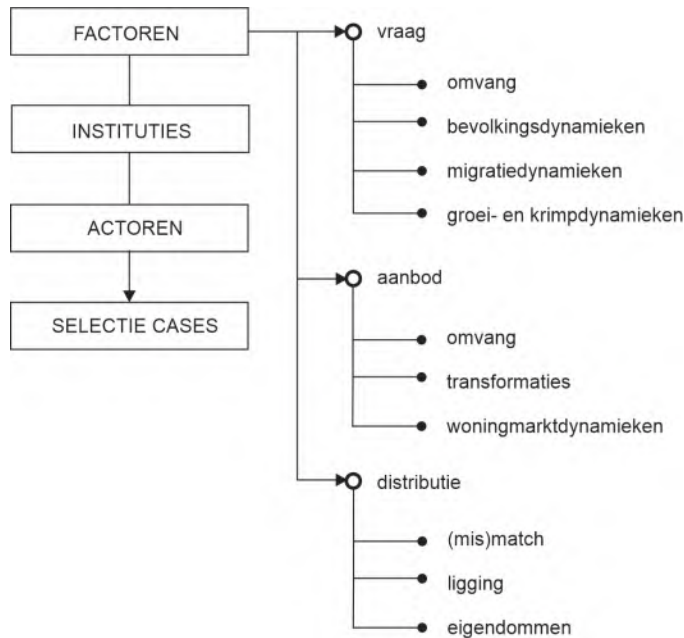
PLANNINGS-INITIATIEVEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF	IMPACT OP HET FYSISCH SYSTEEM/LANDSCHAP	POLITIEKE CONTEXT*, IN RELATIE TOT INSTITUTIONELE DYNAMIEKEN	ECONOMISCHE CONTEXT	SOCIO-CULTURELE CONTEXT, MET WEERSLAG OP HET WOONMODEL
1980: regionalisering wetgeving RO en woonbeleid Minidecreet (1984)	stadsvlucht	Vlaamse executieve (gewesten en gemeenschappen); Katholieken, Socialisten, Liberalen, VU	Economische crisis; desindustrialisatie; stadsvernieuwing	Huis wordt meer en meer gezien als een consumptiegoed; demografische transitie (gezinsverdunding, vergrijzing)
aanzet opmaak structuurplannen	Suburbanisatie; leegstand in steden	Katholieken, Liberalen	Besparingen	Huis met tuin is woonideaal; woning is pensioen;
1993		België is een federale staat Katholieken, Socialisten, VU		Mensen worden meer milieubewust
1996: plannings-decreet Sociaal impulsfonds		Katholieken, Socialisten		
1997: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de Vlaamse Wooncode Structuurplanning Ook Vlaamse Wooncode	Verdichting van het bebouwd weefsel	Katholieken, Socialisten	Groeimodel voor de steden en selectieve ontwikkeling van dorpen in de open ruimte	Trendbreuk in RO: tegengaan van suburbanisatie.  Concept 'duurzaamheid' Recht op wonen
opmaak GRSn en RUPs			Neo-liberalisme	individualisme
2009: VCRO	Versnippering van de open ruimte	Katholieken, Socialisten, Liberalen, NVA, SPIRIT	Minder overheid, meer marktwerking; bankencrisis;	Heropleving van de steden met selectieve suburbanisatie;
Strategische planning 2012: Groenboek BRV		Katholieken, Socialisten, NVA	Ruimtelijk rendement opdrijven	Vluchtelingen Syrië; wachtlijsten sociale huurwoningen; huisjesmelkers; aging-in-place wordt gestimuleerd vanuit de zorgsector; appartementisering;
2016: Witboek BRV		Katholieken, Liberalen, NVA		'Betonstop'; aandeel huiseigenaren daalt lichtjes
			Betaalbaarheid wonen wordt problematischer; bescherming eigendomsrecht	
2018: Strat. Visie BRV	Ontsnippering open ruimte	Katholieken, Liberalen, NVA		Verdichting bebouwd weefsel
2021: aanzet Bouwshift Taskforce Bouwshift		Katholieken, Liberalen, NVA		'Bouwspurt'?
2023: Instrumenten-decreet	Verhoging ruimtebeslag	Katholieken, Liberalen, NVA	Vergoeding aan marktwaarde voor onbebouwde percelen	Onbetaalbaarheid van het schrappen van woon(reserve) gebieden
2023: Decreet woonreservegebieden Stolp op de woonreservegebieden		Katholieken, Liberalen, NVA	Overgangsmaatregelen	Klemtoon op eigendomsrecht en vergoeding aan marktwaarde van bouwgronden in woonreservegebieden
202x: BRV? Omgevingsplanning				Toepassing 'Bouwshift'

\* 5.2. Factoren van de woningmarktarena in Vlaanderen heersende politieke partijen (nationaal tot 1980, vanaf dan de Vlaamse partijen)

## 5.2. FACTOREN VAN DE WONINGMARKTARENA IN VLAANDEREN

### INLEIDING

De woningmarktarena vormt zich binnen een bepaalde context die opgebouwd wordt door enerzijds het fysisch systeem (niet overal kan technisch gezien gebouwd worden) en anderzijds socio-economische aspecten en de politieke conjunctuur. Hierna wordt een beknopt overzicht voor Vlaanderen gegeven in relatie tot het nederzettingsspatroon en de daarbij horende ruimtelijke ordening (Figuur 33). De onderliggende maatschappijvisies zijn mee drijvende krachten voor het huidige woonmodel.



Figuur 36: Aspecten van de factoren van woningmarktarena's. Bron: eigen verwerking

Zoals aangegeven (Figuur 33) zijn er drie aspecten van de woningmarkt van belang: vraag, aanbod en de fit tussen beide. Dit hoofdstuk bekijkt de drie aspecten verder in detail in relatie tot trends en dynamieken (demografie, groei/krimp, woningmarkt).

### VRAAGZIJDE

#### WOONBEHOEFTE, WONINGVRAAG EN WOONWENS

De vraagzijde wordt o.m. bepaald door de woonbehoefte. In deze dissertatie wordt hiermee de woonbehoefte vanuit demografisch oogpunt bedoeld. De groei van het aantal gezinnen wordt daarbij als proxy gebruikt. Elk bijkomend gezin heeft -binnen die redenering- 'recht' op een woongelegenheden<sup>25</sup>. De aangroei van het aantal gezinnen geeft dus de behoefte (en nood) aan bijkomende woongelegenheden weer. Een woongelegenheden kan zowel een villa, appartement, studio, boerderij, rijwoning enz. zijn.

De *woningvraag* is beredeneerd vanuit economisch oogpunt en omvat de woonbehoefte plus de vraag naar opbrengstwoningen, tweede verblijven, vakantiewoningen, koten, enz. De vraag omvat dus méér dan de demografische *behoefte*. Het Steunpunt Wonen berekende in 2011 via het woningmarktmodel dat voor Vlaanderen de nieuwbouwvraag ongeveer 40% boven de behoefte uitkomt (F. Vastmans, de Vries, & Buyst, 2011). Die vraag wordt vooral gedreven door hypothecaire intrestvoeten, de bouwkost

<sup>25</sup> In de praktijk kan het voorkomen dat de woonbehoefte zich niet vertaalt in bijkomende eenheden, maar dat ze (noodgedwongen) opgevangen wordt binnen de bestaande woningen (samenwonen met verschillende generaties onder één dak).

(Abex-index), huizenprijzen, de woonbehoefte, inflatie en grondprijzen. Sociaal wonen wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.

## HET WENSBEELD VAN DE RUIME EN ALLEENSTAANDE WONING

Het oude wensbeeld van een eigen woning met tuin zit diep ingebakken in het gedachtengoed van de Vlaming. Onderzoek toont aan dat 72% van de ondervraagde Vlamingen het liefste in een open of halfopen woning wil wonen. Daarnaast wil 10% het liefste een rijwoning betrekken en 17% verkiest een appartement of studio. Hoogbouw is dan weer een ongewenst woningtype; dit is zeker het geval voor hoogbouw met meer dan 10 verdiepingen (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Dit betekent niet per se dat Vlamingen gekant zijn tegen compactere woonvormen, maar wel dat hoogbouw hen zeer sterk afschrikt. Dit wordt bevestigd door De Decker (2019) die besluit dat de doorsnee Vlaming dan ook niet in de stad wil wonen, maar liever in de stadsrand of op het platteland. In de praktijk krijgt dit vorm door enerzijds een beleid gericht op eigenaarschap en eigenwoningbezit, en anderzijds door het wensbeeld van de alleenstaande woning.

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde benaderd vanuit een aantal vraagstellingen. Wat is de demografische uitdaging? Is Vlaanderen (nog steeds) een groeiregio en zo ja is die eerder endogeen of gestuurd vanuit immigratie? Hoe uit zich dat in de ruimte (waar wordt groei verwacht, waar treden verschuivingen op, hoe groot is de 'druk')? Is de woningvraag afgestemd op de woonbehoefte? En hoe kan deze vraag en behoefte in de ruimte neerslag hebben?

## DE DEMOGRAFISCHE UITDAGING IN VLAANDEREN

### BEVOLKINGSGROEI STIJGT EN REMT AF; DE GEZINGSGROEI ZET DOOR

Het Federaal Planbureau (2023)<sup>26</sup> verwacht dat de Vlaamse bevolking op korte termijn (2025-2029) zal toenemen van 6,83 tot 6,99 miljoen inwoners (ca. +127.500). Dit gaat samen met een verwachte stijging van het aantal huishoudens van 2,96 tot 3,04 miljoen op een periode van vijf jaar (ca. +77.800). Op langere termijn (2030-2049) voorziet het Federaal Planbureau een stijging met ca. 524.000 inwoners en ca. 292.700 huishoudens<sup>27</sup>. Figuur 37 geeft de trends weer op vlak van bevolkings- en gezinsevoluties en de vooruitzichten ervan naar 2060 toe.

Het aandeel alleenstaanden stijgt daarbij spectaculair van een derde in 2025 naar 40% in 2050. Het aandeel koppels met kinderen daalt (van 29% naar 22%). De gezinsverdunding met vraag naar kleinere woonegelegenheden zal daardoor wellicht toenemen

### STIJGENDE KLOOF TUSSEN GROEI WONINGSTOCK EN AANTAL GEZINEN

In Vlaanderen heeft elke gemeente minstens 3% meer wooneenheden dan er gedomicilieerde huishoudens wonen (F. Vastmans & Dreesen, 2021b; K. Verachtert et al., 2022).

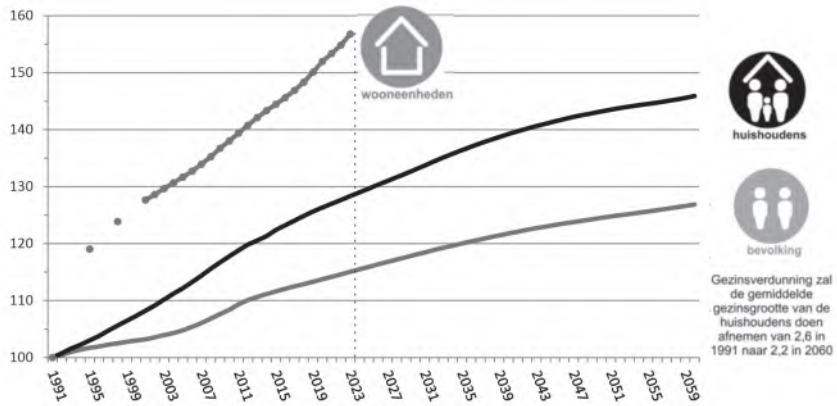
Figuur 34 toont bovendien dat er een toenemend verschil tussen de aangroei van het aantal gezinnen en de aangroei van het aantal wooneenheden. Op Vlaams niveau is, na een korte periode van stabilisatie (2001-2011), dit verschil in 2021 al opgelopen tot 15% (Figuur 38) en stijgt dus de verhouding tussen het beschikbaar aantal woonegelegenheden en het aantal gedomicilieerde huishoudens.

Regionaal zijn er grote verschillen. Vooral de kustgemeenten kennen een hoge ratio, te wijten aan de tweede verblijven (Figuur 36). Maar dit fenomeen speelt ook in andere steden en gemeenten, wat kan duiden op veel leegstand en/of investeringen in opbrengsteigendommen, studentenkoten of vakantiewoningen. Dat er meer woningen zijn dan huishoudens en dat het verschil toeneemt, is volgens Winters et al. (2021) op zich positief, maar laat niet toe om met zekerheid te zeggen dat er geen krapte is.

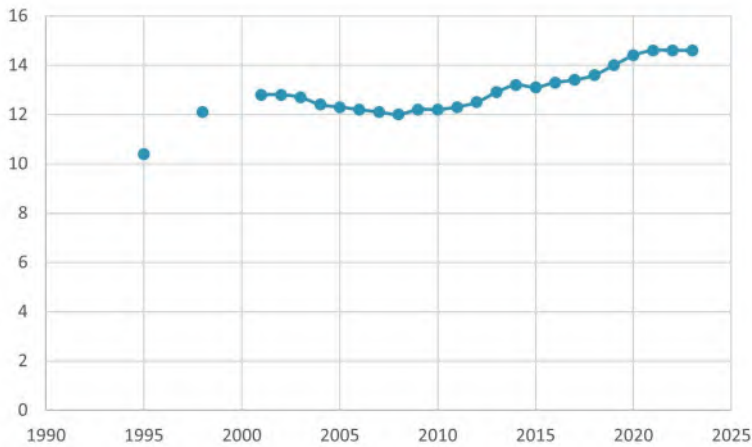
Er kan immers globaal een 'overschot' zijn, terwijl er toch krapte is in bepaalde segmenten van de woningmarkt of in bepaalde gebieden, bijvoorbeeld betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen of een tekort aan huurwoningen.

<sup>26</sup> Versie databank dd. 31/1/2023; aantallen telkens op 1/1/20xx

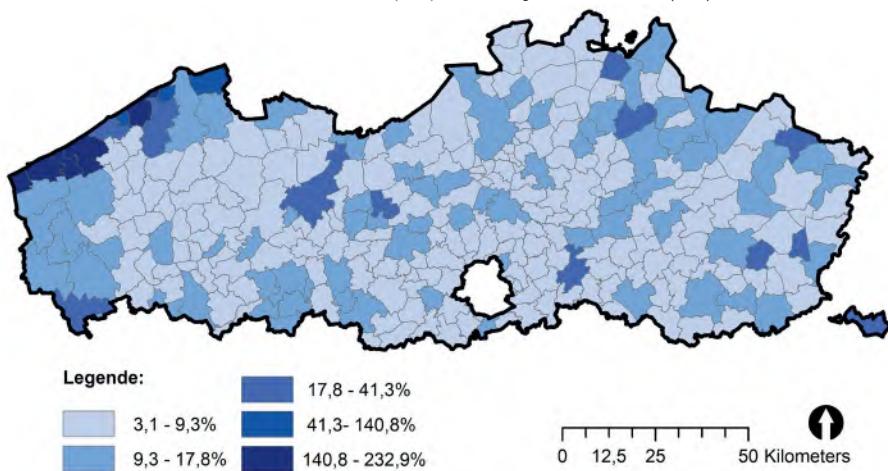
<sup>27</sup> De recente berekeningen uit 2023 houden rekening met de instroom vanuit Syrië en vanuit Oekraïne.



Figuur 37: Evolutie van de bevolking, het aantal gezinnen en het aantal wooneenheden van 1991 tot 2060 in Vlaanderen (basis 1991 = 100; 1991-2023: observaties; 2024-2060: vooruitzichten). Bron: verwerkte data van de Statbel (wooneenheden), Statistiek Vlaanderen (bevolking en huishoudensdata) en FPB (vooruitzichten), [www.plan.be](http://www.plan.be).



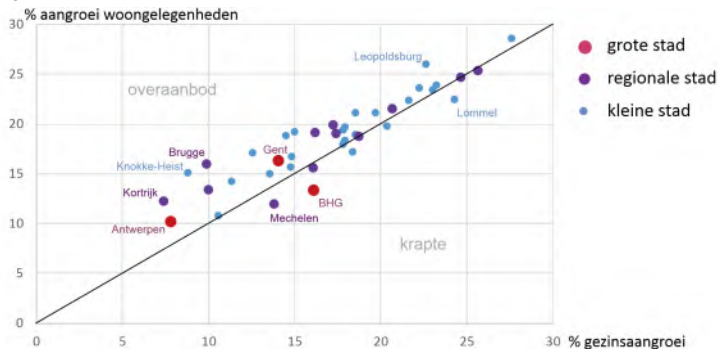
Figuur 38: Evolutie (van de verhouding (%)) tussen de woningvoorraad (wooneenheden) en het aantal huishoudens (incl. collectieve huishoudens) over de periode 1991 tot 2023 in Vlaanderen. Bron: K. Verachtert et al. (2022) en verwerking van data van Statbel (2024)



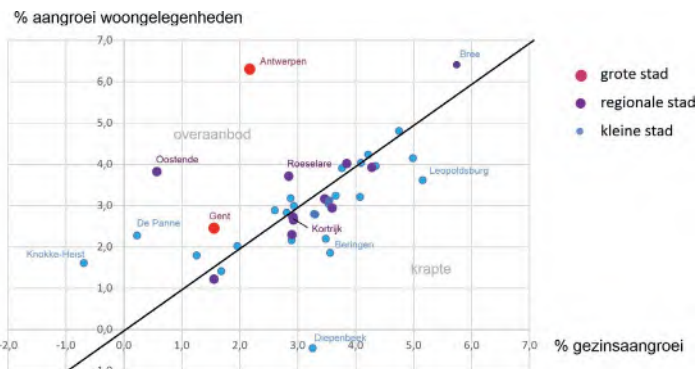
Figuur 39: Verhouding tussen het aantal wooneenheden en aantal gezinnen in 2021 per gemeente. Hoe donkerder, hoe meer woningen t.o.v. gezinnen er zijn. Bron: verwerking van data uit K. Verachtert et al. (2022) (natural breaks)

## OVERAANBOD EN KRAPTE AAN WOONGELEGENHEDEN PER STAD

De aangroei van het aantal gezinnen afgezet tegen de woningproductie van de afgelopen 20 jaar, geeft over het algemeen een overaanbod aan van wooneenheden (Figuur 40). Uitzondering zijn een aantal steden met een tragere demografische groei waar de productie van woningen (vooral appartementen) aanhoudt (bijvoorbeeld Antwerpen, Kortrijk, Brugge). Daartegenover staat dat in Mechelen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woningbouwproductie achter loopt op de gezinsaangroei. Wordt enkel de laatste vier jaar in beschouwing genomen (Figuur 41), dan is de gezinsaangroei over het algemeen gedaald, maar met behoud van het overaanbod.



Figuur 40: Aangroei van het aantal huishoudens versus de aangroei van het aantal woongelegenheden over de periode 2001-2019 per type stedelijk gebied (centrumgemeente) in Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bron: eigen berekeningen op basis van gegevens van STATBEL (2020)



Figuur 41: Aangroei van het aantal huishoudens versus de aangroei van het aantal woongelegenheden over de periode 2020-2023 per type stedelijk gebied (centrumgemeente) in Vlaanderen. Bron: eigen berekeningen op basis van gegevens van STATBEL (2020)

## VERGRIJZEN, VERGROENEN EN VERPLAATSEN

Door de toegenomen levensverwachting zal de vergrijzing toenemen tegen 2050, met een stijging van 60% in de leeftijdsgroep van 67 jaar en ouder. Tegelijkertijd treedt er een vergroening op, zij het veel minder sterk. Het aandeel van deze groep van jongeren blijft evenwel stabiel. Procentueel gezien zal de groep actieven sterk dalen (van 64% in 2015 naar 56% in 2050 bij de 67+ers); deze daling gaat samen met de stijging van het aandeel ouderen (van 17% naar 24% in 2050) wat een verdubbeling is ten opzichte van 1991. Binnen de groep ouderen treedt verzilvering op: het aandeel 80+ers steeg van 3% in 1991 tot 6% in 2015 en zal verder toenemen tot 11% in 2050<sup>28</sup>. Vooral aan de kust wordt een sterke toename van zowel het relatief als het absoluut aandeel van de 80+ers verwacht mede door interne immigratie (Vandekerckhove, De Luyck, Volckaert, De Witte, & De Decker, 2014). Die sterk groeiende groep stelt bovendien andere eisen aan de woning en de woonomgeving, afhankelijk van hun woonvoorkeuren. Gezien de Vlamingen honkvast zijn, verouderen de woningen mee met hun bewoners. Het gros van die woningen blijkt ook niet aangepast aan lichamelijke beperkingen (Myncke & Vandekerckhove, 2007).

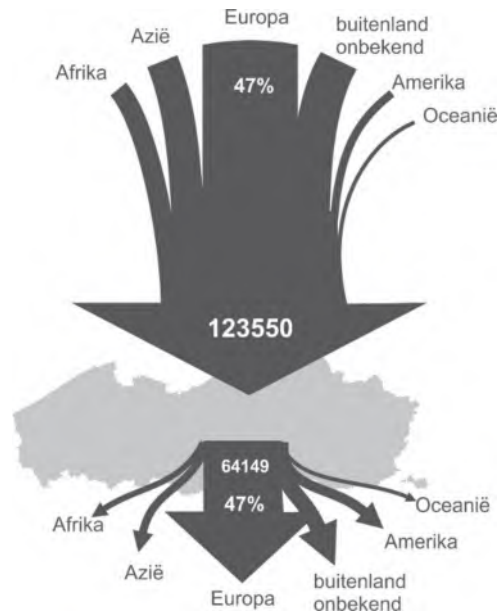
<sup>28</sup> Berekening op basis van de bevolkingsvooruitzichten van het Federaal Planbureau. Databank geraadpleegd op 5/1/2016. [http://www.plan.be/databases/database\\_det.php?lang=nl&TM=46&ID=35](http://www.plan.be/databases/database_det.php?lang=nl&TM=46&ID=35)

## DE VLAMING WOONT VOORAL BUITEN DE STAD

Op basis van gegevens van Statistiek Vlaanderen, werd berekend dat 60% van de toename van het aantal huishoudens en daarmee ook de woonvraag op korte termijn (periode 2020-2030), zal plaatsvinden in de stedelijke gebieden<sup>29</sup>; en 40% in het buitengebied. Dit is evenwel een trendscenario dat slechts deels rekening houdt met het gewenst beleid (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). Uit het verleden weten we dat een aanzienlijk deel van deze groei toch nog in de randen<sup>30</sup> van de eigenlijke steden zal plaatsvinden (peri-urbane gebieden). De bouwopgave komt daardoor ook vooral in het buitengebied terecht. Ook cijfers van de afgelopen 20 jaar geven aan dat er nog gebouwd wordt in het buitengebied: ca. 44% van de woongelegenheden voor residentiële nieuwbouw komt in het buitengebied terecht (Pisman, Vermeiren, & Loris, 2017).

## MIGRATIES

Zoals eerder aangegeven groeit de bevolking in Vlaanderen vooral aan als gevolg van immigratie, eerder dan door de natuurlijke aangroei van de bevolking. Die migratie is zeer dynamisch: ter illustratie, in 2016 was er een instroom van ca. 123.500 personen, maar ook een uitstroom van bijna half zoveel met ca. 64.000 personen. Het gros (47%) komt uit Europa, zowel wat betreft inwijking als wat betreft de uitwijking (Figuur 42).



Figuur 42: Externe immigratie en emigratie van Vlaanderen, aantallen voor 2016 per continent (noot: Europa omvat Rusland). Bron: eigen verwerking van data van Statistiek Vlaanderen

De migratie binnen Vlaanderen speelt zich grotendeels af enerzijds in de grensgebieden met andere regio's (Nederland, kust, Wallonië, Brussel), en anderzijds rondom de (groot)steden (bijvoorbeeld Gent, Antwerpen, Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

## ROND GROOTSTEDEN

Onze steden zijn de toegangspoorten voor inkomende migratie. Externe migratie komt hoofdzakelijk aan in de grootsteden, m.n. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Antwerpen, Gent en in mindere mate in kleinere steden zoals bijvoorbeeld Kortrijk, Mechelen, Brugge, Hasselt-Genk enz. Worden enkel de interne migraties binnen België beschouwd, dan ontstaat een omgekeerd beeld: grootsteden als het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Antwerpen en Gent verliezen inwoners aan vooral plattelandsgemeenten in hun

<sup>29</sup> Selectie van gemeenten zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

<sup>30</sup> Buitengebied deel van gemeenten als stedelijk gebied geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

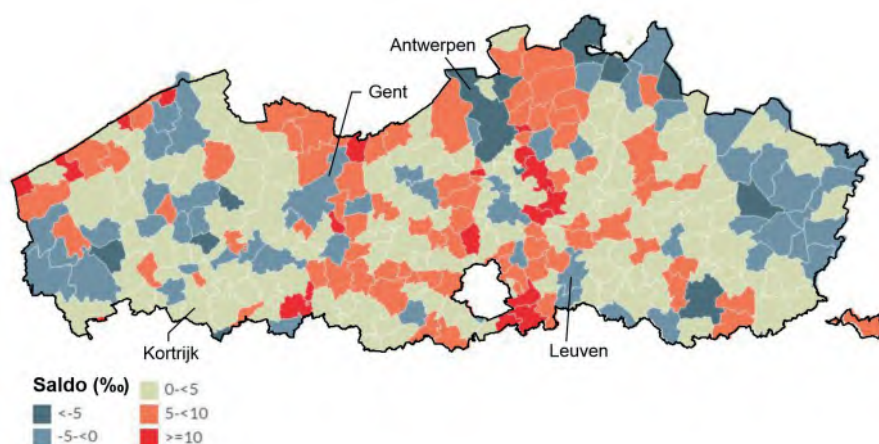
rand. Die rand is groter naargelang ook de stad een hoger bevolkingsaantal kent (vgl. Antwerpen met Gent). Voor sommige steden (vnl. Luik) reiken de bestemmingen zelfs netto tot in andere grootsteden zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Gent en Antwerpen. Hoe groter de stad, hoe groter de afstand waarover de suburbanisatie reikt.

Bij het verder inzoomen op de steden en hun randgemeenten (stadsgewesten), komt een divers verstedelijkingspatroon tot uiting. Hierbij doen zich gevallen voor waarbij a) zowel de agglomeratie als het stadsgewest groeien (urbanisatie), b) de agglomeratie groeit maar het stadsgewest bevolking verliest (rurbanisatie), c) de agglomeratie krimpt maar de omliggende gemeenten van het stadsgewest groeien (suburbanisatie), en d) zowel de agglomeratie als het stadsgewest inwoners verliezen (krimp). Dit alles kan samengaan met een groei op het platteland of een krimp in bepaalde plattelandsregio's. Voorbeelden hiervan zijn opgelijst in Tabel 13.

Tabel 13: Quick scan van de tipping points in de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in Vlaanderen (vanaf 1980). Bron: verwerking van diverse bronnen.

TRENDS	VOORBEELDREGIO
<b>Groei</b>	
Zowel de agglomeratie als het stadsgewest groeien	Gent, Brugge
<b>Groei stadscentrum</b>	
Groei van de agglomeratie maar krimp van de overige gemeenten van het stadsgewest	Oostende, Brussel, Turnhout
<b>Groei stadsrand</b>	
Krimp in de agglomeratie en groei in de overige gemeenten van het stadsgewest	Antwerpen, Hasselt-Genk, Leuven, Mechelen,
<b>Krimp</b>	
Zowel een krimp van de bevolking in de agglomeratie als in het stadsgewest	Kortrijk

Voor de interne migratie (dus binnen België), zijn binnen een stadsgewest afwijkende patronen te ontwaren (Figuur 43). Zo kent de stad Gent bijvoorbeeld een uitwaartse migratie naar de randgemeenten die overigens ook uit zichzelf een positief saldo kennen. Ook in Antwerpen en haar rand zien we een gelijkaardig patroon. Kortrijk daarentegen kent een beperkt positief saldo, net als de meeste omliggende gemeenten. Deze twee voorbeelden worden in detail verder ontleed in de cases van de regio Gent en de regio Kortrijk.

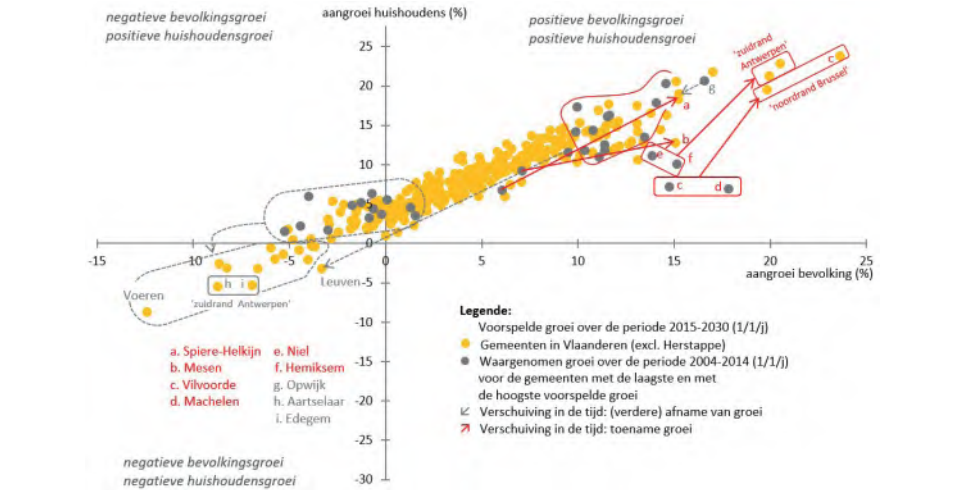


Figuur 43: Saldo interne migratie: periode 2016-2018, gemiddeld aantal per 1.000 inwoners per jaar. Bron: Statistiek Vlaanderen (2020)



## DOORKIJK OP MIDDELLANGE TERMIJN: GROEI EN KRIMP OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Op gelijkaardige wijze als bij de aanpak van de arrondissementen op Belgisch niveau (Figuur 16 t.e.m. Figuur 18) kan de bevolkingsgroei voor elke Vlaamse gemeente uitgezet worden ten opzichte van de huishoudensgroei (Figuur 44). Op korte termijn (2015-2030) wordt voor een aantal gemeenten een krimp verwacht zowel op vlak van bevolkingsgroei als van huishoudensgroei. Mensen trekken er dus weg. Het is interessant daarbij de trends in het oog te houden waarbij krimpende gemeenten nog verder krimpen in de toekomst, of waar een groeivertraging optreedt omdat daar het overaanbod aan woningen kan toenemen (met leegstand tot gevolg).



Figuur 44: Voorspelde demografische groei en krimp op de middellange termijn (2015-2030) per gemeente in Vlaanderen, uitgedrukt in groeipercentages voor de bevolking en voor het aantal huishoudens. Voor de gemeenten met de grootste groei en de grootste krimp is tevens de positie over de periode 2004-2014 weer-gegeven. Bron: eigen verwerking op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2014)

De belangrijkste verschuivingen in de waarnemingen over de periode 2004-2015 ten opzichte van de voorspelde evoluties voor de daaropvolgende 15 jaar (2015-2030) kunnen in zeven trends gevat worden (Tabel 14).

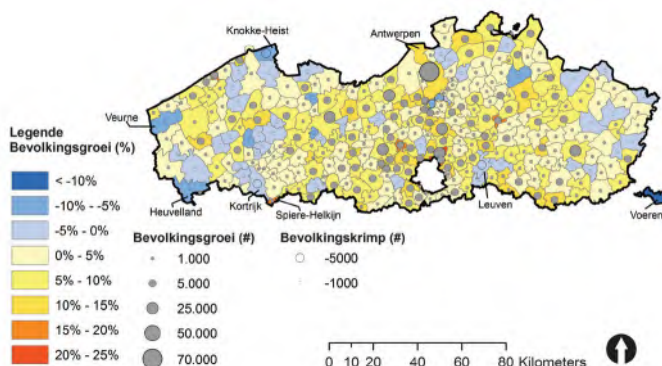
Tabel 15: Belangrijkste trends op vlak van groei en krimp (met markantste voorbeelden). Bron: eigen verwerking.

TRENDS	OVERHEERSEND TYPE
<b>1. Groeitrend:</b>	
<b>1.1. Omslag van krimp naar groei:</b>	
Bevolkingsgroei en gezinsverdunding: van beperkte bevolkingskrimp (max.-5%) naar beperkte bevolkingsgroei (max. 15%) en toenemende groei aantal huishoudens	Platteland (bijvoorbeeld Geetbets) (niet op Figuur 41 weergegeven aangezien het niet over extreme waarden gaat)
<b>1.2. Versnelling groei:</b>	
Bevolkingsgroei en gezinsverdunding: van lage groei (<10%) naar matige groei (>15%) van bevolking én huishoudens	Platteland (bijvoorbeeld Spiere-Helkijn)
Bevolkingsgroei en gezinsverdunding: beperkte toename van de bevolkingsgroei (<15%) en beperkte toename van het aantal gezinnen (<20%)	Stadscentra, randstedelijke gemeenten en plattelandsgemeenten (bijvoorbeeld Lochristi)
Bevolkingsgroei en gezinsverdunding: sterke toename van de bevolking (>20%) en sterke toename van het aantal gezinnen (>20%)	Stadscentra en randstedelijke gemeenten (bijvoorbeeld Vilvoorde)

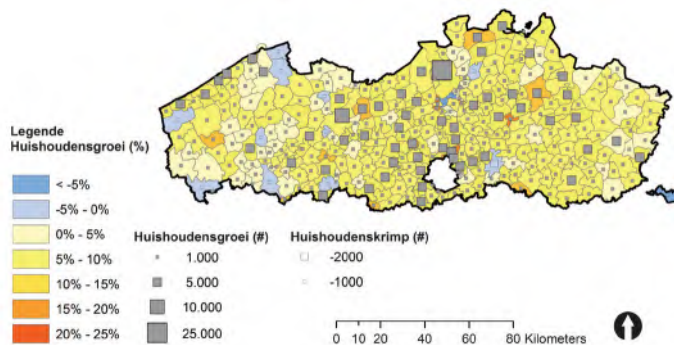
<b>1.3. Vertraging groei:</b>	
Sterke bevolkingsgroei en sterke huishoudensgroei neemt beperkt af	Platteland (bijvoorbeeld Opwijk)
<b>2. Krimptrend:</b>	
<b>2.1. Omslag van groei naar krimp:</b>	
Markante omslag van bevolkingsgroei (+%) naar bevolkingskrimp (-%) en afname huishoudensgroei (-%)	Stadscentra (beperkt aantal) (bijvoorbeeld Leuven, Kortrijk)
<b>2.2. Versnellen krimp:</b>	
Bevolkingskrimp én huishoudenskrimp: status quo of reeds afname van de bevolking (-%) wordt nog versterkt (-%) en gaat gepaard met afname van het aantal huishoudens (-%)	Zowel stadscentra, randstedelijke gemeenten, bebouwd perifere landschappen als plattelandsgemeenten (bijvoorbeeld Voeren)

In Figuur 45 en Figuur 46 worden de bevolkingsgroei en huishoudensgroei (relatief en absoluut) voor elke Vlaamse gemeente weergegeven. Krimp is een lokaal fenomeen dat zelfs speelt binnen een gemeente (kleine landelijke dorpen, bijvoorbeeld Heuvelland, Veurne en Voeren). Maar ook sterk verstedelijkte gemeenten zoals in de zuidrand van Antwerpen (Niel, Hemiksem) komen in beeld als mogelijke krimpgebieden.

Over het algemeen is echter zowel de krimp in gemeenten als de groei van bevolking en huishoudens eerder beperkt (resp. tot -5% en + 10%)<sup>31</sup>. Van de 308 gemeenten<sup>32</sup> zijn er 52 die in de toekomst kunnen geconfronteerd worden met bevolkingsafname, en 14 gemeenten waar ook het aantal huishoudens zal afnemen. Belangrijke noot hierbij is dat de weergegeven bevolkings- en huishoudensprognoses gebaseerd zijn op demografische trends uit het verleden (groei, krimp en migraties), en niet noodzakelijk een gewenst beleid -van bijvoorbeeld groeikernen of omgekeerd- weerspiegelt.



Figuur 45: Prognose van de bevolkingsgroei in % en absolute aantallen over de periode 2015-2030, per gemeente (Vlaanderen). Bron: verwerking van de gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2014)



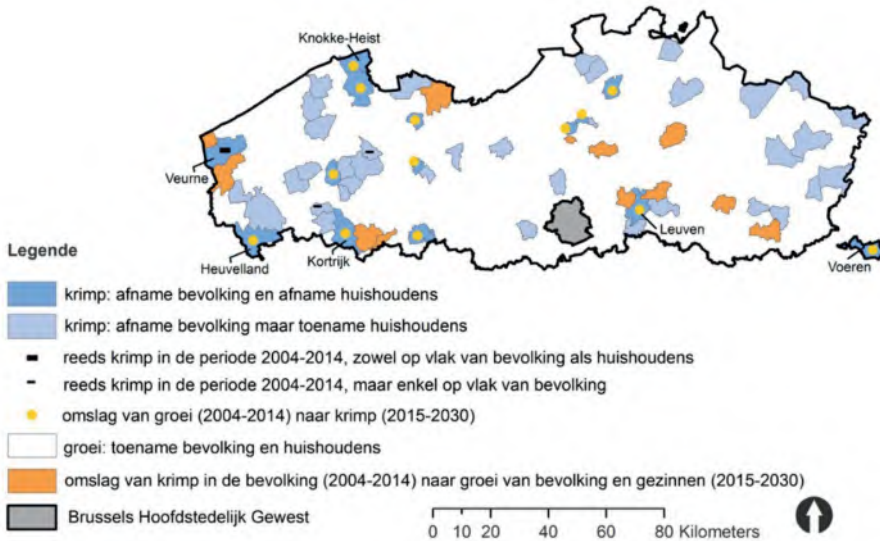
Figuur 46: Prognose van de huishoudensgroei in % en absolute aantallen over de periode 2015-2030, per gemeente (Vlaanderen). Bron: verwerking van de gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (2014)

<sup>31</sup> Opmerking: de krimp in Leuven is wellicht te wijten aan een registratiefout in de oorspronkelijke data van de Studiedienst van de Vlaamse Regering, als gevolg van het al dan niet tellen van de studentenpopulatie.

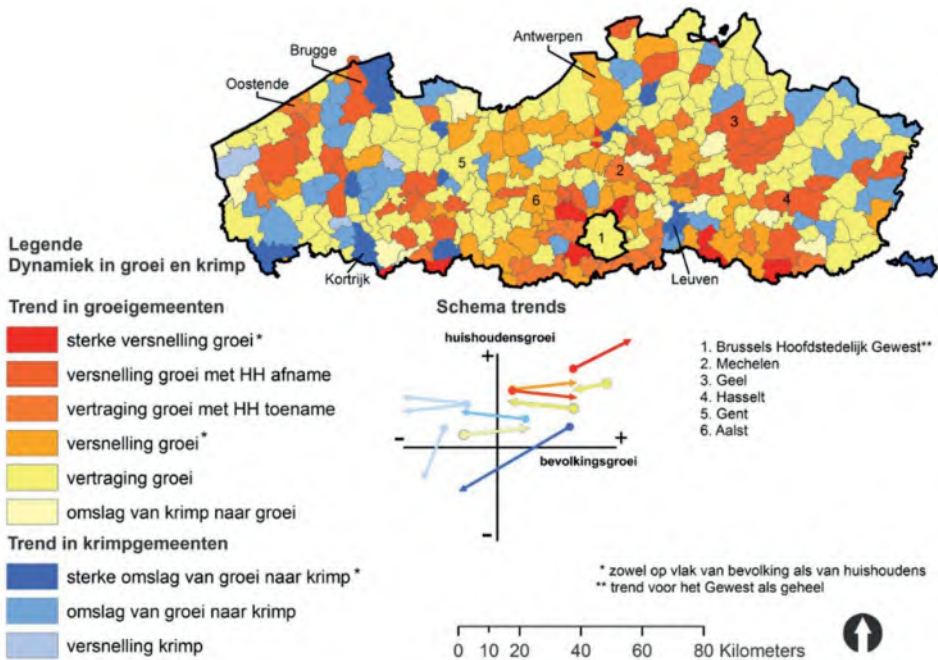
<sup>32</sup> Toestand aantal gemeenten anno 2019.

## TYPERING VAN DE VLAAMSE GEMEENTEN NAAR GROEI EN KRIMP

Op basis van het kaartmateriaal omtrent te verwachten bevolkings- en huishoudensevolutie tot 2030 en de omvang van de trends worden de gemeenten getypeerd in negen types (Figuur 48) die de trends weergeven binnen zowel de groei- als de krimpgebieden. Deze trends kunnen zowel versnellingen als vertragingen zijn of zelfs een complete omslag van krimp naar groei of omgekeerd inhouden.



Figuur 47: Geografische spreiding van de gemeenten in Vlaanderen (excl. Herstaple) waar in de toekomst (2015-2030) demografische krimp of groei wordt verwacht



Figuur 48: Geografische spreiding van de dynamiek in groei en krimp in Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Trends te verwachten dynamiek (2015-2030) ten opzichte van de trends in de afgelopen tien jaar (2004-2014)

## AANBOD

### WAAR HET OVER GAAT

Naast de dynamieken aan de kant van de vraagzijde (woonbehoefte en woningvraag), speelt ook het aanbod een rol in de woningmarkt. Dit aanbod bestaat uit zowel het bestaand bebouwd patrimonium, als de onbebouwde percelen die voor woningbouw in aanmerking komen.

Het bestaand bebouwd patrimonium omvat zowel bewoonde als leegstaande of onderbenutte panden bestemd voor wonen of met potentieel voor hergebruik. Onbebouwde percelen die voor woningbouw in aanmerking komen zijn die percelen die juridisch gezien een bestemming hebben die wonen toelaat of beleidsmatig zijn aangeduid als te ontwikkelen, indien ze nog geen woonbestemming hebben (bijvoorbeeld bij een ruiloperatie).

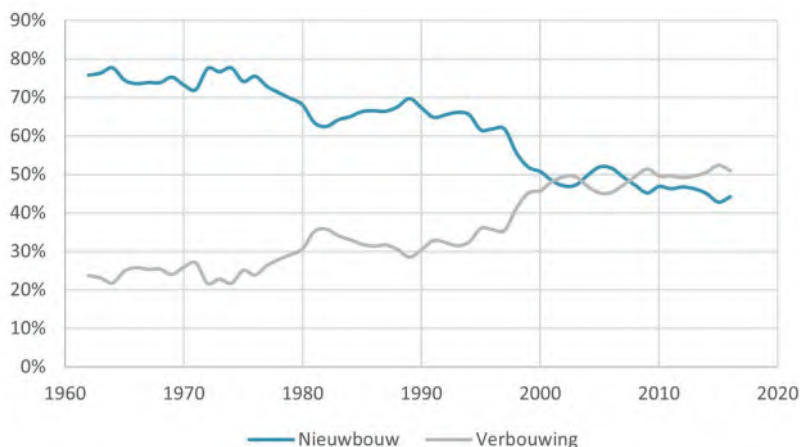
Afhankelijk van de uitbreidingsmogelijkheden, hergebruiksmogelijkheden en (ver)nieuwbouwmogelijkheden kan een potentieel woonaanbod berekend worden. Dit is het theoretisch aanbod dat idealiter zou kunnen gerealiseerd worden bij afwezigheid van ruimtelijke, of juridische beperkingen. Het feitelijk aanbod houdt wel rekening met die beperkingen. Juridische beperkingen liggen dan in de bestemming die geen woningbouw toelaat. De ruimtelijke beperkingen of kansen liggen in de ontwikkeling van een locatie die al dan niet de bestaande en gewenste ruimtelijke structuren versterken. Het feitelijk aanbod is dus per definitie kleiner dan het potentieel aanbod.

### BESTAANDE VEROUDERDE WONINGVOORRAAD

Vlaanderen staat voor een renovatieopgave die samenhangt met de ouderdom van de woningen en hun woningkwaliteit. Niettemin steeg, volgens recent onderzoek van Heylen and Vanderstraeten (2019), het aandeel Vlaamse woningen in goede staat tussen 2013 en 2018 van 70% naar 77%, terwijl het aandeel woningen in slechte tot zeer slechte staat daalde van 14% naar 11%. De woningen in de dertien Vlaamse centrumsteden maakten daarbij een grotere kwaliteitsverbetering door dan in de kleine steden en de landelijke gemeenten. Het aantal gerenoveerde woningen speelt daarbij een rol. Een bijkomende eis is de energetische kwaliteit (isolatie, primair energieverbruik); dat is in voornoemde cijfers niet opgenomen maar is wel een uitdaging voor de bestaande woningvoorraad.

Sinds de éérentwintigste eeuw is er een omslag in de verhouding tussen nieuwbouw en renovatie: voor het eerst is het aantal renovaties hoger dan de hoeveelheid nieuwbouw. In de jaren 1960 tot 2000 lag die verhouding anders met relatief meer nieuwbouw ten opzichte van renovaties (Figuur 49). Het segment van de meergezinswoningen is aanzienlijk jonger dan het segment van de eengezinswoningen: 30% van de meergezinswoningen is gebouwd na 2000, van de eengezinswoningen is dat slechts 13%. De renovatieverplichtingen in functie van minimaal te bereiken EPC-waarden leiden recent naast comfortverbeteringen ook tot energetische ingrepen voor bijna voor het gehele patrimonium gebouwd vóór 2000.

Heylen and Vanderstraeten (2019) stelden daarbij vast dat de kwaliteit van de woningen van eigenaars anno 2018, net zoals voorheen, beter is dan deze die bewoond wordt door huurders. Het aandeel woningen van slechte tot zeer slechte staat is opmerkelijk lager bij woningen bewoond door de eigenaar. Het segment van de slechte woningen op de huurmarkt is vooral terug te vinden bij huurders uit kwetsbare groepen, zoals huishoudens met een werkloos referentiepersoon of een ziek of arbeidsongeschikt referentiepersoon, eenoudergezinnen en huishoudens met een laag inkomen.



Figuur 49: Verhouding van het aandeel nieuwbouw ten opzichte van renovaties bij vergunningsaanvragen over de periode 1962-2016. Bron: Departement Omgeving, vergunningenregister, 2017. Eigen verwerking

De private huurmarkt bestaat voor 69% uit meergezinswoningen en hoewel 30% van de meergezinswoningen gebouwd werd na 2000, woont slechts iets meer dan 1 op 5 private huurders woont in een woning uit deze bouwperiode. De huurmarkt telt een hoger aandeel (recente) meergezinswoningen dan de eigenaarsmarkt, waardoor het aandeel aangepaste woningen ook opmerkelijk hoger is op de private (18%) en sociale huurmarkt (21%) dan op de eigenaarsmarkt (13%) (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

## RUIMTELIJKE VOETAFDruk

Het grootste aandeel ééngezinwoningen bevindt zich buiten de steden (61% in 2018). De steden kennen dan weer het hoogst aandeel meergezinswoningen (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Dit weerspiegelt zich zowel in de oppervlakte van de woning als in de grondoppervlakte van het perceel waarop de woning gevestigd is. Waar de woning in verstedelijkt gebied gemiddeld ca. 100m<sup>2</sup> groot is, en de perceeloppervlakte onder de 500m<sup>2</sup> ligt, ligt de vloeroppervlakte van de woning in landelijk gebied gemiddeld op 150m<sup>2</sup> en de perceeloppervlakte ruim 1200m<sup>2</sup> (Loris, 2018). De residentiële buitenruimte, met tuinen, terrassen en koeren, neemt dan ook toe van verstedelijkt naar landelijk gebied.

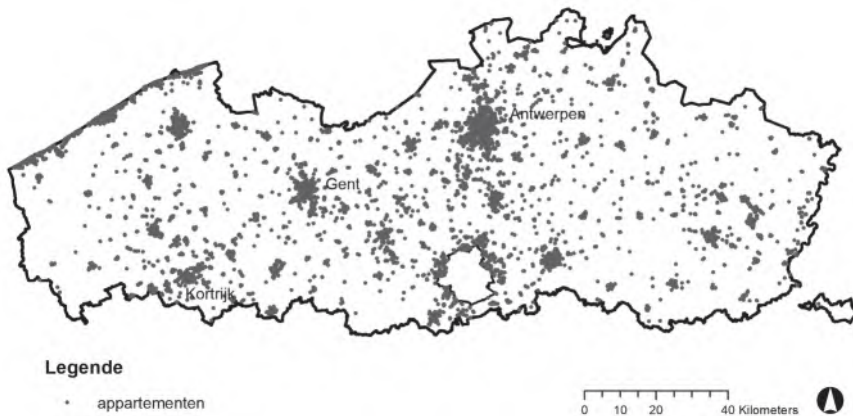
## ONDERBEWONING

De mismatch tussen de bestaande (verouderde) woning en de honkvaste bewoners leidt ertoe dat er zowel *overbewoning* als *onderbewoning* voorkomt. De trend in België is onderbezetting als gevolg van ouderen die blijven wonen in de woning nadat de kinderen het huis hebben verlaten en dus kamers komen leeg te staan. In België gaat dit om 72% van de woningen. De onderbewoning is dus zeker *omvangrijk* (Bervoets, Vanneste, & Ryckewaert, 2014; Vanneste, Thomas, & Goossens, 2007; Vanneste & Vanderstraeten, 2014).

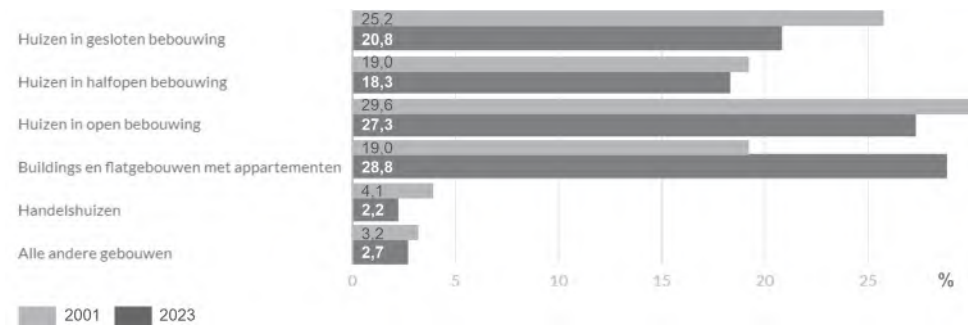
Ruimtelijk gezien komt het fenomeen van onderbezetting vooral voor in 'klassieke' woonwijken uit de jaren 1960-1980. Deze woningen zijn niet meer aangepast aan de huidige woonwensen, energienormen en bevolkingsgroepen, en worden doorgaans gekenmerkt door de dominante aanwezigheid van open bebouwing, die door de gewijzigde gezinssamenstelling niet meer afgestemd is op de gezinsgrootte. Een deel van de oudere bewoners zijn bovendien meer zorgbehoevend, er is een gebrek aan buurtvoorzieningen, de wijk is sterk gericht op automobilititeit etc. (Loris, 2018). Volgens Cneut et al. (2007) zullen ingrepen in deze wijken nodig zijn om het woningaanbod af te stemmen op de hedendaagse woonwensen.

## VERAPPARTEMENTISERING

*Verappartementisering* is een trend die zich niet enkel in de steden maar ook in dorpskernen voordoet (Figuur 50). Naast een toenemend aandeel appartementen in ons woningbestand, neemt ook nog steeds het aantal open bebouwingen toe, vooral in het buitengebied en meestal ten koste van het aandeel rijwoningen (Pisman et al., 2017). Ondertussen zien we dat de gezinnen kleiner worden, meer divers (bijvoorbeeld nieuw samengestelde gezinnen) en multi-cultureler. In de laatste twee decennia (2001-2023) is het aandeel wooneenheden binnen appartementsgebouwen toegenomen van 19% naar 28,8% (Figuur 51).



Figuur 50: Situering van de appartementsgebouwen in Vlaanderen met meer dan 3 busnummers. Bron: verwerking van data uit Heymans and Buijsman (2020) o.b.v. het Crab-adresbestand



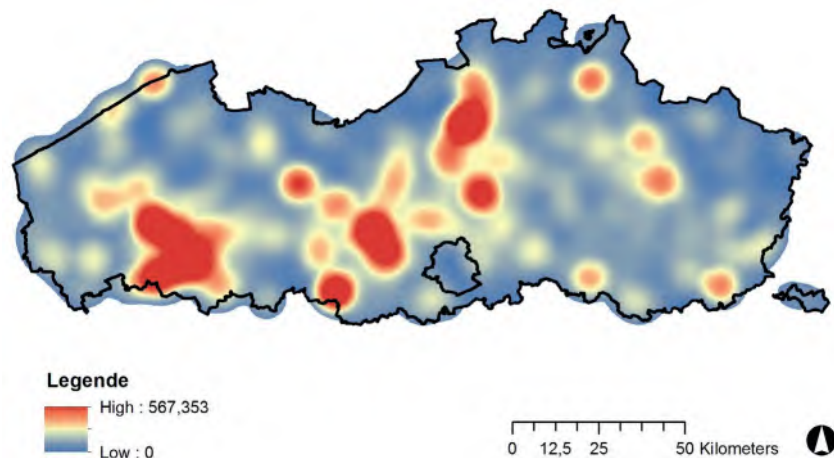
Figuur 51: Aandeel van het aantal wooneenheden volgens woningtype in 2001 en 2023 in Vlaanderen. Bron: Statbel (2023)

## HERGEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Op basis van leegstandscijfers omtrent woningen, bedrijven en kleinhandel schatten TV SUM-Atelier Romain (2017) de hergebruiksmogelijkheden op 22.000 wooneenheden, 3.000 ha bedrijfspcelen en 5.500 winkelpanden in 2015. Het gaat dan om structurele leegstand, m.n. leegstand van langer dan 1 jaar, en in de veronderstelling dat leegstaande woningen terug worden ingezet voor wonen, bedrijfspanden voor bedrijvigheid en de winkels voor kleinhandel (zgn. nul-scenario, zie Figuur 52).

De kaart toont opvallende concentraties waarbij vooral enkele steden een hoog hergebruikspotentieel kennen: Antwerpen, Mechelen, Aalst en het Kortrijkse. De concentratie in de Gentse regio is dan weer opvallend kleiner. Dit betekent niet dat het 'leegstandsprobleem' daar resp. groter of kleiner is dan in andere regio's, maar wel dat het aantal leegstaande panden in absolute aantal groot is. Bovendien kan dit te wijten zijn aan enerzijds een effectief hoge leegstand, of anderzijds aan het feit dat deze steden er een goede inventarisatie op na houden ten overstaan van andere steden of regio's.

Op een totaal van ca. 3,6 miljoen wooneenheden in Vlaanderen (Statbel, 2023) is een structurele leegstand van 22.000 woningen beperkt (<1%). Ongeveer de helft hiervan (ca. 10.000 woningen) bevindt zich in verstedelijkt gebied; de rest in randstedelijk en landelijk gebied<sup>33</sup>. Wel moet opgemerkt dat het om administratieve leegstandscijfers gaat, m.a.w. de leegstand die geïnventariseerd wordt door de gemeenten. Niet elke lokale overheid houdt echter een dergelijke inventaris bij of up to date. De cijfers kunnen dus een vertekening geven, waarbij gemeenten die accuraat inventariseren er als gemeenten met relatief veel leegstand uitkomen.



Figuur 52: Hergebruiksmogelijkheden volgens het nul-scenario in Vlaanderen (2016). Bron: TV SUM-Atelier Romain (2017). Noot: geen data beschikbaar voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## VERDICHTING ALS STIMULANS VOOR HET RUIMTELIJK RENDEMENT

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet dichtheden van minimaal 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied en minimaal 25 woningen per hectare in de stedelijke gebieden. Deze vooropgestelde gewenste dichtheden waren destijds baanbrekend, maar blijken achteraf eigenlijk ondermaats te zijn.

Voor sociale woonprojecten werd via het grond- en pandendecreet (dd. 27/3/2009 en latere wijzigingen, art. 4.2.6.§3) dichtheden voorzien van minimaal 35 tot maximaal 100 wo/ha in de 'stedelijke gebieden' en 25 à 35 wo/ha in het 'buitengebied'. De projecten omvatten ook de geplande publieke ruimte en zijn dus bruto-dichtheden gemeten op wat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen noemt 'ruimtelijk samenhangende gehelen'. Voor private projecten werden echter geen verhoogde minima opgesteld.

## REM OP ONTWIKKELING VAN DE WOONRESERVEGEBIEDEN

Recent werd met het Decreet Woonreservegebieden<sup>34</sup> (2023) een rem gezet op het aansnijden van de woonreservegebieden (zogenaamde 'stolp'). Hierdoor kunnen voortaan slechts vergunningen verleend worden nadat een (deel van een) gebied door de gemeenteraad is vrijgegeven, via een procedure met openbaar onderzoek en adviezen. Dergelijke vrijgave geldt enkel voor woonprojecten die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan passen.

## GREENFIELDS

In Vlaanderen is er ca. 227.500 ha woongebied bestemd volgens het gewestplan, de BPA's en RUPs. Deze oppervlakte is sinds het begin van de meting in 1994 quasi constant gebleven: er is netto geen woongebied bijgekomen of herbestemd. Het gros hiervan is reeds bebouwd met woningen, maar ook met andere functies die daarmee samengaan (voorzieningen, retail, bedrijfjes, speelpleinen, ...). Een groot deel is evenwel nog onbebouwd: ca. 42.000 ha (in 2023). Het gaat dan zowel over woongebied als

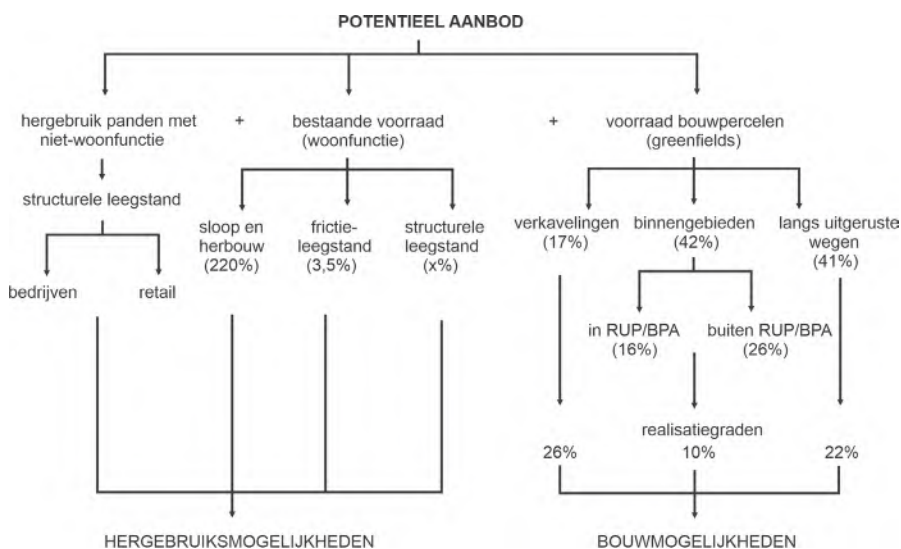
<sup>33</sup> Indeling verstedelijkt, randstedelijk en landelijk cfr. de terminologie gebruikt in het Ruimterapport Vlaanderen 2018 (A. Pisman, S. Vanacker, P. Willems, G. Engelen, & L. Poelmans, 2018).

<sup>34</sup> Het Decreet Woonreservegebieden is op 27 juni 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit betekent dat het op 7 juli 2023 in werking trad. Meer info, zie <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden>

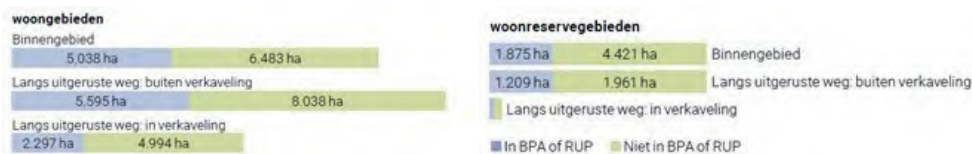
woonreservegebieden. De eenvoudigste manier om extra woonaanbod te voorzien is de ontwikkeling van deze greenfields. Zelfs rekening houdend met de minimale vooropgestelde dichtheden in het RSV (aan 15 wo/ha) kunnen hierop meer dan een half miljoen wooneenheden gezet worden. Als ook rekening wordt gehouden met de beleidsmatig gewenste dichtheden in stedelijke gebieden (25 wo/ha) kunnen er 721.000 wooneenheden gebouwd worden (Loris et al., 2022). Het aanbod verschilt wel van regio tot regio, net zoals de behoefte overigens.

Woonreservegebieden kunnen niet zonder meer aangesneden worden (want veel mogelijkheden zijn sinds 2023 onder een zogenoemde 'stolp' geplaatst<sup>35</sup>). *De Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden*<sup>36</sup> laat zien dat van de oorspronkelijk in het gewestplan bestemde woonuitbreidingsgebieden al ca. 12.000 ha bebouwd is en ca. 16.000 ha nog onbebouwd is. Een belangrijk deel hiervan is echter al bestemd om bebouwd te worden via een BPA of recentier via een RUP (ca. 2.100 ha). Ca. 2.000 ha is via een bestemmingsplan dan weer omgezet naar een niet-woonfunctie. Voor de overige delen hebben de gemeenten via hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan al dan niet een optie genomen op toekomstige ontwikkeling. Deze delen kunnen slechts gelicht worden indien de gemeente een vrijgavebesluit bekommt en de gebieden van onder de stolp worden gehaald.

In Figuur 53 wordt aangegeven waaruit het theoretische aanbod aan bouw mogelijkheden bestaat (hergebruik, bestaande woningvoorraad, voorraad aan bouwpercelen) en waar deze zich situeren.



Figuur 53: Schema van het potentieel aanbod aan bouw mogelijkheden en hergebruiksmogelijkheden. Bron: eigen verwerking op basis van data uit Loris et al. (2022), Van Brussel et al. (2023), RuRa (2018 en 2021)



Figuur 54: Juridische toestand van de nog onbebouwde percelen in Vlaanderen (ha, in 2019). Bron: Loris et al. (2022)

## REALISATIEGRADEN EN FEITELIJK AANBOD

Onderzoek van Van Brussel et al. (2023) toont aan dat de realisatiegraden van de bouwgronden variëren van ca. 10% tot meer dan 50% op tien jaar tijd (gemeten over de periode 2014-2023), naargelang de

<sup>35</sup> Cfr. het Decreet Woonreservegebieden dd. 2023 (B.S. 27 juni 2023). Zie <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden>.

<sup>36</sup> Zie [geopunt.be](https://geopunt.be)

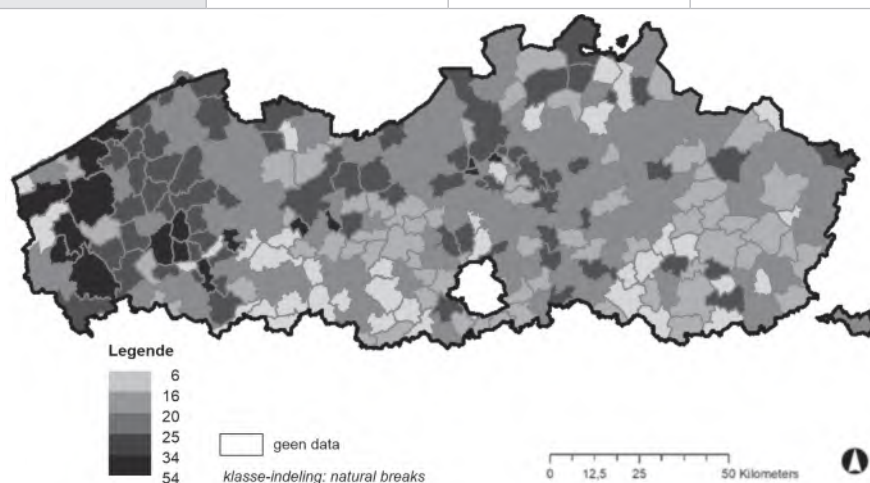


gewestplanbestemming, juridische toestand, ligging en gemeente. De gewestplanbestemmingen 'woongebied' en 'landelijk woongebied' kennen de hoogste realisatiegraden, met respectievelijk 29% en 27%. In 'woonparken' (20%) en vooral 'woonreservegebieden' (12%) liggen deze percentages lager. Dit laatste is vooral te wijten aan het feit dat dit voornamelijk nog niet-ontsloten gronden omvat. Daar dient immers nog een planinitiatief genomen te worden (verkavelen, gedetailleerd bestemmingsplan opmaken). Wat betreft de ligging, is de realisatiegraad het hoogst in de kernen (29%), en de linten (25%), in vergelijking tot verspreid gelegen percelen (16%). Ook verstedelijkte gebieden (27%) kennen een hogere realisatiegraad dan meer landelijke gebieden (20%).

De gemeenten met een globale hoge realisatiegraad, ongeacht de ligging, juridische toestand of bestemming, situeren zich hoofdzakelijk in de provincie West-Vlaanderen (Tabel 16 en Figuur 55). De meeste van die gemeenten heffen een belasting op onbebouwde gronden; statistische analyse (Loris, 2024) wijst uit dat er een significant positief verband is tussen een dergelijke heffing en de hoogte van de realisatiegraad. Het effect ervan is middelgroot (Cohen's  $d = 0,65$ ).

Tabel 16: Top 10 van gemeenten met de hoogste realisatiegraad. Bron: Van Brussel et al. (2023)

TOP-10 GEMEENTE	REALISATIEGRAAD	POLITIEKE CONTEXT*, IN RELATIE TOT INSTITUTIONELE DYNAMIEKEN	ECONOMISCHE CONTEXT
Lo-Reninge	54%	13	7
Oostende	48%	81	36
Hemiksem	46%	24	10
Schelle	44%	17	7
Vleteren	41%	9	3
Edegem	40%	47	17
Ieper	40%	141	52
Veurne	39%	47	17
Roeselare	38%	342	118
Harelbeke	35%	130	42



Figuur 55: Realisatiegraden per gemeente over de periode 2014-2023 (% oppervlakte gerealiseerd op 10 jaar tijd). Bron: Van Brussel et al. (2023)



Figuur 56: Schema van het feitelijk aanbod. Bron: eigen verwerking

## CONFRONTATIE TUSSEN VRAAG EN AANBOD

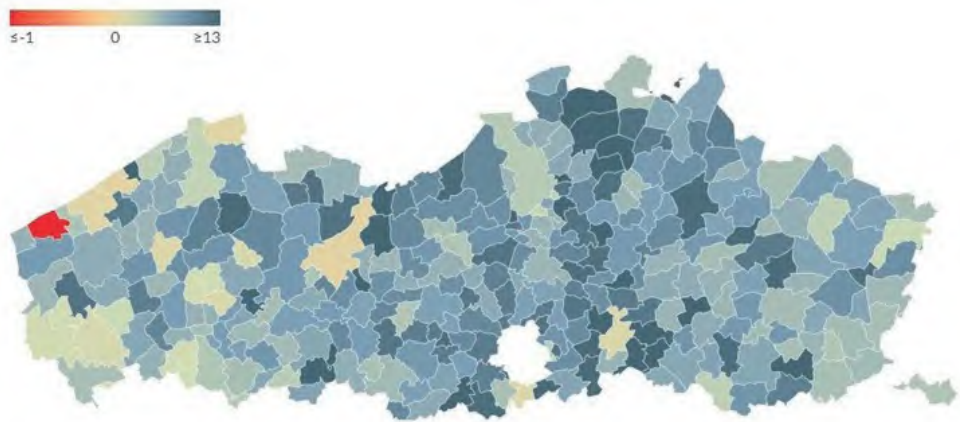
### INLEIDING

In Vlaanderen liggen er circa 282.000 onbebouwde percelen in een bestemming die woningen en aanverwante functies toelaat. Dat gaat om een totale oppervlakte van ongeveer 43.000 ha (2019). In die cijfers zijn ook de woonuitbreidingsgebieden inbegrepen (Figuur 54). Van de geanalyseerde oppervlakte aan onbebouwde percelen ligt er ruim een vijfde in woonuitbreidingsgebied (volgens raadpleging website Departement Omgeving, 2024).

Een eigen rekenoefening wijst op een overaanbod aan bouw mogelijkheden op de nog vrij liggende percelen ten opzichte van de te verwachten huishoudensgroei in de periode 2020-2030 (Figuur 57). Dit overaanbod komt boven op de mogelijkheden als gevolg van leegstand, hergebruik en de verdichting die al ingezet is. Als Vlaanderen als geheel wordt bekeken zouden reeds verkavelde loten en de kavels langs uitgeruste wegen als volstaan om de woonbehoefte op te vangen (ca. 21.000 ha). Het aansnijden van nog niet uitgeruste binnengebieden (ca. 11.500 ha in woongebieden) is zelfs niet noodzakelijk. Echter ook per provincie is het aanbod voldoende om de overeenstemmende huishoudensgroei op te vangen, met uitzondering van West-Vlaanderen waar de te verwachten aangroei van het aantal huishoudens gelijkloopt met het aanbod langs uitgeruste wegen en in verkavelingen. De te verwachten huishoudensgroei is weergegeven in Figuur 58.



Figuur 57: Aantal onbebouwde percelen per gemeente (2019). Bron: Departement Omgeving (2024).

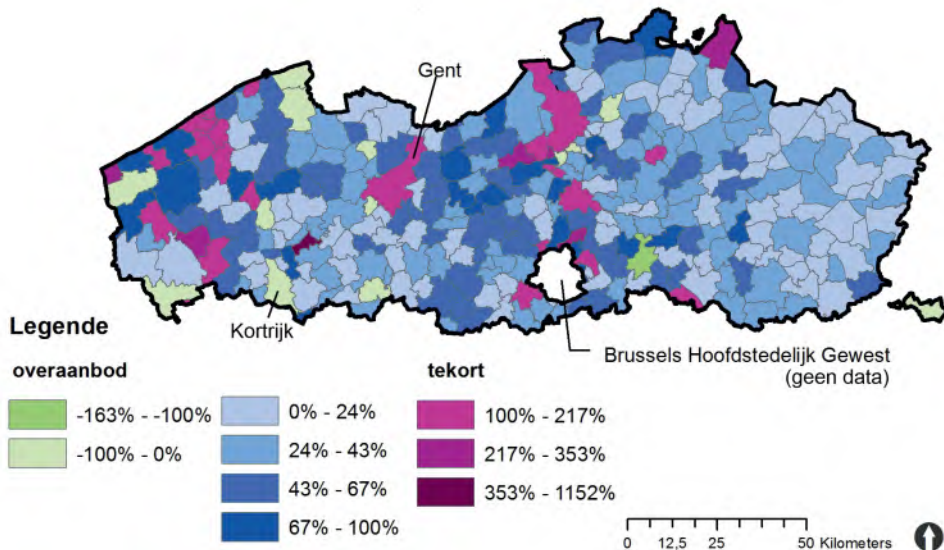


Figuur 58: Te verwachten huishoudensgroei (in %) over de periode 2020-2030. Bron: Statistiek Vlaanderen (2021).

### RUIMTELIJKE (MIS)MATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD

Figuur 59 toont dat de meeste gemeenten over een juridisch aanbod aan onbebouwde percelen beschikken dat hoger is dan de woonbehoefte op de middellange termijn (tot 2030). Vooral in de provincie Limburg zijn de voorraden groot. In de regio Antwerpen is de krapte groter, terwijl de kuststreek (bijvoorbeeld Oostende en omgeving) zelfs met een 'tekort' kampt. De regio Veurne heeft daarentegen een overaanbod als gevolg van de krimpende bevolking en emigratie van gezinnen.

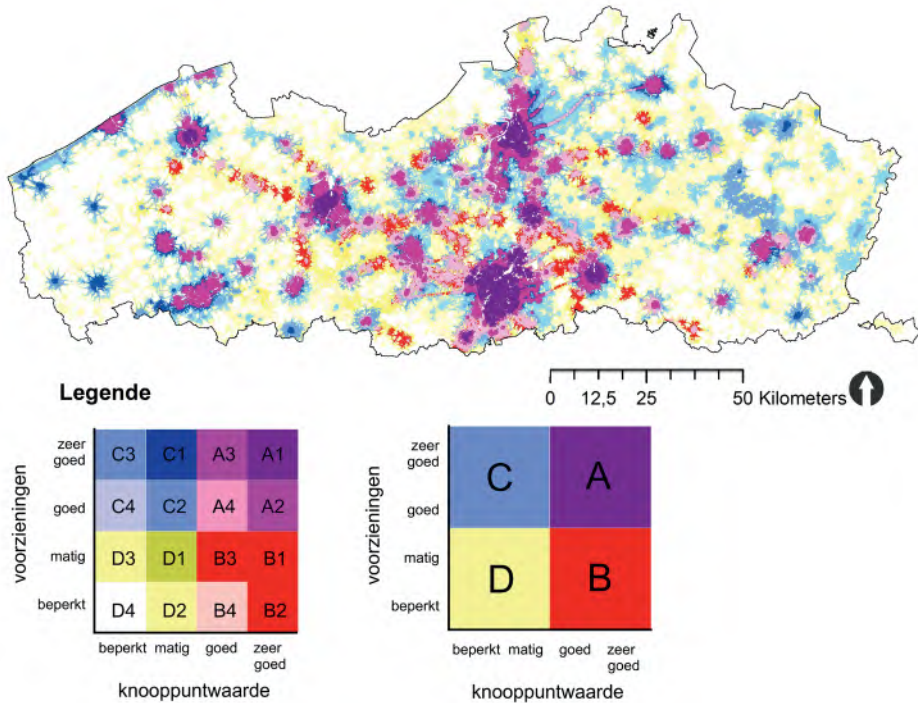
Vooral in de steden (Antwerpen, Gent, Oostende, Mechelen en de rand rond Brussel) is er krapte en druk op de woningmarkt, terwijl er vooral een overaanbod is in de gemeenten met een sterke krimp (bijvoorbeeld Heuvelland, Kortrijk, Knokke, Voeren). Er bestaat dus een mismatch tussen vraag en aanbod op lokaal niveau.



Figuur 59: Percentage van het aanbod (2015) dat aangesproken moet worden om de groei van het aantal huishoudens (2015-2030) op te vangen, per gemeente. Bron: eigen berekeningen

## NIET ALLE AANBOD IS GOED GELEGEN

Niet elke bouwgrond is vanuit ruimtelijk oogpunt even goed gelegen (Loris et al., 2022). Rekening houdend met de knooppuntwaarde voor openbaar vervoer, de nabijheid van voorzieningen, de aanwezigheid van landbouwwaarde, natuurwaarde, overstromingsrisico enz. kunnen de bouwgronden opgedeeld worden in goed gelegen (5.400 ha) en slecht gelegen gronden (ca. 25.000 ha) en gronden waarvoor nog geen uitspraak kan worden gedaan (ca. 12.000 ha) (L. Poelmans & Hambsch, 2021). De goed gelegen gronden bevinden zich per definitie in het zogenaamde A-kwadrant van de 'kansenkaart' (Figuur 60), slechtgelegen gronden in het D-kwadrant. De gronden waarvoor nog geen uitspraak kan worden gedaan, liggen in kwadrant B of C. Deze laatste groepen dienen verder onderzocht te worden omdat hierop kan gestuurd worden door het openbaarvervoerprofiel te verbeteren of extra voorzieningen in te planten.



Figuur 60: Knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen in Vlaanderen en Brussel als basis voor het knooppuntenbeleid uit het BRV. Bron: E. Verachtert et al. (2016)

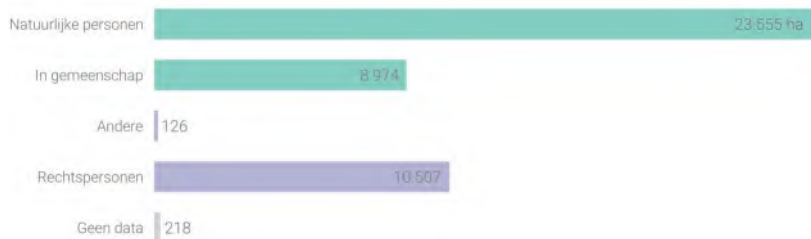
## EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE ONBEBOUWDE PERCELEN IN WOON(RESERVE)GEBIED<sup>37</sup>

Driekwart van de eigendommen van onbebouwde percelen in woongebieden en woonreservegebieden is in 2019 in bezit van particulieren (al dan niet in gemeenschap). Een kwart van de eigendommen, gemeten in oppervlakte, bevindt zich in handen van rechtspersonen (zoals bedrijven of overheden). Bouwprofessionals (immobiliënmaatschappij, bouwbedrijf, projectontwikkelaar, vastgoedmakelaar enz.) bezitten 7% of ca. 2.857 ha. Dit is meer dan een kwart van alle rechtspersonen, en ook meer dan gemeenten en steden, of dan sociale woonmaatschappijen. Niettemin is toch 5.410 ha in handen van (semi-)publieke instellingen (gemeenten en steden, andere overheden, OCMW, kerkfabriek, intercommunales enz.) (Figuur 61 en Figuur 62). Zij kunnen dus een (belangrijke) partner worden in het realiseren van de bouwshift, mede omdat ze de grootste gemiddelde perceeloppervlaktes bezitten (Loris et al., 2022; Loris & De Decker, 2022).

<sup>37</sup> Dit deel is gebaseerd op het artikel 'Zijn er nog woonuitbreidingen nodig? De eigendomsstructuur van bouwgronden in Vlaanderen' (Loris et al., 2022).

Interessant bij deze cijfers is een onderscheid te maken tussen de woongebieden en de woonreservegebieden, aangezien deze laatste in 2023 onder de 'stolp' zijn geplaatst. Dit houdt in dat een gemeente via een vrijgavebesluit moet beslissen of een dergelijk gebied kan ontwikkeld worden. Tabel 16 en Tabel 17 geven dit onderscheid weer in oppervlakte en in aantal percelen.

Hierbij valt op dat particulieren vooral gronden hebben in woongebieden (75% van de opp.) en rechtspersonen relatief gezien meer gronden in woonreservegebieden dan in woongebieden (3000 ha t.o.v. 7000ha) (Tabel 17 en Tabel 18). Alhoewel de meeste bouwgronden in eigendom zijn van het brede publiek (226.118), staan er slechts 4.624 bouwgronden te koop in Vlaanderen volgens Immoweb (geraadpleegd op 17/11/2023). Dit komt overeen met 2% van de bouwpercelen. Ondanks het groot theoretische aanbod wordt er dus maar weinig effectief op de markt te koop aangeboden.



Figuur 61: Verdeling van de bouwgronden per type eigenaar (ha in 2019, alle woon(reserve)gebieden). Bron: verwerking data AAPD door het departement Omgeving (2022).



Figuur 62: Verdeling van de bouwgronden per type rechtspersoon (ha in 2019, alle woon(reserve)gebieden). Bron: verwerking data AAPD door het departement Omgeving (2022).

Tabel 17: Eigendommen onbebouwde percelen (ha) per type eigenaar naargelang ligging in woongebied of woonreservegebieden. Bron: departement Omgeving (2023), eigen verwerking.

TYPE EIGENAAR	BINNEN WOONGEBIED (HA)	BINNEN WOON-RESERVE-GEBIED (HA)	BUITEN WOONGEBIED (HA)	TOTAAL (HA)	%
<b>Natuurlijke personen</b>	<b>25.255</b>	<b>6.717</b>	<b>683</b>	<b>32.655</b>	<b>75,3</b>
<b>Rechtspersonen</b>	<b>7.010</b>	<b>3.055</b>	<b>443</b>	<b>10.508</b>	<b>24,2</b>
Immobiëlen en bouwbedrijven	1.973	785	99	2.857	6,6
Steden en gemeenten	1.246	537	129	1.912	4,4
SHM/VMSW	405	601	80	1.086	2,5
Kerkfabriek	604	185	17	806	1,9
OCMW	363	230	25	618	1,4
Vlaamse Overheid	286	153	10	449	1,0
Intercommunale	163	96	24	283	0,7
Autonoom gemeentebedrijf	68	15	1	84	0,2
NMBS	58	17	0	75	0,2
Provincies	33	24	3	60	0,1
Belgische Staat	31	7	0	38	0,1
Overige rechtspersonen	1.780	405	55	2.240	5,2
<b>Geen data</b>	<b>178</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>218</b>	<b>0,5</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>32.443</b>	<b>9.796</b>	<b>1.142</b>	<b>43.381</b>	<b>100</b>

Tabel 18: Eigendommen onbebouwde percelen (aantallen) per type eigenaar naargelang ligging in woongebied of woonreservegebieden. Bron: departement Omgeving (2023), eigen verwerking.

TYPE EIGENAAR	BINNEN WOONGEBIED (AANTAL)	BINNEN WOON-RESERVE-GEBIED (HA)	BUITEN WOONGEBIED (AANTAL)	TOTAAL (AANTAL)	%
<b>Natuurlijke personen</b>	<b>198.433</b>	<b>23.510</b>	<b>4.175</b>	<b>226.118</b>	<b>80,1</b>
<b>Rechtspersonen</b>	<b>44.377</b>	<b>7.968</b>	<b>2.539</b>	<b>54.884</b>	<b>19,4</b>
Immobiëlen en bouwbedrijven	14.149	2.251	735	17.135	6,1
Steden en gemeenten	8.660	1.547	744	10.951	3,9
SHM/VMSW	2.502	1.309	411	4.222	1,5
Kerkfabriek	2.324	446	61	2.831	1,0
OCMW	1.159	493	60	1.712	0,6
Vlaamse Overheid	1.745	281	59	2.085	0,7
Intercommunale	966	346	134	1.446	0,5
Autonoom gemeentebedrijf	259	40	6	305	0,1

NMBS	600	86	5	691	0,2
Provincies	153	59	12	224	0,1
Belgische Staat	265	25	1	291	0,1
Overige rechtspersonen	11.595	1.085	311	12.991	4,6
<b>Geen data</b>	<b>1.102</b>	<b>119</b>	<b>62</b>	<b>1.283</b>	<b>0,5</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>243.912</b>	<b>31.597</b>	<b>6.776</b>	<b>282.285</b>	<b>100</b>

## DEELCONCLUSIES M.B.T. FACTOREN OP VLAAMS NIVEAU

### OVER DE VRAAGZIJDE VAN DE WONINGMARKT

Uit deze analyse van de complexe interactie tussen demografische trends, migratiepatronen en de woningmarkt in Vlaanderen blijkt het belang van het begrijpen van deze factoren bij het vormgeven van het woonbeleid- en het ruimtelijk beleid. De belangrijkste conclusies van verschillende aspecten en trends met betrekking tot de woningmarkt en demografie in Vlaanderen zijn:

- **Belangrijke aspecten van de woningmarkt:** De woningmarkt wordt bepaald door drie kernaspecten: vraag, aanbod en de afstemming tussen deze twee. Deze worden bepaald door demografische trends, groei en krimp, en de woningmarkt. Uniek voor Vlaanderen is de sterke ruimtelijke differentiatie in vraag en aanbod en de lokale woondruk.
- **Demografische uitdagingen en vraagzijde:** De vraag naar woningen wordt beïnvloed door demografische trends, waarbij de groei van het aantal gezinnen als een belangrijke indicator wordt gebruikt. De bevolkingsgroei wordt zowel in stedelijke als landelijke gebieden verwacht, maar er is geen eenduidig ruimtelijk patroon te herkennen. De bevolkingsgroei die in Vlaanderen wordt bepaald door migratie en vergrijzing (tot 2050) beïnvloedt samen met verandering van de gezinssamenstelling de woonvraag. Dit vereist mogelijks een ambitieuze aanpassing van het bouwprogramma met kleinere wooneenheden en nabijheid van basisvoorzieningen en zorg.

Naast de demografische ontwikkelingen omvat de vraag ook andere factoren, zoals opbrengstwoningen, tweede verblijven en vakantiewoningen. Er is een toenemend verschil tussen de groei van het aantal gezinnen en het aantal beschikbare wooneenheden. Deze discrepantie is vooral merkbaar in bepaalde regio's, waaronder kustgemeenten, waar tweede verblijven een rol spelen, maar ook in kunststeden zoals Gent.

### OVER HET AANBOD OP DE WONINGMARKT

Uit de analyse blijkt de complexiteit van het aanbod op de woningmarkt, waarbij factoren zoals ruimtelijke planning, renovaties, transformaties en beleidskeuzes allemaal invloed hebben op hoe het aanbod wordt gevormd en op de behoeften van de huizenmarkt wordt afgestemd. Het aanbod bestaat uit bestaande wooneenheden en onbebouwde percelen. Het potentieel aanbod wordt bepaald door uitbreidingsmogelijkheden, hergebruiksmogelijkheden en nieuwbouwmogelijkheden, terwijl het feitelijke aanbod wordt beïnvloed door juridische, economische en ruimtelijke factoren. Volgende conclusies worden getrokken:

- **Verouderde woningvoorraad:** Hoewel Vlaanderen te maken heeft met verouderde woningen, is er een positieve trend waarbij het aandeel woningen in goede staat stijgt. Renovaties spelen hierbij een toenemende rol. Het segment van meergezinswoningen heeft een hogere vernieuwingsgraad dan eengezinswoningen.

- **Onderbewoning:** De mismatch tussen woningen en bewoners leidt in België hoofdzakelijk tot onderbezetting mede als gevolg van ouderen die in hun woning blijven wonen nadat de kinderen het huis hebben verlaten.
- **Transformatie van bestaande voorraad:** Er zijn verschillende transformatieprocessen die het ruimtegebruik op pandniveau veranderen. Dit omvat het opdelen, verdelen, herverdelen en delen van ruimte, wat kan leiden tot een betere afstemming tussen het aanbod en de huidige woonbehoeften. Er zijn eveneens aanzienlijke mogelijkheden voor hergebruik van leegstaande woningen, bedrijfspanden en winkels. Het potentieel voor hergebruik varieert tussen regio's en steden. Verappartementisering speelt daarbij veelal een rol. Het aantal appartementen in de woningvoorraad is toegenomen, evenals het aantal open bebouwingen.
- **Bouwmogelijkheden en realisatiegraden:** Er zijn verschillende bouwmogelijkheden voor wooneenheden op basis van locatie en type gebied. Niet alle beschikbare percelen komen even snel op de markt, waardoor de realisatiegraden variëren. De relatie tussen het marktaanbod en de woonbehoefte moet worden afgewogen.
- **Ruimtelijk rendement en beleidsimpact:** Beperkingen op het aanbod leiden vaak tot hogere prijzen, terwijl het creëren van meer aanbod prijsdalingen kan veroorzaken. Op het terrein wordt nog steeds een globale prijsstijging van woningen vastgesteld. Flexibele regelgeving kan de balans tussen aanbod en prijs beïnvloeden.

## FIT TUSSEN VRAAG EN AANBOD

Een constante in de ruimtelijke patronen van Vlaanderen is de opdeling en samenhang tussen de (centrale) steden en hun randgemeenten op vlak van wonen en ruimtelijke ordening. Deze realiteit komt terug in de verdeling van het beschikbare aanbod van onbebouwde percelen, de woondruk in de steden en suburbanisatie naar de randgemeenten, migratiecijfers van en naar de stad en haar rand, verappartementisering, enz. Ook de goed voorziene knooppunten (met openbaar vervoer en (basis) voorzieningen) komen als een polycentrisch gegeven terug, waarbij stad en rand in elkaar overgaan (zie eerder Figuur 57).

Over het algemeen lijkt er een complexe situatie te bestaan waarin er zowel op regionaal als lokaal niveau variaties zijn in de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, met de suggestie dat verdichting en heroriëntatie van het aanbod en de eigendomsstructuur mogelijk oplossingen kunnen bieden. Enkele belangrijke punten die uit de analyse naar voren komen zijn:

- **Overaanbod aan bouwmogelijkheden:** het overaanbod aan bouwmogelijkheden op de nog beschikbare percelen volstaat voor de verwachte huishoudensgroei van 2020 tot 2030. Dat het beleid aan de slag moet gaan met dit erg ruime aanbod werd reeds herhaaldelijk benadrukt in de aanloop van de opmaak van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Coppens et al., 2014; Ryckewaert, 2014; Ryckewaert et al., 2011). Onbebouwde ruimtes, waaronder woonreservegebieden, kunnen een bron van extra woonaanbod zijn. Er werd echter een stolp op deze groene woonreservegebieden gezet waardoor ze niet zondermeer nog bebouwd kunnen worden.
- **Lokale mismatch tussen vraag en aanbod:** Hoewel er op Vlaams niveau een overaanbod lijkt te zijn, bestaat een ruimtelijke mismatch tussen vraag en aanbod op lokaal niveau. Sommige gemeenten ervaren overaanbod, terwijl andere te maken hebben met tekorten. Vooral in steden is er druk op de woningmarkt, terwijl in krimpende gebieden een overaanbod is. De vraag daarbij is of het huidige aanbod aansluit bij de woonwensen en -behoeften van gezinnen, vooral gezien de veranderende demografische samenstelling.
- **Verdichting als mogelijke oplossing:** verdichting op beschikbare gronden kan een manier kan zijn om de situatie (afstemming vraag-aanbod) aan te pakken. Uit een studie van Arts et al. (2014) blijkt dat, op niveau van Vlaanderen, 5 à 10% van het aanbod in theorie ingezet kan worden om de woonbehoefte op te vangen, mits realisatie van voldoende hoge dichtheden. Zonder deze hoge dichtheden, en volgens de normen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de stedelijke



gebieden en het buitengebied (25 vs. 15 wo/ha), zou dit percentage oplopen tot 25 à 30% ervan uitgaand dat de reserves, die vooral in particulier eigendom zijn (Loris, 2010; Loris et al., 2022), op de markt gebracht worden.

- **Eigendomsstructuur van onbebouwde percelen:** Een groot deel van de onbebouwde percelen is in particulier bezit, maar er is ook aanzienlijke eigendom in handen van rechtspersonen en bouwprofessionals, gemeenten en andere publieke instanties. Deze versnipperende eigendomsstructuur zorgt er voor dat niet al de beschikbare gronden ook effectief te koop worden aangeboden.

## 5.3. INSTITUTIES OP NIVEAU VAN VLAANDEREN

### OPDELING STAD-PLATTELAND

#### VAN EEN BUNDELINGSVERHAAL IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN ...

De doelstellingen van het in 2017 aangenomen Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waren in 1997 in zekere mate ambitieus wat betreft het tegengaan van de suburbanisatie. De toenmalig begrootte woonbehoefte van 400.000 woningen op 15 jaar tijd (1992-2007) zouden voor minimaal 60% opgevangen worden in de stedelijke gebieden en maximaal 40% in de kernen van het buitengebied. Zoals eerder aangegeven is deze verhouding net omgekeerd wat betreft de woonplaats van de huidige bevolking. Ook het beschikbare potentiële woonaanbod is proportioneel groter in het buitengebied dan in het stedelijk gebied. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997) sprak dan ook van een trendbreuk om die doelstelling te bereiken.

Met een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd die doelstelling enigszins afgezwakt<sup>38</sup> (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2004). Tegelijkertijd werd door de Vlaamse Overheid een aanbodbeleid gevoerd naar de stedelijke gebieden, waarbij bestaande woonuitbreidingsgebieden versneld werden vrijgegeven en bijkomend woongebied bestemd, indien nodig om de 'taakstellingen' op vlak van wonen op te vangen.

Bovendien werd vooropgesteld dat er een afweging moet gebeuren van bestaande woongebieden in de bestemmingsplannen of deze geografisch juist gesitueerd zijn om aan het trendbreukscenario te voldoen. Die globale afweging heeft echter niet plaatsgevonden. Niettemin staat de ruimteboekhouding voor wonen quasi status quo met het vertrekcijfer uit 1994 (+100ha (Vlaamse Overheid, 2015)) en is er ook nog geen grondbeleid om te sturen op aanbod in functie van behoefte en gewenst beleid.

#### ... NAAR EEN KNOOPPUNTONTWIKKELING IN HET BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN<sup>39</sup>

In aanvulling op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, wil de Vlaamse Regering via de strategische visie van het BRV (Ruimte Vlaanderen, 2015; Vlaamse Overheid, 2012; Vlaamse Regering, 2016b) vooral inzetten op een hoger 'ruimtelijk rendement' van het bestaande bebouwde weefsel. Door hergebruik, verweving, intensivering en tijdelijk ruimtegebruik moet het mogelijk zijn om het *ruimtebeslag*<sup>40</sup> te beperken. Dit bedroeg 6 hectare per dag in 2012 (Loris & Vandaele, 2012) en is recent gedaald tot ca. 3ha/dag in 2022 (Loris et al., 2023; L. Poelmans et al., 2023). Een vermindering van het dagelijks ruimtebeslag, vraagt een transitie in het denken over ruimtelijke ontwikkeling; van een uitbreidingsfilosofie, naar de transformatie van de ruimte. Ruimtelijk rendement komt er dus op neer om meer te doen met minder ruimte. De sector, bij monde van Embuild (voormalige VCB<sup>41</sup>), ziet in die dalende trend een bewijs van

<sup>38</sup> De bijkomende woningen dienden niet langer in het stedelijk gebied en het buitengebied terecht te komen, maar in de gemeenten die geheel of deels uitmaken van het stedelijk gebied of het buitengebied. Vooral naar kleinstedelijke gebieden maakt dat een verschil.

<sup>39</sup> Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is niet goedgekeurd; ook de voorbereidende documenten (groenboek, witboek, strategische visie) zijn dus vrijblijvende documenten.

<sup>40</sup> Het 'ruimtebeslag' bestaat uit de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Kunstmatige wateroppervlakken (zoals dokken) zijn niet opgenomen. Deze definitie komt overeen met de Europees gehanteerde definitie van 'settlement area' en 'landtake'

<sup>41</sup> In 2022 hernoemd naar Embuild

een bouwsector die zich aanpast aan de doelstellingen van het beleid, en compact en zuinig omgaat met de ruimte (zie o.a. blog van Embuild: ruimtevoorwonen.eu).

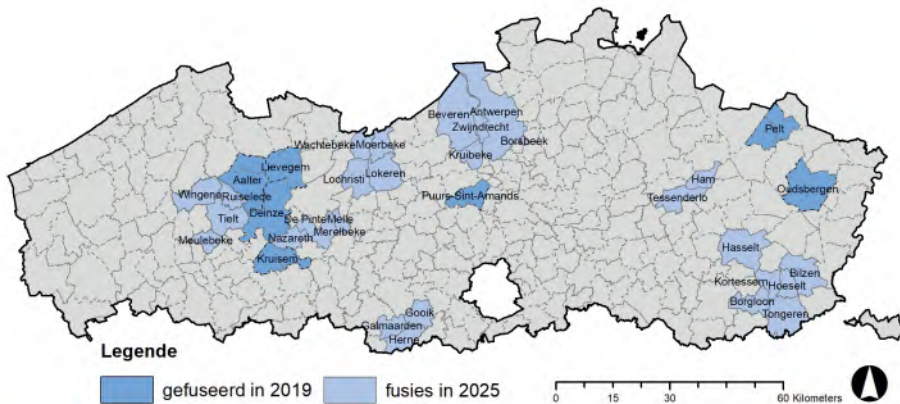
Die rendementswinst moet vooral behaald worden nabij knooppunten van openbaar vervoer en basisvoorzieningen. Deze verschuiving van de tweedeling stedelijk gebied - buitengebied naar knooppuntontwikkeling is één van de ingrepen in het beleid om onder andere meer gebiedsgericht te werken.

In afwachting van een goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen heeft de Vlaamse Regering alvast een aantal korte termijnacties opgesteld, waarvan één met betrekking tot de woonreservegebiedengebieden met als doel een aantal slecht gelegen woonreservegebieden te vrijwaren van bebouwing (BVR dd. 4 mei 2012<sup>42</sup>). In 2023 werd het decreet met betrekking tot de woonreservegebieden daartoe goedgekeurd, tezamen met het instrumentendecreet. Samen moeten deze instrumenten de bouwshift waarmaken.

## SCHAAL

### DE RELATIE VAN DE STAD MET HAAR RAND

De schaal waarop de interacties gebeuren verschilt van stad tot stad. In sommige regio's (zoals Gent) ontstond enerzijds een beweging van gemeenten die zich lijken af te zetten tegen de stedelijke invloed door hun intergemeentelijke samenwerkingen, of zelfs door gemeentelijke **fusies** tussen randgemeenten (Figuur 63). Anderzijds wil de Vlaamse regering op bestuurlijk niveau net de stadsregionale benadering versterken.

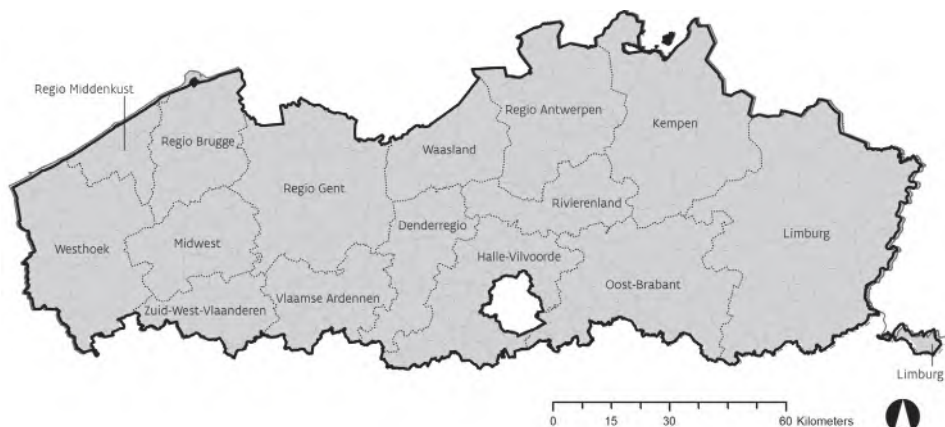


Figuur 63: Fusies in 2019 en geplande fusies in 2025. Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur (2024)

## REGIOVORMING

Op bestuurskundig vlak ondersteunt de Vlaamse regering schaalvergroting in het kader van ruimtelijke samenhang (Vlaams regeerakkoord 2019-2024). Deze schaalvergroting gebeurt echter op vrijwillige basis. Lokale besturen kunnen vrij kiezen of, en met wie, ze wensen te fusioneren (p. 188). Daarbij zet de meerlagige overheid vooral in op **regiovorming**. Deze regiovorming moet van onderuit worden opgebouwd en gedragen door de lokale besturen. Dit regeerakkoord stelt dat vaste regio's zullen afgebakend worden om tot een grotere coherentie te komen. Hierbinnen moeten alle vormen van intergemeentelijke samenwerking, zowel de bestaande als nieuwe, plaatsvinden. De Vlaamse Regering heeft daarbij de ambitie om bestaande drempels weg te werken die verhinderen dat samenwerkingsverbanden fuseren. Dergelijke afbakening is gebeurd in 2022 (Figuur 64), maar het beoogde kader dat bijkomende instrumenten bevat om de regiovorming te ondersteunen (bv. rond herverdelingsproblematieken tussen de betrokken lokale besturen) is niet gerealiseerd. Zo stemmen ook de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen niet steeds af op deze regio's.

<sup>42</sup> Zie [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/br2012/beslissVR\\_04mei2012\\_groenboekBRV.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/br2012/beslissVR_04mei2012_groenboekBRV.pdf)



Figuur 64: Referentieregio's in Vlaanderen. Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur (2023)

Ook de invulling van het stedenbeleid krijgt aandacht. Zo stelt de Vlaamse Regering dat binnen het instrumentarium van het Stedenbeleid meer aandacht moet worden ontwikkeld voor de **stadsregionale dimensie**. Hierbij wil ze de focus houden op de 13 centrumsteden, maar bekijkt ze ook de rol van de stad in haar ruimere regio. Deze doelstelling heeft echter niet geresulteerd in een betere afstemming tussen stad en haar randgemeenten.

## FRAGMENTATIE VAN BEVOEGDHEDEN

### HET VLAAMSE REGEERAKKOORD 2019-2024

Na het uitbreidingsverhaal van de afgelopen regeerperiode (2014-2019) legt de Vlaamse Regering in de regeerperiode 2019-2024 de klemtoon op “*slimme groei*”. Daarbij wil ze werk maken van een bouwshift. De slimme groei voor wonen, leven en werken gebeurt dan door kwalitatieve verdichtingen van het bestaand ruimtebeslag. Uit de eerdergenoemde daling van de ruimtebeslagnelheid zou men enerzijds kunnen opmaken dat het beleid daar ook in slaagt. Anderzijds is die evolutie niet meer dan een markteconomisch gegeven waarbij op een schaarser wordend effectief aanbod aan percelen hogere dichtheden worden gerealiseerd. Kernversterking vindt plaats op locaties volgens de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Om een goede afstemming van het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid te bekomen wenst de Vlaamse Regering onder meer de vervoerregio's te betrekken (Vlaamse Regering, 2019b).

De Vlaamse regering wil in haar strategische doelstellingen het *bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare*, via beleidskaders met oog voor de verschillende vormen van ruimtebeslag en differentiatie. Die beleidskaders zijn sinds de opmaak van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2016) echter nog steeds niet goedgekeurd door de Vlaamse regering (toestand 2024) en dus nog niet institutioneel verankerd.

De Vlaamse regering wenst echter wel reeds de regelgevende belemmeringen, verouderde voorschriften of administratieve hinderpalen die slim, flexibel ruimtegebruik en innovatieve woon- en werkvormen in de weg staan, weg te werken (p. 156). In de praktijk heeft ze de afgelopen jaren vooral met flankerende maatregelen gewerkt zoals allerlei pilootprojecten die uitvoering moeten geven een de doelstellingen van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Zo leverde in 2023 het ‘kampioenschap tegelwippen’ bijna 3 miljoen gewipte tegels op ... goed voor 27ha ontharde (voor)tuinen in heel Vlaanderen.

De regering stelt via het instrumentendecreet (goedgekeurd in 2023) een planschadevergoeding aan marktwaarde voorop, die gefinancierd wordt door middelen uit het Klimaatfonds en een BRV-fonds. Ze wil hiermee tegemoetkomen aan de bezorgdheden van onder andere Embuild met betrekking tot het ten volle respecteren van eigendomsrechten, nodig om een draagvlak bij de eigenaars te creëren. De Vlaamse overheid wenst het voorbeeld te geven en zou haar eigen slecht gelegen juridisch aanbod neutraliseren. Dit is echter nog niet gebeurd (toestand 2024). Het instrumentendecreet omvat ook maatregelen om ontwikkeling tegen te gaan van slecht gelegen juridische gronden die in eigendom zijn van openbare (lokale) besturen, sociale woonmaatschappijen, publiekrechtelijke rechtspersonen, etc. In de praktijk leidde dit enkel tot het onder de 'stolp' plaatsen van de woonreservegebieden, die hierdoor voorlopig niet ontwikkeld kunnen worden zonder 'vrijgavebesluit'. Die stolp vervalt in 2040, waardoor ontwikkeling van alle woonreservegebieden opnieuw ter discussie gesteld kunnen worden.

Wat betreft de betrokken actoren geeft het regeerakkoord aan dat de regering *"de hand uitrekt naar voorlopers binnen diverse relevante sectoren in bedrijven, kennisinstellingen, middenveldorganisaties en overheden om samen een creatief netwerk op te starten om ideeën uit te wisselen, experimenten op te starten en te evalueren en beleidsvoorstellen te formuleren inzake alternatieve woonvormen, mobiliteitsoplossingen, financierings- of investeringsmodellen, ... om de uitdagingen versneld aan te pakken. Ze maakt win-win met de sector waarbij rendementsverhoging op de ene plek kan gekoppeld worden aan inperken van ontwikkeling elders"*. Van dergelijke verevening is in de praktijk nog geen werk gemaakt (toestand 2024), en lijkt ook moeilijk haalbaar in een context van 'overaanbod' aan bouwpercelen.

Op het vlak van wonen wordt eigendomsverwerving verder ondersteund (p. 171). Wat betreft de bestuurlijke uitdagingen wordt de Vlaamse Woonraad omgevormd tot een 'proactief stakeholdersoverleg'. Dit stakeholdersoverleg is al verscheidene keren samengekomen en gaat over algemene thema's zoals de aanbodzijde van de woningmarkt, bestuurlijke reorganisatie, en woningkwaliteit, maar ook over specifieke projecten en beleidstrajecten zoals minimale energienormen, of decreetwijzigingen omtrent woonmaatschappijen, wijzigingen in sociale huur, woningkwaliteitsbewaking, middelentoets, recht van voorkoop<sup>43</sup>. De samenstelling van de stakeholders varieert van topic tot topic<sup>44</sup> (Smeyers et al., 2020). Zodoende wil de overheid meer actie in en vanuit het veld krijgen. In de feiten komt daarmee het middenveld minder in beeld en worden ook eigenstandige (kritische) adviezen vermeden. Ook wordt ad hoc gewerkt eerder dan vanuit een samenhangend beleid. Die insteek is mee vorm gegeven door het pleidooi van Embuild voor een nauwe betrokkenheid van de bouwcluster bij de Vlaamse adviesraden en bij de werking van Vlaamse entiteiten zoals het departement MOW (Mobiliteit en Openbare Werken), de voormalige VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), de VMM (Vlaamse Milieumaatschappij), Aquafin, OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij), het voormalige VEA (Vlaams Energieagentschap) en het VLAIO (Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen). Zo is Embuild betrokken bij het Vlaams Bouw Overleg Comité (VBOC).

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen werden op 1 januari 2023 gefuseerd om het woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling binnen het beleidsveld Wonen. Of die doelstelling van kennisdeling gehaald wordt moet nog blijken. De organisatiestructuur van het Agentschap Wonen in Vlaanderen is alvast op datzelfde moment daarop afgestemd<sup>45</sup>.

## VERTALING VAN HET REGEERAKKOORD IN BELEIDSNOTA'S 2019-2024

Het regeerakkoord met betrekking tot de bouwshift werd geconcretiseerd in de beleidsnota's van drie ministers, bevoegd voor Omgeving, Woonbeleid en Stedenbeleid. Met beleidsnota's geven ministers aan hoe ze het regeerakkoord zullen uitvoeren.

### Beleidsnota Omgeving 2019-2024 (minister Demir)

In deze regeerperiode wil(de) de minister voor Omgeving inzetten op het goedkeuren en realiseren van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, i.c. de strategische visie en een set van beleidskaders. Daarbij wil

<sup>43</sup> Persoonlijke communicatie Agentschap Wonen Vlaanderen dd. 24/11/2022.

<sup>44</sup> Bijvoorbeeld van stakeholders zijn: leden uit de vroegere Vlaamse woonraad; Netwerk tegen armoede, Ouderenraad, UA en KUL, Wooncoop, Endeavours, Bouwmeester, Febelfin, Revive, Zoom vzw.

<sup>45</sup> Zie organogram van het agentschap via [https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1683730686/Organogram\\_Wonen-in-Vlaanderen\\_WEB\\_gbhxtl.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1683730686/Organogram_Wonen-in-Vlaanderen_WEB_gbhxtl.pdf)

ze stakeholders en besturen betrekken en een (financieel) kader scheppen voor de bouwshift waarbij gestreefd wordt naar een inname van de open ruimte van 0ha/dag in 2040. Belangrijk daarbij is dat ze aangeeft dat *“het cruciaal is maatschappelijke actoren te betrekken die deze doelstellingen onderschrijven en die aan het realiseren van doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen willen meewerken. (...) Niet alleen burgers en bedrijven moeten worden overtuigd, ook lokale besturen zijn onmisbaar in deze transitie.”* Op heden (2024) zijn nog geen beleidskaders goedgekeurd en bestaat daar op politiek vlak dus nog geen consensus over.

Om de bouwshift te realiseren wordt door de minister een slimme groei door kwalitatieve verdichting van goed gelegen locaties voorgesteld, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moeten houden met de nabijheid van vervoersknooppunten en voorzieningen. Deze doelstelling wordt ook onderschreven door de minister bevoegd voor wonen (Diependaele, 2019), die eraan toevoegt dat slecht gelegen eigendommen van sociale woonmaatschappijen niet langer ontwikkeld zullen worden. Om deze doelstellingen te realiseren worden ruimtelijke instrumenten zoals planologische ruil, verevening en verhandelbare bouw- en ontwikkelingsrechten ingezet. In de praktijk laat het Decreet van de Woonreservegebieden wel nog toe dat gronden ontwikkeld worden in functie van het Bindend Sociaal Objectief. Dit BSO geeft de hoeveelheid sociale woningen aan die in de gemeente nog moeten gebouwd worden om een vooraf ingesteld percentage ten opzichte van de woningvoorraad te behalen. Daarnaast moeten volgens Demir ook landelijke kernen versterken om versnippering tegen te gaan. In het algemeen staat de minister een beleid voor dat streeft naar een *“kwaliteitsvolle transformatie van locaties met een hoog ontwikkelpotentieel door verdichting, multifunctioneel en tijdelijk ruimtegebruik, hergebruik en opwaardering van onderbenutte terreinen en verhoging van het ruimtelijk rendement”*. Die processen lijken zich in realiteit al voor te doen (onder meer door verdichting binnen ruimtebeslag).

Het principe van de bouwshift wordt onderschreven door onder andere Bond Beter Leefmilieu (BBL), en door Natuurpunt.

De doelstelling met betrekking tot de bouwshift, vinden we terug in het memorandum van de BBL voor de Vlaamse verkiezingen van 2019 (BBL, 2018): een eerste speerpunt is de goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en daarmee de zgn. 'betonstop', die voorstelt dat de ruimte-inname afgebouwd wordt van 6ha/dag in 2016 naar 0ha/dag in 2040. Het memorandum stelt een aantal beleidslijnen, maatregelen en instrumenten voorop op het vlak van de ruimtelijke ordening, waarvan een aantal in al dan niet aangepast vorm terugkomen in de beleidsnota van de minister. Voor de context van dit onderzoek zijn de voorstellen op het raakvlak tussen ruimtelijke planning en woonbeleid van belang. De BBL wil dat het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen ook uitgevoerd wordt, via het vergunningenbeleid en via het herbestemmen naar open ruimte van overbodige bouwgronden. Dit laatste moet gebeuren met een voldoende budget om eigenaars billijk te vergoeden voor het waardeverlies van de gronden. Prioriteit gaat naar zonevreemde bossen, potentiële overstromingsgebieden en afgelegen bouwgronden. Concreet wil de BBL dat tegen 2025 de helft van de overbodige harde bestemmingen worden omgevormd tot open ruimte zodat ook de doelstelling van de betonstop gehaald wordt.

Met haar 'betonrapport'<sup>46</sup> maakte Natuurpunt in 2018 en ook in 2024, telkens in de aanloop van de lokale verkiezingen van 2018 en van 2024, nogal wat los bij de gemeenten (Christiaens & Mollen, 2024; Mollen, 2018). Toen werd zichtbaar gemaakt wat de 'betonsnelheid' (aantal m<sup>2</sup>/dag ingenomen door bebouwing over de periode 1985-2016 en 2013-2021) is per gemeente. De maatregelen die Natuurpunt voorstelt, sluiten aan bij deze van de BBL: schrappen van overbodige bouwgronden, verdichting, financiering van de betonstop. Natuurpunt geeft daarbij aan dat actie in eerste plaats start op lokaal niveau.

Twee andere belangengroepen, met name de Beroepsvereniging voor de Vastgoedsector en Embuild nemen andere standpunten in.

De Beroepsvereniging voor de Vastgoedsector (BVS) ziet zich, volgens haar memorandum voor de Vlaamse verkiezingen van 2019 (BVS (2018)), als een *“representatieve, bekwame en betrouwbare partner van de overheid. De BVS is dus steeds ter beschikking om haar expertise en kennis rechtstreeks te delen met de overheid en op die manier een positieve bijdrage te leveren voor de totstandkoming en/of wijziging*

<sup>46</sup> Zie: <https://www.natuurpunt.be/pagina/betonrapport-van-vlaamse-gemeenten-en-provincies>

van *praktisch haalbare en realisatiegerichte vastgoedregulering*." Niettemin diende ze namens haar leden, een beroepsschrift in voor de vernietiging van het besluit van o.a. de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (Vlaams-Brabant, verstedelijkte rand rond Brussel) om een bouwstop van 5 jaar in te lassen op nog niet uitgeruste gronden (buiten RUP of BPA). Ook tegen alle volgende initiatieven van gemeenten om een bouwstop of -pauze in te lassen in afwachting van de goedkeuring van hun gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, is de organisatie in beroep gegaan bij de Bestendige Deputatie. De BVS onderschrijft dus wel de bouwshift, maar handelt er in praktijk niet naar. Ook Embuild staat achter de bouwshift, maar is eerder van mening dat de sector al in die filosofie werkt en bijkomende maatregelen een rem kunnen zetten op die trend.

Ook wat betreft de financiering van de bouwshift zijn de standpunten van de belangrijkste actoren verdeeld.

De billijke vergoeding volgens BBL bestaat uit de aankoopprijs geïndexeerd naar de prijzen van vandaag. Zo wordt speculatie vermeden. Hiermee wijkt dit voorstel af van de optie in het instrumentendecreet om de huidige marktwaarde uit te keren. Een fonds, deels gespijsd uit planbaten, moet dit alles betalen. Naast dit fonds, dat in de beleidsnota van de minister is opgenomen als een 'BRV-fonds', stelt de BBL voor om verhandelbare ontwikkelingsrechten uit te testen in pilootprojecten. Een mogelijkheid die eveneens voorzien werd in het instrumentendecreet. *"Financiële mechanismen zoals de financiering van gemeenten en de woonfiscaliteit moeten een goede ruimtelijke ordening ondersteunen."* Dat is volgens de BBL nu niet het geval. Ze pleiten voor een systeem waarbij gemeenten gefinancierd worden voor het behoud van de open ruimte. Voorts moet de Vlaamse woonbonus hervormd worden door hem afhankelijk te maken van de ligging van de woning en de energieprestaties. De woonbonus is ondertussen (per 1 januari 2020) in zijn geheel afgeschaft door de Vlaamse Regering en vervangen door een aangepast systeem van registratierechten.

Natuurpunt is van mening dat naarmate overheden aan terreinen die nu nog mogen worden bebouwd, veel gebruiksverboden en -beperkingen opleggen met hoge planschade-vergoedingen als gevolg, zij zich verplicht zullen voelen om tegelijk hoge heffingen op het ruimtelijk rendement op te leggen bij het toekennen van extra bouw mogelijkheden om de planschade te compenseren.

Dit is tegengesteld aan de mening van Embuild die stelt dat om de renovatie van een appartementsgebouw te financieren de toevoeging van een bouwlaag een nuttig instrument kan zijn (Vlaamse Confederatie Bouw, 2018), maar dat die renovatie belemmerd wordt als dit zou leiden tot een heffing op het ruimtelijk rendement. Embuild stelt bovendien dat heffingen op het ruimtelijk rendement ook de ontwikkeling van bijkomende stads- en dorpskernvernieuwingen zullen afremmen waardoor hun effect dan ook contraproductief zal zijn en de gewenste verdichting wordt tegengewerkt.

#### **Beleidsnota Binnenlands bestuur en stedenbeleid 2019-2024 (minister Somers/Rutten)**

Deze beleidsnota (Vlaamse Regering, 2019a) is van belang omwille van de idee om een regiovorming van onderuit op te stellen waarin de burgemeesters de spil vormen van de regiovorming. Bedoeling is vaste regio's af te bakken waarbinnen alle vormen van intergemeentelijke samenwerking moeten plaatsvinden om verrommeling tegen te gaan. Hiertoe werden in 2022 de 15 referentieregio's afgebakend<sup>47</sup> (zie ook Figuur 61 verderop). Dit heeft evenwel nog niet geleid tot formele samenwerkingsverbanden op dat niveau, laat staan met betrekking tot ruimtelijke ordening of woonbeleid. De gemeenten en woonactoren houden eerder vast aan respectievelijk fusieoperaties en de afbakening van werkingsgebieden van de sociale woonmaatschappijen of de (bestaande) intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. In tegenstelling tot Somers geeft de huidige minister Rutten (vanaf najaar 2023 bevoegd voor binnenlands bestuur en stedenbeleid) aan geen voorstander te zijn van verplichte gemeentefusies.

#### **Beleidsnota Wonen 2019-2024 (minister Diependaele)**

Lokaal woonbeleid is het uitgangspunt van het beleid op het vlak van wonen in Vlaanderen. Dit betekent dat de gemeenten de regierol hebben voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid (Diependaele, 2019). Aangezien niet alle gemeenten beschikken over voldoende draagkracht en capaciteit om die rol op te nemen kunnen intergemeentelijke samenwerkingen (IGS) daarop een antwoord bieden.

<sup>47</sup> Zie: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/samenwerking-fusies-regiovorming-en-verzelfstandiging/afbakening-referentieregios>

Vanuit het doelstellingskader van decentralisatie wil de minister opdrachten en verantwoordelijkheden op vlak van wonen toewijzen aan de diverse bestuursniveaus (gewest, gemeente, groep van gemeenten of regio's). Bovendien zal hij, van zodra regio's vorm krijgen, de bestaande regionale afbakeningen en intergemeentelijke samenwerking (IGS) binnen het beleidsveld wonen daarop af te stemmen. Om een idee te geven, Vlaanderen telt 49 IGS-projecten waaraan 208 van de 300 gemeenten participeren (toestand per 1 juli 2019). De invulling via regiowerking op niveau van de referentieregio's van voormalig minister Somers is echter nog niet doorgevoerd (toestand 2024).

Los van de IGS-subsidiëring voorzag de minister ook bijzondere subsidies voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter op vlak van de beoogde doelgroep, de aanpak van het project of de interactie met andere woonactoren. Welke deze actoren zijn werd niet specifiek aangegeven. Onder de doelstelling m.b.t. 'performante woonactoren', wordt enkel gesproken van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHMs) en de sociale verhuurkantoren (SVKs) die op termijn (tegen 2023) geïntegreerd worden in één woonmaatschappij. Vanaf dan zal er niet meer dan één woonmaatschappij per gemeente actief zijn, ingegeven vanuit professionalisering van de sector. Pas over enkele jaren kan een bilan opgemaakt worden van de werking van die woonmaatschappijen. Daarnaast is er sprake van subsidiëring en erkenning van het Vlaams Huurdersplatform en huurdersbonden (bijvoorbeeld VIVAS- Vereniging van inwoners van sociale woningen). Het CIB en Verenigde Eigenaars zijn, tot slot, erkend als verhuurdersorganisatie. Deze hebben als opdracht om het recht op wonen voor iedereen te realiseren (behartigen van verhuurders en vastgoedmakelaars op de private huurmarkt en het verlenen van juridische bijstand).

## RUIMTELIJK WOONBELEID

### BELEIDSLIJNEN VANUIT DE STRATEGISCHE VISIE VAN HET BELEIDSPAN RUIMTE VLAANDEREN

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de 'strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed'<sup>48</sup>. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van strategische doelstellingen. Hoewel er zo niet in benoemd, is de bouwshift realiseren één van die belangrijke doelstellingen. Onder bouwshift wordt dan in eerste instantie verstaan dat het netto bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 gedaald is tot 0ha/dag (Vlaamse Regering, 2018a). In bredere zin heeft de bouwshift ook te maken met het opdrijven van ruimtelijk rendement, verdichting, verweving van functies, het doormaken van een transformatie van de woningvoorraad naar een meer energetisch zuinige toestand, en realisatie van deze doelen op goed gelegen plekken binnen het bestaande ruimtebeslag. Beleidskaders die uitvoering moeten geven aan die doelen zijn er vooralsnog niet (toestand 2024). Wel is er wetgevend initiatief geweest om instrumenten voor het realiseren van de bouwshift mogelijk te maken, onder andere via het instrumentendecreet en het decreet op de woonreservegebieden.

### INSTRUMENTENDECREET EN DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN

Het instrumentendecreet biedt de decretale basis voor een regionale toepassing van overdraagbare ontwikkelingsrechten (Regering, 2018a, 2020). Er is echter nog geen werk gemaakt van het schrappen van overtollig woon(reserve)gebied op het platteland zoals in een korte-termijnactie van 2012 werd aangekondigd (Vlaamse Regering, 2012, 2015). Een eerste aanzet wordt wel gegeven met het van decreet van 27 juni 2023 waarbij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd (Regering, 2018b) zodat een omgevingsvergunning om te bouwen, voor te verkavelen van gronden of voor een functiewijziging in woonreservegebied pas kan worden afgegeven nadat de Vlaamse Regering een gemeentelijk voorstel tot ontwikkeling van het woonreservegebied of van een deel ervan heeft goedgekeurd. Dit zogenaamde 'vrijgavebesluit' kan een rem betekenen op de bebouwing van slecht gelegen woonreservegebieden, maar maakt wel een uitzondering voor sociale woonmaatschappijen.

De indertijd aangekondigde 'betonstop'<sup>49</sup> (nu 'bouwshift') lijkt echter een averechts effect te hebben. *"De 'betonstop' bracht een discussie teweeg over de vergoeding voor eigenaars van gronden die*

<sup>48</sup> <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsplan-ruimte-vlaanderen-strategische-visie>

<sup>49</sup> Betonstop is een term die door journalisten gebruikt werd om de beleidsdoelstelling uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen met betrekking om het reduceren van het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 te duiden.

onbebouwbaar zouden worden gemaakt. Toch was het niet het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat de bal aan het rollen bracht”, aldus Vandevyvere (2018), maar wel de ‘boskaart’ uit 2017. Dit is een kaart met beboste gronden in harde bestemmingen zoals woongebied, die de Vlaamse Regering wou vrijwaren van kap (zgn. zonevreemde bossen). “De kaart zelf en de regeling die ermee verbonden was kregen bakken kritiek. Er werd aangevoerd dat er fouten in de kaart zaten, dat de opname op de kaart een onmiddellijk bouwverbod genereerde maar de compensatie pas later volgde via de planschade na effectieve bestemmingswijziging en, dat de eigenaars slechts gedeeltelijk zouden worden vergoed voor het waardeverlies” (ibid. 408). Alhoewel de kaart werd ingetrokken bleef het debat over de vergoeding van eigenaars op tafel en kwam dit terug in de debatten omtrent het instrumentendecreet en het decreet over de woonreservegebieden. Uiteindelijk opteerde de Vlaamse Regering ervoor om eigenaars een vergoeding te geven die de huidige marktwaarde omvat.

## VLAAMSE WOONCODE (1997) EN DE VLAAMSE CODEX WONEN (2021)

De Vlaamse Wooncode bundelt de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid. De Wooncode dateert van 1997 en is intussen meermaals gewijzigd. Daarnaast zijn er ook andere aspecten van het woonbeleid buiten de Wooncode te vinden. De Vlaamse Wooncode werd op 1 januari 2021 omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen.

De missie van het woonbeleid is dat “iedereen recht heeft op menswaardig wonen” (Art. 1.5).

De Codex stelt daarbij dat de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd (Art. 1.6). Menswaardig wonen wordt in die context vertaald in onder meer initiatieven om de bouwgrondprijzen te beheersen (Art. 1.6, §1, 4°, a).

Ter uitvoering van de doelstellingen van de Vlaamse Codex Wonen kan de Vlaamse Regering maatregelen nemen die gericht zijn op vijf aspecten, met name 1) de kwaliteit van de woningen, 2) de kwaliteit van de woonomgeving, 3) het samenleven van de bewoners in de wijk, 4) de betaalbaarheid en 5) de participatie van de betrokken bewonersgroepen. Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving (art. 4). De instrumenten van het woonbeleid zijn sterk gericht op sociaal wonen (Titel IV). Aspecten die verband houden met de ruimtelijke ordening komen niet aan bod.

Artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat “de Vlaamse Regering erover waakt dat in het beleidsveld Wonen de proactieve betrokkenheid van stakeholders wordt opgenomen om de volgende doelen te realiseren”:

- 1° maatschappelijke tendensen capteren en wijzigingen in het werkveld signaleren die het Vlaamse woonbeleid aanbelangen, alsook de gevolgen ervan voor het Vlaamse woonbeleid duiden;
- 2° reflecteren over initiatieven met betrekking tot het beleidsveld Wonen of tot belendende beleidsvelden die een impact op het beleidsveld Wonen hebben;
- 3° verbetervoorstellen aangeven die het beleidsveld Wonen ten goede komen.

Met het oog op de realisatie van die doelen kan de Vlaamse Regering een proactief stakeholdersplatform oprichten. In de praktijk vervangt dit de voormalige Vlaamse Woonraad.

## BELEIDSLIJNEN VANUIT HET WOONBELEIDSPLAN VLAANDEREN

Artikel 1.7 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat de Vlaamse Regering in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vaststelt. De opmaak van dit plan werd geïntegreerd in het transitietraject van Slim Wonen en Leven. De langetermijnvisie van het Woonbeleidsplan is gemeenschappelijk aan de visie van Slim Wonen en Leven (Rooze, 2017). Uiteindelijk werd in 2018 het Woonbeleidsplan goedgekeurd (Vlaamse Regering, 2018b). Het beknopte plan omvat een informatief deel, strategische doelstellingen, klijtlijnen voor operationalisering en monitoring. De planhorizon is 2050 met een 15-jaarlijkse herziening. Het toekomstbeeld van dit plan gaat ervan uit dat “iedereen tegen 2050 woonzeker en betaalbaar kan wonen



in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is daarbij inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende flexibel aanbod” (Woonbeleidsplan, p. 15). Ondanks het gegeven dat er heel wat differentiatie is in de woontrends en -patronen in Vlaanderen, richten de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan zich op de gehele woningmarkt zonder onderscheid volgens regio, woningtypes, deelmarkt, ... .

Op heden (2024) kent het Woonbeleidsplan, net als de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nog geen concrete doorwerking.

## OVERZICHT INSTITUTIES

Samengevat kunnen de instituties onderverdeeld worden in formele en informele regels, en in onderlinge afspraken en de heersende wooncultuur (Tabel 19). De formele documenten omvatten naast regelgeving (gewestplan, VCRO, Codex Wonen, decreten) allerlei beleidsdocumenten zoals beleidsnota’s, maar evenzeer het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Woonbeleidplan, de reeks groenboek-witboek-strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, als de beslissingen om Vlaanderen regionaal op te delen in referentieregio’s en werkingsgebieden van woonmaatschappijen.

De informele documenten omvatten omzendbrieven, (regeer)akkoorden. Daarnaast zijn er meer cultureel gebonden aspecten die allerlei partijprogramma’s en memoranda voeden, en meestal ook een vertaling vinden in de formele en informele documenten.

Tabel 19: Chronologisch overzicht van de geanalyseerde instituties op Vlaams niveau.

FORMEEL	INFORMEEL	ONDERLINGE AFSPRAKEN & BOUW-/WOONCULTUUR
• gewestplan (1980)		• Bouwcultuur: vrijstaande woning op het platteland en in verkavelingen • ‘Baksteen in de maag’
• Vlaamse Wooncode (1997) • Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997)	• Omzendbrief opmaak woning-behoeftestudies (ondertussen afgeschaft)	• Bouwcultuur: verdichting in nieuwe woonwijken • ‘Woning als pensioen’
• Codex RO	• Omzendbrief PRIAK (2002) (ondertussen afgeschaft)	• uitzonderingsbepalingen
• Groenboek (2012) • KT-acties		• Wooncultuur: opkomst nieuwe woonvormen
• Beleidsnota Wonen (2019) • Beleidsnota RO (2019)	• Regeerakkoord (2014-2019)	• Partijprogramma’s 2019
• Woonbeleidsplan (2018) • Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)	• Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2015) • Omzendbrief transformatie bebouwde en onbebouwde gebieden (2017) • Quaterconceptnota woonreservegebieden (2015)	• Bouwcultuur: ruimtelijk rendement verhogen • Betonstop • Verappartementisering
• Ontwerp-instrumentendecreet (2019) • Beleidsnota Omgeving • Beleidsnota Wonen • Beleidsnota Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid	• Regeerakkoord (2019-2024)	• Partijprogramma’s 2019 • Memoranda actoren (BBL, Natuurpunt, Embuild, BVS ...)
	• Bouwagenda • Bouwshift	• VBOC
• Advies Taskforce Bouwshift (2021)	• Krokusakkoord m.b.t. aansnijden van de woonreservegebieden (2022)	
• Lokaal woonoverleg (2021)		
• Opdeling van Vlaanderen in referentieregio’s (2022)		
• Opdeling Vlaanderen in werkingsgebieden van de woonmaatschappijen (2023)		
• Instrumentendecreet (2023) • Decreet omtrent de woonreservegebieden (2023)		• Regiodeal

## DEELCONCLUSIES M.B.T. INSTITUTIES OP VLAAMS NIVEAU

### BOVENLOKALE AANPAK

Een gebiedsgerichte aanpak vanuit het beleid (zowel RO, woonbeleid als stedenbeleid) zit niet vervat in de beleidsplannen (Woonbeleidsplan, strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) en het instrumentarium om ze uit te voeren (decreten zijn weinig ruimtelijk selectief in hun maatregelen). Nochtans is er de ruimtelijke realiteit waarbij steden, hun randgemeenten, en de plattelandsgemeenten een tegengesteld beleid voeren. Een typisch voorbeeld hiervan is de verdichting in steden en de nog steeds aanhoudende uitbreidingen van het wonen en het ruimtebeslag op het platteland en in de open ruimte. Ook ruimtelijke processen spelen zich bovengemeentelijk af, denk maar een migratiestromen, verhuisbewegingen, pendel, suburbanisatie enz.

Recent werden de referentieregio's ingevoerd om sectoraal beleid ruimtelijk op elkaar af te stemmen. Die afstemming kan stadsgewestelijk gebeuren, waarbij beleid van de centrale stad en haar randgemeenten elkaar versterken en invulling geven aan de doelstellingen van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, o.m. met betrekking tot het realiseren van de bouwshift. De schaal waarop zulke afstemming kan gebeuren verschilt van regio tot regio. Op dit moment worden de referentieregio's nog niet ingezet met dergelijk doel. Zo overlappen de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen grotendeels, doch niet volledig, met die referentieregio's.

### OUDE WIJN IN NIEUWE ZAKKEN

Vooraf op vlak van ruimtelijke planning en in mindere mate ook op het vlak van woonbeleid worden veel beleidsplannen opgesteld (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Groenboek-Witboek-strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en haar nog goed te keuren beleidskaders, een grondbeleidsplan dat nooit werd afgerond, Woonbeleidsplan dat geen feitelijke doorwerking kent, ...). Wat vroeger verdichting heette, heet nu ruimtelijk rendement; waar een gedeconcentreerde bundeling voorop stond, is dat nu een knooppuntontwikkeling, en gaat het van uitbreiding van het (stedelijk) woonaanbod naar een invulling van het bestaande ruimtebeslag. In de context van de bouwshift worden er nog (te) weinig knopen doorgehakt door het beleid en bestaande plannen hebben niet steeds de verhoopde doorwerking.

Wat betreft de evolutie van de beleidsfocus, wordt meer aandacht besteed aan ruimtelijk rendement, duurzame ontwikkeling, knooppuntontwikkeling en samenwerking tussen lokale besturen en andere belanghebbenden om de uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen aan te pakken in de Vlaamse context. Volgende aspecten komen daarbij naar voor:

- **Opdeling stad-platteland:** Er wordt een verschil opgemerkt tussen de gewenste verdeling van woningen zoals vastgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de huidige werkelijkheid. Het beleid van suburbanisatie als trend en de verandering die nodig is om een evenwichtiger verdeling te bereiken is belangrijk.
- **Knooppuntontwikkeling en ruimtelijk rendement:** Het beleid streeft naar het bevorderen van ruimtelijk rendement door middel van hergebruik, verdichting, en tijdelijk ruimtegebruik. Er wordt de nadruk gelegd op knooppuntontwikkeling nabij openbaar vervoer en basisvoorzieningen om versnippering tegen te gaan.
- **Schaalvergroting en samenwerking:** De Vlaamse regering bevordert schaalvergroting en samenwerking tussen lokale besturen, zowel op vrijwillige basis als via regiovorming. Er wordt gestreefd naar coherentie en afstemming van intergemeentelijke samenwerkingen binnen vastgestelde regio's.
- **Instrumenten en beleidslijnen:** Verschillende instrumenten en beleidslijnen worden genoemd, zoals de Codex voor Ruimtelijke Ordening en het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Deze instrumenten richten zich op het bevorderen van diversiteit in woningtypes, kwaliteit van de woonomgeving, betaalbaarheid en participatie.

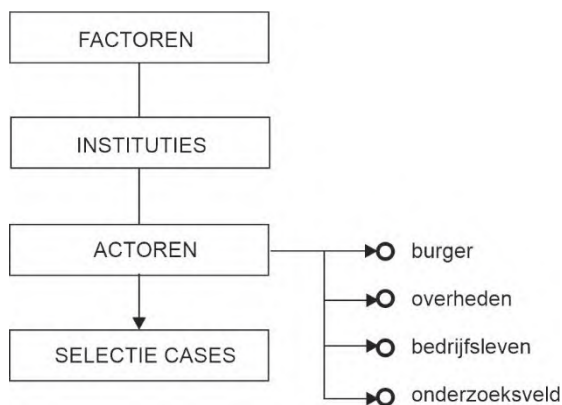
- **Decretale veranderingen:** Er ontstonden decreten en wijzigingen in regelgeving om bepaalde beleidsdoelen ondersteunen, zoals het instrumentendecreet, het decreet over woonreservegebieden en de integratie van sociale woonmaatschappijen in nieuwe woonmaatschappijen.

Afstemming en Samenwerking: Er wordt nadruk gelegd op samenwerking en afstemming tussen diverse actoren, zoals lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen, huurdersplatforms en verhuurdersorganisaties, om de uitdagingen in ruimtelijke ontwikkeling en wonen aan te pakken.

## 5.4. ACTOREN OP VLAAMS NIVEAU

### INLEIDING

Naar analogie met de aanpak van Boelens (2018, 2020b) wordt een onderscheid gemaakt tussen vier groepen van actoren. Het betreft een selectie van burgers georganiseerd in belangengroepen en personen met functies in (semi-)publieke overheden, het bedrijfsleven, en van de academische wereld (Figuur 65).



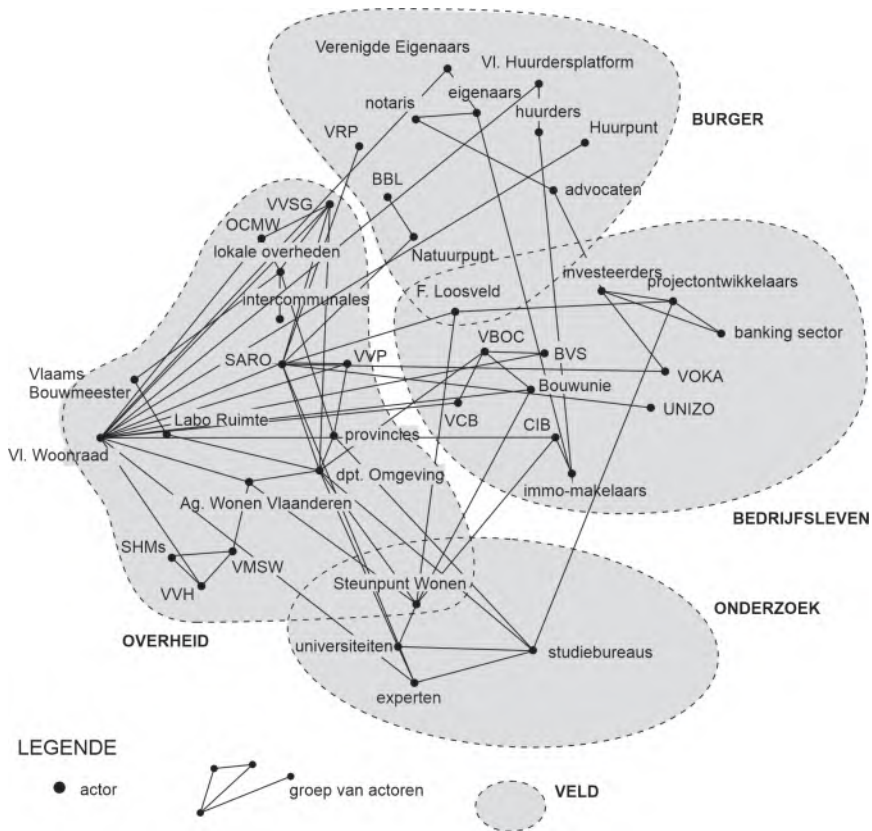
Figuur 65: Verschillende soorten actoren

### VERBEELDING VAN HET ACTORENNETWERK

Het actorenveld volgens de vier groepen (overheden, bedrijfsleven, burger en onderzoek) en hun onderlinge relaties zijn weergegeven in Figuur 66 (anno 2019) en Figuur 67 (anno 2024). De complexiteit van de Vlaamse woningmarktarena blijkt uit beide schema's.

### DE SITUATIE IN 2019

Een aantal raden of commissies speelt een rol in het actorennetwerk (SARO, Vlaamse Woonraad (tot 2020), VBOC) samen met het onderzoekscentrum Steunpunt Wonen. Het veld van overheidsactoren is sterk verweven. Via het Steunpunt Wonen wordt een sterke link gelegd met het onderzoeksveld. Het bedrijfsleven, met belangengroepen zoals CID, VCB, UNIZO enz. is genetwerkt met de (semi-)publieke overheden door die raden en koepelorganisaties: Vlaamse Woonraad, VVP, ... .



Figuur 66: Actorenveld schaal Vlaanderen anno 2019. Bron: naar Loris (2020a)

## DE SITUATIE IN 2024

Het wegvallen van de Vlaamse Woonraad zorgt ervoor dat een reeks vertegenwoordigers van belangengroepen die de burgers verdedigen niet meer genetwerkt zijn op Vlaams niveau (Huurdersplatform, Verenigde Eigenaars). Deze groepen hadden nog inspraak via het Steunpunt Wonen via vertegenwoordiging in begeleidings- en stuurgroepen, maar in de laatste opstart van het steunpunt is ook dat structureel weggefallen. Hierdoor zijn sommige 'eindgebruikers' weinig verbonden in het netwerk (eigenaars, huurders), gemeten aan de hand van het aantal onderlinge relaties. Ook de SHMs en de SVKs zijn opgegaan in nieuwe woonmaatschappijen. Het Departement Omgeving en het Agentschap Wonen in Vlaanderen bevinden zich ook tussen de actoren. De VMSW is opgegaan in het agentschap Wonen in Vlaanderen in 2023. De VVH (Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen) is omgevormd tot de koepelorganisatie INITIA van de nieuwe woonmaatschappijen. Door al deze wijzigingen is ook het actorennetwerk gewijzigd.



Figuur 67: Gewijzigd actorenveld schaal Vlaanderen anno 2024. Bron: eigen verwerking

Er werden 11 actoren uit de vier groepen (publiek, bedrijfsleven, burger en belangengroepen, en onderzoek) geïnterviewd in 2019. Hun rol kan als volgt omschreven worden:

## BURGER EN BELANGENGROEPEN

### BBL

De Bond Beter Leefmilieu (BBL) verenigt en vertegenwoordigt natuur- en milieuverenigingen, bredere sociale organisaties, burgerbewegingen en bedrijven. Ze willen (1) een stem geven aan actieve burgers en groeperingen, en inspireren en activeren via informatie en campagnes; (2) het bedrijfsleven ondersteunen zoeken naar en creëren van een markt voor milieuvriendelijke oplossingen, en (3) het beleid beïnvloeden door overleg, onafhankelijk advies en opinievorming. De expert én aanspreekpunt op vlak van ruimtelijke ordening werd geïnterviewd.

### VRP

De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) werkt -naar eigen zeggen- aan een breed draagvlak voor kwaliteit en duurzaamheid in de stedenbouw en de ruimtelijke ordening. Ze noemt zichzelf een '*netwerk voor ruimtemakers*'. De VRP organiseert opleidingen, masterclasses, lezingen, colloquia, denktanks, en vormingsreeksen om hun expertise uit te dragen en te leren van ervaringen op het terrein. Daarnaast kijken ze op een kritische manier naar de beleidsvorming en formuleren ze adviezen. Ze willen graag actief bijdragen aan dat beleid. Ze maakten deel uit van de Taskforce Bouwshift.

## VVSG

De Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG) is belangenbehartiger, kennisdeler en netwerkorganisatie voor de lokale besturen. De VVSG vertegenwoordigt en verdedigt de lokale besturen in tal van beleidsdossiers. Ze ondersteunt en versterkt lokale besturen met advies, vormingen, publicaties, communicatie, en brengt de VVSG lokale besturen en hun partners samen om te zorgen voor kruisbestuiving van kennis en goede praktijken<sup>50</sup>. De VVSG werkt met thematische commissies, waaronder één voor ruimtelijke ordening en één voor wonen. De expert én aanspreekpunt op vlak van ruimtelijke ordening werd geïnterviewd.

## CIB

De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB) vertegenwoordigt de Vlaamse vastgoedsector. Volgens hun website<sup>51</sup> vertegenwoordigt deze beroepsorganisatie meer dan 3.400 leden, en meer dan 50 % van de vastgoedkantoren in Vlaanderen of 75 % van de omzet van de sector. Naast vastgoedmakelaars vinden ook vastgoedbeheerders, -promotoren en -experten onderdak bij CIB Vlaanderen. Het CIB biedt aan haar leden een ruime dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus. Het CIB neemt een rol op als bruggenbouwer binnen de sector en heeft o.m. samenwerkingsprojecten met de Vlaamse notarissen (VlaNot), de architecten (NAV) en de promotoren (BVS). CIB Vlaanderen richt zich ook tot de overheid en de vastgoedconsument, en was vertegenwoordigd in het Steunpunt Wonen. De beleidsmedewerker van hun studiedienst werd geïnterviewd.

## INITIA

INITIA, de koepelorganisatie van de woonmaatschappijen (voorheen de Vereniging voor Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen), is van mening dat het beleid weinig of geen rekening houdt met de noden van sociale huisvesting en de urgentie om sneller meer aanbod te realiseren. Het bevroeren van de ontwikkeling van woonreservegebieden heeft, volgens hen, een enorme impact op het ontwikkelingspotentieel van sociale huisvesting. Zo blijkt uit gegevens van 30 woonmaatschappijen dat de ontworpen regeling de realisatie van 2.384 sociale huurwoningen en 2.174 sociale koopwoningen op de horizon zet. Voor deze 4.558 sociale woningen is de ontwikkeling, veelal in akkoord en samenwerking met de gemeente, reeds ver gevorderd. Deze ontwikkelingen komen volgens INITIA nu abrupt tot stilstand, waarbij zij zich de vraag stelt of de vrijgaveregeling die voorzien is in het decreet op de woonreservegebieden, voldoende zal zijn om het grootste deel van deze projecten terug vlot te trekken. Zij geeft aan dat de sociale woningen die in die gebieden gepland waren, elders moeten kunnen worden gerealiseerd<sup>52</sup>. INITIA werd niet geïnterviewd omdat ze uitsluitend gericht zijn op sociale huisvesting.

Een aantal andere actoren, zoals Embuild, BVS, VOKA, Bouwunie, UNIZO, Vlaams Bouwmeester, Verenigde Eigenaars, ..., werden niet apart geïnterviewd omdat hun standpunten ook uit documenten (vb. memoranda en standpunten of adviezen) kon gehaald worden, of omdat ze deel uitmaken van andere organisaties waarvan de verantwoordelijke wel geïnterviewd werd (vb. via de SARO, Steunpunt Wonen, VBOC, enz.). In een enkel geval is een interview wel aangevraagd geweest maar kon dit uiteindelijk niet doorgaan (Vlaams Bouwmeester).

## OVERLEGSTRUCTUREN EN ADVIESRADEN

Verskillende overlegstructuren, zoals het VBOC, lokale woonoverleg en de Taskforce Bouwshift, zijn opgezet om samenwerking tussen de overheid, bouwsector en andere stakeholders te bevorderen. Deze overlegstructuren behandelen onderwerpen zoals ruimtelijk beleid, investeringen, duurzaamheid en praktische uitvoering. Deze overlegstructuren komen verder aan bod bij het luik actoren.

### Vlaams Bouwoverlegcomité

Het VBOC (Vlaams Bouwoverlegcomité) is een rechtstreeks overleg tussen enerzijds alle Vlaamse ministers met een bevoegdheid die de bouw aanbelangt en anderzijds de vertegenwoordigers van de Vlaamse bouwsector (Bouwunie, Embuild, BVS), de betrokken Vlaamse administraties en vakbonden

<sup>50</sup> [https://www.vvsg.be/Leden/Algemeen/VVSG%20stelt%20zich%20voor/2022\\_VVSG%20stelt%20zich%20voor\\_NEDERLANDS.pdf](https://www.vvsg.be/Leden/Algemeen/VVSG%20stelt%20zich%20voor/2022_VVSG%20stelt%20zich%20voor_NEDERLANDS.pdf)

<sup>51</sup> <https://www.cib.be/over-cib>

<sup>52</sup> [https://www.vvh.be/nl/nieuws/item/we-hebben-het-gehaald-maar-tegen-welke-prijs\\_geraadpleegd\\_op\\_13\\_februari\\_2024](https://www.vvh.be/nl/nieuws/item/we-hebben-het-gehaald-maar-tegen-welke-prijs_geraadpleegd_op_13_februari_2024)

(ABVV, ACV, ACLVB). Onderwerpen die o.a. aan bod komen zijn: Vlaamse investeringsinspanningen, Vlaamse overheidsopdrachten, PPS, scholenbouw, duaal leren, het S-peil en de bestrijding van sociale dumping in de bouw.

Met de samenwerkingsovereenkomst tussen de *Bouwunie, de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, Embuild*, het Departement Omgeving en de Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw<sup>53</sup> werd op 21 mei 2019 het startschot gegeven voor een structurele samenwerking tussen de bouwsector en de overheid omtrent actuele uitdagingen en problemen met als doel een Vlaamse Bouwagenda naar Nederlands model<sup>54</sup> op te stellen. In eerste instantie wordt gewerkt rond drie thema's: urban mining, bouwshift, en kwalitatieve stadsontwikkeling. Bedoeling is dat "overheid, kennisinstellingen en bouwactoren een gestage uitstroom van voorstellen en suggesties leveren naar zowel het beleid als naar de dagelijkse praktijk"<sup>55</sup>.

### **Taskforce Bouwshift**

De Taskforce Bouwshift<sup>56</sup> (juni-november 2021) werd opgericht op vraag van minister Demir naar aanleiding van de debatten in het Vlaams Parlement omtrent de bouwshift en de vragen die werden gesteld omtrent de haalbaarheid en betaalbaarheid ervan. Deze taskforce kreeg de opdracht om een haalbare en betaalbare strategie, roadmap en actieplan uit te werken om de bouwshift in de praktijk om te zetten. De taskforce Bouwshift was samengesteld uit een gespecialiseerde groep juristen, stedenbouwkundigen en financiële experts. Van de 22 leden van de taskforce hebben 20 leden zich akkoord verklaard met het beleidsadvies. BVS en Embuild stemden tegen. Naast de taskforce werd een klankbordgroep opgericht, samengesteld uit een breed spectrum van stakeholders en maatschappelijke actoren.

Het advies onderzoekt hoe de beleidsdoelstellingen van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (m.n. de beperking van de netto-toename van het dagelijks huidig ruimtebeslag in 2025 tot 3 ha en 0 ha in 2040) kunnen bereikt worden, welke maatregelen daarvoor overwogen kunnen worden en wat de geschatte kostprijs is van een aantal scenario's op het vlak van planschade of eigenaarsvergoeding. Dit advies leidde tot het Krokusakkoord met betrekking tot het aansnijden van de woonreservegebieden (2022), dat op haar beurt uitmondde in het instrumentendecreet (2023) en het decreet omtrent de woonreservegebieden (2023).

### **Lokaal Woonoverleg**

"*Lokaal woonoverleg is het overleg tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van de gemeente, voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid*" (Agentschap Wonen in Vlaanderen, 2023). Artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een gemeente de lokale woonactoren, de lokale welzijnsorganisaties en het agentschap Wonen in Vlaanderen ten minste tweemaal per jaar dient uit te nodigen voor een lokaal woonoverleg als forum voor kennisdeling en informatie-uitwisseling. In het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit die de gemeenten opdraagt om voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden te zorgen, bespreekt de gemeente op het lokaal woonoverleg de kerncijfers over de woningmarkt, betreft ze het ruimtelijk beleid, en bespreekt ze de toewijzingspraktijk van sociale woningen<sup>57</sup>. Idealiter heeft een dergelijke samenwerking plaats op stadsregionaal niveau, op niveau van de referentieregio's, of de regio's waarop de woonmaatschappijen functioneren.

### **Woonmaatschappijen**

Sinds 1 januari 2023 vormen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHMs) en sociale verhuurkantoren (SVKs) één woonactor met één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, kregen de lokale besturen een trekkersrol<sup>58</sup>. De Vlaamse Regering legde op 4 februari 2022 in totaal 42 werkingsgebieden vast. De steden Gent en Antwerpen vormen elk één werkingsgebied. Voor de rest bestaan de werkingsgebieden uit ten minste twee gemeenten (Figuur 68).

<sup>53</sup> Op dat moment dhr. Koen Van den Heuvel

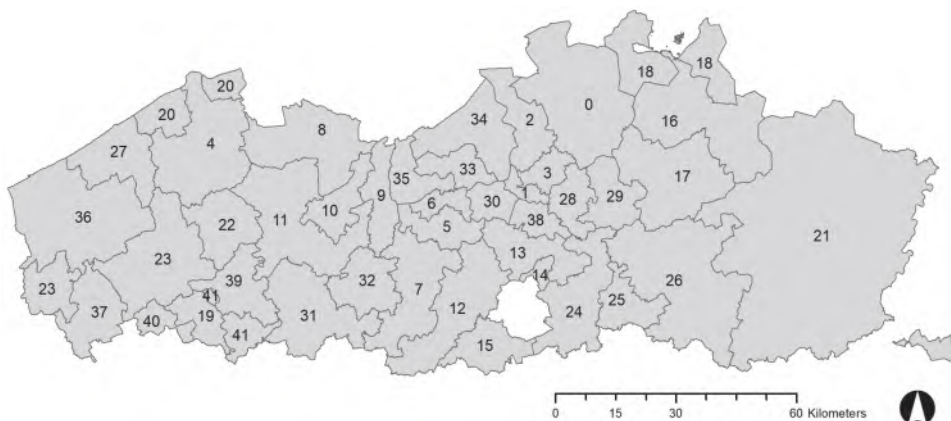
<sup>54</sup> Zie [www.debouwagenda.com](http://www.debouwagenda.com)

<sup>55</sup> *Perscommuniqués* dd. 21/5/2021 (VITO, Bouwunie, departement Omgeving)

<sup>56</sup> Zie: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/rapport-van-de-taskforce-bouwshift-beschikbaar>

<sup>57</sup> Zie: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/lokaal-woonoverleg>, geraadpleegd op 17 april 2023.

<sup>58</sup> Zie: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/woonmaatschappijen>, geraadpleegd op 17 april 2023.



LEGENDE					
0	Antwerpen-Midden/Noord	14	Halle-Vilvoorde-Oost	28	Rivierenland- Midden
1	Antwerpen-Rupel	15	Halle-Vilvoorde-Zuid	29	Rivierenland- Oost
2	Antwerpen-stad	16	Kempen-Midden	30	Rivierenland-West
3	Antwerpen-Zuidrand	17	Kempen-Zuid	31	Vlaamse Ardennen- West
4	Brugge-regio	18	Kempen/Noord	32	Vlaamse Ardennen - Oost
5	Dender-Midden	19	Kortrijk-regio	33	Waasland-Midden
6	Dender-Noord	20	Kust-Noord	34	Waasland-Oost
7	Dender-Zuid	21	Limburg	35	Waasland-West
8	Gent-Meetjesland	22	Midwest-Oost	36	Westhoek-Noord
9	Gent-Oost	23	Midwest-West	37	Westhoek-Zuid
10	Gent-stad	24	Oost-Brabant- West	38	Willebroek/Mechelen
11	Gent-Zuid	25	Oost-Brabant-Midden	39	Zuid-West-Vlaanderen-Midden
12	Halle-Vilvoorde-Midden	26	Oost-Brabant-Oost	40	Zuid-West-Vlaanderen-West
13	Halle-Vilvoorde-Noord	27	Oostende	41	Zuid-West-Vlaanderen-Zuid

Figuur 68: Werkingsgebieden van de woonmaatschappijen in Vlaanderen. Bron: Agentschap wonen in Vlaanderen, 2023.

### Vlaams Bouwmeester

In het Vlaams regeerakkoord voor de periode 2015-2019<sup>59</sup> (p.154) wordt aangegeven dat de Vlaamse Bouwmeester zich moet terugplooiën op zijn kerntaken, zonder deze bij naam te noemen. Embuild stelt echter voor dit 'beslissingsniveau' af te schaffen omdat buiten de gekende procedures en criteria van het omgevingsbeleid projecten worden geconfronteerd met tussenkomsten en afwijkende en minder transparante kwaliteitscriteria van de Vlaamse Bouwmeester. In de praktijk heeft de Vlaamse Bouwmeester geen beslissingsmacht en kan hij louter optreden als adviseur of mediator.

<sup>59</sup> Zie: <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024>



## SARO en Vlaamse Woonraad

De Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO) adviseert de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement over de strategische beleidsvraagstukken en de hoofdlijnen van het beleid inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. Daarnaast vormt SARO een klankbord voor de politieke verantwoordelijken om onuitgewerkte ideeën te toetsen. Op die wijze draagt de raad bij tot het vormen van een beleidsvisie en het interpreteren van maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. De voorzitter van de raad werd geïnterviewd. Deze is tevens voorzitter van een GECORO in de ruime regio rond Kortrijk, en gelieerd aan projectontwikkelaars. Zijn standpunten werden niet afgetoetst of voorgelegd aan de adviesraad.

De Vlaamse Woonraad werd niet geïnterviewd omdat deze opgeheven werd in 2020 en vervangen door ad hoc overleg met actoren (zgn. 'proactief stakeholdersoverleg').

## PUBLIEKE OVERHEID

Wonen in Vlaanderen (voormalige agentschap Wonen Vlaanderen en VMSW) wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen. Zij staat ten dienste van de burger, de woonmaatschappijen en de lokale besturen. Volgens hun website vervullen ze om dit te realiseren vier rollen. Ze zijn: "(1) Een leverancier van kwaliteit. Burgers en woonpartners kunnen elke dag op ons rekenen voor financiering, premies en subsidies, project-ondersteuning, adviezen en begeleiding, met handhaving als sluitstuk. (2) Een expertisecentrum dat beleid en uitvoering ondersteunt, en kennis rond wonen uitbouwt en verspreidt, met een focus op de kernopdrachten uit de Vlaamse Wooncode. (3) Een platform waar ze expertise uitwisselen met hun woonpartners en hen met elkaar in verbinding brengt rond deze kernopdrachten. (4) Een motor voor innovatie en professionalisering in de sector. Dit doen ze door impulsen en inspiratie te geven aan het beleid en aan de woningmarkt waar ze kansen zien". De administrateur-generaal werd geïnterviewd.

## ONDERZOEKSVELD

Wat betreft kennisinstellingen werden twee actoren bevraagd:

Het Steunpunt Wonen is een multidisciplinair samenwerkingsverband van wetenschappelijk experts van drie grote Vlaamse universiteiten KU Leuven, VUB en Universiteit Antwerpen. Het consortium bouwt verder op een samenwerking die al haar basis vond in 2004. De doelstelling van het Steunpunt Wonen 2021-2025 is de Vlaamse overheid bij te staan in de voorbereiding van het woonbeleid, door op wetenschappelijke manier gegevens over wonen en woonbeleid te verzamelen en te analyseren, en hierover het gesprek aan te gaan met beleid en betrokken actoren<sup>60</sup>. De coördinator van het steunpunt werd geïnterviewd.

De promotor vanuit de VUB werd bijkomend geïnterviewd, omdat de onderzoeksgroep die meewerkt aan het Steunpunt Wonen (Cosmopolis Centre for Urban Research) de ruimtelijke aspecten van het wonen op zich neemt. De betrokken professor is bovendien gespecialiseerd in aspecten van de ruimtelijke planning en het woonbeleid.

## BEDRIJFSLEVEN

BNPParibasFortis financieren een derde van de vastgoedtransacties in België en ze hebben zo een prominente rol in de vastgoedfinanciering, zowel op het vlak van promoties en gebiedsontwikkeling als in de hypothecaire markt. Het interview betrof een dubbelgesprek met experts uit de Divisie RISK, met name een *real estate expert*, en het *head of real estate experts*. Het interview is oorspronkelijk gestart vanuit de interesse van de bank in de kansenkaart m.b.t. de nabijheid van voorzieningen in relatie tot de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Matexi is de grootste projectontwikkelaar van Vlaanderen. Gezien de finaliteit van het interview werd de marktonderzoeker van het bedrijf gecontacteerd. De actoranalyse is verder beschreven in detail bij de case van de regio Gent.

<sup>60</sup> Zie opzet en doelstelling op <https://steunpuntwonen.be/>, geraadpleegd op 13 juli 2023.

Wat betreft de ruimere groep van projectontwikkelaars gebeurde eerder al een bevraging door het Steunpunt Wonen (F. Vastmans et al., 2011) en worden deze daarom niet verder in ogenschouwen genomen op Vlaams niveau.

## STANDPUNTEN VAN DE ACTOREN<sup>61</sup>

### TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

Uit de beschreven informatie (documenten) kunnen de volgende conclusies worden getrokken met betrekking tot de positie van verschillende actoren uit het bedrijfsleven en belangengroepen met betrekking tot ruimtelijke ordening en woonbeleid in Vlaanderen:

- **Bond Beter Leefmilieu (BBL):** BBL benadrukt de goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de 'betonstop', die tot doel heeft de ruimte-inname tegen 2040 terug te brengen tot nul. Ze willen dat het Beleidsplan wordt uitgevoerd via vergunningenbeleid en herbestemming van overbodige bouwgronden, met een billijke vergoeding voor eigenaars. BBL pleit voor de omvorming van overbodige harde bestemmingen tot open ruimte en stelt voor om verhandelbare ontwikkelingsrechten te testen. Ze pleiten voor financiële mechanismen die ruimtelijke ordening ondersteunen en willen hervormingen in de woonfiscaliteit.
- **Natuurpunt:** Natuurpunt ondersteunt soortgelijke maatregelen als BBL, waaronder schrappen van overbodige bouwgronden en verdichting. Ze benadrukken actie op lokaal niveau en stellen een tienpuntenplan voor op Vlaams en lokaal niveau. Natuurpunt pleit voor beleidskaders, ruimtelijk rendement, en financiële ondersteuning van de betonstop.
- **Embuild:** Embuild benadrukt geleidelijkheid in plaats van een abrupte trendbreuk in het ruimtelijk beleid. Ze pleiten voor respecteren van eigendomsrechten bij bestemmingswijziging en ruimtelijke beperkingen en tegen heffingen op ruimtelijk rendement. Embuild wil nauwe betrokkenheid van de bouwsector bij adviesraden en overheidsentiteiten. Wel dient opgemerkt dat Embuild, samen met de BVS, het niet eens geraakten met het advies van de Taskforce Bouwshift, en dus met de andere stakeholders rond de tafel waardoor een woningmarktarena op niveau Vlaanderen in dat geval toch niet heeft plaats gevonden en moeilijk te realiseren is.
- **Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS):** BVS wil samenwerken met de overheid om haalbare en realisatiegerichte vastgoedregelgeving te ontwikkelen. Ze zijn tegen heffingen op ruimtelijk rendement en pleiten voor stimulering van renovatie en hernieuwbouw van bestaand patrimonium. BVS ondersteunt het verhogen van het aanbod van betaalbare (huur)woningen en duurzamer omgaan met ruimtegebruik maar in de praktijk werken ze in bepaalde gevallen tegen.

Deze standpunten en voorstellen tonen een verscheidenheid aan benaderingen en perspectieven met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het woonbeleid in Vlaanderen, waarbij de belangen van milieuactoren vaak tegengesteld zijn aan die van de bouw- en vastgoedsector.

Op basis van interviews met actoren van Vlaams niveau, afgenomen in de periode mei 2019, werd gepolst naar de rol van hun organisatie in de woningmarktarena van Vlaanderen. Met name werd gevraagd naar de bovenlokale samenwerking in woningmarkten, werd het concept van de woningmarktarena afgetoetst, werd de rol van de actor bevestigd, en werd nagegaan in welke mate die achter de ruimtelijke doelstellingen (zoals de bouwshift) staan.

### OVER BOVENLOKALE SAMENWERKING (IN WONINGMARKTEN)

Vanuit de respondent van de onderzoekswereld wordt erop gewezen dat samenwerkingen van woonactoren gebeuren op sub-regionaal niveau, dus *binnen* de Vlaamse woningmarkt. Het is ook op dat niveau dat intergemeentelijke samenwerkingen opgezet worden. Die komen vooralsnog – en mede door het subsidiebeleid – enkel voor tussen landelijke gemeenten. Veel gemeenten missen immers een

---

<sup>61</sup> Dit verscheen deels eerder in Loris (2020a, 2020c).

zekere bestuurskracht om een actief woonbeleid te voeren. Deze samenwerkingen, alhoewel zeer divers (wonen, politie, zorg, afval, RO, ...), kunnen mede aanleiding geven tot fusies in de toekomst. Dergelijke samenwerkingsverbanden zijn op heden vooral uitgebouwd in de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant en in veel mindere mate in bijvoorbeeld Oost-Vlaanderen. Nochtans werden intussen wel al diverse fusies opgestart in de ruimere rand rond Gent (Figuur 63, p.126).

Vanuit een pragmatische invalshoek komen, volgens de respondent, ook vervoersregio's in beeld als mogelijk bovenlokaal samenwerkingsverband op het vlak van wonen; deze zijn immers intussen geïnstitutionaliseerd. In elk geval wordt de schaal – of het nu woonregio's of vervoersregio's of nog anderen afbakeningen zijn - aanzien als een gepast niveau voor samenwerkingen. De Vlaams Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG) wijst hierbij ook op het feit dat zij niet over een regiowerking beschikken en bijgevolg gebruik maken van bestaande verbanden zoals o.m. het burgemeestersoverleg. Maar evengoed kunnen intercommunales in beeld komen als het gaat om regionale visievorming. Wat de relatie is tussen woonregio's en vervoersregio's en de gebiedswerking van de Vlaamse Overheid blijft onduidelijk (expert, VVSG).

Daarbij dient opgemerkt dat ondertussen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHMs) zijn samengegaan in woonmaatschappijen, georganiseerd in groepen van gemeenten (sinds 2023). Uitzondering vormt telkens Limburg waar de werking steeds op schaal van de gehele provincie is uitgetekend. Hetzelfde geldt voor de referentieregio's die in 2022 werden ingevoerd (maar niet geïnstitutionaliseerd zijn); gemeenten zijn vrij om zich te organiseren rond thema's zoals ruimtelijke ordening of wonen op deze schaal. In de praktijk is dat dan ook nog niet gebeurd. Vraag blijft hierbij of die regio's (vervoersregio's en referentieregio's) de gepaste afbakening zijn om een samenhangend woonbeleid en ruimtelijk orderingsbeleid te voeren. Ze vallen trouwens geografisch noch met elkaar noch met de afbakeningen van de regionale woningmarkten samen.

## **OVER HET CONCEPT VAN DE WONINGMARKTARENA**

Het opzetten van een woningmarktarena wordt door alle respondenten als interessant ervaren, omdat het concept van een arena het accent legt op discussie en coproductie. Dit legt ook de actie op het terrein, volgens één van de respondenten.

Binnen de woningmarktarena kunnen - volgens de actor uit het onderzoeksveld - modellen uitgerold worden naar de werking ervan: bijvoorbeeld de rol van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zou kunnen overgenomen worden door de woningmarktarena wat betreft de uitrol van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor sociale huisvesting. Aangezien een woningmarktarena een regio vormt rondom een stad - waar het BSO vaak al is gehaald - kan een overeenkomst gemaakt worden zodat de stad wel nog een deel van het BSO van de rest van de regio op zich neemt. Ondertussen is de VMSW opgegaan in het Agentschap Wonen in Vlaanderen en niet meer actief als aparte actor, maar ingebed in de Vlaamse administratie.

Evenwel zien we dat bijvoorbeeld in de regio Gent de fusies van gemeenten rondom de stad plaatsvinden en niet mét de stad. De rol van de woningmarkt wordt dus niet ten volle opgenomen.

## **OVER DE ROL VAN DE ACTOR IN DE WONINGMARKTARENA**

Naargelang de actor worden er of kunnen er verschillende rollen opgenomen worden. Deze werden ingedeeld in vier groepen: publieke overheden (Agentschap Wonen Vlaanderen, SARO), bedrijfsleven (Matexi, BNPParisbasFortis), burger/belangengroepen (BBL, VVSG, VRP) en onderzoek (universiteit).

De (semi-)overheidsinstanties zien hun rol eerder klein (SARO, i.c. adviseren over beleid met impact op ruimtelijke ordening) of beperkt tot het scheppen van kaders (Agentschap Wonen in Vlaanderen). De rol kan zowel regelgevend als financieel zijn. De overheid (administratie aangestuurd door de politiek) laat de woonactoren en gemeenten hun eigen beleid voeren binnen de vastgelegde kaders en zal eerder faciliteren dan regisseren. De respondent van het Agentschap Wonen in Vlaanderen verkiest een netwerkstructuur van gemeenten en woonactoren boven een top down-aanpak. Zij ziet zich uitgroeien

(idealiter) tot een opleidingsinstituut voor woningcontroleurs of certificeringsagentschap, vergelijkbaar met EPC-controleurs.

Vanuit de onderzoekinstelling wordt door de respondent twee rollen naar voor geschoven: enerzijds de rol als onderzoeker en het onderbouwen van simulaties en projecties (data-gedreven onderzoek), en anderzijds geëngageerd of actiegericht onderzoek waarbij de onderzoeker specifieke rollen kan vervullen. Het voorbeeld van Living Labs wordt aangehaald om te duiden dat de onderzoekers niet als belanghebbende, maar wel als coördinator kan optreden. Om de rol van actoren te wegen zetten ze onder meer multi-actor-criteria-analyses in.

Het bedrijfsleven is op schaal van Vlaanderen beperkt bevestigd (bank en project-ontwikkelaar). Zij hebben geen uitgesproken mening over hun rol in de woningmarkt. Hun organisatie is overigens anders opgebouwd (bijvoorbeeld provinciaal of per branche/divisie en dus eerder inhoudelijk en uitvoerend gericht).

Vanuit de kant van de burger/belangenorganisaties werden de VRP, BBL en de VVSG bevestigd. De BBL zoekt en gaat vooral samenwerkingen aan met voorlopers in de samenleving. Dit kunnen zowel overheden als bedrijven zijn zoals bijvoorbeeld de projectontwikkelaar Revive. Hun beleidswerk is gericht op overheden (Vlaams overheid, provincies en gemeenten) en niet op woningmarkten. De VVSG is een ledenvereniging die wil inspireren, goede voorbeelden aanreiken, informeren en discussie voeren, sensibiliseren en voor de troepen uitlopen. Zij hebben evenwel geen regiowerking.

Al bij al blijkt dat de Vlaamse actoren niet in woningmarkten, in de zin van woonregio's, denken of handelen, en beperkt (VRP, universiteit) de meerwaarde ervan inzien als noodzakelijk schaalniveau om een gedragen woonbeleid en ruimtelijk ordeningsbeleid uit te bouwen. De actoren zijn veelal op de schaal van Vlaanderen georganiseerd (VVSG, banken, CIB, Steunpunt Wonen, BBL, VRP, ...).

## OVER DE VOOROPGESTELDE RUIMTELIJKE DOELSTELLING

Het achterliggende doel van het werken met woningmarktarena's-namelijk geen bijkomende onbebouwde ruimte aansnijden om te voorzien in de woonbehoeften als gevolg van de demografische ontwikkelingen- staat niet ter discussie en wordt door alle actoren gedragen. Zo geeft Matexi aan dat *"uit hun onderzoek over de evolutie van het ruimtegebruik blijkt dat er nog een groot potentieel is voor bijkomende woonegelegenheid zonder open ruimte aan te snijden en dat dit voldoende is om de verwachte groei van het aantal gezinnen op te vangen. Ook is er een kentering qua woonoppervlakte: we leven compacter dan vroeger en die trend zet zich door."*<sup>62</sup> Voor wat betreft de bouwshift, stellen ze het volgende: *"Om de visie van 'de betonstop' te realiseren moet de overheid dringend werk maken van snellere, rechtszekere en flexibele vergunningstrajecten en moet de overheid het fiscaal beleid veel beter afstemmen op de ruimtelijke doelstellingen, zoals een eenheidstarief voor renovatie én voor nieuwbouw."*<sup>63</sup>

## DEELCONCLUSIES M.B.T. DE ROL VAN DE ACTOREN

Samengevat kunnen de diverse rollen en perspectieven van verschillende actoren in de Vlaamse woningmarktarena, met nadruk op samenwerking, data-gedreven besluitvorming en duurzame stedelijke ontwikkeling onder de vorm van de bouwshift, geduid worden.

De geselecteerde actoren zijn op de schaal van Vlaanderen georganiseerd en niet per regio. Woningmarkten, referentieregio's, woningmarktarena's, ... zijn niet de niveaus waarop Vlaamse actoren werken. Niettemin kunnen de actoren een specifieke rol opnemen (Figuur 69):

- Als leidende actor: vb. departement Omgeving, Embuild, BVS, BBL, Wonen in Vlaanderen. Actoren zijn organisaties of personen die betrokken zijn bij een proces of besluitvorming. Actoren leggen en onderhouden relaties; ze creëren netwerken. Actoren zijn de betrokken personen die een rol spelen op de woningmarkt, de ontwikkeling ervan en de dynamiek daarin. De actoren bewegen zich daarom zowel aan de aanbodzijde (gevormd door gemeenten, sociale woningbouw, projectontwikkelaars), de vraagzijde (bepaald door groei in demografische ontwikkelingen, welvaart, migratie) als aan de

<sup>62</sup> [www.matexi.be](http://www.matexi.be), geconsulteerd op 24 mei 2021

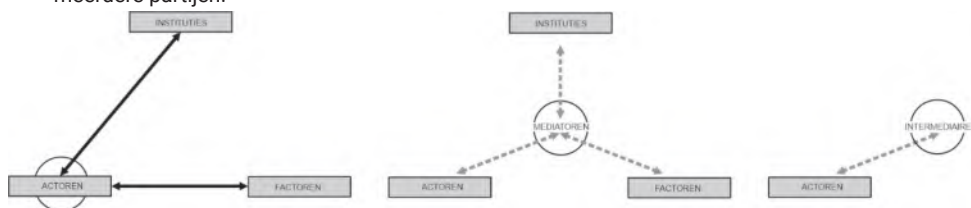
<sup>63</sup> idem

<sup>64</sup> Encyclo.nl, geraadpleegd op 13 februari 2024

distributiekant (de fit van vraag en aanbod gevormd door beleidsmakers, makelaars, financiers).

Om dit geheel goed te laten functioneren zijn er daarnaast intermediairs nodig die separate of onderliggende kennis transparant maken en mediators die de hoekpunten van het IAF-schema (Figuur 29, blz. 68) op elkaar proberen af te stemmen en daarmee (ver)vormen tot een hecht, maar dynamisch verband.

- Als **mediator**: vb. Vlaams Bouwmeester, vastgoedmakelaar, professionele bemiddelaar etc. Een mediator is een onafhankelijke bemiddelaar<sup>64</sup> en een specialist in de begeleiding van onderhandelingen. Hij/zij gaat samen met de andere partijen op zoek naar een oplossing voor een probleem. Een mediator oordeelt niet, maar hij/zij helpt u om oplossingen, zonder te oordelen. Mediators doen iets met doorgegeven informatie en doen dus meer dan netwerken.
- Als **intermediair**: vb. CIB, Steunpunt Wonen, experts, onderzoekers. Een intermediair is een tussenpersoon<sup>65</sup>. De letterlijke betekenis van intermediair is 'in het midden'. Het is een partij, persoon of bedrijf die als tussenpartij wordt ingeschakeld om informatie te schuiven tussen meerdere partijen.



Figuur 69: Actoren, mediators en intermediairs binnen het AIF-schema.

## 5.5. CONCLUSIES

### WAT IS HET PROBLEEM?

Op schaal Vlaanderen lijken er globaal vijf issues te spelen.

Voorerst is er de ruimtelijke mismatch tussen aanbod en behoefte aan wooneenheden. Vooral (groot) steden kennen een woondruk (hogere vraag dan beschikbaar kwalitatief aanbod). In meer landelijke en perifeer gelegen gebieden (bijvoorbeeld Limburg) is er een juridisch overaanbod aan bouwpercelen alhoewel niet elk perceel op de markt te koop wordt aangeboden. Dit aanbod heeft een aanzuigeffect vanuit die steden omwille van prijs, maar ook de woningkwaliteit en het woningtype. Bovendien zijn die gemeenten meestal goed bereikbaar via auto of openbaar vervoer waardoor (gesubsidieerde) pendelkosten niet opwegen tegen de winst in woonkost in de stad.

Ten tweede wordt vastgesteld dat de geraamde huishoudensgroei op niveau Vlaanderen kan opgevangen worden binnen het bestaande aanbod door transformaties of via het beschikbare aanbod aan onbebouwde percelen, ook al kiest men enkel de best gelegen plekken op basis van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen. Wel kennen bepaalde regio's eerder een krapte en andere eerder een overaanbod aan nog beschikbare bouwpercelen. Zo kent de stad Kortrijk een overaanbod en de stad Gent een tekort om de woondruk op te vangen. Vooral Gent kent hierdoor mede nog suburbanisatie naar de randgemeenten.

Een derde vaststelling is de tegenstelling stad-rand. Die tegenstelling komt tot uiting in een aantal indicatoren, die duiden op bevolkings- en gezinsaan groei, woondruk, kwaliteit van de woningen, woondynamieken enz., maar ook in institutionele aspecten, zoals de gemeentefusies die plaatsvinden rondom steden (i.c. Gent). Ook de woonmaatschappijen organiseren zich rondom de stad (bijvoorbeeld Gent en Kortrijk). De stadsregionale samenhang op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid gaat daardoor verloren.

<sup>65</sup> idem

Daaruit voortvloeiend, als vierde aspect, blijkt de noodzaak tot bovenlokale stadsregionale aanpak van ruimtelijke ordening en woonbeleid (schaal). Morfologisch en ruimtelijk-functioneel hangt de stad samen met haar randgemeenten. Dit blijkt ook uit de analyse van de stadsgewesten in België. In die zin is dit een goede uitvalsbasis voor verder onderzoek in casegebieden. Bovendien zijn de stadsgewesten een beheersbaar schaalniveau waarop de woondynamieken spelen en dus kunnen aangepakt worden om ondermeer de bouwshift te realiseren. Evenwel zijn de actoren op Vlaams niveau niet georganiseerd op die stadsregionale schaal van de woningmarkt. Noch is er in feite een woningmarktarena, een forum waarin de actoren in overleg gaan. Dit was er in enige mate in de Vlaamse Woonraad, maar die is afgeschaft en bovendien waren de daarin betrokken 'ruimtelijke actoren' slechts beperkt vertegenwoordigd. Deze laatste zijn wel opgenomen in het Vlaams Bouw Overleg Comité (VBOC), maar daarin ontbreken de belangengroepen (middenveld).

Tenslotte moet, als vijfde punt, de bestuurlijke fragmentatie tegengegaan worden. Op heden zijn drie ministers bevoegd voor de thema's ruimtelijke ordening, woonbeleid en stedenbeleid. Bovendien is mobiliteit, als aanverwant beleidsdomein, de bevoegdheid van nog een andere minister. Alhoewel ze via hun beleidsnota's wel aangeven afstemming te zoeken (o.a. wat betreft de ruimtelijke aspecten), is daar in de praktijk niet veel van te merken. De referentieregio's (minister van stedenbeleid), vervoersregio's (minister van mobiliteit) en de woonmaatschappijen (minister van wonen) zijn zelfs geografisch niet helemaal op elkaar afgestemd.

## WAT KAN DE WONINGMARTARENA BETEKENEN VOOR VLAANDEREN?

### BESTAANDE EN GEWENSTE PLATFORMEN

Uit de gesprekken met de actoren blijkt interesse voor de gemaakte analyses op Vlaamse niveau omdat deze hen nieuwe inzichten geven. De verschillen tussen regio's die in beeld komen, kan voor regionaal georganiseerde organisaties een interessante benchmark geven. De woningmarktarena zou het platform kunnen zijn om aan dergelijke kennisdeling te doen wat betreft aspecten op het snijvlak tussen ruimtelijke ordening en woonbeleid. Belangrijk daarbij is dat elke actor open is over de eigen inzichten en de data waarop die gebaseerd zijn, wat een uitdaging kan zijn voor private partijen omdat dit hun concurrentievoordeel in gedrang brengt. De woningmarktarena zou als platform nog verder kunnen gaan en ook betrokken worden bij visievorming en actie op terrein om ruimtelijke doelen van het woonbeleid vorm te geven en te realiseren. Dit vraagt gebiedscoalities.

Tot juli 2020 bestond de Vlaamse Woonraad, later vervangen door een 'proactief stakeholdersoverleg'. De Woonraad formuleerde adviezen voor het woonbeleid vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Die consensusvorming, los van beleid, is door de afschaffing verdwenen. Zoals eerder aangegeven is één van de doelen van het stakeholdersplatform de reflectie mogelijk te maken over initiatieven die betrekking hebben op het woonbeleid of er impact op kunnen hebben. De afschaffing van de Woonraad past volgens het regeerakkoord in 'een bredere hervorming van de strategische adviesraden'. Volgens Bernard Hubeau, ex-voorzitter, (in interview Knack<sup>66</sup> (2019)) *"krijg je, als het beleid rechtstreeks communiceert met de stakeholders, tien opinies en spreekt ieder voor zijn eigen belang"*. Ruimtelijke ordening en bij uitbreiding omgeving is zo'n beleidsveld. Met impact op woonbeleid, onder andere omwille van de ruimtelijke dimensie van het wonen. In theorie zou een dergelijk platform zo een rol op zich kunnen nemen, maar in de praktijk ontbreken vaak middenveldorganisaties en organisaties die de ruimtelijke aspecten behartigen.

Langs de kant van ruimtelijke ordening bestaat het platform van het VBOC (Vlaams Bouwoverlegcomité). Maar ook daar ontbreken middenveld en vakorganisaties. Er is maar een beperkt deel van de bouwsector vertegenwoordigd. Ook wordt er niet open gecommuniceerd over de werking of inzichten van het VBOC. Bovendien lijkt dit platform dubbelop te zijn met het 'proactief stakeholdersoverleg' vanuit het beleidsdomein wonen.

<sup>66</sup> <https://www.knack.be/nieuws/woonraad-eerste-slachtoffer-aanval-vlaamse-regering-op-middenveld/>, geraadpleegd op 17 juli 2023.

<sup>67</sup> <https://saro.paddlecms.net/sites/default/files/2024-03/SARO%202024-00%20Jaarverslag%202023.pdf>

De SARO (Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening), is een instantie die het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering adviseert op vlak van ruimtelijke ordening. De raad werd in 2007 voor het eerst samengesteld. De Vlaamse Regering besliste in 2016 om de huidige samenstelling van de SARO te herbevestigen, om de continuïteit van de beleidsadvisering over ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed te verzekeren in afwachting van de oprichting van de Omgevingsraad. Die Omgevingsraad is thans nog niet opgericht (toestand 2024), alhoewel aangekondigd in het Vlaams Regeerakkoord van 2019-24: *“Ter vervanging van de strategische adviesraden SARO en MINA wordt een Omgevingsraad opgericht die naar advisering complementair is met de SERV.”* Volgens het jaarverslag 2023<sup>67</sup> heeft de SARO bovendien een klankbordfunctie. De raad draagt, aldus het verslag, bij tot het vormen van een beleidsvisie en het interpreteren van maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. De raad kan ook uit eigen beweging adviezen opstellen.

Daarnaast zijn er nog de platformen die opgericht zijn om een gebiedsgericht beleid te voeren (vervoerregio's, referentieregio's). Om de vele intergemeentelijke samenwerkingen te vervangen. Beide zijn 'vastgesteld' door de Vlaamse Regering maar hebben vooralsnog geen betekenis voor ruimtelijke planning of woonbeleid, die werken met eigen -afwijkende- indelingen zoals bijvoorbeeld strategische projecten, stedelijke gebieden vs. buitengebied, en woonmaatschappijen.

## VOORDELEN EN VALKUILEN VAN EEN WONINGMARKTARENA OP VLAAMS NIVEAU

Een woningmarktarena op niveau Vlaanderen kan een aantal voordelen hebben. Ten eerste gebiedsdekkende kennisvergaring en -representatie op Vlaams niveau, wat vergelijking tussen regio's in Vlaanderen mogelijk maakt. Ten tweede is gemakkelijk te monitoren statistische informatie beschikbaar zoals bijvoorbeeld open data m.b.t. indicatoren en analyses van Statistiek Vlaanderen, data van Statbel, onderzoek van het Steunpunt Wonen, data m.b.t. vooruitzichten van het Federaal Planbureau, en de indicatoren en het studiewerk van het departement Omgeving, etc. Deze data en analysesresultaten laten ook toe om meer gebiedsgericht in dialoog te gaan binnen kleinere woningmarkten of specifieke gebiedsindelingen.

De valkuilen van het concept, toegepast op Vlaanderen, zijn dat alles staat of valt met de betrokken Vlaamse actoren, die elk een rol moeten (kunnen) opnemen die bijdraagt aan de goede werking van de woningmarkt en dat ze een zekere daadkracht en beslissingsbevoegdheid om de geschetste problematieken te kunnen aanpakken. Vraag rijst dan of dit op het Vlaams niveau de geschikte schaal is, aangezien steeds meer beslissingsbevoegdheden bij de lokale besturen wordt gelegd voor wat betreft ruimtelijke ordening en woonbeleid. Bovendien kan aangehaald worden, dat als gevolg van de versnippering van de bevoegdheden op Vlaamse niveau (RO, wonen, stedenbeleid, binnenlands bestuur, ...) uiteindelijk een veelvoud van overheidactoren rond tafel zit waar iedereen bevoegd is maar niemand verantwoordelijk en dus geen beslissingen worden genomen. Ten slotte is er het probleem van de financiering, namelijk wie zal kosten dragen voor de aangereikte oplossingen? Als een woningmarktarena geen oplossingen kan bieden voor de vastgestelde problematieken is ze vleugellam.

## WAT IS DE ROL VAN DE ACTOREN IN DE VLAAMSE WONINGMARKTARENA?

Uiteindelijk kan een onderscheid gemaakt worden tussen drie rollen die de Vlaamse actoren opnemen binnen de vier velden van het actorennetwerk, m.n.:

### LEIDENDE ACTOR

Actoren zijn organisaties of personen die betrokken zijn bij een proces- of besluitvorming, zoals bijvoorbeeld het departement Omgeving, Embuild, BVS, BBL, VVSG, Wonen in Vlaanderen, ...

### MEDIATOR

Een mediator is een onafhankelijke bemiddelaar<sup>68</sup> die op basis van onderhandelingen standpunten kan verzoenen en de andere actoren naar gedragen (consensus)oplossingen leidt zonder zelf een belang

<sup>68</sup> Encyclo.nl, geraadpleegd op 13 februari 2024

<sup>69</sup> <https://www.biv.be/nieuws/persberichten/voor-het-eerst-12-jaar-een-lichte-daling-van-het-aantal-vastgoedmakelaars>, persbericht van 7 februari 2024, geraadpleegd op 13 februari 2024. Noot: De term 'vastgoedmakelaar' omvat drie beroepsgroepen: bemiddelaars (immo - verkoop/verhuur), rentmeesters en professionele syndici.

te verdedigen. Voor Vlaanderen zou het agentschap Wonen in Vlaanderen, het departement Omgeving, of de provincies dergelijke rol kunnen opnemen. Op heden is de woningmarktarena als dusdanig niet geïnstitutionaliseerd en is er dus geen aanspreekpunt voor geheel Vlaanderen.

Makelaars, in dit geval vastgoedmakelaars, bemiddelen rechtstreeks tussen koper en verkoper, of huurder en verhuurder, van woningen. Ze faciliteren op de woningmarkt. Voorbeelden voor Vlaanderen zijn: Century21, ERA, ... . In Vlaanderen zijn er 6136 makelaars<sup>69</sup> actief, maar het gros daarvan werkt lokaal en beschikt niet over een landelijk netwerk.

Banken en projectontwikkelaar bemiddelen eveneens tussen koper en bank, bijvoorbeeld bij het afsluiten van een hypothecaire lening of bij de aankoop van een woning of appartement. Voorbeelden zijn de grootbanken, maar ook de grotere projectontwikkelaars zoals Matexi, Daneels, Bostoën, Huyzentruyt, ... die ook regionaal verankerd zijn en daardoor quasi geheel Vlaanderen dekken met hun projecten. Maar deze banken en ontwikkelaars hebben ook een eigen belang (nl. in laatste instantie winst maken), waardoor ze feitelijk niet als een neutrale bemiddelaar kunnen optreden, maar eerder een actor zijn.

## INTERMEDIAIR

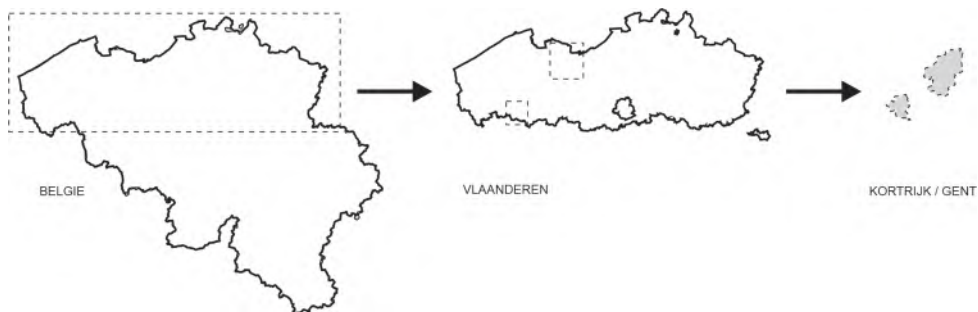
Onder intermediairs worden contactpersonen, tussenpersonen, personen die bemiddelen s.l. verstaan. Dit kunnen zijn: experts, onderzoekers, notarissen etc. In dit geval op het vlak van de werking van de woningmarkt.

De onderzoeker zal daarbij wetenschappelijke kennis en data verwerven en delen met andere actoren opdat die actoren beslissingen kunnen nemen die op feitelijkheden gebaseerd zijn. In principe is de onderzoeker onpartijdig en objectief. Het delen van die kennis kan gebeuren via rechtstreeks debat met de actoren via de opmaak van (beleids)documenten en instrumenten.

Experts zijn personen die vanuit hun ervaringen en praktijkkennis inzichten kunnen verrijken. In principe genieten ze respect van andere actoren omwille van hun diepgaande kennis omtrent de woningproblematieken. De Vlaams Bouwmeester, het Steunpunt Wonen, universiteiten, ... zijn hier voorbeelden van.

## VERDIEPEN VIA BIJKOMENDE CASES

Het is duidelijk dat een woningmarktarena op de schaal van Vlaanderen op limieten botst die niet eenvoudig op te lossen zijn. Er kan dus geconcludeerd worden dat de aanpak via een actor-relatieve benadering en het concept van de woningmarktarena verder getest en toegepast moet worden op een ander schaalniveau om de bruikbaarheid van het concept verder uit te diepen. Hierbij mag niet uit het oog verloren worden dat een woningmarktarena situationeel en dynamisch is, en dus afhankelijk van de context. Die verschilt tussen beide cases die in de volgende hoofdstukken worden behandeld. Daarbij wordt onderzocht wat de typische kenmerken zijn van twee regio's, welke actoren betrokken zijn in de arena en welke instituties van tel zijn. Figuur 70 geeft de verschillende schalen van de cases weer.



Figuur 70: Schalen van de cases.



# CASE REGIO GENT

6.

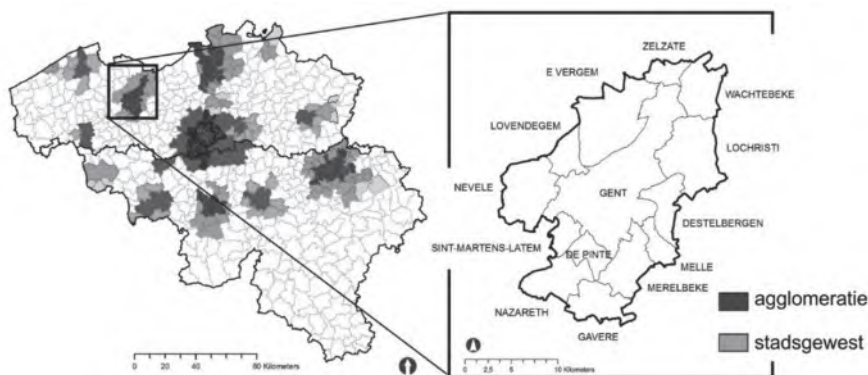


In dit hoofdstuk wordt het idee van de woningmarktarena uitgetest op de case 'Regio Gent'. Hier wordt dan feitelijk een antwoord geboden op de derde en vierde sub-vraag: Wat betekent dit meer specifiek voor het woonvraagstuk in de stadsregio van Gent? Wat vinden de huidige leidende woonactoren in deze regio daarvan (zowel wat betreft de feitelijke vraagstukken en de voorgestelde oplossing) en hoe zien ze hun rol in deze woningmarktarena? Het hoofdstuk is opgebouwd uit een context met historiek van de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Gent, gevolgd door de analyse van de factoren, instituties en leidende actoren.

## 6.1. CONTEXT

### STADSGEWEST ALS VERTREKPUNT

Een stadsgewest is een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. Het stadsgewest Gent is het uitgangspunt voor de analyse van de woningmarktarena voor de regio Gent. Het omvat de gemeenten Gent, Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-Martens-Latem, Nevele, Lovendegem en Evergem (Figuur 71 en Figuur 72) zoals ze bestonden voorafgaand aan de fusie van 1 januari 2019 omdat de ruimtelijke analyses ook dateren van vóór 2019. Dit laat ook toe langere tijdreeksen te maken met data over de regio. Zo maakt Lovendegem sindsdien deel uit van de fusiegemeente Lievegem en Nevele van de fusiegemeente Deinze (Figuur 91, p. 168).



Figuur 71: Situering stadsgewest Gent in België. Het studiegebied omvat de gemeenten Gent, Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-M-Latem, Nevele, Lovendegem en Evergem. Bron: Van Hecke et al (2009), eigen verwerking

Het stadsgewest Gent is een gebied met een gemiddelde bevolkingsdichtheid van circa 800 inwoners/km<sup>2</sup>. Gent zelf telde in 2020 ongeveer 265.000 inwoners. In alle randgemeenten samen wonen ongeveer 200.000 inwoners; dus in totaal telt het stadsgewest een kleine 500.000 inwoners. De randgemeenten zijn duidelijk minder verstedelijkt dan de centrumstad, wat onder meer te merken is aan de gezinsgrootte die in de stad Gent 2,28 en in de randgemeenten 2,61 inwoners/gezin bedraagt. Enkel de gemeente Zelzate heeft een gezinsgrootte die vergelijkbaar is met Gent, namelijk 2,34 inwoners/gezin.

Over de periode 2010-2020 was de bevolkingsgroei van de rand procentueel aanzienlijk groter dan de groei van de stad (8,5% versus 5,0%). Ook in de toekomst (2020-2030) wordt een globale toename van het aantal inwoners en gezinnen verwacht in het gehele stadsgewest, met terug een hogere toename van het aantal gezinnen in de randgemeenten (Statistiek Vlaanderen, 2020).

De cijfers tonen grote verschillen in de regio: Evergem, Gavere, Wachtebeke, Nazareth en Merelbeke groeiden heel sterk de afgelopen 10 jaar. Destelbergen, Lovendegem, Sint-Martens-Latem en vooral Zelzate groeiden procentueel minder sterk dan de centrumstad Gent. Ook in de toekomst wordt hier maar een beperkte groei verwacht volgens de vooruitzichten van Statistiek Vlaanderen. Gent is dus gegroeid, maar de groei in de regio is erg verschillend.



Figuur 72: Morfologie van de bebouwing in de regio Gent met zoom op het stadsgewest. Bron: GRB (2020)

## VOORORLOGSE ONTWIKKELINGEN (1830<<1945)

Gent kende vanaf het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw een sterke industrialisatie, met navenante bevolkingsgroei. Ook omdat de tewerkstelling op het platteland verminderde, trok de plattelandsbevolking naar de stad. Er ontstonden nieuwe wijken rond het centrum en ook in delen van Sint-Amandsberg, Gentbrugge en Ledeborg.

De evolutie van de Gentse bevolking kan ingedeeld worden in vier perioden. De eerste periode, van 1831 tot 1866, wordt gekenmerkt door een matige groei in vergelijking met bijvoorbeeld Luik of Antwerpen.

Als gevolg van de industrialisatie ontstond een trek naar de stad wat resulteerde in een sterke bevolkingstoename tussen 1866 en 1900. Tijdens een derde periode, van 1900 tot 1930, stagneerde het bevolkingsaantal om ten slotte vanaf 1930 terug af te nemen, mede als gevolg van de beide Wereldoorlogen (Vander Kerken, 1976).

De bouw van woningen gebeurde tijdens de industrialisatie voornamelijk door de private sector via snelbouw en met slechte kwaliteit. In 1904 werd de Gentse Maatschappij der Werkerswoningen opgericht om goedkope huurwoningen te bouwen voor arbeiders. De stad en het *bureel van Weldadigheid* waren elk voor 40 % aandeelhouder en private personen, waaronder alle gemeenteraadsleden, voor de overige 20%. De oprichting van deze maatschappij betekende een 'verbetering' van de woonsituatie van de arbeidersklasse en de kleine burgerij in de jaren twintig van vorige eeuw (Bogaert, Lanclus, & Verbeeck, 1982). In 1920 veranderde de naam van de maatschappij in *Gentse Maatschappij voor Goedkope Woningen* en in 1958 in *Gentse Maatschappij voor de Huisvesting*. Begin 21<sup>ste</sup> eeuw (2008) veranderde de naam in *WoninGent*. Onder die naam fuseerde ze in 2011 met de sociale huisvestingsmaatschappijen *Huisvesting Scheldevallei* en *De Goede Werkmanswoning*. Deze fusies en de overname van de sociale huurwoningen van de Stad Gent maakten van WoninGent de tweede grootste huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen met meer dan 9.300 wooneenheden (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2019). Ondertussen is de woonmaatschappij omgevormd tot Thuispunt Gent en beheert ze meer dan 10.000 woningen in de stad Gent<sup>70</sup>.

De huisvesting van het volk kwam meestal tot stand in de vorm van beluiken en kleine arbeiderswoningen. Er werden wijken aangelegd in de omgeving van de nieuwe arbeidsplaatsen. Deze 19<sup>de</sup> eeuwse gordel situeert zich in een halve cirkel rond het historisch centrum. In de 20<sup>ste</sup> eeuw kreeg de sociale woningbouw vorm in de tuinvijken en woonwijken opgetrokken door lokale woonmaatschappijen (Bogaert et al., 1982). In de nabijgelegen gemeenten ontstonden in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw en vooral in de jaren 1930 nieuwe woonwijken door de verkaveling van kasteelparken (bijvoorbeeld in Sint-Denijs-Westrem en Sint-Amandsberg) of oude bloemisterijen (vooral in Gentbrugge).

## NAOORLOGSE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN (>1945)

Hoewel Gent gedurende de jaren 1950 een industrieel centrum bleef, nam de tewerkstelling in de textielindustrie gestaag af. De bevolkingsaantallen gingen achteruit in de periode 1961-1970 door de stadsvlucht, als gevolg van slechte leefomstandigheden in de stad enerzijds en door de woonwens en samengaande mobiliteit anderzijds (Vander Kerken, 1976). De strategische locatie van Gent, met haar haven, industrie en universiteit speelde in de jaren 1960 van vorige eeuw een rol bij de uitbouw van de nog onontgonnen terreinen in het havengebied (o.a. Petroleumdok) (Vanneste, 1985). De komst van de staalindustrie (*Sidérurgie Maritime*), de papierfabriek van Langerbrugge (nu Stora Enso), chemiebedrijven en autoassemblage (*Volvo*) speelden een belangrijke rol in de ontwikkeling van de Gentse haven (Boussauw, 2014). Ook meer traditionele activiteiten, zoals vervoer van bulkgoederen zoals mest, kolen, graan en soja zorgden voor groei. Tegelijkertijd groeiden ook de havendorpen Zelzate en Ertvelde in het noorden van de Gentse regio (zie verder, Figuur 73).

Een tweede groeipool in het Gentse was de universiteit, die een moderne campus bouwde op de voormalige terreinen van de Wereldtentoonstelling, de uitbreiding van het UZ en de bouw van enkele hoogbouw studentenresidenties (campus Hutsepot) (Stad Gent, 1994, 2003).

Tenslotte zijn door het steeds toenemende privé-verkeer en de snelle verbindingen langs de autosnelwegen de laatste decennia (vooral sinds de jaren 1950-'60) ook verder afgelegen landelijke gebieden (zoals in Drongen en Zwijnaarde) aantrekkelijk geworden voor de forenzen en zijn in alle randgemeenten talrijke nieuwe wijken met voornamelijk residentieel karakter ontstaan.

De suburbanisatie werd o.m. gestimuleerd door de hiervoor genoemde wet De Taeye (1948) die erin voorzag subsidies te geven aan families die een woning wilden bouwen. Er moest immers een sterke groei van de gezinnen opgevangen worden. Hoewel de wet volgens De Decker (2020) niet onderschat mag worden, zette de verstedelijking met ééngezinswoningen zich al eerder in gang. Nieuwbouw

<sup>70</sup> Zie: <https://thuispuntgent.be/>, geraadpleegd op 3 mei 2024.

gebeurde meestal 'in de rand' van de stad wegens de lagere grondprijs. Deze Woningwet werd in 1949 aangevuld met de wet Brunfaut, die voorzag in financiering van groepswooningbouw, eigenlijk vooral infrastructuur voor sociaal wonen. Dit laatste gebeurde vooral in de stad onder de vorm van tuinvijken voornamelijk tijdens het Interbellum en nog beperkt na WOII, of hoogbouw in de jaren 1950 en 1960 zoals bijvoorbeeld de wijk Watersportbaan). Die appartementen moesten vooral mensen huisvesten die niet langer in hun vervallen woning konden blijven wonen. Emigratie vanuit de stad Gent kon daarmee echter niet gestopt worden, en een bevolkingsdaling zette zich door (Boussauw, 2014) tot in de 21<sup>ste</sup> eeuw (Figuur 78).

## 6.2. FACTOREN

### RUIMTELIJKE PATRONEN, TRENDS EN TRANSFORMATIES<sup>71</sup>

Om een beeld te krijgen van de ruimtelijke patronen, trends en transformaties in het stadsgewest Gent, werden de vergunningsaanvragen over de periode 1963-2013 geanalyseerd en in kaart gebracht. Het betreft niet enkel residentiële nieuwbouw en verkavelingen, maar ook vergunningen op vlak van openbare diensten en infrastructuur, industrie, kantoren, landbouw, kleinhandel, en ontbossing. Zowel nieuwbouw als renovatie en sloop gevisualiseerd aan de hand van *heatmaps* (zie Figuur 73). Heatmaps geven de intensiteit van het aantal vergunningen weer via kleuren: hoe donkerder de kleur, hoe meer vergunningen voor nieuwbouw er afgeleverd werden. Voor renovatie en sloop wordt dit aan de hand van contouren (isolijnen) weergegeven. Samen geven ze de trends in (woon)karakteristieken van de regio weer voor de afgelopen 50 jaar. Het generaliseren van de kaarten helpt om enerzijds op niveau van het stadsgewest de complexiteit te beperken en anderzijds de essentiële ruimtelijke processen weer te geven zonder in te boeten aan de esthetiek van de kaarten (Weibel & Dutton, 1999). Op kaart is telkens de stad Gent en de rand errond in beeld gebracht.

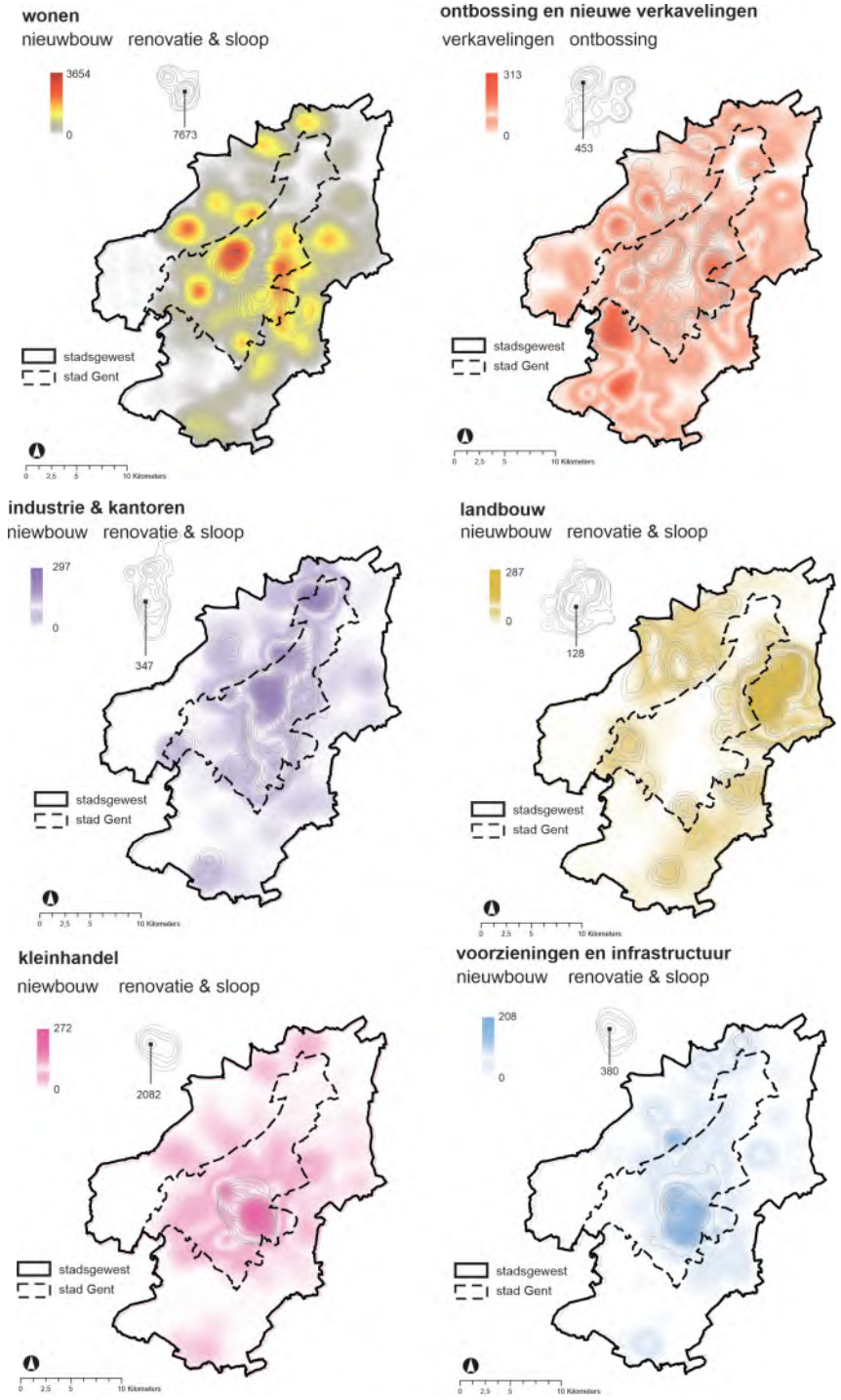
Binnen het studiegebied van het stadsgewest Gent werden in totaal 250.940 stedenbouwkundige aanvragen geanalyseerd. Minder dan 10% van de aanvragen werd geweigerd door de gemeenten wat betekent dat meer dan 90% van de aanvragen ook effectief leidde tot een vergunning voor het creëren van nieuwe loten of het optrekken van gebouwen (bijv. woningbouw, bedrijven, kleinhandel enz.). Bij de analyse werd ervan uitgegaan dat - gezien de lange periode die beschouwd wordt - deze vergunningen effectief werden gerealiseerd. Een aanvraag duurt immers lang en is kostelijk voor de aanvrager. Het aantal aanvragen varieert jaarlijks en volgt de algemene schommelingen in de Belgische en Vlaamse economie:

afname gedurende de (olie)crisis van de jaren 1970 en 1980, de bankencrisis van 2008 en de heropleving tijdens de jaren 1990 en 2000. Ook de veranderende huizenmarkt weerspiegelt de data: stagnatie van nieuwbouw versus de toename van renovatie van de bestaande woningstock. Nieuwe verkavelingen nemen verhoudingsgewijs af over de tijd (Pisman et al., 2016).

In absolute aantallen is het aandeel residentiële vergunningen het grootst in vergelijking met de andere functies. Het aantal vergunningen voor nieuwbouw en renovatie concentreert zich in het stadscentrum en in de dorpen errond, met uitzondering van de havendorpen die hun groei kennen ten gevolge van de uitbreiding van de haven van Gent. De nieuwbouw wordt mee gestuurd door verkavelingen en ontbossing. Dit is zeer goed zichtbaar in Sint-Martens-Latem, Eke en Sint-Amandsberg, maar kent over heel het stadsgewest een gelijkaardige dynamiek die ook meer landelijke delen, zoals de gemeente Evergem, onder druk zet.

Er is ook een transformatie te zien van het landelijk gebied in Lochristi waar de uitbouw van serreteelt gebeurt. Tot slot is een concentratie van zowel publieke functies en infrastructuur merkbaar als van kleinhandel in het centrum van Gent. Renovatie valt hiermee samen.

<sup>71</sup> Dit deel neemt grotendeels het artikel over van de Plandag 2017 (Loris, 2017) en van de congrespaper van RealCorp 2020 (Loris, 2020b).



Figuur 73: Heat map van het aantal vergunningen over de periode 1963-2013 in het stadsgewest Gent. Bron: Departement Omgeving, Vergunningenregister, 2014. Eigen verwerking

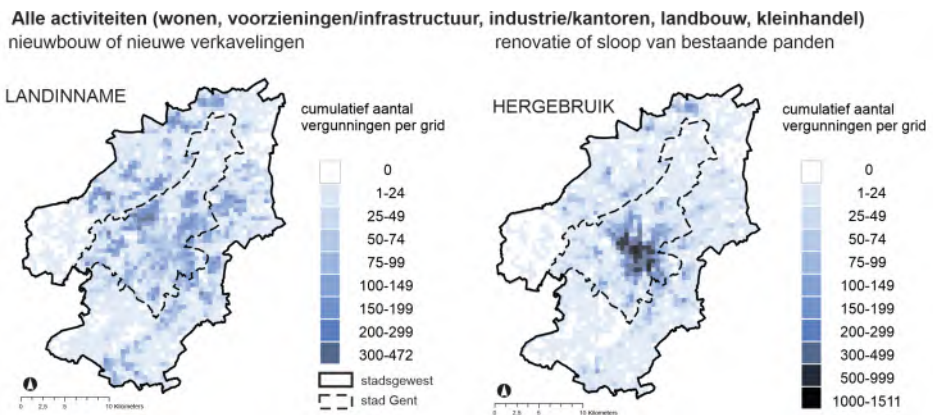
In de praktijk gebeuren er diverse veranderingen in de ruimte in de regio Gent (Figuur 74):

- Uitbouw van de serreteelt in Lochristi en in mindere mate in Evergem verandert de open ruimte in deze landbouwgemeenten door bebouwing en verharding met serres;
- Residentiële nieuwbouw en verappartementisering komt in elke gemeente -behalve in Lochristi- voor, met concentraties in de stad Gent;
- Sloop en herbouw is vooral een stedelijk fenomeen;
- Hergebruik van boerderijen vooral in het landelijk gebied;
- Verkavelingen met nieuwe bouwloten voor woningbouw komt vooral tot uiting in Sint-Martens-Latem en Nazareth en gaat veelal gepaard met kappen van bomen;



Figuur 74: beelden van ruimtelijke transformaties in de regio Gent: serreteelt Lochristi, sloop en herbouw te Gent, fermeite te Merelbeke, verkaveling in Evergem, verappartementisering in Gent, ontbossing De Sterre in Gent. Bronnen beelden: afgehaald (2023) van de websites van Lochristenaar.com, Vlaamse Overheid, Agentschap Onroerend Erfgoed, Merelbeke, Stad Gent, Natuurpunt.

In Figuur 75 geeft het ruimtelijk patroon weer van de spreiding van het aantal vergunningen voor nieuwbouw (incl. verkavelingen) en voor renovatie over de periode 1963-2013 in het stadsgewest Gent voor alle voorgaande onderzochte functies samen. Renovatie is vooral een stedelijk fenomeen, waarbij nieuwbouw en verkavelingen ook buiten het stadscentrum en de stad Gent plaatsvinden.



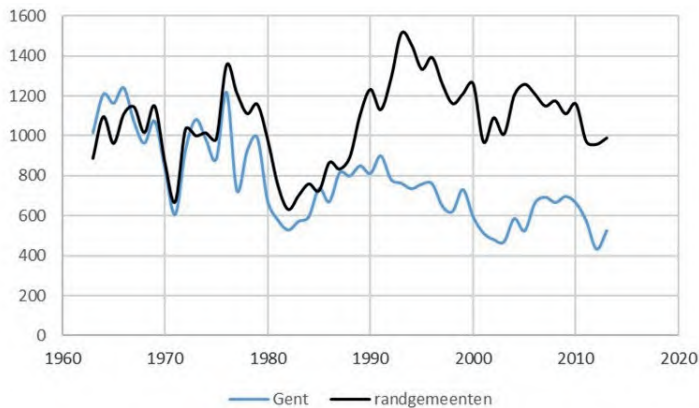
Figuur 75: Ruimtelijk patroon van de spreiding van het aantal vergunningen voor nieuwbouw (incl. verkavelingen) en voor renovatie over de periode 1963-2013 in het stadsgewest Gent. Bron: verwerking van data uit het vergunningenregister (2015)



De gebruikte methodiek is in detail toegelicht in deel 4: 'Operationeel Kader' onder punt 4.4.

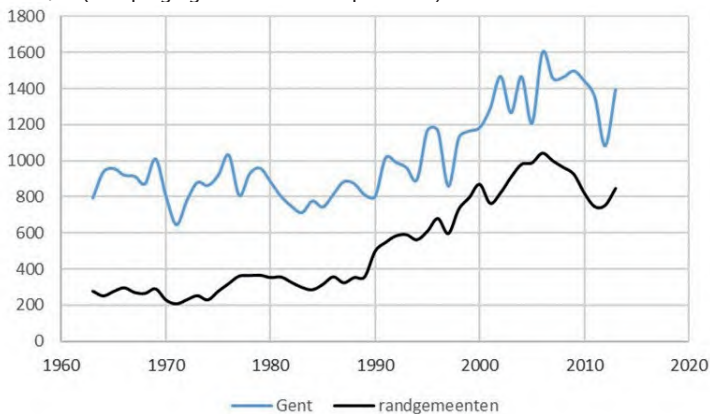
Tot begin jaren 1980 loopt het aantal nieuwbouwprojecten in de stad Gent en haar randgemeenten zowel qua trend als qua omvang gelijk op (Figuur 76). Na een daling eind jaren 1970 van het aantal vergunningen, is er een hernieuwde stijging van het aantal nieuwbouwprojecten, zowel in de stad als in de rand tot medio jaren 1990. De stijging in de stad Gent is evenwel veel beperkter en stagneert in de periode medio 1990-2013. De aangroei in de randgemeenten piekt daarentegen tot medio jaren 1990, waarna ook een daling optreedt maar in absolute aantallen nog steeds boven de aangroei van de stad blijft. De dynamiek op vlak van nieuwbouw is groter in de randgemeenten dan in de stad.

De twee eerste perioden, m.n. 1963-midde jaren 1980 en de periode medio jaren 1980-midde jaren 1990 kennen een gelijkaardige trend in aantal renovaties tussen de stad en haar rand. In Gent wordt evenwel meer gerenoveerd dan in de randgemeenten (meer dan dubbel zoveel). Vanaf de jaren 1990 neemt zowel voor de stad als voor de randgemeenten het aantal renovaties toe (Figuur 77). Deze toename gaat samen met de daling van de nieuwbouw in die periode. De renovaties overstijgen dan ruimschoots het aantal nieuwbouwprojecten.



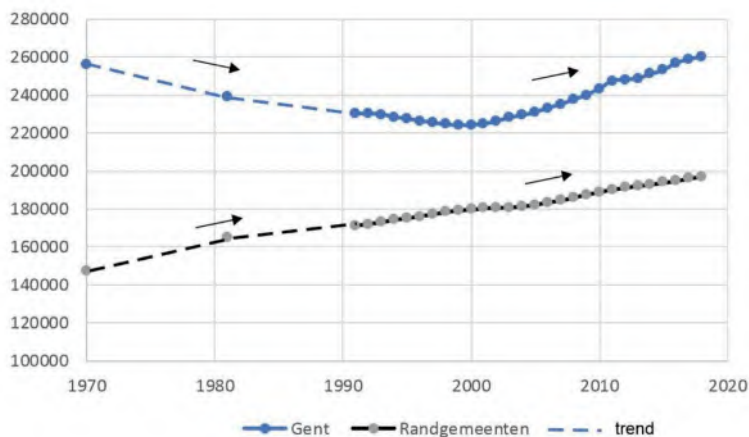
Figuur 76: Trend in nieuwbouw (aantal vergunningen voor alle functies) in het stadsgewest Gent met onderscheid tussen de centrumstad Gent en haar randgemeenten (Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-M-Latem, Nevele, Lovendegem en Evergem). Bron: Vergunningenregister (2015), eigen verwerking

Uit analyse van de nieuwbouwprojecten die momenteel worden aangevat in de Gentse regio blijkt dat er ongeveer 1986 appartementen te koop staan. Daarnaast liggen er nog veel onbebouwde percelen in het stadsgewest, met een veelheid aan bouw mogelijkheden. Daartegenover staat een aanbod van 618 woningen of appartementen te huur, waarvan 391 in de stad Gent (63%). De prijsklasse varieert van 350€/m tot 2650€/m (raadpleging Immoweb dd. april 2023).



Figuur 77: Trend in renovaties (aantal vergunningen voor alle functies) in het stadsgewest Gent met onderscheid tussen de centrumstad Gent en haar randgemeenten (Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-M-Latem, Nevele, Lovendegem en Evergem). Bron: Vergunningenregister (2015), eigen verwerking

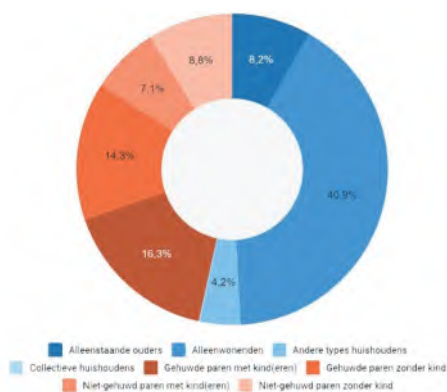
De afgelopen 50 jaar (1971-2018) zien we een daling van de bevolking in de stad Gent tot de eeuwwisseling om dan terug te stijgen tot haar niveau uit de jaren 1970 met ongeveer een 260.000 inwoners. Tegelijkertijd kenden de randgemeenten een gestage bevolkingsgroei van ca. 150.000 tot bijna 200.000 inwoners (Figuur 78). Op heden kent het gehele stadsgewest een groei.



Figuur 78: Bevolkingsevolutie in de stad Gent versus haar randgemeenten (stadsgewest) over de periode 1971-2018. Bron: Statistics Belgium (2019), eigen verwerking

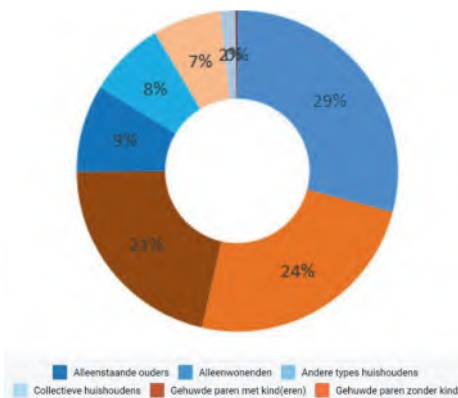
## DEMOGRAFISCHE KENMERKEN

De stad Gent telt in 2022 ruim 265.000 inwoners en 121.000 huishoudens. Het gros hiervan bestaat uit alleenstaanden (40,9%), alleenstaande ouders (8,2%), en ongehuwde of gehuwde paren zonder kinderen (21,4%). Deze 'kleine' gezinnen maken samen 70,5% van alle gezinnen in Gent uit (Figuur 76); in de totaliteit van de randgemeenten is dat gelijklopend met 69,2% van de 106.000 gezinnen (vgl. Figuur 79 met Figuur 80).



TYPE GEZIN	AANTAL
Alleenwonenden	49.505
Gehuwde paren met kind(eren)	19.745
Gehuwde paren zonder kind	17.355
Niet-gehuwd paren zonder kind	10.699
Alleenstaande ouders	9.944
Niet-gehuwd paren met kind(eren)	8.558
Andere types huishoudens	5.089
Collectieve huishoudens	176
<b>TOTAAL</b>	<b>121.071</b>

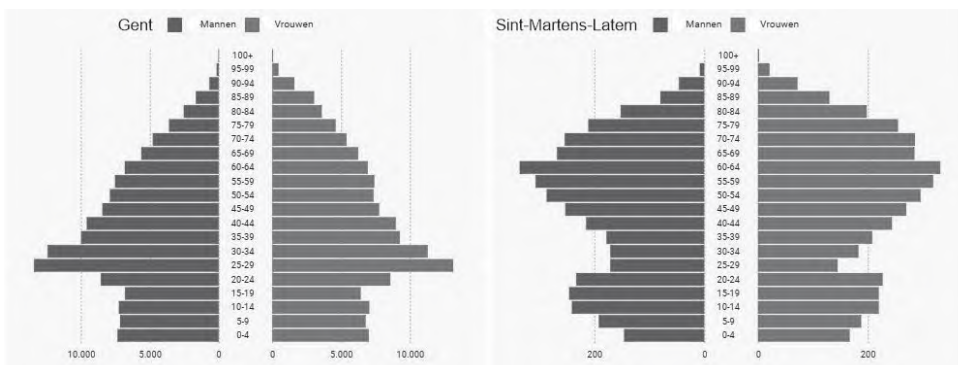
Figuur 79: Soorten huishoudens in Gent dd. 1/1/2022 (aantal en %). Bron: Statbel (2023): gemeentelijk dashboard



TYPE GEZIN	AANTAL
Alleenwonenden	31.037
Gehuwde paren met kind(eren)	26.002
Gehuwde paren zonder kind	22.780
Niet-gehuwd paren zonder kind	9.394
Alleenstaande ouders	8.222
Niet-gehuwd paren met kind(eren)	7.303
Andere types huishoudens	1.638
Collectieve huishoudens	189
<b>TOTAAL</b>	<b>106.565</b>

Figuur 80: Soorten huishoudens in de randgemeenten<sup>72</sup> van Gent dd. 1/1/2022 (aantal en %). Bron: Statbel (2023); verwerking van gegevens uit het gemeentelijk dashboard

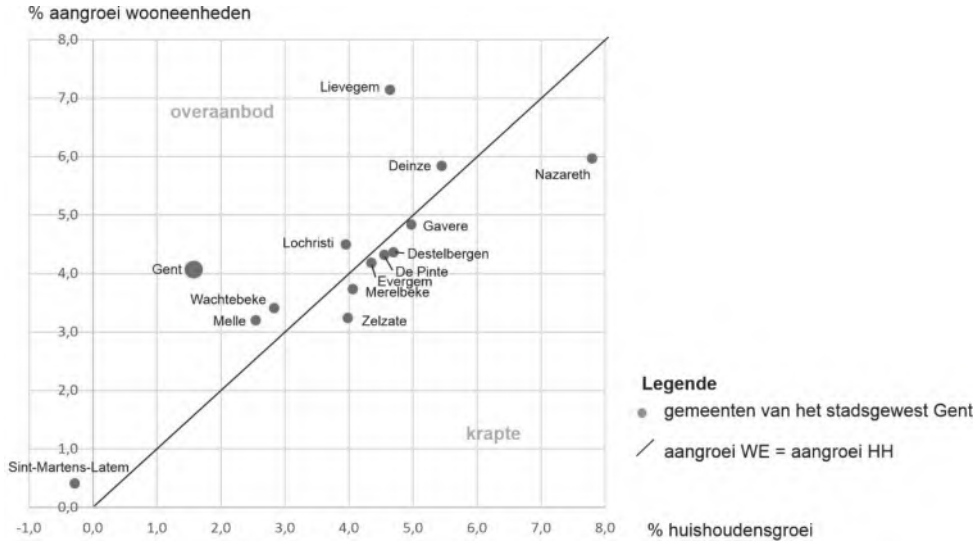
Gent kent relatief gezien een jongere bevolking dan de randgemeenten, met een grote groep jongvolwassenen (25-39j); de starters op de woningmarkt. Ter vergelijking in Sint-Martens-Latem, een duurdere woongemeente, is deze groep relatief kleiner ten voordele van de kapitaalcrachtigere 40+ers met kinderen. De bevolkingspiramide in Figuur 81 geeft het verschil in bevolkingssamenstelling weer.



Figuur 81: Bevolkingspiramide van de stad Gent en van Sint-Martens-Latem in 2022. Bron: Statbel (2023)

In de stad Gent bedroeg het 'overaanbod' 27% in 2021. Over de periode 2009-2019 kende Gent een aangroei van het overaanbod van 14%. De laatste vijf jaar (2019-2023) is het overaanbod in de meeste randgemeenten omgeslagen in een krapte (Figuur 82). De stad Gent en Lievegem kennen het grootste verschil tussen de aangroei van het aantal gezinnen en de aangroei van het aantal wooneenheden. Deze trend lijkt alvast geen impact te hebben op de woningprijzen aangezien deze over dezelfde periode ook gestegen zijn.

<sup>72</sup> Lovendegem is opgenomen in de fusiegemeente Lievegem en Nevele in de fusiegemeente Deinze. Cijfers voor de fusiegemeenten.



Figuur 82: Aangroei van het aantal huishoudens versus de aangroei van het aantal wooneenheden over de periode 2019-2023 per gemeente van het stadsgewest Gent. Bron: berekeningen op basis van gegevens van STATBEL (2024).

Tabel 20: Verwachte aangroei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030. Bron: Statistiek Vlaanderen (2020).

KENCIJFER → GEMEENTE ↓	INWONERS 2020	HUIS- HOUDENS 2020	INWONERS 2030	HUIS- HOUDENS 2030	AANGROEI BEVOLKING 2020-2030	AANGROEI HUIS- HOUDENS 2020-2030	% GROEI 2020-2030
Gent	264.515	116.167	277.033	126.346	12.518	10.179	8,1
Destelbergen	18.089	7.295	18.442	7.847	353	552	7,0
De Pinte	10.629	4.041	11.057	4.614	428	573	12,4
Evergem	35.792	13.332	38.019	15.860	2.227	2.528	15,9
Gavere	12.996	4.980	13.649	5.884	653	904	15,4
Lochristi	22.517	8.244	23.295	9.663	778	1.419	14,7
Lovendegem	9.500	3.861	9.461	4.078	-39	217	5,3
Melle	11.496	4.411	11.933	5.008	437	597	11,9
Merelbeke	25.043	9.289	26.602	11.279	1.559	1.990	17,6
Nazareth	11.723	4.379	12.249	5.104	526	725	14,2
Nevele	12.199	4.649	12.591	5.238	392	589	11,2
St-M-Latem	8.574	3.401	8.757	3.681	183	280	7,6
Wachtebeke	7.776	2.842	8.270	3.421	494	579	16,9
Zelzate	12.766	5.456	12.997	5.629	231	173	3,1
<b>TOTAAL</b>	<b>463.615</b>	<b>192.347</b>	<b>484.355</b>	<b>213.652</b>	<b>20.740</b>	<b>21.305</b>	<b>10,0</b>

## VRAAG EN AANBOD

In het stadsgewest Gent is er nog behoorlijk wat reserve aan bouwgronden (>2000ha of ca. 12.000 bouwpercelen), waarvan het gros zich situeert in de randgemeenten (ca. 10.000 percelen). Enkele kencijfers voor de regio Gent zijn weergegeven in Tabel 21.

Tabel 21: Kencijfers per gemeente van het stadsgewest Gent (per 1/1/2020)

KENCIJFER → GEMEENTE ↓	OPPERVLAK- TE (KM <sup>2</sup> )	INWONERS (#) <sup>2</sup>	HUIS- HOUDENS (#) <sup>2</sup>	ONBEBOUW- DE PERCELEN (#) <sup>3</sup>	WOON- DICHTHEID (# INW/KM <sup>2</sup> )	VERWACHTE GROEI, STAGNATIE OF KRIMP VAN DE BEVOLKING*
Gent	156,18	264.515	116.167	2972	1694	↑
Destelbergen	26,56	18.089	7.295	630	681	↓
De Pinte	17,98	10.629	4.041	554	591	↓
Evergem	75,04	35.792	13.332	1472	477	↑
Gavere	31,35	12.996	4.980	816	415	↑
Lochristi	60,34	22.517	8.244	1273	373	↑
Lovendegem	19,48	9.500	3.861	375	488	↑
Melle	15,21	11.496	4.411	436	756	↑
Merelbeke	36,65	25.043	9.289	985	683	↑
Nazareth	35,19	11.723	4.379	805	333	↑
Nevele	51,92	12.199	4.649	634	235	↑
St-M-Latem	14,34	8.574	3.401	644	598	↓
Wachtebeke	34,53	7.776	2.842	296	225	=
Zelzate	13,71	12.766	5.456	365	931	=
<b>TOTAAL</b>	<b>588,48</b>	<b>463.615</b>	<b>192.347</b>	<b>12257 (2092ha)</b>	<b>788</b>	<b>↑</b>

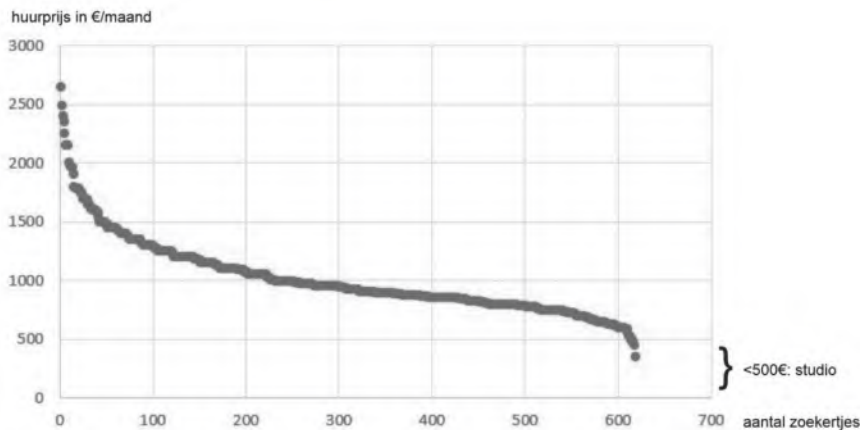
↑ = >5%; ↓ = < 0%; - = 0-5% (zie Figuur 42). \*periode 2015-2030.

<sup>2</sup> bron: Statistiek Vlaanderen (2020)

<sup>3</sup> bron: Statistiek Vlaanderen (2020) en departement Omgeving (2020), toestand 2019

## OMVANG VAN DE HUUR- EN KOOPMARKT

In totaal werden online 1160 woningen of appartementen te koop aangeboden in de regio Gent, exclusief nieuwbouwprojecten op plan. Die laatste omvatten 687 wooneenheden. Daarnaast werden er 618 zoekertjes met woningen of appartementen te huur aangeboden, waarvan 63% in de stad Gent. De huurprijs varieert van 350 tot 2650€ (consultatie Immoweb dd. 3/4/2023, Figuur 83). 65% situeert zich in de prijsvork van 500-1000€/maand. Slechts 4 panden (studio's kosten minder dan 500€/m). Studentenkoten zijn niet meegerekend in voormelde cijfers.



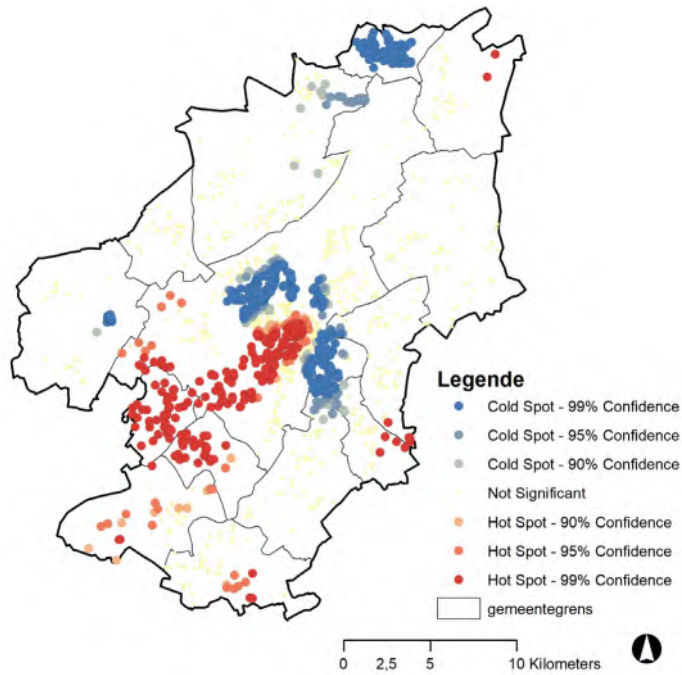
Figuur 83: Histogram van het aantal woningen en appartementen die te huur staan (x-as) volgens huurprijs (basishuurprijs zonder extra kosten) in het stadsgewest Gent. Bron: raadpleging Immoweb dd. 3 april 2023

Figuur 84 geeft de buurten en gemeenten aan waar de woningprijzen (2015) significant hoger of lager liggen ten opzichte van het gemiddelde. Tevens geeft het een beeld van de buurten waar veel woningen te koop staan: Gent, St.-Martens-Latem, De Pinte, en Zelzate. Dit reflecteert zich ook in het aantal transacties met woningen en appartementen binnen de statistische sectoren van het stadsgewest (Figuur 85).

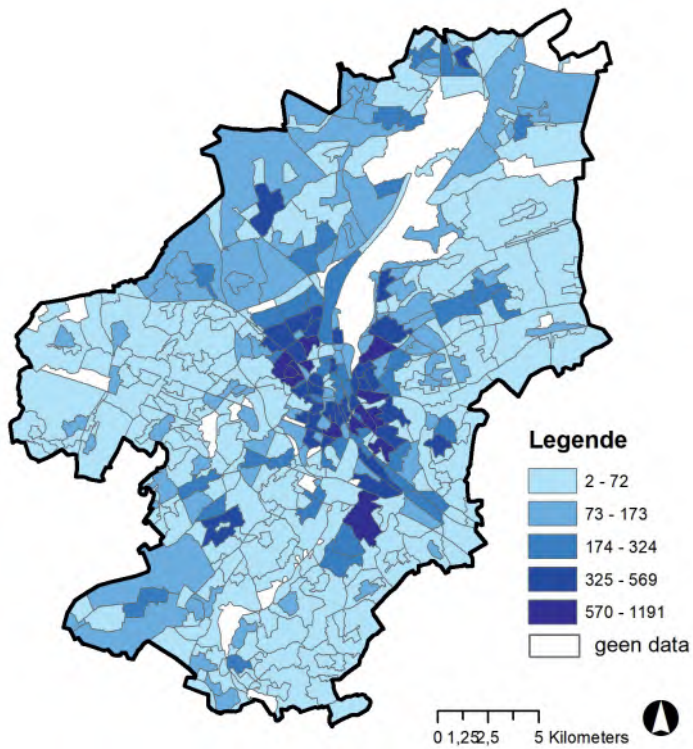
Tabel 22: overzicht woondynamiek<sup>73</sup> case regio Gent.

INDEX	WAARDE (T.O.V. HET GEMIDDELDE)
Onbebouwde percelen (2017)	Beperkt
Leegstaande panden (2015)	Beperkt
Transformaties panden (2015)	Veel
Hot spot woningen te huur – speed of sale (2015)	snel
Hot spot woningen te koop – vraagprijs (2015)	hoog
Hot spot appartementen te koop – vraagprijs (2015)	hoog
Hot spot huurhuizen – vraagprijs (2015)	gemiddeld
Hot spot huurappartementen – vraagprijs (2015)	gemiddeld
Hot spot koopmarkt huizen – speed of sale (2015)	snel
Hot spot koopmarkt appartementen – speed of sale (2015)	snel
Hot spot koopmarkt gronden – speed of sale (2015)	gemiddeld
Hot spot huurappartementen – speed of sale (2015)	snel
Hot spot bouwgronden – vraagprijs (2015)	gemiddeld

<sup>73</sup> Hoog, veel en snel duiden erop dat de waarden hoger zijn dan het gemiddelde; minder en trager verwijzen naar waarden lager dan het gemiddelde (berekening via de Z-score, met betrouwbaarheidsinterval tot 99%). Gemiddeld betekent dat er de waarden niet significant verschillen van de rest van de regio.



Figuur 84: Hot-spot analyse van de woningprijzen in 2015 (vraagprijzen). Blauw is significant goedkoper en rood is significant duurder dan gemiddeld. Bron: eigen verwerking op basis van immodata

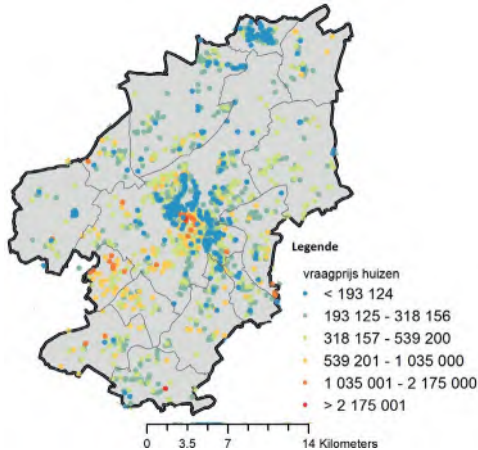


Figuur 85: Aantal transacties van woningen en appartementen in de periode 2013-2018 (som). Bron: STATBEL (2020)

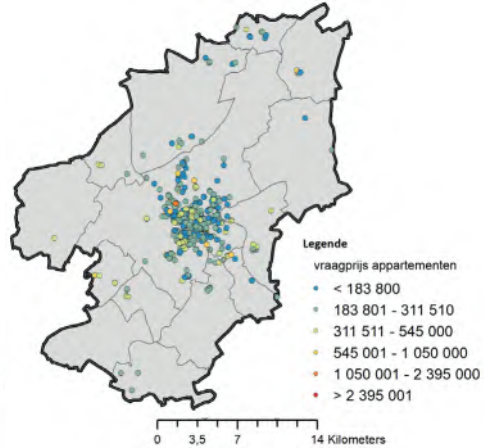
Het gros van wat te koop staat aan woningen, appartementen en bouwgronden (8.800) situeert zich in de stad Gent: ca. 5.800 panden t.o.v. de rest van het stadsgewest (ca. 3.000 panden) (Figuur 83 a, b, e). Van de verkochte panden mag aangenomen worden dat een deel zal gerenoveerd worden, gesloopt en vervangen, opgedeeld of een andere functie krijgt. Op korte termijn mag -gezien de eerder vermelde trends inzake sloop en opdelen, hergebruik enz.- de grootste dynamiek worden verwacht in het stadscentrum van Gent. De relatief goedkopere woningen zijn gesitueerd in Zelzate en de noordrand van het stadscentrum Gent; de vraagprijzen liggen daar over het algemeen rond de 200.000€ (2015). De duurdere woningen staan te koop ten zuiden van het stadscentrum, in De Pinte, Sint-Martens-Latem en Nazareth waar de vraagprijzen oplopen tot meer dan 500.000€.

De huurmarkt wordt door een gelijkaardig ruimtelijk patroon gekenmerkt als de koopmarkt: huizen staan vooral in Gent te huur - wat logisch is gezien de grotere aanwezige woningvoorraad - maar ook in de randgemeenten staat heel wat te huur. Het huuraanbod aan appartementen concentreert zich in het centrum van Gent. Het patroon van de vraagprijzen is minder uitgesproken dan bij de koopwoningen en koopappartementen. De huurprijs varieert – zoals eerder vermeld- hoofdzakelijk tussen de 500€ en 1000€ per maand (65% van het aanbod in het stadsgewest (2023),).

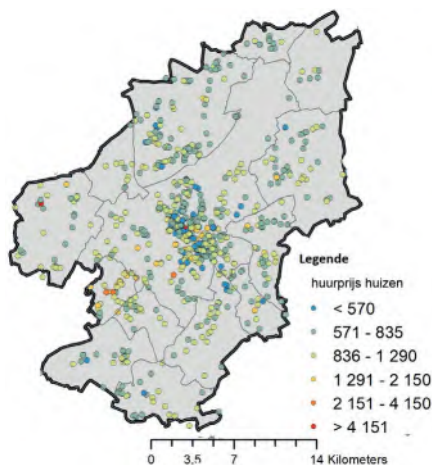
a) Huizen te koop (vraagprijz in €)



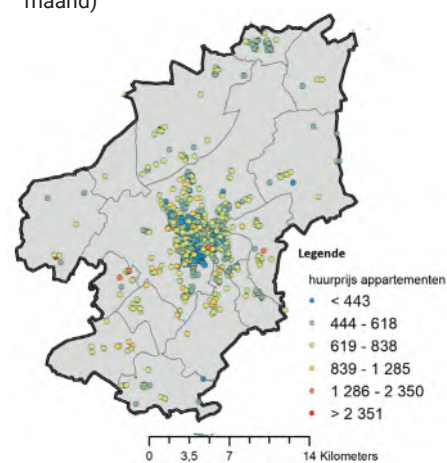
b) Appartementen te koop (vraagprijz in €)



c) Huizen te huur (vraagprijz in €/maand)

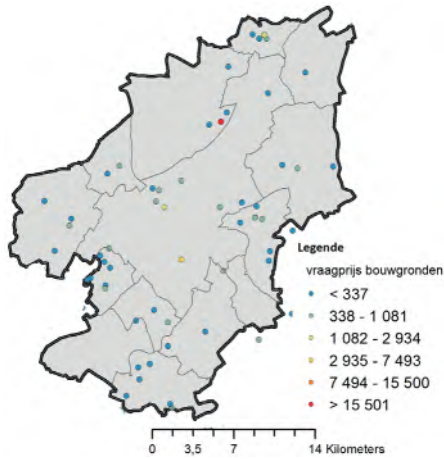


d) Appartementen te huur (vraagprijz in €/maand)

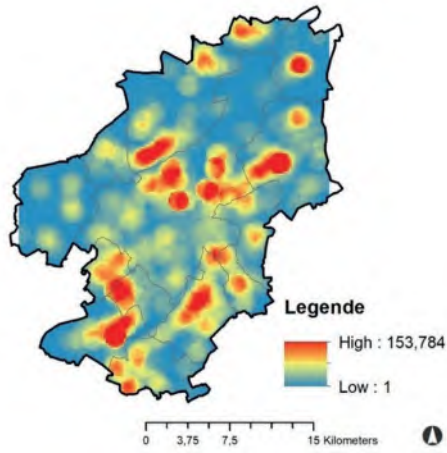




e) Bouwgronden te koop (vraagprijs in €/m<sup>2</sup>)



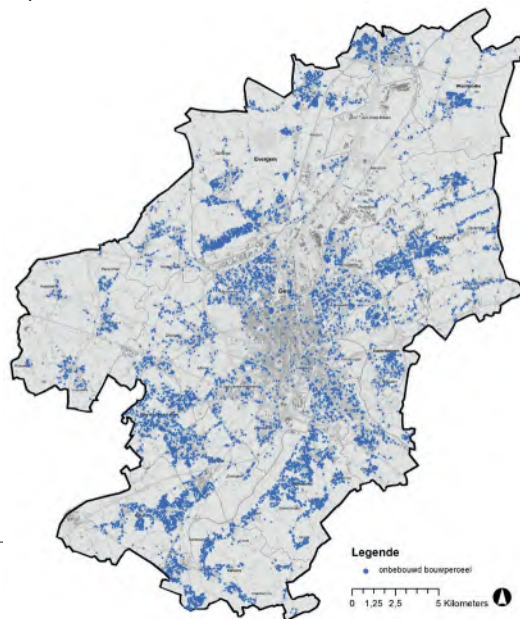
f) Heatmap bouwgronden (#), al dan niet te koop



Figuur 86: Vastgoedaanbod (te koop (a-b) en te huur (c-d)) in het stadsgewest Gent. Bron: eigen verwerking van vastgoeddata (2015) en aanbod aan onbebouwde percelen (te koop (e) en aantal (f)). Bron: eigen verwerking van register onbebouwde percelen (2015)

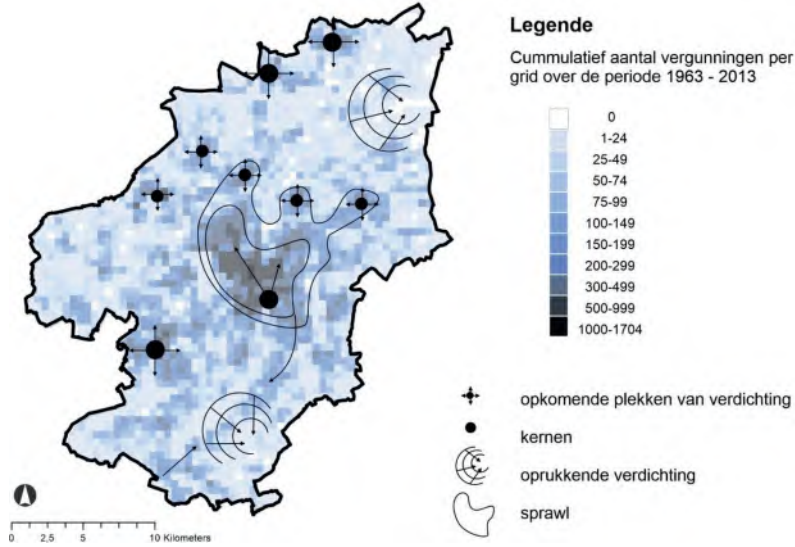
Het vastgoedaanbod toont de ruimtelijke tweedeling stad-randgemeenten wat betreft woningen (gespreid over alle gemeenten van het stadsgewest) en appartementen (geconcentreerd in het stadscentrum (Figuur 86). Alhoewel er niet veel bouwgronden te koop staan is er wel een grote reserve aan gronden (> 100.000 percelen; Figuur 86f en Figuur 87).

Op langere termijn valt bijgevolg moeilijker in te schatten waar ruimtelijke dynamiek zich zal voordoen. Het aanbod aan bouw mogelijkheden op onbebouwde percelen toont het tegenovergestelde patroon van het aanbod op de bestaande koopmarkt: ca. 29.000 van de ca 109.400 percelen in het stadsgewest situeren zich in Gent, de overige 80.400 in de randgemeenten. De reserve in de rand overtreft ruim het aangeboden vastgoed. Nieuwe verkavelingen zouden kunnen ingezet worden om nieuwe inwoners aan te trekken, wat mogelijks op langere termijn zou kunnen leiden tot een grotere dynamiek in de randgemeenten van het stadsgewest. Kennis van (toekomstige) migratiepatronen op niveau van het stadsgewest zijn een belangrijke factor in het bepalen van het aanbodbeleid.



Figuur 87: Situering van de onbebouwde bouwpercelen in de regio Gent Bron: Departement Omgeving (2017).

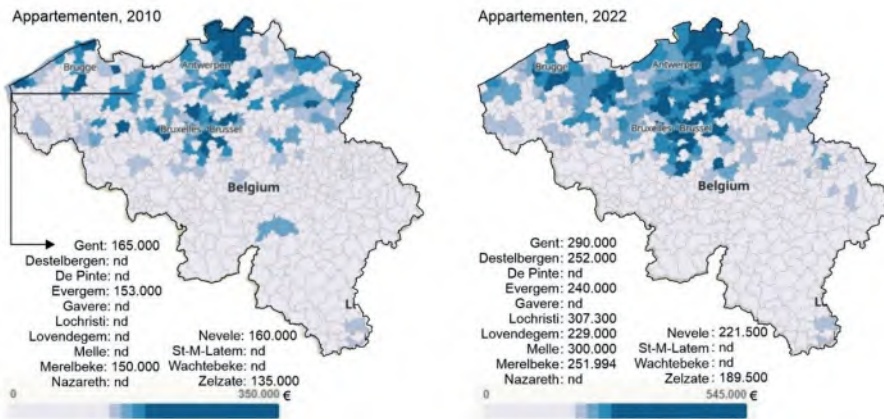
Sinds 1963 zijn drie grote trends waar te nemen in het stadsgewest Gent: groei binnen de contouren van het huidige stadsgewest en de daarmee samenhangende chaotische suburbanisatie, verdichting van de woonkernen en renovatie en transformatie van het bestaande bebouwde weefsel (Figuur 88). De verdichting gebeurde vooral in de kernen van de havendorpen Zelzate en Ertvelde, Sleidinge, Lovendegem ten westen van de stad Gent, St-Martens-Latem en De Pinte ten zuiden van de stadskern, en de wijken Wondelgem, Oostakker en Destelbergen. De sprawl nam vooral toe in de Scheldevallei ten zuiden van het stadscentrum (Merelbeke, Schelderode, Melsen, Semmerzake, Gavere, ...). Ook de open ruimte in Wachtebeke staat onder druk.



Figuur 88: Ruimtelijke trends in verdichting in het stadsgewest Gent

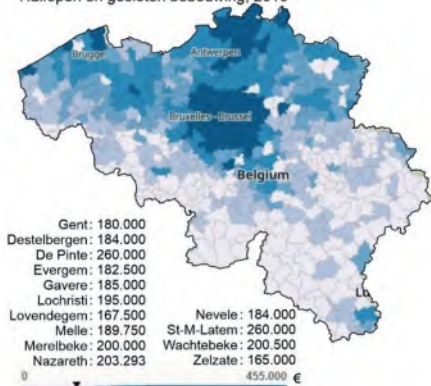
## BETAALBAARHEID

De evolutie van de woningprijzen in de periode 2010-2022 is weergegeven in fig 89 en tab 23. Hieruit blijkt de sterke stijging in de stad Gent en de randgemeenten.

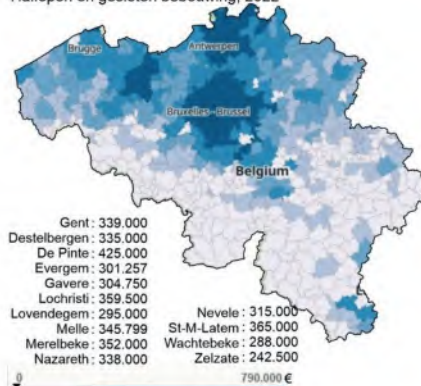


Figuur 89: Mediaanprijzen (€) per woningtype en per gemeente. Bron: Statbel (2023)

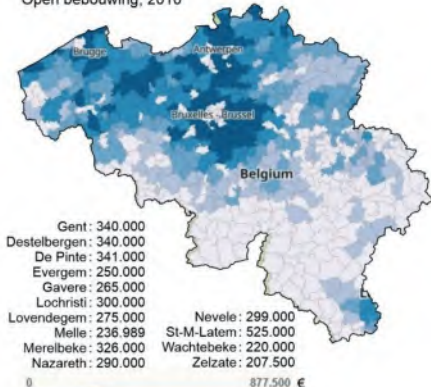
Halfopen en gesloten bebouwing, 2010



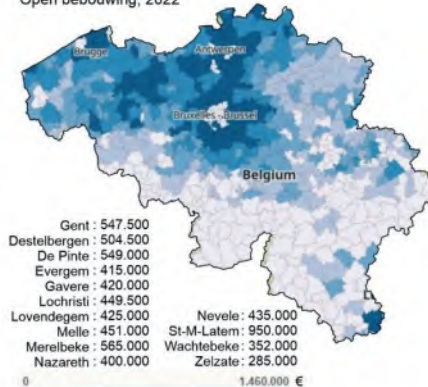
Halfopen en gesloten bebouwing, 2022



Open bebouwing, 2010



Open bebouwing, 2022



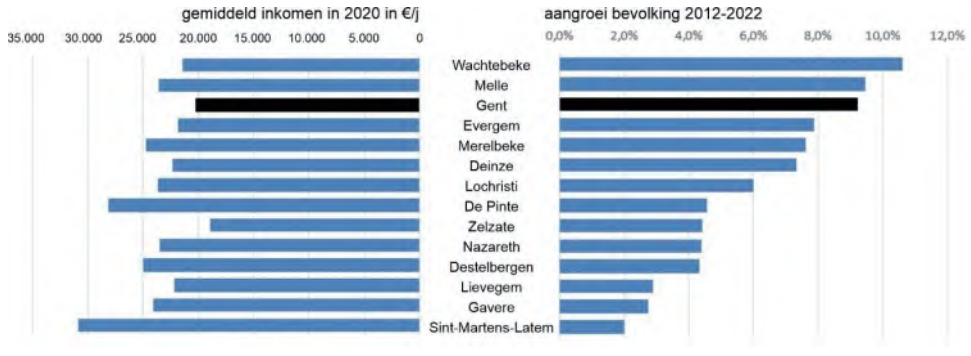
Tabel 23: Evolutie van de mediaanwoningprijzen (% 2022 t.o.v. 2010) volgens woningtype en per gemeenten.

GEMEENTE	APPARTEMENTEN	HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	OPEN BEBOUWING
Gent	+76%	+88%	+61%
Destelbergen		+82%	+48%
De Pinte		+63%	+61%
Evergem		+65%	+66%
Gavere		+64%	+58%
Lochristi		+84%	+50%
Lovendegem		+76%	+55%
Melle		+82%	+90%
Merelbeke	+68%	+76%	+73%
Nazareth		+66%	+38%
Nevele	+38%	+71%	+45%
St-M-Latem		+40%	+81%
Wachtebeke		+44%	+60%
Zelzate	+40%	+47%	+37%

Blanco = no data t.g.v. te weinig geregistreerde transacties. De statistiek van de vastgoedprijzen is gebaseerd op de verkoopakten die worden geregistreerd door de FOD Financiën (AAPD).

## GROEI EN WELVAART

Uit eigen berekeningen blijkt dat groei niet noodzakelijk samengaat met een hogere welvaart, integendeel: hoe sneller een gemeente groeit, hoe lager het gemiddelde inkomen ( $R=-0,47$ ). Figuur 87. zet de bevolkingsgroei af tegen het gemiddelde jaarlijkse inkomen.



Figuur 90: Gemiddeld inkomen in €/j voor 2020 tegenover de groei van de bevolking in de afgelopen 10 jaar (2012-2022); Bon: verwerking van gegevens van Statbel (2023)

## 6.3. INSTITUTIONELE BESCHOUWINGEN

### FUSIES GEMEENTEN

In 1977 werden in België de (eerste) gemeentefusies doorgevoerd, waarbij enkele naburige gemeenten met de stad Gent werden samengevoegd. Samengenomen steeg de bevolking van 140.000 tot 249.000 inwoners. Het voordeel voor de stad Gent was dat stedelijke functies nu mee konden gefinancierd worden door inning van belastingen over een groter grondgebied. Ook het openbaar vervoer en waterzuivering konden hierdoor efficiënter aangepakt en uitgerold worden. Recent (v.a. 2019) is er een nieuwe golf van fusies, o.m. van de randgemeenten rond de stad Gent (Lievegem, Aalter, Deinze, Kruisem, Wachtebeke-Lochristi, Merelbeke-Melle, De Pinte-Nazareth) (Figuur 91), maar deze keer met als doel om vanuit de rand tegengas te geven aan de sterke ontwikkeling van de centrumstad Gent vanaf de eeuwwisseling. Fusies mét de stad Gent gebeuren vooralsnog niet.



Figuur 91: Fusie(plannen) van gemeenten in de rand rond Gent (toestand 2023). Bron: gebaseerd op VVSG (2023)

## RUIMTELIJKE PLANNEN

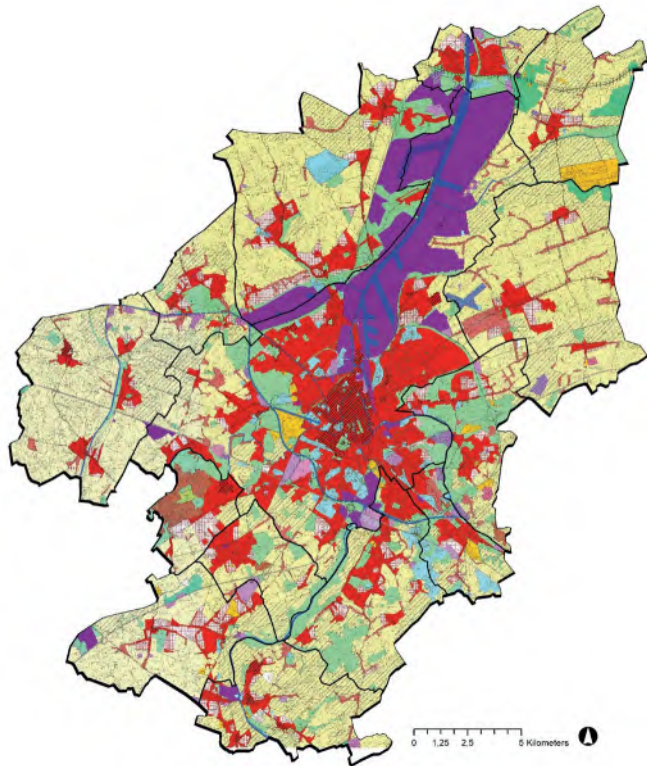
In 1979 werd het gewestplan Gentse en Kanaalszone vastgesteld (Figuur 89). Het bevatte een groot aanbod aan bouwgronden, dat op vandaag nog steeds bestaat (Figuur 87, blz. 165). Voor de regio Gent gaat dit op de dag van vandaag nog om meer dan 2000ha (toestand in 2019).

In de jaren 1980 ontstond meer aandacht voor mobiliteit en het autoluw maken van de stad. Pleinen die voordien als parkeerplaats dienden werden autovrij gemaakt; tramlijnen werden uitgebreid. Dit was het begin van een ommekeer: na een lange periode van stadsvlucht wordt de typische stedelijkheid herontdekt (Stad Gent, 1994).

In 1993 werd een eerste ruimtelijk ontwikkelingsplan opgesteld met een prominente plaats voor de haven met de uitbouw van een nieuw dok. Op het vlak van wonen zet de stad in op herwaardering van de binnenstad en het tegengaan van de verdere verstedelijking van de stadtrand (Stad Gent, 1994). In 2003 werd dan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, dat veel van het vorige plan overnam en verder verfijnde en zich daarmee inschakelde in de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997.

### Gent

Gent beschikt enerzijds over een arsenaal van plannen en regels die de ruimtelijke ordening in goede banen moet leiden en de bevolkingsgroei moet sturen. Dit lukte slechts ten dele aangezien de bevolkingsgroei van de stad Gent nog tot het jaar 2000 bleef dalen en pas recent terug op het peil van 1970 is geraakt. Vóór de gemeentefusie van 1977 beperkten de huidige deelgemeenten zich tot opmaak van BPA's en verkavelingsplannen. Volgens de Stad Gent (2003) vertoonde de bebouwing in deze plannen een duidelijke verschuiving van rij- en koppelwoningen naar grotere vrijstaande woningen. Dit blijkt ook uit de analyse van de grootte van de verkochte loten uit verkavelingen (Stalenhoef, 1997). Vanaf de jaren zestig van vorige eeuw geraakte de omgeving van Gent zodoende verder verstedelijkt zonder dat er sprake was van compact bouwen.



Figuur 92: Gewestplanbestemmingen in het stadsgewest Gent Bron: Departement Omgeving (2020)

Met de fusie van 1977 en de goedkeuring van het gewestplan in datzelfde jaar ontstond de nood aan een gemeentelijk structuurplan voor de stad Gent om de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Na een veelbelovende start verzandde dit proces echter: discussies liepen vast, inspraak kwam niet op gang. Ook de toen opgerichte dienst planning liep leeg volgens Demoor (1997). Maar uiteindelijk beschikt de stad wel over diverse visies (structuurschetsen) van de gewenste ruimtelijke structuur van de stad. Daarnaast beschikt de stad Gent over een *woningtypetoets* (2015) en een charter '*Bouwen aan dialoog*' (2021). Dit charter legt de engagementen vast voor een samenwerkingsgericht voortraject tussen architecten en lokale besturen met het oog op een vlotte vergunningsaanvraag. Verder stelde de stadsbouwmeester zeven essays<sup>74</sup> op waarvan er drie belangrijk zijn voor dit onderzoek omwille van zijn visie op wonen in de stad (*Wonen in Gent* (2018)), de bouwshift (*Betonschra(a)p* (2019)) en de grondposities van de stad (*Vasthoudgoed* (2023)). De essays hebben geen bindende kracht ten aanzien van het stadsbestuur of de burger.

De meest recente '*Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent*', van kracht sinds 22 augustus 2018, gaat uit van vijf pijlers: verdichten/verluchten, verweven, duurzame mobiliteit, groen/water voorzien, en de mens centraal (Figuur 93). Hieruit kwam een aantal instrumenten voort die deze vijf uitdagingen aanpakken. Zodoende werkte de stad, in 2020, een *beleidskader ruimtelijk rendement* uit. Ook de *Bouwblokvisie* uit 2021 is zo een instrument. Deze visie moet – aldus de stad<sup>75</sup> – "*een leidraad vormen voor nieuwe projecten in binnengebieden in de dichtbevolkte wijken van de kernstad en de binnenstad.*" Hiermee kan de stad vergroening en verweving in bouwblokken stimuleren en bewaken.



Figuur 93: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van de stad Gent. Bron: Gent (2018)

<sup>74</sup> Zie [https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsbouwmeester\\_geraadpleegd](https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsbouwmeester_geraadpleegd) op 28 juli 2022.

<sup>75</sup> Zie [https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven\\_geraadpleegd](https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven_geraadpleegd) op 3 februari 2023.

De eerder aangehaalde stadsvlucht werd maar gedeeltelijk opgevangen in de nieuwe deelgemeenten uit 1977. Stadverlaters verhuisden en verhuizen nog steeds over grotere afstanden van Gent weg. De grenzen tussen stad en platteland vervagen. Gemeenten zoals Evergem, Lochristi, Destelbergen, Merelbeke, Melle, De Pinte en Sint-Martens-Latem vormen steeds meer een ruimtelijke verbinding met Gent. Dit is het meest uitgesproken in het oosten en zuidoosten (Stad Gent, 2003).

Alle randgemeenten beschikken overigens over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangezien dit decretaal is opgelegd. Het beleid in twee atypische randgemeenten (Evergem en Sint-Martens-Latem) kan als volgt beschreven worden:

#### Evergem

De gemeente Evergem is gelegen aan de stadsrand van Gent, grenst rechtstreeks aan de Gentse zeehaven en maakt deel uit van het regionale landschap 'Meetjesland'. Evergem is onderhevig aan zowel grootschalige trends die spelen op het niveau van de haven, als kleinschalige ontwikkelingen die spelen op het niveau van het platteland. Hierdoor verliest de gemeente grip op de lokale schaal (Maat-ontwerpers, Voorland, & Tractebel, 2020) als gevolg van suburbanisatie vanuit Gent. M.a.w. bovenlokale woonontwikkelingen sturen de verstedelijking van Evergem. Evergem is de enige randgemeente ten westen van Gent die recent (2019 en later) nog niet is gefusioneerd met een andere gemeente (Figuur 91). Ook ten oosten en ten zuiden van Gent zijn de eerste fusies op til (o.a. tussen Wachtebeke en Lochristi<sup>76</sup>, Melle en Merelbeke<sup>77</sup>, en De Pinte en Nazareth<sup>78</sup>). De fusiegemeenten kapselen de stad in alsof ze zich wapenen tegen de invloeden van de grootstad en in de veronderstelling daar vat op te krijgen.

Eén van de reacties op de woondruk vanuit Gent is de schrapping van 150ha woonuitbreidingsgebieden door het stadsbestuur van Evergem. Hiertoe werd een aantal gemeentelijke RUPs opgemaakt voor zes oorspronkelijke woonuitbreidingsgebieden uit het Gewestplan (Figuur 95) waarbij deze bestemmingen hoofdzakelijk werden omgezet naar agrarische gebieden om de open ruimte te bewaren en bebouwing tegen te gaan. Een andere reactie is de opmaak van een bouwcode die aangeeft waar welk type bebouwing (niet) gewenst is. Een *Bouwmeesterscan*<sup>79</sup>, opgesteld door Maat-ontwerpers in opdracht van de Vlaamse Bouwmeester, moest één en ander in perspectief zetten. Maar dergelijke scan is niet bindend en helpt louter de gemeente om haar beleid te inspireren en uit te tekenen.

#### Sint-Martens-Latem

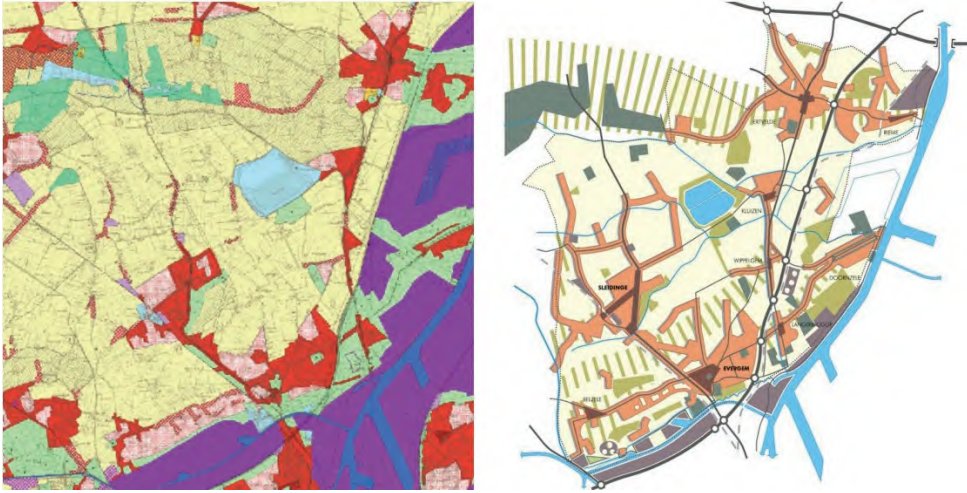
Hoewel strikt genomen de woningmarkt van Sint-Martens-Latem eerder op nationaal niveau speelt (door het aantrekken van welgestelden over de uitgestrekte omgeving), vergelijkbaar met Knokke en Keerbergen, ondervindt ook deze gemeente de invloeden van Gent (bijvoorbeeld grootschalige retail langsheen de Kortrijksesteenweg, groei op de as Gent-Deinze-Kortrijk). De locatie nabij belangrijke infrastructuur en aan de rand van de stad Gent, in combinatie met het groene karakter, maakt Sint-Martens-Latem een zeer aantrekkelijk woongebied en ondernemerslocatie. Ook Sint-Martens-Latem liet een *Bouwmeesterscan* uitvoeren (PosadMaxwan, 2DVW, Deltares, Generation Energy, & ve-r, 2020). Zoals verder aangegeven maakt Sint-Martens-Latem geen deel uit van een intercommunale, i.c. Veneco.

<sup>76</sup> Op 19 mei 2022 keurde de gemeenteraad van Wachtebeke (7.847 inw.) een principiële beslissing voor een fusie met Lochristi goed. Op 23 mei 2022 deed de gemeenteraad van Lochristi (22.897 inw.) hetzelfde. Een nieuwe naam is er nog niet. Uiterlijk op 31 december 2023 moet de definitieve fusiebeslissing volgen. Bron: VVSG, <https://www.vvsg.be/bestuur/samenwerking-verzelfstandiging/fusies,geraadpleegdop27maart2023>.

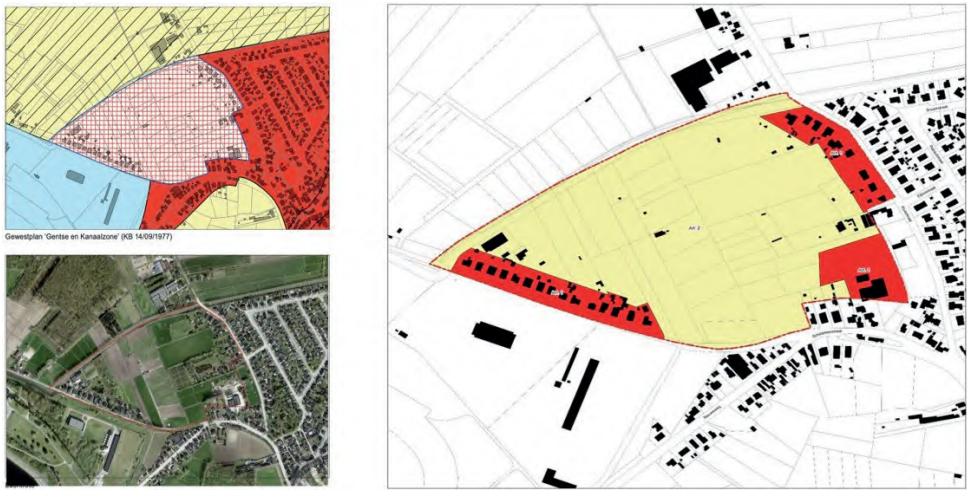
<sup>77</sup> Op 14 februari 2023 maakten de gemeentebesturen van Melle (11.887 inw.) en Merelbeke (24.886 inw.) bekend te laten onderzoeken wat een fusie van beide besturen zou kunnen betekenen. Principiële fusiebeslissingen zijn er nog niet. Bron: VVSG, <https://www.vvsg.be/bestuur/samenwerking-verzelfstandiging/fusies,geraadpleegdop27maart2023>.

<sup>78</sup> Op 12 december 2022 kondigden de burgemeesters van De Pinte (11.046 inw.) en Nazareth (12.040 inw.) een mogelijke fusie op 1 januari 2025 aan. Ook andere gemeenten kunnen hier nog bij aansluiten. Principiële fusiebeslissingen zijn er nog niet (dd. 27 maart 2023). Bron: VVSG, <https://www.vvsg.be/bestuur/samenwerking-verzelfstandiging/fusies,geraadpleegdop27maart2023>.

<sup>79</sup> 'De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor hun grondgebied een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies aan het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers' (Maat-ontwerpers et al., 2020).



Figuur 94: Evergem (gewestplanbestemmingen en gewenste ruimtelijke structuur uit het GRS)

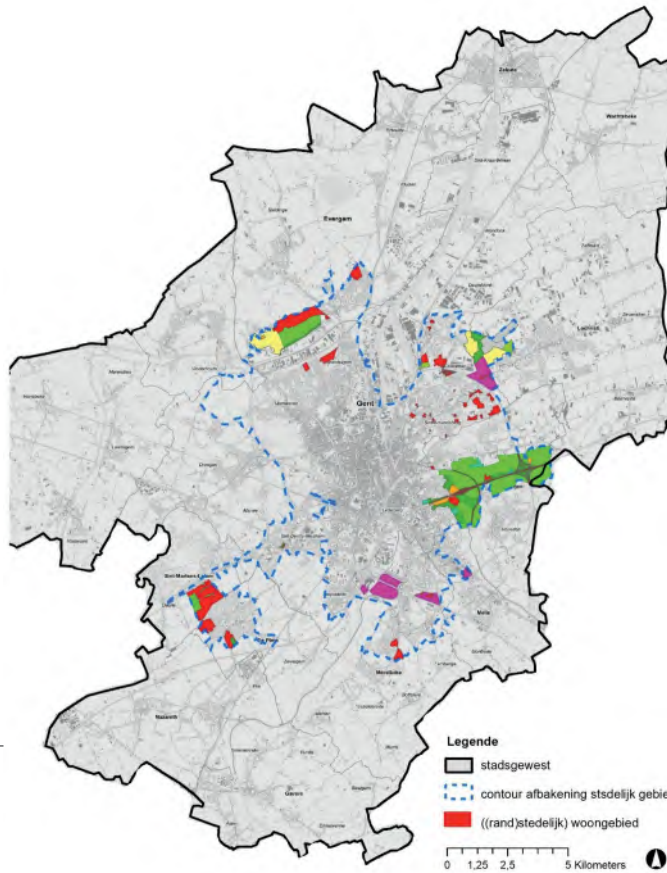


Figuur 95: Overzicht van de gemeentelijke RUPs voor herbestemming van de woonuitbreidingsgebieden naar open ruimte-bestemmingen, de case 'Kluizen'. Bron: VENECO

Om de toekomstige uitdagingen op vlak van wonen, economie en andere ruimte-behoevende functies op te vangen, werd in 2006 het afbakeningsplan van het grootstedelijk gebied Gent van kracht<sup>80</sup>. Het plan omvat, naast enkele groenzones voornamelijk gebieden voor (rand)stedelijk wonen (Figuur 96). Buiten de stad Gent zijn ook delen van de gemeenten De Pinte, Destelbergen, Evergem, Laarne, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke en Sint-Martens-Latem opgenomen in het afbakeningsplan.

<sup>80</sup> definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005, B.S. 19 januari 2006 met als doel uitvoering te geven aan de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, i. h. b. met betrekking tot de afbakening van de stedelijke gebieden.





Figuur 96: Afbakeningslijn van het stedelijk gebied Gent met aanduiding van de bestemmingscategorie per deelplan (gewestelijk RUP). Bron: DSI/departement Omgeving (2023)

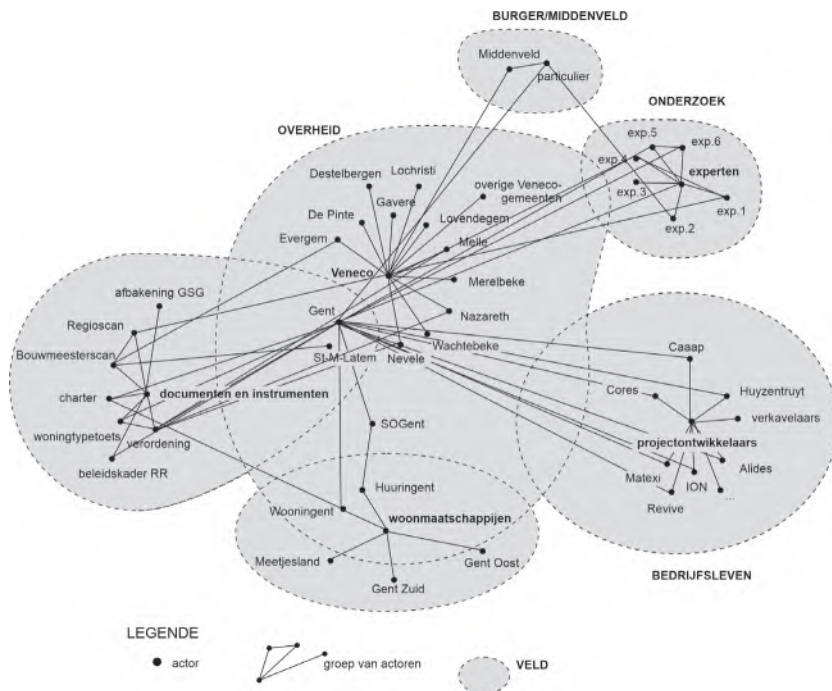
Tabel 24: Overzicht geanalyseerde instituties in de regio Gent

FORMEEL	INFORMEEL	ONDERLINGE AFSPRAKEN & BOUW- EN WOONCULTUUR
• Gewestplan (1977)		
• Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen		
• RUP's (o.a. afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (2006) en woonuitbreidings-gebieden Evergem)		
• Woningtypetoets (2015)	• Regioscan Venecogebied	
• Beleidskader ruimtelijk rendement Gent (2020)	• Inspiratienota Gent • Aanbevelingen taskforce wonen Gent	• essay stadsbouwmeester ivm wonen in Gent (2018) • essay stadsbouwmeester ivm betonschra(a)p (2019)
• Bouwblokvisie (2021)	• Bouwmeesterscans Evergem (2020) en Sint-Martens-Latem (2020)	• Charter 'Bouwen aan dialoog' (stad Gent) (2021)

## 6.4. ACTOREN

### VERBEELDING VAN HET ACTORENNETWERK

Figuur 97 geeft de relaties in het actorennetwerk van de regio Gent weer. De complexiteit van de woningmarktarena wordt gevormd door vier krachtenvelden: (1) de overheden, de producten, de sociale woonmaatschappijen, de intercommunale en het stadsontwikkelingsbedrijf, (2) de burger, (3) de projectontwikkelaars en (4) de experts. Enkele onder hen werden geïnterviewd in de periode februari-maart 2022. Centraal in het schema staat de stad, vertegenwoordigd door politici en administratie omdat die een belangrijke rol speelt voor de (ruimere) regio. Ook projectontwikkelaars weten de regio te vinden om hun bouwprojecten te realiseren, vooral in de stad Gent zelf.



Figuur 97: Actorennetwerk case regio Gent

Hieronder volgt een korte typering van de geïnterviewde personen.

### SCHEPENEN VAN WONEN EN/OF RUIMTELIJKE ORDENING

De schepenen van twee gemeenten werden geïnterviewd: (1) Gent omwille van de centrumfunctie en de versnippering van bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening, wonen en stadsontwikkeling, en (2) Evergem omwille van haar ligging in de rand rond Gent met haar specifiek beleid ten aanzien van de open ruimte. Evergem is bovendien één van de weinige gemeenten die nog niet in fusiegesprekken is betrokken in de rand rond Gent.

Gent telt drie schepenen met bevoegdheden in beleidsdomeinen met invloed op ruimtelijke ordening en wonen. Met alle drie werd contact opgenomen. De schepen bevoegd voor wonen (Heyse - Groen), en de schepen bevoegd voor stadsontwikkeling, ruimtelijke planning en grond- en pandenbeleid (Sougir - Open VLD) verwezen door naar hun stadsdiensten.

De schepen bevoegd voor mobiliteit, publieke Ruimte en Stedenbouw (Watteeuw - Groen) nam wel deel aan het interview, wegens het belang van het thema mobiliteit de afgelopen jaren, vooral voor wat betreft de talrijke ingrepen om de stad autoluw en aantrekkelijker te maken voor wonen.

De schepen van Evergem (Verdegem - NV-A) is bevoegd zowel voor (sociaal) wonen als ruimtelijke ordening. De gemeente telde in 2020 35.611 inwoners en is gelegen ten noordwesten van Gent. Evergem voert een actief beleid naar behoud van de open ruimte op haar grondgebied en schrapte daarom de afgelopen jaren al een aanzienlijk deel van de woonuitbreidingsgebieden. De gemeente staat in zekere zin symbool voor de gemeenten in de rand rond Gent die verstedelijking een halt willen toeroepen.

## VENECO

Veneco is de intercommunale van de gemeenten in de rand rond Gent. Veneco werkt samen met gemeenten op verschillende beleidsdomeinen met als doel het ondersteunen en helpen realiseren van het lokaal beleid, complementair aan de werking van andere streekactoren. Veneco treedt daarbij op als facilitator van concrete projecten die een rechtstreekse meer-waarde betekenen voor de gemeenten<sup>81</sup>. De aangesloten gemeenten zijn: Aalter, Assenede, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Kaprijke, Kruisem, Lievegem, Lochristi, Maldegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Oosterzele, Sint-Laureins, Wachetebeke, Zelzate, en Zulte (Figuur 98). Opmerkelijk is dat de centrumstad Gent géén deel uitmaakt van deze intercommunale en dat Sint-Martens-Latem van geen enkele intercommunale deel uitmaakt. Nochtans stond de Stad Gent bij de oprichting van Veneco op 1 januari 1960 mee aan de wieg van de intercommunale en bleef lid tot 3 december 2013.

Na de oprichting van haar stadsontwikkelingsbedrijf SOGent in 2007 nam de stad Gent niet meer deel aan Veneco-projecten. Maar artikel 34 van het Decreet Intergemeentelijke Samenwerking liet dit echter niet toe. *“Tijdens de bij de oprichting van een dienstverlenende vereniging of opdrachthoudende vereniging vastgestelde duur die, behoudens wat bepaald is in artikel 36 van dit decreet, achttien jaar niet mag overschrijden, is geen uittreding mogelijk.”* Na jaren van onderhandelingen kon in eerste instantie in december 2011, maar finaal op 3 december 2013, met de stad Gent een akkoord bereikt worden omtrent de terugname van 1.999 aandelen. In 2016, bij de statutaire verlenging van Veneco, is Gent dan volledig uitgetreden met haar laatste 1 resterende aandeel<sup>82</sup>.

Ook Sint-Martens-Latem was een aantal jaren, van 1978 t.e.m. 1995, lid van Veneco, maar naar aanleiding van de sanering en finaal de doorstart in 1996 besliste Sint-Martens-Latem e in 1996 niet opnieuw in te stappen in de intercommunale, wellicht omdat in die tijd de hoofdactiviteit van Veneco lag op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In de tussenperiode 1996 tot heden heeft de gemeente het af en toe overwogen om opnieuw in te stappen maar tot op heden is dat nog niet opnieuw gebeurd.

## SOGENT

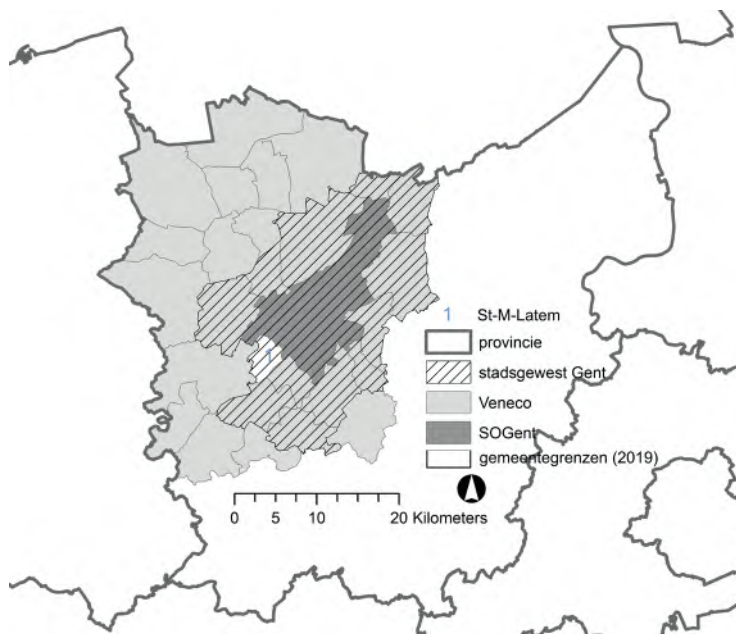
Het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf SOGent is overwegend actief binnen de stad Gent, hoewel zij ook de gronden beheert van het OCMW buiten de stadsgrenzen. De missie van SOGent wordt als volgt omschreven<sup>83</sup>: *“het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf heeft één doel voor ogen: Gent uitbouwen tot een stad waar het aangenaam wonen, ontmoeten en werken is voor iedereen”*. SOGent voert het stedelijk beleid inzake ruimtelijke stadsontwikkeling en vastgoedbeheer van de Stad Gent uit.

De werkingsgebieden van Veneco en SOGent zijn weergegeven in Figuur 98.

<sup>81</sup> [www.veneco.be](http://www.veneco.be), geraadpleegd op 28 augustus 2022 en 11 maart 2024.

<sup>82</sup> Persoonlijk bericht van VENECO, dd. 16 april 2023

<sup>83</sup> [www.sogent.be](http://www.sogent.be), geraadpleegd op 28 augustus 2022.



Figuur 98: Werkingsgebied van Veneco en SOGent. Noot: Sint-Martens-Latem (1) behoort tot geen van beide.

## WONINGENT EN HUURINGENT WORDEN THUISPUNT GENT

Woningent was ten tijde van de interviews de sociale woonmaatschappij actief in de stad Gent. De opname van de sociale woonmaatschappij ABC in Woningent was een eerste, versnelde stap in de vorming van de Gentse woonmaatschappij 'Thuispunt Gent', die sinds 1 juli 2023 de enige actor op het vlak van sociaal wonen is in Gent, en zowel sociale woningen bouwt als verhuurt. Vóór het samensmelten van de SHMs tot één woonactor, waren er 12 instanties actief op het vlak van sociaal wonen (Tabel 25). Hun grondreserves zijn weergegeven op Figuur 99.

Huuringent was het stedelijk verhuurkantoor dat werd opgericht in 2013 - in samenwerking met de Stad Gent en Vlaanderen en sinds 1 juli 2023 ook is opgenomen in Thuispunt Gent. Huuringent had als doel het aanbod en de betaalbaarheid van private huurwoningen te verbeteren. Het is géén sociaal verhuurkantoor (SVK) in die zin dat ze niet verhuurden aan sociale huurprijzen maar aan marktconforme prijzen<sup>84</sup>.

Hoewel Woningent een belangrijke speler was op de woningmarkt in Gent, kon de maatschappij ondanks herhaaldelijk aandringen niet geïnterviewd worden. Huuringent was een kleine speler (dd. maart 2023 slechts 3 verhuurde panden) en werd daarom niet geïnterviewd.

Tabel 25: Overzicht van de grondreserves van de sociale woonactoren actief in de regio Gent. Bron: VMSW (jan. 2021).

(VOORMALIGE) SOCIALE WOONACTOREN (DD. 2021):	OPP. (HA)
A.B.C.	0,5
cvba Wonen	6,1
De Gentse Haard	1,8
Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk	18,5
HABITARE+	2,5

<sup>84</sup> [www.huuringent.be](http://www.huuringent.be), geraadpleegd op 27 maart 2023.

Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen	7,2
Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen	3,7
Vitare	9,2
Vlaams Woningfonds	0,0
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	0,1
Volkshaard	45,9
WoninGent	20,9
<b>TOTAAL</b>	<b>116,5</b>

## STADSBOUWMEESTER

De huidige Stadsbouwmeester is sinds november 2017 aangesteld tot ten minste 2024 (volgende legislatuur). De Stadsbouwmeester maakt deel uit van de kwaliteitskamer; dit is een externe commissie die, op vraag van de Stadsbouwmeester, Gent adviseert in functie van het waarborgen van ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Het advies van de kwaliteitskamer staat autonoom ten aanzien van de werking van de stedelijke diensten. Dit zorgt soms voor tegengestelde standpunten en vertragingen in het bouwproces. De stadsbouwmeester zelf werd niet geïnterviewd, aangezien zijn visie blijkt uit zijn diverse stadsessays.

## PROJECTONTWIKKELAARS

In de regio Gent zijn diverse grote private spelers actief op de woningmarkt (Figuur 96 en Tabel 26). Twee projectontwikkelaars werden geïnterviewd omwille van hun verschillende aanpak en hun regionale verankering, met name Matexi en Revive.

De *Maatschappij tot Exploitatie van Immobiëlen (Matexi)*<sup>85</sup> werd 75 jaar geleden opgericht door drie broers uit de landbouwersfamilie Vande Vyvere uit Meulebeke. Het bedrijf kocht gronden op van verarmde landadel die middelen zocht om hun door de oorlog geteisterde panden te renoveren. De gronden werden verkocht aan boeren. Vanaf 1954 werden van de landbouwgronden tot bouwgrond gewijzigde kavels verkocht aan particulieren. In de jaren 1960 startte vooral in buitengebieden de bouw van sleutel-op-de-deurwoningen<sup>86</sup>. In 1996 begon Matexi tenslotte met de ontwikkeling van nieuwe wijken op verouderde sites in steden. Matexi noemt zichzelf buurtontwikkelaar en marktleider<sup>87</sup>. In 2019 verkocht Matexi 615 woningen, 760 appartementen en 178 bouwgronden in België en het buitenland, goed voor 473 miljoen euro omzet. Vier vijfde van deze omzet wordt in België gerealiseerd. 15% in Polen en de rest in het Groothertogdom Luxemburg. Een groot project in Gent is momenteel de Leopoldskazerne, waar samen met ontwikkelaar Ciril appartementen en woningen worden aangeboden op een site van 2,4ha<sup>88</sup>. Een overzicht van hun nieuwe projecten (vanaf 2021 te koop), wordt getoond in Figuur 96. Volgens Matexi bestaat nog een groot potentieel aan bijkomende woongelegenheden om de verwachte groei van het aantal gezinnen op te vangen, zonder open ruimte aan te snijden, mede als gevolg van compactere woontrends<sup>89</sup>. Deze vaststelling sluit aan bij de resultaten in het kader van dit onderzoek. Wat betreft de bouwshift zegt Matexi dat: *“Om de visie van ‘de betonstop’ te realiseren moet de overheid dringend werk maken van snellere, rechtszekere en flexibele vergunningstrajecten en moet de overheid het fiscaal beleid veel beter afstemmen op de ruimtelijke doelstellingen, zoals een eenheidstarief voor renovatie én voor nieuwbouw.”*<sup>90</sup>

Revive is een projectontwikkelaar die inzet op stadsvernieuwingprojecten (reconversie van brownfields, herbesteding industriële sites enz.). Revive startte in 2009 als ontwikkelaar van oude, verlaten en vervuilde fabrieksterreinen om er na sanering ‘levendige buurten’ van te maken. Recent (2022) starten ze ook met randstedelijke projecten, o.a. met een voormalige elektriciteitscentrale van Electrabel in Schelle en de oude fabriekssite van ACV in Sint-Pieters-Leeuw omwille van moeilijk te realiseren binnenstedelijke

<sup>85</sup> Trends 10 september 2020. En zie: [www.dekazerne.be](http://www.dekazerne.be)

<sup>86</sup> Een sleutel-op-de-deur-woning is een woning die kant en klaar wordt opgeleverd en waarbij ontwerp en uitvoering onder één regie gebeuren (meestal een projectontwikkelaar).

<sup>87</sup> [www.matexi.be](http://www.matexi.be)

<sup>88</sup> Trends, 10 september 2020

<sup>89</sup> [www.matexi.be](http://www.matexi.be), geconsulteerd op 24 mei 2021

<sup>90</sup> idem

projecten aldaar<sup>91</sup>, als gevolg van voortdurend wijzigende stedenbouwkundige reglementen. Anno 2022 waren ze binnen het stadsgewest Gent actief in Gent centrum, Gentbrugge, en Wachtebeke<sup>92</sup>. Tussen 2009 en 2023 herontwikkelde Revive 137ha. In 2022 boekte Revive een omzet van 50 miljoen euro.

## OVERIGE RESPONDENTEN 1, 2, 3, 4, 5, 6

De overige respondenten werden bevraagd omwille van hun rol in de ondersteuning van het beleid van de betrokken gemeenten, stad en provincie en hun expertise op vlak van wonen en ruimtelijke ordening.

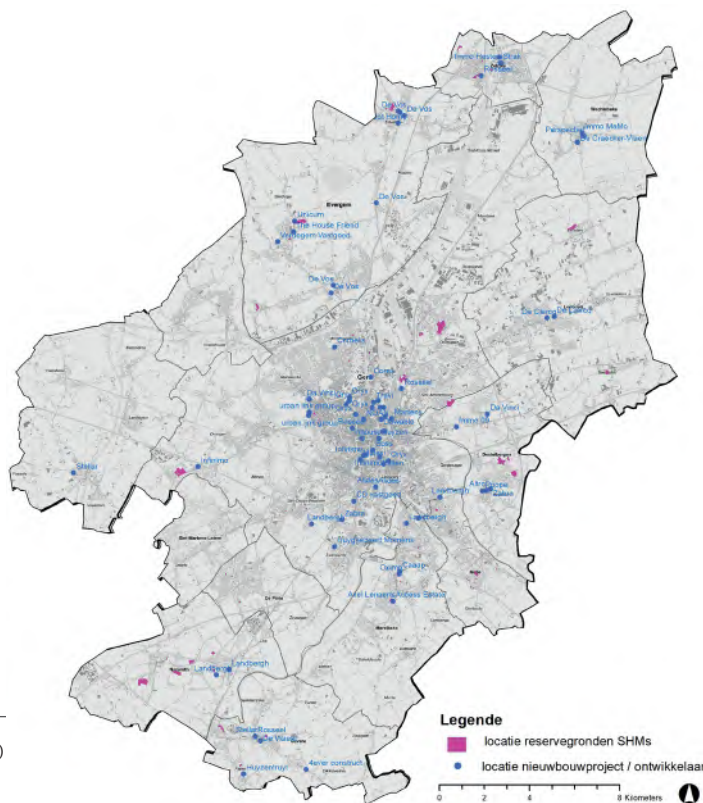
**Respondent 1** (Veneco, HOGent, ex-stad Gent) is lector aan een hogeschool en gespecialiseerd in vastgoed en ruimtelijke ordening. Als ruimtelijk planner is hij tevens als projectadviseur aan de slag bij Veneco en was hij mede-penhouder van de Taskforce Bouwshift die door minister Demir in het najaar van 2021 is geïnstalleerd.

**Respondent 2** is vennoot van het stedenbouwkundig bureau Atelier Romain dat instaat voor de opmaak van het woonbeleidsplan van de stad Gent, de haalbaarheids- en programmastudie Arsenaalsite te Gent, de woonregio's van de provincie Oost-Vlaanderen, de kernnota Ruimte Oost-Vlaanderen, enz.<sup>93</sup>

**Respondent 3** (provincie Oost-Vlaanderen) is beleidsmedewerker bij de provincie Oost-Vlaanderen en in het verleden actief geweest bij de uitwerking van het project 'Oost-Vlaams Kerngebied (OVK)'. In die hoedanigheid zette ze een stadsregionaal project op met de stad Gent en Veneco om de problemen van de groei in de regio aan te pakken.

**Respondent 4** (stad Gent) is diensthoofd bij de dienst Ruimtelijke Planning in de stad Gent waar hij verantwoordelijk is voor de planningsprocessen in de stad.

**Respondenten 5 en 6** (stad Gent) zijn respectievelijk directeur van de dienst Wonen van de stad Gent en beleidsmedewerker. Zij werden gezamenlijk geïnterviewd op aangeven van de schepen van Wonen.



Figuur 99: Situering van de nieuwbouwprojecten (appartementen) en de grondreserves van de SHMs in de regio Gent. Bron: Immoweb (juli 2021) en VMSW (jan 2021)

<sup>91</sup> Trends, 12 januari 2023

<sup>92</sup> Website geraadpleegd op 27 maart 2023

<sup>93</sup> [www.atelierromain.be](http://www.atelierromain.be), geraadpleegd op 28 augustus 2022.

Tabel 26: Overzicht van het aantal nieuwbouwappartementen dat te koop staat in de regio Gent volgens ontwikkelaars. Bron: Immoweb (ge raadpleegd in juli 2021).

ONTWIKKELAAR	AANTAL UNITS	ONTWIKKELAAR	AANTAL UNITS	ONTWIKKELAAR	AANTAL UNITS
Urban link group	254	Huyzentruyt	44	Martens	11
Da Vinci	191	Matexi	43	The House Friend	11
Alides	176	Axel Lenaerts	41	Unicum	11
Landbergh	159	De Clercq	37	Oximo	10
De Waele	97	CD vastgoed	36	Boss	8
De Nieuwe Dokken	75	Caaap	28	4ever construct	7
Oryx	71	De Meester	27	Perspectief	7
Cores	70	Pallen	25	Concept Home	6
Stellar	70	Verdegem Vastgoed	23	Cornelis	6
Zabra	64	Trevi	22	Immo Hesters	6
NOAN	63	Infinimo	20	Immo 09	5
Lenaerts	48	Strak	18	Immo MaMo	5
Access Estate	46	Poppe	17	Dewaele	4
Rosseel	46	De Craecker-Vlaeminck	14	Inhouse	4
De Vos	45	Huyghebaert Momens	12	Altro	3
				<b>TOTAAL</b>	<b>1986</b>

Een overzicht van de relevante actoren is opgelijst in Tabel 27, waarbij enerzijds een onderscheid gemaakt is tussen publieke instanties (gemeenten, intercommunales, sociale woonmaatschappijen), private instanties (projectontwikkelaars en makelaars), belangen vanuit de burger (huurdersbond), en het onderzoeksveld, en anderzijds tussen de vraagzijde, aanbodzijde, de distributie tussen vraag en aanbod, en de context van de woningmarkt.

Tabel 27: Overzicht actoren in de woningmarktarena van de regio Gent. Bron: eigen verwerking.

	VRAAGZIJDE	AANBODZIJDE	DISTRIBUTIE	CONTEXT
Publieke overheden		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huuringent</li> <li>• Intercommunale (Veneco)</li> <li>• Stadsontwikkelingsbedrijf (SOGent)</li> <li>• Thuispunt Gent</li> <li>• Volkshaard, Gentse Haard, ABC (opgegaan in de woonmaatschappij Thuispunt Gent)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schepen RO Gent</li> <li>• Schepen stadsontwikkeling Gent</li> <li>• Schepen wonen Gent</li> <li>• Schepen RO van de randgemeenten: Zelzate, Wachtebeke, Lochristi, Destelbergen, Melle, Merelbeke, De Pinte, Gavere, Nazareth, St-M-Latem, Nevele (Deinze), Lovendegem (Lievegem) en Evergem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadsbouw-meester Gent</li> <li>• Provincie Oost-Vlaanderen</li> <li>• Afdeling Wonen stad Gent</li> <li>• Afdeling Ruimtelijke Planning stad Gent</li> </ul>
Bedrijfsleven		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promotoren (Matexi, Revive)</li> <li>• Vastgoedmakelaar (bijvoorbeeld Immo Da Vinci, Dewaele, Rosseel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veneco (alg. directeur)</li> </ul>	
Burger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurdersbond Oost-Vlaanderen</li> </ul>			
Onderzoeksveld				<ul style="list-style-type: none"> <li>• HOGent</li> <li>• Studiebureau (Atelier Romain)</li> </ul>

## 6.5. INTERMEDIAIRS EN MEDIATORS

---

Onder intermediairs worden contactpersonen, tussenpersonen, ... verstaan. Dit kunnen zijn: experten, onderzoekers, makelaars, onderhandelaars. In dit geval op het vlak van de werking van de woningmarkt. Volgende intermediairs worden gedetecteerd in de regio Gent:

De rol van onderzoeker (voor de definitie: zie supra case Vlaanderen), namelijk de objectieve kennisvergaring en verspreiding werd voor deze case ingevuld door verschillende actoren via de interviews.

Expert die vanuit hun ervaring en praktijkkennis kunnen optreden als intermediair zijn in het geval van het stadsgewest Gent vertegenwoordigd door respondenten 1 (Veneco en HOGent) en 2 (studiebureau Atelier Romain) en de stadsbouwmeester.

Volgende mediators zijn actief in de regio Gent: Makelaars, in dit geval vastgoedmakelaars, bemiddelen rechtstreeks tussen koper en verkoper, of huurder en verhuurder, van woningen en treden dus op als mediator. Voorbeelden in de regio zijn: DaVinci, Dewaele, Rosseel, ... . In het stadsgewest zijn er 141 makelaars actief, waarvan 50% in de stad Gent. Zij opereren niet noodzakelijk over de gehele woningmarkt. Ook Thuispunt Gent en SO Gent nemen soms die rol als mediator op, maar zijn doorgaans een actor.

De onderhandelaar (als mediator) kan dan weer effectief tot onderhandelde oplossingen komen waar andere actoren mee zitten of standpunten met elkaar verzoenen. Voor de regio Gent zou de provincie Oost-Vlaanderen dergelijke rol kunnen innemen wat betreft de woningmarkt. Op heden is de woningmarktarena als dusdanig niet geïnstitutionaliseerd en is er dus geen aanspreekpunt voor de regio. De stadsbouwmeester lijkt in dit geval minder geschikt als mediator.

## 6.6. PROBLEMATIEK OP VLAK VAN WONEN EN RUIMTELIJKE ORDENING

---

Op basis van de interviews komen vijf problematieken aan bod, verweven met elkaar: de groei en het tekort aan woningen, de druk op de huurmarkt, studentenhuisvesting, de betaalbaarheid, en (gebrek aan) regiovorming. Hoe ze hiermee omgaan en welke oplossingen de actoren voorstellen komt in paragraaf 6.7 aan bod.

### GROEI EN TEKORT AAN WONINGEN

*"Gent heeft op 20 jaar 'goedgemaakt' wat er op 30 jaar verloren is gegaan."* [respondent 1] Daarmee duidt de respondent op de bevolkingskrimp en – groei van de afgelopen decennia.

*"We zijn een groeiende stad en dat betekent dat er spanning komt op de woningmarkt."* [respondent 4, projectontwikkelaar 1]

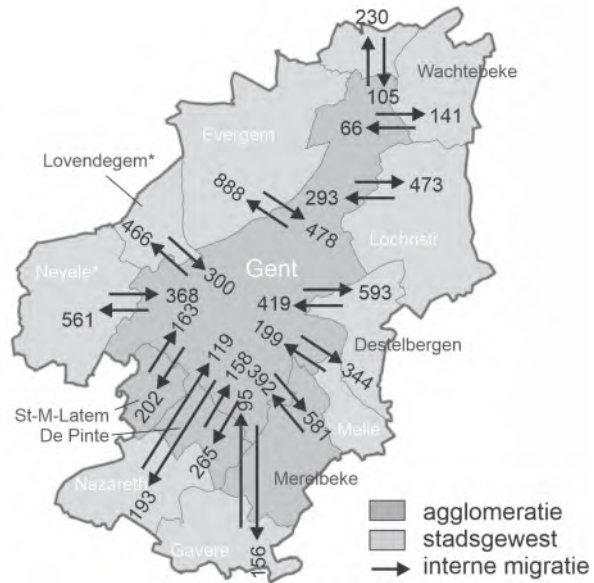
Het aanvoelen van de respondenten wordt ondersteund door de kwantitatieve gegevens. Sinds de eeuwwisseling (2000) is er opnieuw een bevolkingsgroei in Gent en een verdere aangroei in de randgemeenten. Hierdoor kent het gehele stadsgewest een groei. Die is niet in elke gemeente even groot, maar resulteert wel in een te verwachten algemene huishoudensgroei voor de komende tien jaar (2020-2030) van 10%. Vooral de groei in Evergem, Merelbeke en Wachtebeke valt op met resp. 16%, 18% en 17% verwachte groei. In Gent is dat 'slechts' 8% (zie Tabel 19). In Zelzate wordt de kleinste groei voorspeld: 3,1%.

De groei is enerzijds ingegeven door externe immigratie (naar Gent) en anderzijds door suburbanisatie (vanuit Gent naar de randgemeenten en vanuit een ruimere omgeving naar de rand). De heropleving van de stad is dus zeker niet enkel het gevolg van verfraaiingen van de stad.



*“Dat ligt aan ons beleid’, zeggen politici, maar er spelen factoren die niet samenhangen met het beleid. Alle steden zijn gegroeid. Er is meer aan de hand: internationale migratie is in alle steden toegenomen.” [respondent 1]*

In de 3-jarige periode van 2016 t.e.m. 2018<sup>94</sup> gingen er gemiddeld per jaar 5093 inwoners weg uit Gent (naar één van de randgemeenten binnen het stadsgewest) en kwamen er 3155 bij (uit de randgemeenten), wat een saldo oplevert van -1938 inwoners gemiddeld per jaar (Figuur 97). Gent verliest het meeste aantal inwoners binnen het stadsgewest aan de gemeente Evergem. De meeste inwijkingen vanuit het stadsgewest komt echter eveneens vanuit Evergem. Dus de dynamiek met Evergem is het sterkst. De groei die we zien in Figuur 75 voor Gent wordt dus gestuurd door inwijking van buiten het stadsgewest (interne migratie vanuit België) of door externe migratie (vanuit het buitenland).



Figuur 100: Interne migratiestromen tussen Gent en de andere gemeenten van het stadsgewest in de periode 2016-2018 (aantallen, gemiddelde/j). Bron: verwerking van data van Statistiek Vlaanderen (2020). Noot: cijfers voor Lovendegem betreffen deze van de fusiegemeenten Lievegem en die van Nevele van de fusiegemeente Deinze

De groei vertaalt zich enerzijds in het aantal projecten dat op stapel staat in Gent. Als alles gebouwd wordt dat in procedure zit, kunnen 10.000 à 12.000 woningen worden gerealiseerd, volgens de stadsdiensten van Gent (respondent 4). Anderzijds trekt het gecreëerde aanbod ook inwoners aan.

*“Er wordt enorm veel gebouwd in Gent; het aantal omgevingsvergunningaanvragen is met 10 à 15% gestegen. Zeker voor de hogere Q3-5 groepen (dit zijn de midden en hogere inkomensgroepen). De stad groeit ieder jaar met 2000 mensen extra.” [schepen Gent] periode?*

In de stad worden die projecten door de grotere projectontwikkelaars gezet (bijvoorbeeld Caaap), maar in de randgemeenten spelen ook de ‘aannemer-ontwikkelaars’, een rol. Dit zijn algemene aannemers in de bouwsector die zich ook met projectontwikkeling bezig houden, maar dan op beperktere schaal (bijvoorbeeld kleine appartementsblokken). Waar de grote spelers de regels van het spel kennen, is dat bij hen niet steeds het geval volgens de respondenten.

*“Die zijn het moeilijkst om mee te werken. Het interesseert hen niet wat er komt; hebben geen missie/visie. Het gaat er bij hen om de betonmolen te laten draaien, bij wijze van spreken. Zij zijn het moeilijkst om op gebied van kwaliteit bij te sturen. Die hebben een broertje dood om naar de kwaliteitskamer gestuurd te worden.” [respondent 1]*

*“De regerende visie binnen de stad is ‘niet te hoog, niet te veel, en grondgebonden’; dat is binnen de druk op de woningmarkt niet zo simpel. Gent wordt een selectieve stad, voor de lucky few.” [respondent 2]*

<sup>94</sup> Recentere cijfers (2019-2021) zijn beschikbaar maar enkel op fusiegemeentenniveau, waardoor vergelijking met andere data niet mogelijk is.

Deze laatste stelling blijkt strookt ook met de meest recente cijfers over de verleende vergunningen: in 2022 werden er 4300 grondgebonden woningen vergund en 'slechts' een 2000-tal units voor appartementen (Statbel, 2023); ook in 2021 gaat het over gelijklopende cijfers.

Volgens sommige respondenten gaat het bouwen in Gent te traag mede omwille van opgelegde kwaliteitskamers met de stadsbouwmeester, waarbij de afspraken die daaruit volgen niet steeds overeenstemmen met die van de stadsdiensten. Zij verwoorden dit als volgt:

*"Het gaat verschrikkelijk traag en het tempo is niet te verantwoorden."* [respondent 2]

*"Overlegtrajecten met gemeente duren soms heel lang (extra kwaliteitskamer). Waarbij je voelt dat de visie van de kwaliteitskamer en die van de stad niet altijd op één lijn is."* [projectontwikkelaar 1]

De groei van het stadsgewest zorgt vooral in de stad voor een tekort aan woningen, voor alle lagen van de bevolking volgens de respondenten. Dus niet enkel een gebrek aan sociale woningen en betaalbare huurwoningen voor Q1-2 (i.c. de 40% laagste inkomens). Er moet dus bijgebouwd worden volgens de respondenten, maar dat zorgt voor problemen. Ten eerste moet er daarvoor open ruimte aangesneden worden.

*"De achterstand is zo groot dat het problematisch wordt."* [schepen Gent]

*"Er wordt te weinig gebouwd in Gent."* [respondent 4, Veneco, projectontwikkelaar 2]

*"Je kan niet blijven nieuwe gronden aansnijden."* [schepen Gent, projectontwikkelaar 2]

Nochtans overschrijdt het aantal getelde woningen ruimschoots het aantal gedomicilieerde gezinnen : in 2022 bedroeg het aantal huishoudens 121.000 en het aantal woongelegenheden ruim 144.000, of een overschot van 23.000 eenheden<sup>95</sup>). Hoewel een deel van dit 'overaanbod' ingenomen wordt door studenten<sup>96</sup>, lijkt er dus cijfermatig niet te weinig gebouwd te worden, maar blijkbaar wel voor de verkeerde doelgroepen (zowel qua inkomen als qua typologie). De stad is van oordeel<sup>97</sup> dat specifieke studentenhuisvesting de druk weg neemt van de reguliere woningmarkt. *"Want als studenten geen gewone huizen of appartementen meer huren, komen er meer woningen vrij voor gezinnen"*. Zij moedigt dan ook grootschalige collectieve studentenhuisvesting aan (cfr. communiqué op website van de stad).

Naast een mismatch tussen de vraag en het aanbod, bestaat bij de bevolking een grote weerstand tegen verdichting, vooral in de 20ste-eeuwse gordel, ondanks de bouwblokvisie van de stad, die aangeeft welk type woningen in welke buurten gewenst zijn.

*"We hebben in Vlaanderen heel weinig schema's om te verdichten en intensiever te gaan bouwen."* [schepen Gent]

*"Ondertussen mogen we niet vervallen in appartementisering van Gent. Vlamingen zijn nu eenmaal gebonden aan de grond."* [schepen Gent]

*"Er is een anti-stedelijke reflex. Je voelt de weerstand. Het is perfect mogelijk om binnen de bestaande voetafdruk onze woonbehoefte te realiseren. Vlamingen zijn geen stedelingen; ze houden niet van de stad."* [schepen Gent]

*"Komen er nieuwe projecten, stedelijker, dat geeft spanning: 'wij wonen hier op het platteland, wij willen geen hoogbouw of appartementen'. Dat is een uitdaging: wie is er mee in het gedachtengoed? Besturen en administratie zijn mee, maar de mensen die daar wonen niet."* [expert 4]

*"Vlaanderen is verstedelijkt, maar niet qua mentaliteit."* [respondent 5]

*"Verdichting en weerstand daartegen, dat is de uitdaging."* [SOGent, projectontwikkelaar 1]

In (sommige) randgemeenten (o.a. Evergem) wordt groei gezien als een opportuniteit, als een teken van welvaart (schepen Evergem). Niettemin wordt de druk op de open ruimte en betaalbaarheid niet miskend door de schepen.

*"Betaalbaarheid, dat hebben we natuurlijk zelf niet in de hand als gemeentebestuur."* [schepen Evergem]

<sup>95</sup> Bron: Statbel (2023), geraadpleegd via <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark#figures> op 6 april 2023.

<sup>96</sup> Bron: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/bouwvoorschriften-studentenhuisvesting>, geraadpleegd op 6 april 2023.

<sup>97</sup> Bron: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/bouwvoorschriften-studentenhuisvesting>, geraadpleegd op 6 april 2023.

## DRUK OP DE HUURMARKT

De problematiek van de huurmarkt, vooral in de stad Gent, wordt door diverse respondenten aangehaald. Er is een tekort aan betaalbare huurwoningen, waardoor er een druk op de huurmarkt wordt ervaren.

*"Het grote woonvraagstuk is de betaalbaarheid en realisatie van sociale woningbouw in Gent. Hoe succesvoller de stad, hoe belangrijker dat het nevenprogramma van betaalbare woningbouw en huur wordt."* [respondent 1]

*"Het grootste probleem in Gent: er moeten meer huur of bescheiden woningen bijkomen."* [respondent 3, SOGent]

*"Als je in Gent iets te huur zet tussen 600€ en 900€ is het in 24 uur weg. De huurmarkt zit enorm onder druk."* [projectontwikkelaar 2]

De krapte op de woningmarkt in de stad Gent vertaalt zich nog het meest op de huurmarkt volgens de respondenten. Het probleem wordt door hen op de huurmarkt groter ingeschat dan op de koopmarkt. De cijfers bevestigen dit: de huurprijs varieert van 350 tot 2650€/maand (consultatie Immoweb dd. 3/4/2023, ) met 65% van de huurwoningen en -appartementen in de prijsvork van 500-1000€/maand (cijfers voor 2023). Er zijn quasi geen huurpanden (<1%) onder de 500€/maand. Bovendien worden in de ruime regio van Gent woningen en appartementen sneller verhuurd dan in de rest van Vlaanderen (cijfers voor 2015). Op de huurmarkt is de *fictieleegstand*<sup>98</sup> een stuk lager dan op de koopmarkt, wat er eveneens op wijst dat dit segment onder druk staat. De vraagprijs is in Gent niet afwijkend van het gemiddelde voor Vlaanderen en België. De regio Gent heeft geen uitgesproken waarden in min of in plus. Ook vergelijking over de laatste 12 jaar (2010-2022) van de mediaanprijzen van koopwoningen en - appartementen geeft deze trend aan (Figuur 86).

## KOOPMARKT

De *speed of sale* (snelheid van verkoop), gemeten d.m.v. de tijd dat een pand online wordt aangeboden, levert een beeld op van de druk op de woningmarkt. Aangenomen wordt dat als de snelheid van verloop hoog is, de vraag groter is dan het aanbod. Een lage snelheid van verkoop wijst op een lage druk of een ontspannen woonmarkt: er is met andere woorden relatief veel aanbod in vergelijking tot de vraag.

De *speed of sale* is in de regio Gent zowel voor woningen als appartementen significant hoger dan in de rest van Vlaanderen. Voor de bouwgronden is er geen significante afwijking (sneller of trager dan gemiddeld) waar te nemen in het Gentse.

De *fictieleegstand* ligt in Gent hoger dan in de rest van het land voor wat betreft de verkoop van woningen, wat wellicht ligt een theoretisch overaanbod aan woningen is ten opzichte van het aantal huishoudens. De vraagprijs van zowel woningen als appartementen is in Gent, voornamelijk aan de zuidrand, significant hoger dan in de rest van Vlaanderen. Voor de bouwgronden werd de prijs herrekend per m<sup>2</sup> om vergelijkingen mogelijk te maken. Voor Gent is er daarbij echter geen opvallend patroon waar te nemen.

## STUDENTENHUISVESTING

Een belangrijke problematiek in de stad Gent die door alle respondenten wordt aangeduid is de groei van het aantal studenten en in het bijzonder de kotstudenten. Er kwamen in 2020 3000 studenten bij waarvan er 50% op kot (willen) gaan. Het aanbod aan studentenhuisvesting groeit echter niet in dezelfde mate mee, namelijk een jaarlijkse aangroei van een 600-tal koten. Hierdoor komen een 900-tal studenten terecht op de reguliere woonmarkt in hun zoektocht naar een kot (cijfers Mpiris & Leidsman (2021)).

*"Er wordt gekocht voor AirBnB en appartementen om op kot te gaan. Die zitten in de reguliere woningmarkt (dit zijn domiciliewoningen)."* [respondent 2, SOGent]

<sup>98</sup> D.i. het aandeel dat te huur staat en een vlotte verhuis op de woningmarkt moet mogelijk maken.

*“Studenten samen met sociale woningbouw is het woningbouwprobleem de dag van vandaag. Als we studentenhuysvesting kunnen bouwen hopen we dat de druk op de woningmarkt afneemt. We gebruiken dus een omweg om de druk te laten afnemen. (...) Er zijn niet veel spelers die daar bekwaam in zijn.” [respondent 4]*

Momenteel zijn er gesprekken tussen Gent en de randgemeenten om een deel van de studentenhuysvesting op hun grondgebied te voorzien. Dit is echter niet evident omdat door de respondenten ook wordt opgeworpen dat Gent zijn eigen problemen moet oplossen. Nochtans zou dit een vraagstuk voor de woningmarktarena kunnen zijn.

## BETAALBAARHEID

Gent is één van de duurste centrumsteden in Vlaanderen, zoals al bleek uit de sociaal-ruimtelijke foto van de woonomgeving (Hfdst. 2). In tegenstelling tot bijvoorbeeld Leuven dat ook een sterke woondruk kent, is de bevolking van Gent gemiddeld socio-economisch zwakker (vgl. gemiddeld inkomen in Leuven bedraagt 22.448€/j versus 20.266€/j in Gent in 2020 (Statbel, 2023)). De nood aan sociaal wonen is er dan ook groot. In de randgemeenten is het inkomen, met uitzondering Zelzate, overall hoger. Zie hieromtrent ook de analyses en inzichten van De Decker and Wyckaert (2022), met betrekking tot de tweedeling in de inkomensevolutie tussen de stad Gent en haar omgeving.

*“Betaalbaarheid is dé uitdaging op vlak van wonen in de regio Gent.” [respondent 6, SOGent, projectontwikkelaar 1, schepen Evergem]*

*“Gemeenten willen wel sociale woningbouw, maar de plekken van de SHM liggen vaak slecht (geen voorzieningen in de buurt of ontsluiting via het openbaar vervoer). Het is een grote uitdaging wat men daarmee moet doen. Men moet zoeken naar ruiloperaties, maar dit vraagt een grondpolitiek van gemeenten. Gemeenten moeten investeren in alternatieven om te kunnen ruilen.” [respondent 1]*

*“Het Gentse is één van de duurste woonregio’s van Vlaanderen, en Gent is daarin een hotspot. Je moet al naar Zelzate gaan voor het wat betaalbaar te maken, en zelfs dat is relatief.” [respondent 2]*

*“De vastgoedprijzen zijn de laatste tijd enorm hard gestegen; er is veel geld gepompt in die woningmarkt waardoor de prijzen nog zijn opgedreven. Zelfs los van domiciliewoningen.” [respondent 2]*

Hoewel de nood aan sociale woningen groot is, worden dure nieuwbouwappartementen gebouwd. Projectontwikkelaars kunnen immers alles verkopen wat ze bouwen (niet noodzakelijk om er uiteindelijk ook te wonen) en stellen zelfs hun prijzen zelfs opwaarts bij en maken dus hoge winsten. (projectontwikkelaar 2 en respondent 4). Toch wordt er volgens experts te weinig gebouwd (respondent 4), mede omdat er niet genoeg bouwgroepen (d.i. de grotere spelers op de woningmarkt) aanwezig zijn in Gent. Een van de redenen is dat de stad Gent door projectontwikkelaars wel eens weggezet als een ‘moeilijke partner’ bij woningbouwprojecten (o.a. door de carousel van de kwaliteitskamer).

Tegelijk leidt het beschouwen van wonen als een investeringsproduct tot een paradox: er is woningnood en tegelijk is er veel leegstand [respondent 4]. Bij opbrengsteigendommen worden immers niet alle woningen en appartementen bewoond, want aansluit bij eerdere analyses over het overaanbod van woningen.

## REGIOVORMING

De stad Gent (respondent 4) geeft aan dat het praktisch woonbeleid concretiseren een rol is voor de gemeenten en dat het hogere bestuursniveau, met name de provincie, het kader moeten scheppen, maar dat de provincie geen bevoegdheid heeft in de woningmarktarena. Daartegenover staat dat vanuit de provincie Oost-Vlaanderen wordt aangegeven dat het moeilijk is om Gent betrokken te krijgen bij ontwikkelingen die niet op hun grondgebied liggen (respondent 3). Beide bestuurlijke niveaus geven dus aan dat ze elkaar nodig hebben in een woningmarktarena, maar dat het niet evident is ook samen te werken.

Een eerdere poging om Gent, Veneco en de provincie te doen samenwerken in het project *Oost-Vlaams Kerngebied* liep vast op hun (niet) uitgesproken rollen. Dit strategisch project in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, liep van oktober 2017 tot oktober 2020, en had als doel de ruimtelijke ontwikkeling van het netwerk van steden en stedelijke kernen rond Gent beter op elkaar af te stemmen. Gent en 27 lokale besturen<sup>99</sup> rond Gent verklaarden zich bereid om deel te nemen (Figuur 101). Het oogmerk van de provincie was om met de lokale besturen, intercommunales, kennisinstellingen, mobiliteitsactoren, de vastgoedsector, de regionale landschappen, het middenveld en de provincie samen een strategie uit te werken om het Oost-Vlaams Kerngebied kwaliteitsvol en geïntegreerd te ontwikkelen en het hoofd te bieden aan demografische en aanverwante ontwikkelingen (provincieraadsbesluit dd. 21 juni 2017<sup>100</sup>). De projectcoördinator moest autonoom, onafhankelijk en objectief optreden voor alle in de projectstructuur betrokken actoren. De Vlaamse Overheid nam in haar beslissing tot subsidiëring van dit project bovendien op dat het aangewezen is om binnen de 3 jaar een zekere (financiële) zelfstandigheid op te bouwen, en te voorzien in een structurele inbedding van de projectstructuur in de bestaande organisatiestructuren van de bij het project betrokken actoren (MB dd. 20/12/2016<sup>101</sup>).

In principe had dit dus een prototype van een woningmarktarena kunnen worden. Zo'n woningmarktarena wordt dan ook als interessant aanzien (respondent 3) maar er wordt gewezen op de noodzaak om ook knopen te kunnen doorhakken.

*"Arena als platform is OK, maar er moeten knopen worden doorgemaakt. De arena is daar niet hard genoeg in."* [respondent 3]

*"Vrijwilligheid is onvoldoende. Gent moet over de gemeentegrens kijken. Daar moet draagvlak voor opgebouwd worden. Vlaanderen is daarvoor de meest geschikte actor."* [Veneco]

SOGent, het stadsontwikkelingsbedrijf, ziet hier voor zichzelf geen rol weggelegd in de woningmarktarena omdat zij enkel opereert in Gent en niet in de randgemeenten en ook geen contact heeft met de randgemeenten omtrent de stadsregionale woonproblematieken.

*"Wij hebben geen contact, geen samenwerking binnen de grotere woningmarkt."* [SOGent]

Veneco paste een regioscanbenadering toe, met voorstellen voor ontwikkelingen in de randgemeenten, maar deze is vrijblijvend. De intercommunale is immers louter adviserend en heeft geen bestuurskracht. Afstemming tussen de stad en de rand is dus niet evident.

*"Eigenlijk hoef je je niets aan te trekken van de centrumstad, je wordt daar in Vlaanderen ook op geen enkele manier voor gepenaliseerd of beloond."* [respondent 2]

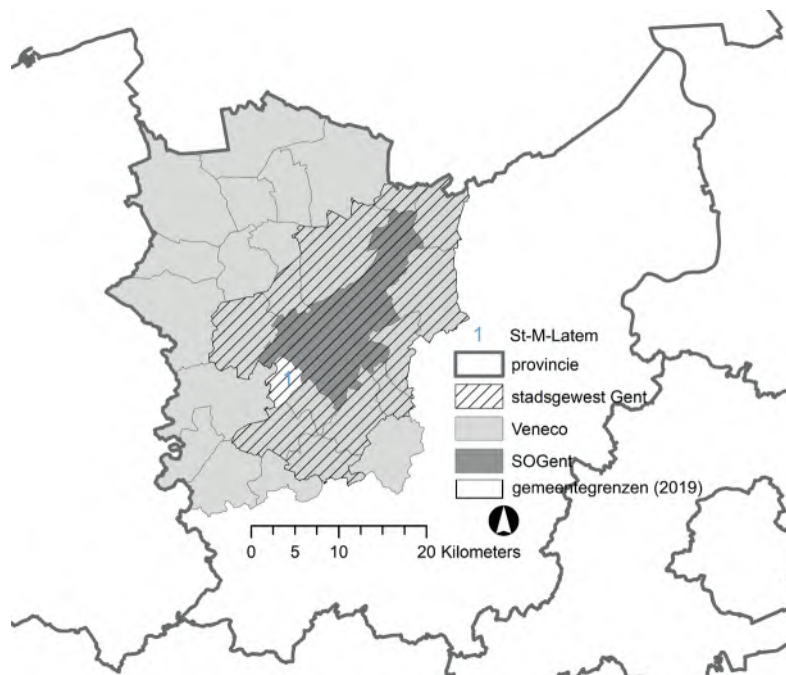
*"Afstemming tussen actoren is een probleem. (...) De relatie stad-burgemeenten is zeer slecht."* [Veneco]

*"We weten niet met wie (van het beleid) we moeten praten. Het is een soep en de administratie profiteert ervan (...) Zij hebben niet de sense of urgency om het probleem echt aan te pakken."* [projectontwikkelaar 2]

<sup>99</sup> Betrokken gemeenten zijn de Veneco-gemeenten plus Gent en Moerbeke, maar zonder Oosterzele.

<sup>100</sup> Zie [https://dms.oost-vlaanderen.be/download/61a4c0ec-6661-4393-a60f-e357b5cef7ee/40541\\_01%20verslag\\_provincieraad.pdf](https://dms.oost-vlaanderen.be/download/61a4c0ec-6661-4393-a60f-e357b5cef7ee/40541_01%20verslag_provincieraad.pdf) en [https://dms.oost-vlaanderen.be/download/ba64d5c8-be58-4e99-8307-6c59f52fca34/40968\\_02%20besluit\\_provincieraad.pdf](https://dms.oost-vlaanderen.be/download/ba64d5c8-be58-4e99-8307-6c59f52fca34/40968_02%20besluit_provincieraad.pdf)

<sup>101</sup> MINISTERIEEL BESLUIT houdende de subsidiëring van het strategisch project in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar aanleiding van de achtste oproep 2016 'REGIE VOOR EN DOOR HET OOST.VLAAMS KERNGEBIED' ([https://dms.oost-vlaanderen.be/download/47312b76-78d4-464d-b580-bf486701a179/40551\\_11%20\\_mb\\_subsidiering.pdf](https://dms.oost-vlaanderen.be/download/47312b76-78d4-464d-b580-bf486701a179/40551_11%20_mb_subsidiering.pdf))



Figuur 101: Gemeenten betrokken in het Oost-Vlaams kerngebied. Bron: Voorland, i.s.m. Plusofficearchitects, Forest, Leidsman & Charlier Consult (2020)

## 6.7. STRATEGIEËN OM DE WOONPROBLEMATIEK AAN TE PAKKEN

De bevragede actoren schuiven een aantal strategieën naar voor om de woonproblematiek aan te pakken, zoals méér en sneller bouwen, compacter bouwen, meer studentenhuisvesting voorzien, het vrijwaren van de open ruimte, het aanpakken van de betaalbaarheid, en regiovorming.

### MEER BOUWEN ... AAN EEN SNELLER TEMPO

Hoewel in Vlaanderen grosso modo het bouwtempo hoger ligt dan de aangroei van huishoudens wordt door verschillende respondenten (projectontwikkelaar, intercommunale, expert) gepleit om nog meer te bouwen:

*"We moeten bijbouwen in alle woningmarktsegmenten. We zijn te weinig aan het inzetten op aanbod."*  
[respondent 2, Veneco]

*"Snelheid en zekerheid is iets heel belangrijk."* [respondent 2]

*"Er is maar één markteconomisch gegeven dat werkt en dat is meer aanbod creëren zodat je de krapte en discrepantie tussen vraag en aanbod reduceert waardoor de prijzen zullen stabiliseren."*  
[projectontwikkelaar 2]

Dit verhaal waarbij aanbod direct gelinkt wordt aan de woningprijzen gaat echter maar ten dele op. De woningprijzen stijgen al jaren. Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat vooral de kost van het bouwen, de interestvoet, de ontleningscapaciteit, het inkomen en fiscale woonvoordelen bepalend zijn in de prijszetting van woningen en appartementen. De daling van de hypothecaire interestvoet van 6% in 2000 naar 1,5% in 2020, deed de ontleningscapaciteit met 62% stijgen. Gemiddeld kon de woningprijs, alleen al door deze interestvoetdaling, jaarlijks met 2,5% toenemen (F. Vastmans & Dreesen, 2021b). Bovendien speelde recent (2020) ook de COVID-19-crisis een rol bij de verklaring van de woningprijs. Stijgende woningprijzen betekenen dan ook niet per definitie dat de betaalbaarheid afneemt. Regionale woningprijzen kunnen ook stijgen omdat er grotere en kwalitatief betere woningen verkocht worden

(F. Vastmans & Dreesen, 2021a). Nochtans houdt de wens tot prijsstabilisatie in dat de bouwsector zal moeten inleveren op hun winstgevendheid. Bovendien wordt er meer gebouwd dan er gezinnen bijkomen; er circuleert dus heel wat geld dat niet noodzakelijk op de primaire woonbehoefte is gericht (dak boven het hoofd).

Vanuit de stedelijke planningsdienst (respondent 4) wordt aangegeven dat er nog veel woonmogelijkheden zijn afgaande op de vele projecten die nog mogelijk zijn en de woonbehoefte die daar tegenover staat. Nochtans wordt vanuit een andere hoek aangegeven dat verschillende dossiers met honderden wooneenheden al meerdere jaren lopende zijn en men 'geen meter vooruit geraakt' omdat "de stad zelf geen koers kan aanhouden" (projectontwikkelaar 1 & 2). Uiteindelijk nemen projectontwikkelaars een houding aan waarbij ze hun projecten aanpassen aan kwaliteitsvereisten van de stadsdiensten om toch maar te kunnen bouwen.

De trend in transformaties, zoals het optoppen en opdelen van woningen, slopen en herbouwen met hogere dichtheden, moet genuanceerd bekeken worden. DE bezorgdheid rond kwaliteitsaspecten komen bij diverse respondenten terug waarbij gewezen wordt op enerzijds het gevaar van te veel te willen verdichten en anderzijds de verappartementisering van dorpskernen die daardoor hun eigenheid verliezen. Bovendien wordt gewezen op de te lange duurtijd van transformaties in relatie tot de betaalbaarheid.

*"De Transformatie van het bebouwd weefsel is niet de oplossing, dat duurt te lang. Er moet nu ingezet worden op extra woonentiteiten."* [respondent 3]

Meer aanbod creëren is een rode draad doorheen de door de actoren aangereikte oplossingen voor betaalbaarheid. Nochtans staat er heel wat te koop (woningen, appartementen, bouwgronden) en is er nog een grote reserve aan bouwgronden voorhanden.

## COMPACT BOUWEN

Een oplossing om de woonbehoefte op te vangen is compacter bouwen. De stad heeft hieromtrent nota's opgesteld zoals 'Wonen in Gent' en de 'Bouwblokvisie', die samen met de actoren werden afgetoetst, via de vzw RealGent, bestaande uit 300 à 400 leden die makelaars, financiers, banken, architecten van grote projecten, ontwikkelaars en grote investeringsgroepen vertegenwoordigen. De stad beschikt dus -volgens een respondent 4- over een netwerk van actoren waarop ze kunnen terugvallen om bijzondere issues te bespreken. Zowel de stad als de andere actoren kunnen agendapunten agenderen. In een beperktere groep van belanghebbenden worden dan specifieke problematieken besproken. Bij uitbreiding (betrekken van randgemeenten, intercommunale VENECO, provincie) zou dit een prototype kunnen zijn van een woningmarktarena, maar dan moeten de diverse stakeholders bereid zijn een gezamenlijke agenda op te stellen.

Hoewel er uit de cijfers in theorie geen sprake is van schaarste aan bouwmogelijkheden (aanbod aan bouwpercelen, bestaande voorraad aan woningen), wordt dit wel als dusdanig gepercipieerd door sommige respondenten.

*"Met creativiteit kan er heel wat gebeuren. Dat is ook wat gebeurd is in Gent de afgelopen 20 jaar. Alle plaatsen worden uiteindelijk optimaal benut. Daarvoor heb je schaarste nodig."* [respondent 1]

De mentaliteit van gezinswoningen voor huishoudens met kinderen versus appartementen voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) belemmert woonvormen die compacter zijn en niet grondgebonden. Een respondent verwoordt dit als volgt:

*"Groen zegt altijd dat gezinsvriendelijk wonen grondgebonden is. In Gent gezinsvriendelijk wonen op de verdieping is vloeken in de kerk."* [respondent 2]

Compacter wonen onder de vorm van kleiner wonen wordt eveneens als een taboe ervaren.

*"Verordeningen gaan uit van maten die te luxueus zijn."* [SOGent]

De maten die de stad Gent hanteert zijn deze die ook de voormalige Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) hanteert voor haar sociale woonprojecten. Vroeger werden die als krap beschouwd,

maar tegenwoordig willen projectontwikkelaars toch nog kleinere woonentiteiten op de markt brengen. De stad Gent (respondent 4) voorkomt dit door in een algemeen bouwreglement<sup>102</sup> maten vast te leggen voor kamerwonen, hospitaawonen, studio's, appartementen, en ééngezinshuizen.

Oplossingen die worden aangedragen door de actoren zijn ondermeer de opmaak van richtkaders of verordeningen met gangbare normen (cfr. algemeen bouwreglement van de stad Gent), of vastleggen dat verdichting geen reden kan zijn om bezwaar aan te tekenen bij woonprojecten en dus de mogelijkheid tot beroepsprocedures (moet) worden beperkt.

Ook wordt aangegeven dat projectontwikkelaars meer en meer naar huurmodellen zullen gaan (projectontwikkelaar 1). Het huuraanbod zit vooral in appartementen. De aanwezigheid van appartementen -als compacte woonvorm- is vooralsnog vooral een stedelijk fenomeen dat zich concentreert in het centrum van de stad Gent.

## EXTRA AANBOD AAN STUDENTENHUISVESTING (IN DE RAND)

Als oplossing voor het tekort aan studentenhuisvesting is door sommige respondenten geopperd (met name de centrumgemeente Gent zelf) dat ook de randgemeenten hier een rol hebben, zoals bijvoorbeeld Merelbeke. Bovendien wenst de stad Gent studenten in specifieke studentenhuisvesting (type UpKot, iKot, Xior enz.) onder te brengen om zodoende de druk op de woningmarkt te verlichten voor gezinnen (koppels met kinderen, ondanks dat deze leefstijl afneemt). Volgens Sansen, Vermander, and Dresler (2023) hebben de professionalisering en het beleid van de stad rond grootschalige studentenhuisvesting zich voornamelijk in het laatste decennium ingezet.

*“Zo kunnen de woningen die momenteel ingenomen worden door studenten teruggegeven worden aan de doelgroep voor wie ze bestemd zijn. (...) De ene markt drukt de andere weg.”* [respondent 3, respondent 5]

In Gent gaat bijna de helft van de studenten op kot (kotratio volgens Mpiris & Leidsman (2021)). Gent, bevindt zich in een proces om de studentenhuisvestingsmarkt af te scheiden van de reguliere woonmarkt voor gezinnen (Sansen et al., 2023). De gezinshuizen kunnen als buffer optreden. De relatieve grootte van die buffer bepaalt mee de druk op de kotenmarkt. Beide markten, de koten en de reguliere woonmarkt, staan in Gent echter onder druk. Ongeveer 13% van de bevolking is kotstudent in Gent. Ter vergelijking, in Leuven is dit om en bij de 40% (Tabel 28).

Tabel 28: Kortstudenten versus bevolking (2022). Bron: Sansen et al. (2023)

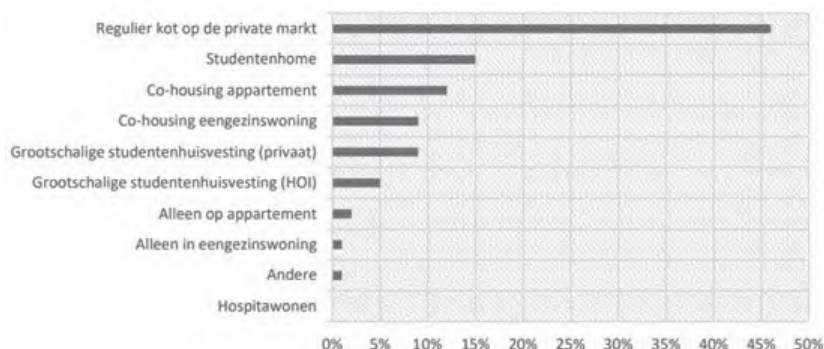
STAD	AANTAL STUDENTEN	AANTAL KOTSTUDENTEN	AANTAL INWONERS	AANDEEL KOTSTUDENTEN
Leuven	Ca. 55.000	42.000	101.503	Ca. 40%
Gent	Ca. 80.000	38.000	264.666	Ca. 13%
Antwerpen	Ca. 55.000	Ca. 11.000	531.862	<2%

Gegevens uit Antwerpen, Leuven en Gent in cijfers; OPH 2021; Kotweb 2022.

De survey van Mpiris in Gent peilde onder meer naar de huidige woonsituatie van kotstudenten. Hieruit blijkt dat de reguliere kamerwoning op de private markt in Gent de meest dominante vorm is, gevolgd door studentenhomes van de hoger onderwijsinstellingen. 21% van de kotstudenten deelt een eengezinshuizen of appartement en 14% woont in grootschalige studentenhuisvesting (Mpiris & Leidsman 2021) (Figuur 102).

<sup>102</sup> Dd. 2020, zie: <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/9b8ee848-f4a0-4c76-9271-45b9491b0e2a>, geraadpleegd op 18 april 2023.





Figuur 102: Aandeel studentenwoningen per type in de stad Gent. Bron: Mpiris & Leidsman (2021).

De redenering van de stad Gent is dat als men eengezinswoningen beschermt, het aanbod in de speciaal daartoe voorziene studentenhuysvesting parallel moet stijgen. In Gent wordt het 'tekort' daardoor geïnterpreteerd als het aantal geschatte studenten dat een eengezinswoning of appartement deelt (10.000).

In Gent kan het uitbreiden van het woonaanbod voor studenten via nieuwbouw en verbouwing enkel nog plaatsvinden vanaf een zekere schaal, namelijk minimum 50 eenheden voor nieuwbouwprojecten en 30 eenheden via verbouwing of herbestemming. De focus op projectopscaling heeft verschillende doelen (Sansen et al., 2023): (1) de druk weg te nemen van de reguliere woonmarkt door te verhinderen dat ééngesinswoningen worden omgevormd; (2) tegemoet komen aan de toenemende vraag naar, en het tekort aan studentenhuysvesting; (3) sturen en controleren van de locatie van studentenhuysvesting en vermijden van 'studentificatie' van bepaalde wijken; (4) meer controle op de kwaliteit en het beheer van de studentenunits.

## VRIJWAREN OPEN RUIMTE<sup>103</sup>

Voor het stadsgewest Gent werd 387 ha woonuitbreidingsgebieden voorzien in de gewestplannen. Daarvan werd reeds iets meer dan de helft bebouwd. De andere helft ligt onder de stolp voor zover niet gelegen in een RUP, BPA, APA of verkaveling.

Een viertal gemeenten wilden zelf woonuitbreidingsgebieden schrappen (Evergem, Gavere, Merelbeke en Nazareth) en daarmee het instrumentendecreet voor zijn. Gemeenten zijn immers ontgoocheld door de hoge planschaderegeling die in het instrumentendecreet opgenomen is.

*"Dit is een historische vergissing. Een tragische beslissing met grote effecten voor de open ruimte."*  
[respondent 1]

*"Herbestemmen is niet gepromoot geweest bij de gemeenten vanuit Vlaanderen. De bestuurskracht en kennis zijn onvoldoende bij gemeenten om dat op poten te zetten. Gemeenten juridisch begeleiden zou al dan en nacht verschil maken."* [respondent 1]

De stad Gent werkt via het principe van 'bestemmingsneutraliteit'. Daarmee wordt bedoeld dat indien er een harde bestemming bijkomt (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid), dat op andere plaatsen in de stad moet gecompenseerd worden met een zachte bestemming (bijvoorbeeld groen). Dat principe is geïntroduceerd in Ruimte voor Gent (dit is. de ruimtelijke structuurvisie van de stad) onder het begrip 'ruimteneutraliteit': *"De behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid wordt opgevangen binnen de bestaande harde bestemmingen. We vullen de bestaande harde bestemmingen beter in en herbestemmen dus per saldo geen zachte bestemmingen in functie van die bijkomende behoeften. De zachte bestemmingen zijn de agrarische en de groene bestemmingen."*

<sup>103</sup> Met de open ruimte bedoelen de respondenten de nog onbebouwde bouwpercelen in woonbestemmingen, die than see andere landgebruik kennen (zoals bijvoorbeeld landbouw of natuur).

Ook wordt door respondenten gewezen op de soms tegenstrijdige acties van de stad, die nog steeds gekenmerkt wordt door suburbanisatie.

*"Gent (OCMW, SOGent) wou eigendommen buiten Gent verkopen om met die inkomsten sociale huisvesting te realiseren. Hoe nobel dat ook is, dat resulteert in een pervers effect: gronden verkopen aan de hoogstbiedende. Dit geeft aanleiding aan projectontwikkelaars om terreinen te ontwikkelen waarop gemeenten niet staan te wachten."* [respondent 3]

## BETAALBAARHEID

Er wordt door sommige respondenten verwezen naar de aanpak in Antwerpen, waar via een onderhandelingsstelsel een mix van private en sociaal wonen wordt gerealiseerd. In Gent wordt een regel gehanteerd dat er bij projecten van SOGent 20% sociaal wonen (zogenaamde 'budgetwoningen') en 20% betaalbare huur<sup>104</sup> moet gerealiseerd worden.

*"Als je een promotor een toren laat bouwen en hem vraagt om de onderste vier verdiepingen aan de SVK te verhuren voor de komende 20 jaar, die doet dat. Maar in Gent wordt al die marge van dat soort onderhandelingen onmogelijk ten voordele van stedenbouwkundige kwaliteit. (...) Enerzijds wordt in Gent de drempel laag gehouden van wat mag en anderzijds wordt de stedenbouwkundige kwaliteit hoog gehouden. Er blijft heel weinig marge over"* [respondent 2]

Als oplossing wordt aangegeven dat er nood is aan een band tussen de kwaliteit en de prijs van huurwoningen (geconventioneerd verhuren<sup>105</sup>). Vlaanderen (sociale woonmaatschappijen) is daar pas recent mee bezig. Om de druk op de gehele woonmarkt te verlichten, moet het aanbod aan sociale en betaalbare private huurwoningen - volgens de Vlaamse Overheid (MB dd. 23/12/2022) - omhoog. Private initiatiefnemers en woonmaatschappijen zullen via een subsidie financieel worden gemotiveerd om woonprojecten met sociale en geconventioneerde huurwoningen te realiseren<sup>106</sup>. Veel huurders hebben het namelijk op de private huurmarkt erg moeilijk om een goede, betaalbare woning te vinden. Respondenten geven echter aan dat voornamelijk de sociale huurmarkt beperkt is en de (Vlaamse) overheid zich daarmee richt op de verkeerde doelgroepen.

*"Vlaanderen is bezig met nog geen 10% van de huisvestingsmarkt. Ze moet bezig zijn met vastgoed."* [respondent 4]

*"Er wordt teveel gebouwd voor de verkeerde groep (met name sociale huisvesting)."* [respondent 4]

Een andere oplossing die door projectontwikkelaars naar voor wordt geschoven, is de prijs te drukken door in te spelen op de grondprijs. De grondcomponent maakt 20 à 30% uit van een projectkost (projectontwikkelaar 2). Indien die kan omgezet worden in een erfpacht van 99 jaar, dan kan evenredig de bouwkost gereduceerd worden. Daarvoor kijken ze naar de eigendommen van overheden (bijvoorbeeld de woonmaatschappijen, OCMW) of kerkfabrieken<sup>107</sup>. Uit onderzoek blijkt dat dit niet evident is aangezien de overheden, samen met de bouwprofessionals<sup>108</sup>, een relatief beperkt aandeel van de bouwgronden bezit. Het gros is in handen van particulieren (75% in 2019), wat een belemmerende factor vormt wegens de grote versnippering van de eigendommen: vele eigenaars hebben elk weinig gronden, en enkelen hebben vele gronden (Loris, 2010; Loris et al., 2022; Loris & De Decker, 2022). Bovendien verkopen overheidsinstanties zoals bijvoorbeeld SOGent en kerkfabrieken liever hun gronden aan de hoogstbiedende.

Een andere mogelijkheid is te werken op dichtheden, in die zin dat een win-win gecreëerd kan worden voor stad/gemeente en ontwikkelaar. Projectontwikkelaar 2 geeft in een voorbeeld aan hoe dat kan:

*"Als de overheid een stuk grond aanbiedt waar normaal gezien 30 wo/ha wordt voorzien, maar er 50 wo/ha toelaat indien er van die 50 ook 20 in betaalbare huur of koop zitten, dan is de rekening gemaakt."* Met andere woorden, als de projectontwikkelaar zijn oorspronkelijk project kan realiseren is er marge om bijkomend ook andere programma's te realiseren binnen hetzelfde project.

<sup>104</sup> Zie <https://sogent.be/betaalbaar-wonen>, geraadpleegd op 20 november 2023.

<sup>105</sup> Het geconventioneerd verhuren houdt in dat verhuurders op vrijwillige basis en zonder intermediaire instantie een aantal voorwaarden voor verhuur aan een afgebakende doelgroep aanvaarden in ruil voor verhuurdersvoordelen (Vlaamse Woonraad, 2019).

<sup>106</sup> Op 23 december 2022 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit hierover een eerste keer principieel goed. Bron: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur>.

<sup>107</sup> Een kerkfabriek is een openbare instelling die de materiële middelen beheert die nodig zijn voor de uitoefening van de eredienst in een parochie, zie ook de wetgeving rond kerkfabrieken in Vlaanderen met een decreet van 7 mei 2004 (Decreet betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten).

<sup>108</sup> Dit zijn onder meer projectontwikkelaars, verkavelaars, bouwpromotoren en vastgoedbeleggers.

Opvallend, maar niet verwonderlijk, is dat projectontwikkelaars naar de overheid kijken om goedkoop gronden ter beschikking te stellen voor woningbouw en niet naar de eigen portefeuille aan gronden. Zodoende kunnen ze hun eigen winstmarges gaaf houden.

Het negotiëren over dichtheden met een sociaal nevenprogramma gebeurt ook in andere grootsteden (bijvoorbeeld Brussel). Snelheid en zekerheid komen daarbij weeral naar boven.

*"In Gent heeft men iets nieuw uitgevonden: 'slow urbanism'; ik word daar helemaal grijs van!" (...) De politiek is bezig met de volgende verkiezing en de administratie wil niet te snel gaan om welke reden dan ook. Wij snappen het niet meer."* [projectontwikkelaar 2]

Als laatste oplossing voor de betaalbaarheid wordt de productiemethode aangehaald. Deze moet innovatiever en efficiënter, maar door de stijgende prijzen van grondstoffen is dat volgens ontwikkelaars niet evident, hoewel dit net de nood aan innovatieve en goedkopere productiemethoden aantoont.

## REGIOVORMING: OVERLEG STAD EN RAND

Het loopt niet vlot tussen de stad, de randgemeenten, de intercommunale, en de provincie. Zij wijzen vaak naar elkaar als het over de aanpak van de woonproblemen gaat. Soms wordt daarbij gekeken naar Vlaanderen om als scheidsrechter knopen door te hakken. Als voorbeeld om de problemen te beslechten worden de vervoerregio's aangehaald. Maar ook referentieregio's, zoals beslist door de Vlaamse Regering<sup>109</sup>, worden als oplossing gezien om een bovenlokale benadering te verkrijgen van het woonvraagstuk en discussie stad-rand te overstijgen.

*"Je moet je zaken kunnen regelen op woningmarktniveau en het mobiliteitssysteem daarop afstemmen, dan is het probleem ook opgelost."* [respondent 2]

*"Fusie op stadsgewestelijk niveau zou een oplossing kunnen zijn."* [respondent 3]

*"Betaalbaarheid pak je aan op regionaal niveau."* [respondent 2]

*"Vlaanderen is het juiste niveau met de juiste hefboomen om dit soort processen te begeleiden."* [Veneco]

De referentieregio is ruimer dan het onderzochte stadsgewest, en omvat ook gemeenten in die verderaf gelegen zijn, vooral ten westen van Gent.

In Gent zijn de bevoegdheden van ruimtelijke ordening en wonen verspreid over drie schepenen. Hoewel hun diensten geprofessionaliseerd zijn door de jaren heen, blijven er veel kamers in de stadsdiensten. Er wordt een 'mini-arena' geopperd voor de stad (expert 5).

*"In Gent zijn de diensten aan zet. (...) Nu kan er niet meer gelobbyd worden bij politici; dus je moet langs de beleidsdiensten."* [respondent 2]

*"Snelheid, eenheid van bevel en coördinatie is echt belangrijk in Gent. Het grootste probleem zit hem tussen de stadsdiensten."* [respondent 2]

*"Netwerken is belangrijk, om dialoog aan te gaan tussen RO en wonen."* [respondent 5]

Een woningmarktarena kan dienen om een visie gedragen door alle partners op de woningmarkt of het stadsgewest te vormen. Zo weten ze waaraan ze toe zijn als ze een project wensen te realiseren. De problematiek zit dan wel in het toewijzen van de beslissingsmacht. Legt men die bij een intercommunale, dan wordt een nieuw bestuursniveau in het leven geroepen. Hetzelfde geldt voor de referentieregio's, die in eerste instantie een overlegmodel zijn en geen nieuwe bestuurslaag. De respondenten geven aan dat ze een beslissingsmacht verwachten van de woningmarktarena, met een duidelijke rolverdeling.

*"We zijn nooit tot een rolverdeling geraakt waarin we elkaar erkennen als partner."* [respondent 3]

*"Als je in een arena zit dan moet er iets of iemand zijn die de knoop kan doorhakken."* [respondent 3]

*"Een fusie van gemeenten op stadsgewestniveau zou een oplossing kunnen zijn."* [respondent 3]

<sup>109</sup> Op 3 februari 2023 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet over de regiovorming. Het Regiodecreet zorgt voor de decretale verankering van de referentieregio's en definieert het concept, het toepassingsgebied, de principes en de gevolgen van regiovorming. Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur (<https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/strategische-projecten/regiovorming>, geraadpleegd op 13 april 2023).

## 6.8. CONCLUSIES

### WAT IS HET PROBLEEM?

De bevroegde actoren in de arena regio Gent (stadsgewest) zijn het eens over hét probleem op vlak van wonen in de regio Gent, met name groei en de daarmee samenhangende betaalbaarheid. Daarmee hebben ze een gedeelde probleemformulering. De groei die de stad Gent en haar randgemeenten kent, initieert een aantal acties die hun neerslag kennen in de ruimte van zowel de stad als de rand (Figuur 100).

De bevolkingsgroei van het stadsgewest Gent bestaat vooral uit immigratie van buiten België, de instroom van kotstudenten en mede als gevolg daarvan, tezamen met het weinig voor jonge gezinnen geschikte aanbod van suburbanisatie van Gentenaars naar de randgemeenten. De woondruk zorgt ervoor dat de koopmarkt onder spanning staat, wat mede de vraag op de huurmarkt stuurt. Er is volgens de respondenten binnen de centrumgemeente Gent een tekort aan kwalitatieve en betaalbare woningen voor de inwijkelingen enerzijds en om de uitwijkelingen anderzijds vast te houden. Niettemin is het woningmarktaanbod gegeerd en is de snelheid van verkoop en verhuur hoog. Koopwoningen doen het goed bij de begoede middenklasse (Q3-Q4<sup>110</sup>) en de hogere klassen (Q5)), terwijl de lage inkomens (Q1) uit de boot vallen en meer en meer zijn aangewezen op de krimpende sociale (huur)markt. De lagere middenklasse (Q2) die vroeger op de koopmarkt en huurmarkt haar gading kon vinden komt eveneens in de problemen door de sterke prijsstijgingen van het laatste decennium (zie Figuur 127). Het gaat dus om een verdelingsvraagstuk. Volgens de één is de oplossing bijbouwen (marktpartijen), volgens de andere worden er al voldoende projecten opgestart (stadsdiensten). Het ontbreekt aan een regionale afweging van waar en wat er moet bijgebouwd worden, hoewel dit voor een beter evenwicht zou kunnen zorgen tussen inspanningen van stad en randgemeenten wat betreft de woonopgave.

Het bijbouwen gaat, volgens de marktpartijen, niet snel (genoeg) om de betaalbaarheid onder controle te houden. Sneller en dus meer kunnen realiseren in eenzelfde periode zou volgens hen hierop een positieve impact hebben. Grootchalige projecten worden vaak getoetst binnen de kwaliteitskamers van de stad (Gent) en van Veneco (voor de randgemeenten). Die kwaliteitskamers geven een onafhankelijk advies, los van de stadsdiensten en gemeentelijke bouwdiensten, waardoor soms de gemaakte afspraken worden tenietgedaan. Beter afstemming tussen beide lijkt aangewezen, mede om de doorlooptijd van projecten in te korten en zekerheid van realisatie te verhogen.

Over het algemeen worden volgens de respondenten aan de voorgelegde projecten ook nevenprogramma's opgelegd, zoals bijvoorbeeld inrichting van publiek domein, groennormen, ontsluiting met fietswegen enz. De kosten voor deze programma's worden doorgerekend naar de rest van het woonproject, waardoor de prijzen ook voor de reguliere markt verder stijgen. Een gekende last is het bouwen van betaalbare woningen (onder de vorm van sociale huur- of koopwoningen). Zowel de stad als het stadsontwikkelingsbedrijf leggen daarbij eigen normeringen vast met minimumpercentages die moeten gehaald worden. In elk geval volstaat dit niet om de behoefte aan sociaal wonen te ondervangen. Het patrimonium veroudert sneller dan er nieuw kan bijgebouwd worden.

Het opleggen van die nevenprogramma's zorgt niet alleen voor een stijging van de kosten, maar ook voor compactere en dichtere woonvormen, wat dan weer weerstand oproep bij de omliggende buurtbewoners. Het verstedelijkt Vlaanderen kent wat dat betreft een weinig stedelijke mentaliteit.

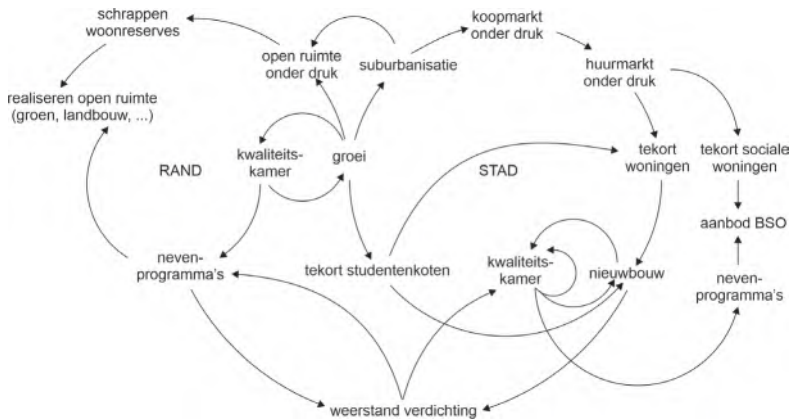
Een ander veel aangehaald probleem is het stijgend tekort aan studentenhuysvesting waardoor veel studenten ook terecht komen op de reguliere woningmarkt, in voren van woningdelen. Immers, drie of vier studenten die samen een ruime woning of appartement huren à rato 400€/maand per student, betekent een totale huurprijs (1200 à 1600€/maand), die vele gezinnen niet aankunnen op de huurmarkt.

Ook in de randgemeenten verkoopt het woonaanbod goed met relatief betaalbare prijzen. Dit zorgt evenwel voor druk op de onbebouwde bouwpercelen in die randgemeenten, die bovendien achterop

<sup>110</sup> Q verwijst naar het inkomensquintiel

geraken met de aanleg van infrastructuur (scholen, publieke ruimte, afstemming mobiliteit, ...). Sommige gaan voor het vrijwaren van de open ruimte over tot het schrappen van hun woonuitbreidingsgebieden (bijvoorbeeld Evergem, Nazareth, Gavere). Door de bestemmingsneutraliteit op het grondgebied van Gent neemt de druk op de rand extra toe. Bestemmingsneutraliteit bestaat er in dat de behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid wordt opgevangen binnen de bestaande harde bestemmingen. De bestaande harde bestemmingen worden daarbij beter ingevuld en bij herbestemmen wordt dus per saldo geen zachte bestemmingen ingenomen.

De verwevenheid van al deze processen tussen stad en haar rand is opmerkelijk voor stadsgewest Gent. Figuur 103 geeft de verbanden tussen de acties van de actoren in de regio Gent weer. Zo hebben de processen in en acties van de stad invloed op deze van de randgemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om het opvangen of sturen van de groei van de bevolking en de studentenbevolking.



Figuur 103: Verbanden tussen acties van actoren in de regio Gent

## WAT KAN DE WONINGMARKTARENA BETEKENEN VOOR DE REGIO?

Het schema in Figuur 100 geeft de complexiteit en interactie weer tussen de stad en haar randgemeenten. Een oplossing voor de diverse problemen in de woningmarkt (betaalbaarheid, tekort aan (huur-)woningen, het realiseren van studentenhuisvesting, gebrek aan overleg tussen actoren) neigt naar het oprichten van een woningmarktarena, met het oog op het initiëren van een regio-breed overleg tussen de actoren relevant voor de woonvraagstukken.

De huidige realiteit is dat de intercommunale Veneco en SOGent, de randgemeenten en de stad Gent, en de provincie niet samenwerken, noch beleidsmatig, noch op het vlak van de administratieve diensten. Door één actor werd zelfs letterlijk aangegeven dat een informele mini-arena van de verschillende stadsdiensten binnen en om de stad Gent aangewezen zou zijn (ruimtelijke planning, vergunningen, wonen, ...), maar op dit moment lijkt de organisatie van de stad Gent daarop niet afgestemd of voelt de administratie de noodzaak niet tot intern overleg.

Voor het uitklaren van elkaars rol is van belang omdat die soms overlappen zoals tussen Veneco en de provincie Oost-Vlaanderen. Allebei streven ze naar een regio-brede visievorming, maar geen van beide slaagt daarin omdat de stad Gent niet betrokken wordt of niet wenst te deelnemen. Een overlegmodel waar zowel de centrumstad als de randgemeenten in vertegenwoordigd zijn kan het begin zijn van een arena waarbinnen dialoog mogelijk is. Het institutionele en het inhoudelijke zou daarbij in eerste instantie uit elkaar moeten gehaald worden. Dus zorgen voor die samenhangende visievorming op stad én randgemeenten, los van het bestuurlijke. De informatie waarop de visievorming en dialoog voor de woningmarktarena kan steunen is reeds in grote mate beschikbaar in de vorm van cijfermateriaal, statistieken, ruimtelijke data, expertkennis, enz.

Pas wanneer een consensus bereikt is over mogelijke oplossingen, kan de stap gemaakt worden naar institutionele oplossingen. Dit kan zijn: de rollen goed verdelen binnen de huidige structuren, gaan naar doorgedreven fusies (stad-rand), of de woningmarkt (al dan niet onder de vorm van een referentieregio) beslissingsmacht geven om knopen door te hakken op vlak van het realiseren van de bouwshift (schrappen woonreservegebieden, opvangen groei van de regio, verdichtingskaders dorpen, ...). In principe is geweten welke locaties in aanmerking komen voor ontwikkeling en welke beter afgeremd worden. Hiertoe kan een gebiedscoalitie bevoegd voor het afsluiten van bindende protocollen voor de lokale besturen een startpunt zijn.

De woningmarktarena is tevens de plaats om kennis samen te brengen over het functioneren van de woningmarkt in de regio Gent. Uit de interviews blijkt immers dat er verschillende inzichten bestaan over bijvoorbeeld de omvang van de groei, de studentenhuisvesting, de betaalbaarheid, de snelheid van het creëren van aanbod, etc.

# CASE REGIO KORTRIJK

7.



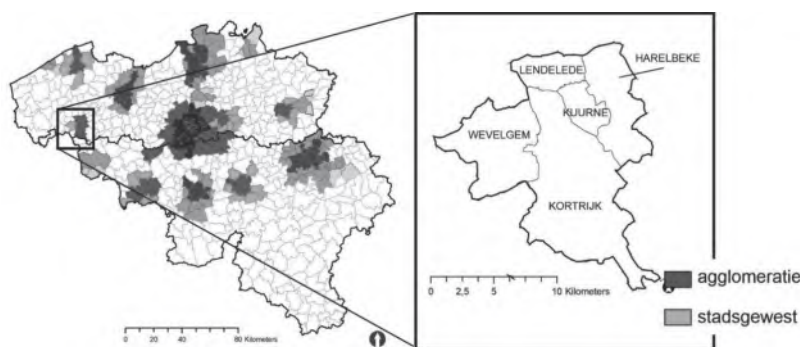


In dit hoofdstuk wordt het idee van de woningmarktarena uitgetest op de case 'Regio Kortrijk'. Hier wordt dan feitelijk een antwoord geboden op de derde en vierde sub-vraag: Wat betekent dit meer specifiek voor het woonvraagstuk in de stadsregio van Kortrijk? Wat vinden de huidige leidende woonactoren in deze regio daarvan (zowel wat betreft de feitelijke vraagstukken en de voorgestelde oplossing) en hoe zien ze hun rol in deze woningmarktarena? Het hoofdstuk is opgebouwd uit een context met een korte historiek van de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Kortrijk, gevolgd door de analyse van de factoren, instituties en leidende actoren.

## 7.1. CONTEXT

### STADSGEWEST ALS VERTREKPUNT

Het stadsgewest Kortrijk, administratief bestaande uit de gemeenten Kortrijk, Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem (Figuur 104), heeft zich ontwikkeld tot een ruimtelijk en functioneel onsamenhangend geheel (Figuur 105). Het gebied kent ca. 155.000 inwoners met ca. 64.000 gezinnen en een relatief hoge bevolkingsdichtheid van meer dan 900 inwoners per km<sup>2</sup>. In de periode 2015-2030 wordt in de regio een zwakke groei verwacht met een bevolkingsdaling in Kortrijk en Wevelgem (Tabel 29).



Figuur 104: Situering stadsgewest Kortrijk in België. Het studiegebied omvat de gemeenten Kortrijk, Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem. Bron: Van Hecke et al (2009)

Tabel 29: Kencijfers per gemeente van de woningmarktarena regio Kortrijk (per 1/1/2020)

KENCIJFER → GEMEENTE	OPPER- VLAKTE (KM <sup>2</sup> )	INWONERS (#) <sup>2</sup>	HUIS- HOUDENS (#) <sup>2</sup>	ON- BEBOUWDE PERCELEN (#) <sup>3</sup>	WOON- DICHTHEID (# INW/KM <sup>2</sup> )	VERWACHTE GROEI, STAG- NATIE OF KRIMP VAN DE BEVOLKING*
↓ Kortrijk	80,02	76.335	32.724	1691	954	↓
Harelbeke	29,14	28.169	11.245	646	967	=
Lendeledede	13,15	5.859	2.268	116	446	=
Kuurne	10,01	13.360	5.326	418	1335	=
Wevelgem	38,76	31.641	12.594	996	816	↓
<b>TOTAAL</b>	<b>171,08</b>	<b>155.364</b>	<b>64.157</b>	<b>3916 (587 ha)</b>	<b>908</b>	=

↑ = >5%; ↓ = < 0%; - = 0-5%

\*periode 2015-2030.

<sup>2</sup> bron: Statistiek Vlaanderen (2020)

<sup>3</sup> bron: Statistiek Vlaanderen (2020), departement Omgeving (2020), toestand 2019



Figuur 105: Morfologie van de bebouwing in de regio Kortrijk. Bron: GRB (2020)

## VOORROLOGSE ONTWIKKELINGEN (1830<<1945)

De socio-economische context geeft aan hoe het (woon)patrimonium is ontstaan en de ruimtelijke ontwikkeling van de regio heeft plaats gevonden.

De aanleg van kanalen en spoorlijnen in de 19<sup>de</sup> eeuw brachten een golf van industrialisatie teweeg. Later verankerden de snelwegen, (kleine) luchthaven in Wevelgem-Bissegem en de HST (via Lille) de regio in een internationale logica. In de Leievallei ontstonden zo in de loop van de tijd een bundel parallelle vervoersinfrastructuren: waterwegen, wegen, spoorwegen (Cattoor & De Meulder, 2010) die de ruggengraat van industriële en stedelijke ontwikkeling vormden in de regio.

Mede als gevolg van deze ontwikkelingen zou in de 19<sup>de</sup> eeuw de relatie tussen stad en platteland fundamenteel wijzigen. Tegen het midden van de eeuw barsten de steden letterlijk uit hun voegen door talloze arbeiders die zich ten gevolge van de industriële revolutie binnen de muren van de stad hadden gevestigd, wat leidde tot de bouw van talrijke beluiken (arbeiderswoningen) (Stabel & Van Herck, 2010). De poorten en verdedigingsgordels werden gesloopt en de grachten gedempt. Dit was het begin van een ongebreideld uitzwermen naar het platteland.

## NAORLOGSE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN (>1945)

Na WOII groeide de lintbebouwing langs de steenwegen, stationsstraten en invalswegen naar de dorpen. Bovendien kwam het platteland, met haar uitgebreide spoornet, ook meer in trek bij de opkomende middenklasse die de stad ontvluchtte. De aanleg van elektriciteit, riolering en watervoorzieningen versterkte dit fenomeen nog meer.

In de jaren 1960 nam de suburbanisatie een schaaflsprong met de opkomst van de auto, die in een regio met een uitgebreid autowegennet al snel het spoornet verving als structurerend element van stedelijke

ontwikkeling. Goedkopere en verder afgelegen gronden kwamen in aanmerking voor verkavelingen, met hogere ruimteconsumptie tot gevolg door vooral open en halfopen bebouwing (De Block, 2014).

Tegelijkertijd begon midden de jaren 1970 een schaalvergroting van de woningbouwproductie met o.a. sleutel-op-de-deur-woningen. Het zwaartepunt verschoof daardoor van gesubsidieerde naar niet-gesubsidieerde woningbouw. Sommige pioniers in prefab-bouw uit de regio groeiden uit tot de grootste van het land (bijvoorbeeld De Waele, Huyzentruyt, Danilith<sup>111</sup>). Deze bouwbedrijven begonnen, naast sleutel-op-de-deurwoningen op de eigen grond, ook zelf gronden aan te kopen, te ontwikkelen en bebouwen en werden de 'aannemers' meer en meer 'ontwikkelaars' (Van Herck & Theunis, 2010). De projectontwikkelaars zijn min of meer dan ook in deze regio van België 'geboren'.

Kenmerkend voor de regio is de verweving van wonen en werken. Het economisch weefsel ligt voor het gros in woon- of landbouwgebied en slechts beperkt in een zone bestemd voor industrie (Ryckewaert, Van Acker, Vanderstraeten, & Vanneste, 2010). Het patchwork van bestemmingen wordt weerspiegeld in het gewestplan en heeft veel te maken met de achtergebleven infrastructuur van de teloorgegane vlasnijverheid. Loodsen en vlasfabrieken kregen vaak een nieuwe bestemming (bijvoorbeeld economie of wonen). Deze overlevering van kleine bedrijven heeft haar oorsprong in de middeleeuwen. De vele processen (verstedelijking, economische specialisatie, sprawl, pendel, infrastructuuraanleg) hebben het landschap van de regio Kortrijk sterk bepaald (Antrop, 2000; S. Meeus & Gulinck, 2008).



Figuur 106: Beelden van de ontwikkeling in de Leievallei. (a) Vlasnijverheid en roterij. (b) Dakpannenfabriek van Marke (c) Aanleg autowegennet (d) Sociale woonwijk Lange Munte te Kortrijk Bronnen: Stadsarchief Kortrijk.

<sup>111</sup> <https://www.danilith.be/nl/over-bouwonderneming-danilith/historiek>, geraadpleegd op 23 februari 2023.

## 7.2. FACTOREN

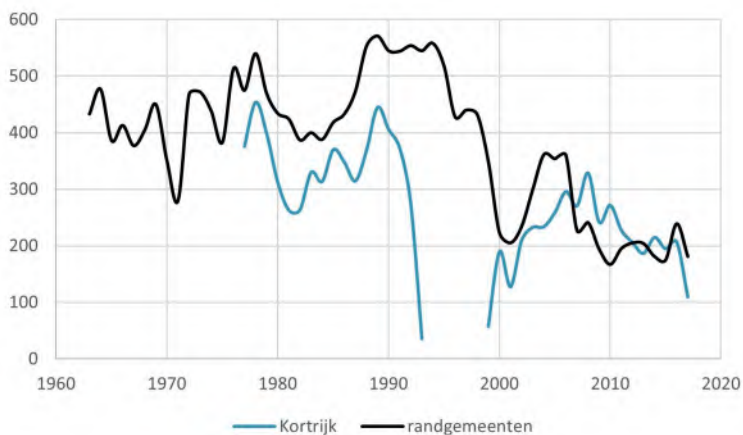
### RUIMTELIJKE PATRONEN, TRENDS EN TRANSFORMATIES

Medio van de jaren 1970 onderging de woningbouw een belangrijke omwenteling. De welvaartsstaat maakte stilaan plaats voor een neoliberal staatsbestel. Het zwaartepunt verschoof daardoor van gesubsidieerde naar niet-gesubsidieerde woningbouw en vooral naar sleutel-op-de-deurwoningen. Met het gewestplan (1977) werden veel private gronden bestemd voor woningbouw en brak dus een gouden tijd aan voor de private woningbouw.

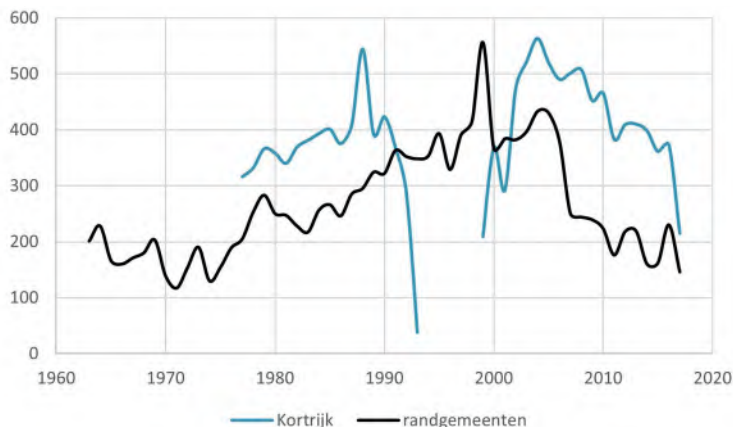
Het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw (wonen, werken, voorzieningen enz.) in de stad Kortrijk loopt ongeveer parallel met die in de randgemeenten, maar lag in Kortrijk in de periode medio 1960 - begin 1990 lager, namelijk jaarlijks 4 à 500 in de randgemeenten en een 100-tal minder in Kortrijk. Pas vanaf 2007 kwam daar verandering in. Eind de jaren 1990 en begin 2000 was er zowel in de stad als in de randgemeenten een terugval van het aantal afgeleverde vergunningen om daarna te schommelen rond de 200 à 300 vergunningen per jaar (Figuur 107) als gevolg van het dalend aantal inwoners en de suburbanisatie.

De trend voor renovatievergunningen loopt gelijk aan die voor nieuwbouw, zien we eveneens een gelijk opgaande trend tussen stad en rand, maar met een hoger aantal renovaties in de stad dan in de randgemeenten. Over het algemeen stijgt het aantal renovaties vanaf midden jaren 1970 tot begin jaren 2000. Daarna is er zowel in de stad als in de rand eveneens een daling van het aantal vergunningen (Figuur 108), maar met veel meer renovatie- dan nieuwbouwvergunningen in de stad Kortrijk.

Het ontbreken van een trendlijn in de periode vóór 1977 en in de periode tussen 1994 en 1998 voor Kortrijk heeft te maken met gebrek aan betrouwbare data voor die periodes (geen registratie van gegevens).



Figuur 107: Trend in nieuwbouw (alle functies) in het stadsgewest Kortrijk met onderscheid tussen de centrumstad Kortrijk en haar randgemeenten (Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem). Bron: Departement Omgeving, Vergunningenregister (2019), eigen verwerking. Opmerking: geen (betrouwbare) gegevens beschikbaar voor Kortrijk in de periode vóór 1977 en tussen 1994 en 1998



Figuur 108: Trend in renovaties (alle functies) in het stadsgewest Kortrijk met onderscheid tussen de centrumstad Kortrijk en haar randgemeenten (Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem). Bron: Departement Omgeving, Vergunningenregister (2019), eigen verwerking. Opmerking: geen (betrouwbare) gegevens beschikbaar voor Kortrijk in de periode vóór 1977 en tussen 1994 en 1998

## RUIMTELIJKE TRANSFORMATIES GEDURENDE DE AFGELOPEN 50 JAAR

In haar wens om te groeien werd volop bijgebouwd in Kortrijk. Samen met de relatieve krimp in de regio resulteert dit thans in een (over)aanbod aan luxeappartementen met in meer dan de helft van de gevallen (53%) een vraagprijs hoger dan 500.000€. Ter vergelijking, 83% van het aanbod aan bestaande woningen en appartementen en 93% van de nieuwbouwwoningen heeft een vraagprijs lager dan 500.000€.

Het minder kapitaalkrachtige publiek vindt zijn koopwoningen vooral in de randgemeenten (75 à 81%). Voor die groep zijn wel nog huurwoningen beschikbaar in Kortrijk (met name 32%), maar de groep die het zwakst staat op de huurmarkt wordt daardoor uit de markt geprijsd en komt terecht in goedkopere gemeenten verder afgelegen van het centrum zoals in het veel goedkopere Menen<sup>112</sup>. Een motor van dit uitdrijvend effect is de 'aanbodplanologie' op vlak van woningbouw. Dit aanbodbeleid heeft ook effecten op nabijgelegen regio's, waaruit feitelijk wordt 'gerekruteerd', met verdere krimp in de Westhoek tot gevolg.

Tabel 30: Aantal en aandeel woningen bewoond door eigenaars en huurders in de regio Kortrijk (# en % in 2011). Bron: Statbel, Census2011 ([https://www.census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving\\_nl.html](https://www.census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving_nl.html)) .

GEMEENTE	DOOR DE EIGENAAR BEWOONDE WONINGEN	HUUR-WONINGEN	NIET AANGEGEVEN	ANDERE WOON-EENHEDEN OF COLLECTIEVE WOON-VERBLIJVEN	TOTAAL
Harelbeke	8.909 (79%)	2.387 (21%)	25	7	11.328
Kortrijk	21.578 (67%)	10.423 (32%)	95	83	32.179
Kuurne	4.016 (75%)	1.325 (25%)	24	5	5.370
Lendeledede	1.865 (81%)	428 (19%)	9	4	2.306
Wevelgem	10.016 (79%)	2.501 (20%)	106	6	12.629
<b>TOTAAL</b>	<b>46.384</b>	<b>17.064</b>	<b>259</b>	<b>105</b>	<b>63.812</b>

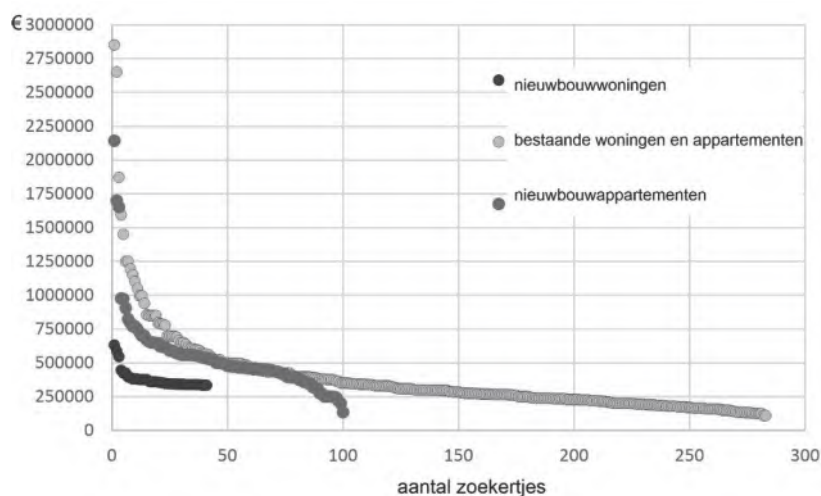
<sup>112</sup> Menen staat geboekt als goedkoopste gemeente van Vlaanderen met een mediaanprijs voor woningen van 180.000€ in 2022; in Kortrijk ligt die op 246.000€ waarmee ook deze stad tot de twintig goedkoopste gemeenten van Vlaanderen behoort. Bron: Statbel (2023): [https://statbel.fgov.be/nl/themes/bouwen-wonen/vastgoedprijzen\\_geraadpleegd\\_op\\_7\\_maart\\_2023](https://statbel.fgov.be/nl/themes/bouwen-wonen/vastgoedprijzen_geraadpleegd_op_7_maart_2023).

Het mechanisme van extra aanbod in combinatie met het groot aanbod aan onbebouwde percelen, wordt ingezet om inwoners aan te trekken naar de stad Kortrijk in de hoop hiermee de krimp van de afgelopen jaren te kunnen keren. In de regio staan hierdoor bijna 1200 appartementen in nieuwbouwprojecten te koop (toestand 2023).

Voor de periode 2020-2030 (Tabel 31) wordt de aangroei van de gezinnen geraamd op circa 1.300 (Statistiek Vlaanderen, 2020), wat betekent dat dit primaire aanbod op zich al voldoende is om de woonbehoefte van de stad Kortrijk voor de komende tien jaar op te vangen. Dit nieuwbouwaanbod houdt bovendien geen rekening met de woningen en appartementen op de secundaire markt (verkoop bestaand patrimonium). Ter vergelijking, 83% van het aanbod aan bestaande woningen en appartementen en 93% van de nieuwbouwwoningen heeft een vraagprijs lager dan 500.000€ ( Figuur 109).

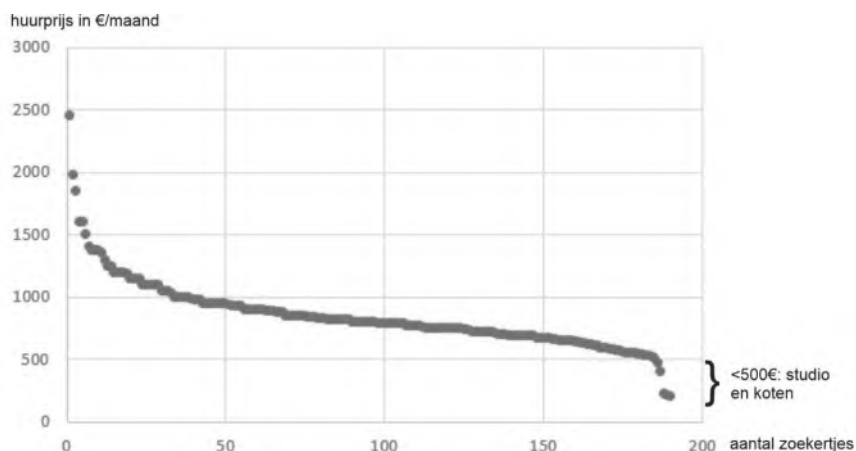
Het creëren van aanbod en daarmee het aantrekken van projectontwikkelaars is een constante in het beleid van de regio en in het bijzonder de stad Kortrijk. Bovendien lijkt het aangeboden product niet aangepast aan de lokale woonbehoefte (appartementen in de hogere klasse vs. grondgebonden nieuwbouwwoningen), waardoor de suburbanisatie van gezinnen aanhoudt. Deze spiraal, aanbod-krimp-aanbod, wordt op zich een drijvende kracht en bepaalt mede de modus operandi van de lokale overheden.

Het doel om grondreserves te schrappen of te bevriezen voor langere termijn kent weinig bijval, met uitzondering van Kortrijk waar voor 63ha woonuitbreidingsgebieden kunnen geschrapt worden volgens de visie van de intercommunale Leiedal, maar vooralsnog is daar geen werk van gemaakt. Vandaar ook nog steeds een aanzuigeffect naar de randgemeenten.



Figuur 109: Frequentiegrafiek van het aanbod aan (nieuwbouw-)woningen en -appartementen in Kortrijk volgens vraagprijs. Bron: verwerking van data van Immoweb, geraadpleegd op 7 maart 2023

In totaal stonden ten tijde van het onderzoek in 2023, 685 zoekertjes online voor een bestaande koopwoningen of -appartementen in de regio Kortrijk en 187 voor huurwoningen of -appartementen. De nieuwbouwprojecten op plan omvatten nog eens bijna 2000 wooneenheden. De huurprijs varieert van 550 tot 2450€ (consultatie Immoweb dd. 1/3/2023, Figuur 110). 80% situeerde zich in de prijsvork van 500-1000€/maand.



Figuur 110: Histogram van het aantal woningen en appartementen die te huur staan (x-as) volgens huurprijs (basishuurprijs zonder extra kosten, y-as) in het stadsgewest Kortrijk. Bron: raadpleging Immoweb dd. 1 maart 2023

## WOONBEHOEFTE

Het gelijkstellen van de behoefte aan bijkomende wooneenheden aan de verwachte aangroei van het aantal gezinnen in de periode 2020-2030 geeft een ruwe indicatie van de woonbehoefte voor de komende 10 jaar (Tabel 31). Deze aanname omvat dus niet de totale woningvraag, die ook tweede verblijven, studentenkoten, frictieleegstand enz. omvat en dus ook ruimte laat voor verhuisbewegingen. Ten opzichte van de omvang van de rest van het stadsgewest kent Kortrijk maar een beperkte groei de komende tien jaar (+ca 1.300 huishoudens). In absolute cijfers zal, wanneer de bestaande trend wordt doorgetrokken, de stad overigens minder snel groeien qua huishoudens dan Harelbeke of Wevelgem, twee gemeenten met minder dan de helft van de bevolking van Kortrijk. De randgemeenten kennen procentueel gezien een sterke groei (>10%), deels te wijten aan de aanhoudende suburbanisatie.

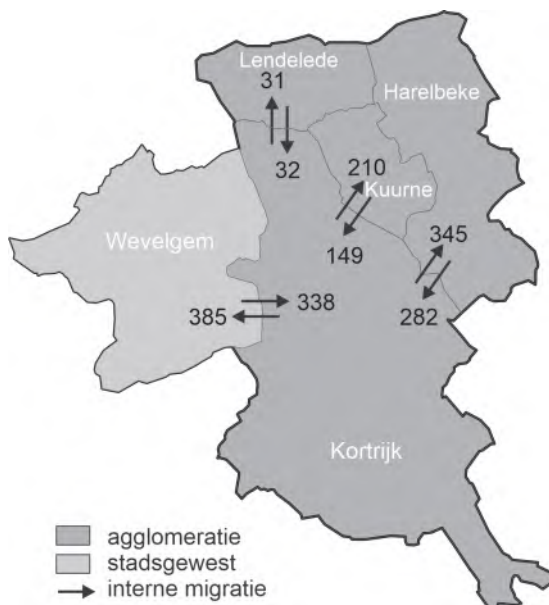
Tabel 31: Verwachte aangroei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030. Bron: Statistiek Vlaanderen (2020).

KENCIJFER → GEMEENTE ↓	INWONERS 2020 (#) <sup>2</sup>	HUIS- HOUDENS 2020 (#) <sup>2</sup>	INWONERS 2030	HUIS- HOUDENS 2030	AANGROEI BEVOL- KING 2020-2030	AANGROEI HUIS- HOUDENS 2020-2030	% AAN- GROEI 2020-2030
Kortrijk	76.335	32.724	77.870	33.991	1.535	1.267	3,9
Harelbeke	28.169	11.245	29.616	12.966	1.447	1.721	15,3
Lendelede	5.859	2.268	6.104	2.556	245	288	12,7
Kuurne	13.360	5.326	13.782	5.906	422	580	10,9
Wevelgem	31.641	12.594	32.468	13.886	827	1.292	10,3
<b>TOTAAL</b>	<b>155.364</b>	<b>64.157</b>	<b>159.840</b>	<b>69.305</b>	<b>4.476</b>	<b>5.148</b>	<b>8,0</b>

## MIGRATIES

In de 3-jarige periode van 2016 t.e.m. 2018 verhuisden gemiddeld netto 168 inwoners per jaar naar de randgemeenten. De randgemeenten kenden allemaal een positief intern migratiesaldo op niveau van het stadsgewest (Figuur 111), met uitzondering Lendelede dat een status quo kent. Al bij al betreft het een beperkte uitstroom van de bevolking uit Kortrijk. De groei in die periode is dus te wijten aan interne groei (meer kinderen geboren) of een positief (extern) migratiesaldo van buiten het stadsgewest (of inwijking vanuit het buitenland).

De dynamiek in de woningmarkt van Kortrijk kan evenwel ruimer zijn dan het onderzochte stadsgewest; de meest intense relaties blijven evenwel tussen stad en randgemeenten. De netto emigratie vanuit Kortrijk heeft te maken met het aanwezige woningtype (sterke aangroei appartementen) en de betaalbaarheid van de aangeboden woningen en appartementen (voor het hogere nieuwbouw marktsegment).



Figuur 111: Interne migratiestromen tussen Kortrijk en de andere gemeenten van het stadsgewest in de periode 2016-2018 (aantallen, gemiddelde/j). Bron: eigen verwerking van data van Statistiek Vlaanderen (2020)

## RUIMTELIJKE PATRONEN

Er zijn - net zoals in de case regio Gent - verschillende trends waarneembaar. Deze zijn weliswaar geëvolueerd in de tijd, maar geven samen de woonkarakteristieken van de regio weer. Figuur 109 toont voor de periode 1963-2017 aan de hand van heatmaps, waar de nieuwbouwvergunningen zich concentreren voor de zes functies: wonen, publieke diensten en infrastructuur, industrie en kantoren, landbouw, kleinhandel en nieuwe verkavelingen.

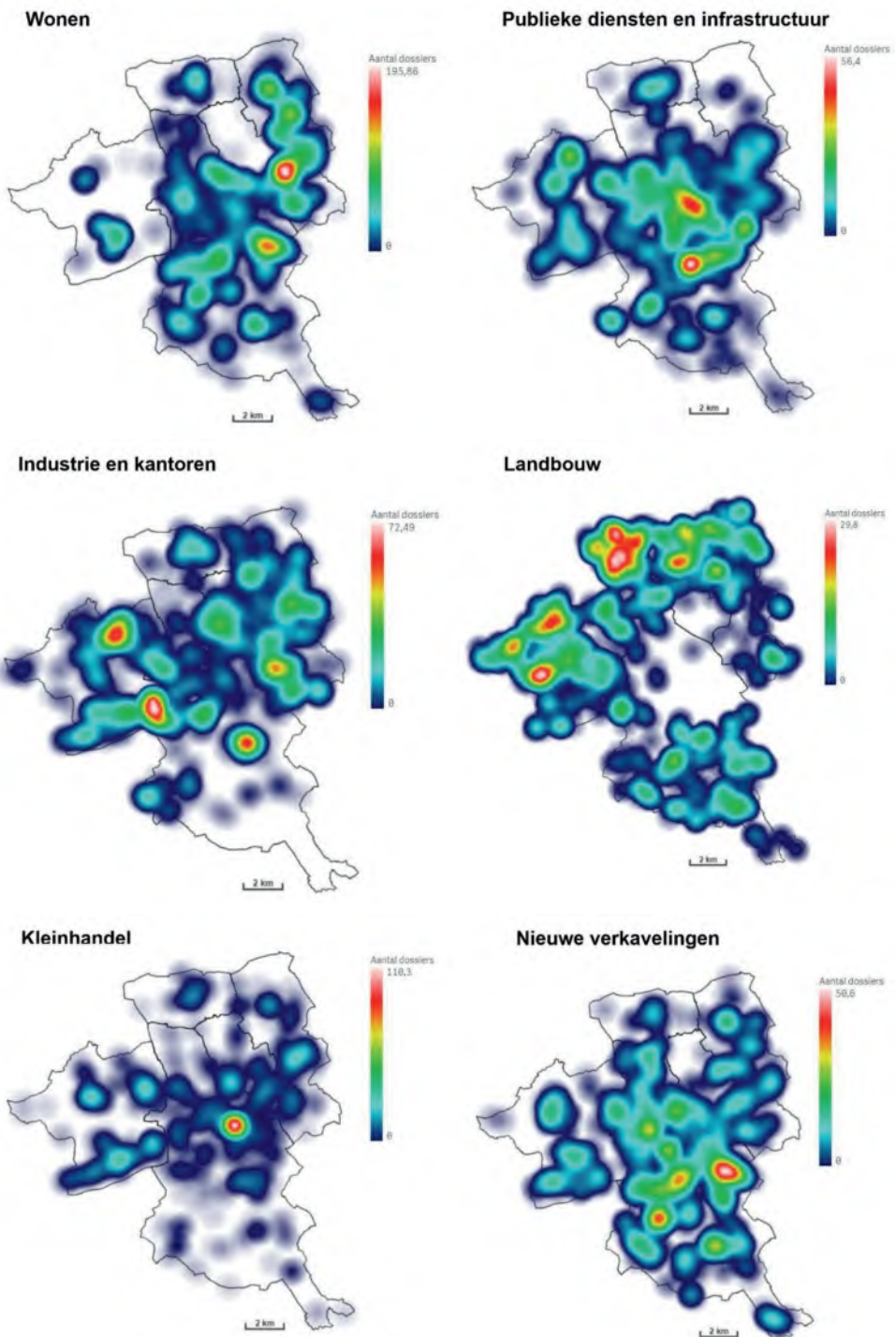
De nieuwbouw voor wonen is sterk verspreid over het grondgebied, met concentraties in Harelbeke en Kortrijk. In Kuurne is er weinig nieuwbouw voor woningbouw. De woningbouw in Lendelede en Wevelgem is beperkt tot de dorpen. Publieke diensten en infrastructuur kennen als het ware een nog groter spreiding van nieuwbouwvergunningen, zei het wel met concentraties in het centrum van Kortrijk en Hoog-Kortrijk.

Het aantal dossiers met betrekking tot industrie en kantoren concentreert zich voornamelijk op de bedrijventerreinen zoals voorzien in het Gewestplan. Landbouw is vooral een verhaal van de meer landelijke gemeenten Lendelede en Wevelgem, in het Westen en Noordwesten van het studiegebied. De kleinhandel concentreert zich in het centrum van Kortrijk. Tot slot toont de figuur dat nieuwe verkavelingen nog overal voorkomen, met uitzondering Kuurne waar dit fenomeen eerder beperkt is.

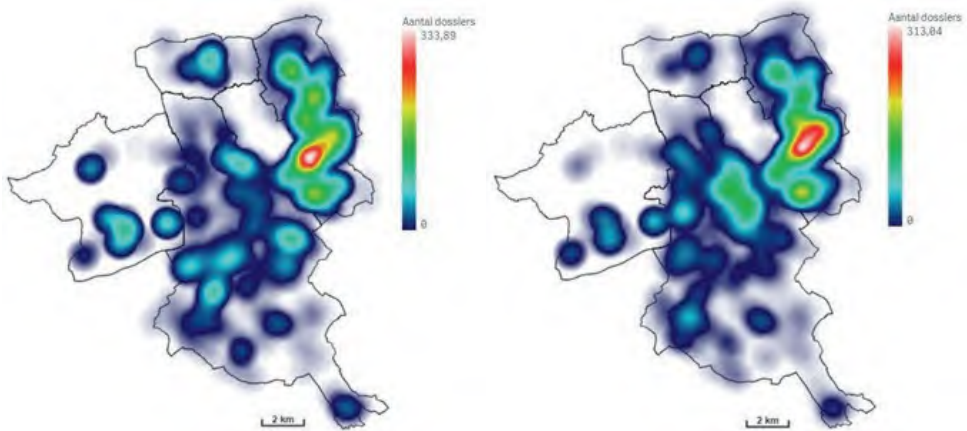
De totale nieuwbouw als som van alle voorgaande functies toont een concentratie in Harelbeke. De renovaties concentreren zich in Harelbeke en in het centrum van Kortrijk (Figuur 113). De dynamiek in Harelbeke is dus hoog en wordt mede aangestuurd door het beschikbaar aanbod aan zowel wooneenheden als bouwgronden, namelijk 587ha op 3916 percelen. Een deel daarvan behoort tot nog niet-ontsloten binnengebieden<sup>113</sup>. De situering van dit grote aanbod is weergegeven in Figuur 127.

<sup>113</sup> Dit zijn bouwgronden die ingesloten liggen door bestaande bebouwing en nog verder verkaveld moeten worden om te kunnen bebouwen.





Figuur 112: Ruimtelijk patroon binnen het nederzettingpatroon van het stadsgewest Kortrijk. Aantal nieuwbouwvergunningen over de periode 1963-2017. Bron: Departement Omgeving, Vergunningenregister, 2019

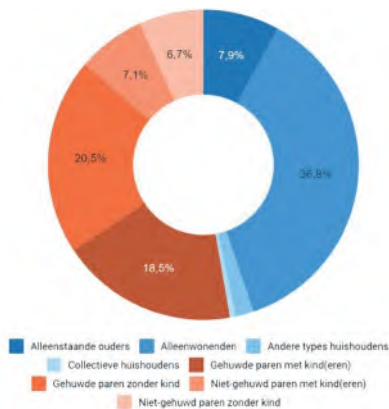


Figuur 113: Ruimtelijk patroon van de spreiding van het aantal vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie over de periode 1963-2017 in het stadsgewest Kortrijk. Bron: eigen verwerking van data van het vergunningenregister (2019)

## DEMOGRAFISCHE KENMERKEN

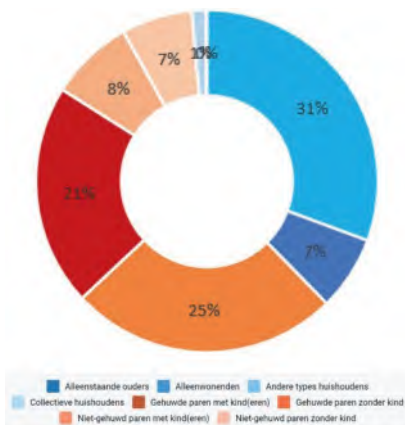
De stad Kortrijk telt in 2023 net geen 79.000 inwoners en bijna 35.000 huishoudens. Het gros hiervan bestaat uit alleenstaanden (36,8%), alleenstaande ouders (7,9%), en ongehuwde of gehuwde paren zonder kinderen (27,2%). Deze 'kleine' gezinnen maken samen 71,9% van alle gezinnen in Kortrijk uit (Figuur 112); in de totaliteit van de randgemeenten (meer dan 81.000 inwoners) is dat gelijklopend met 70% van de ruim 35.000 gezinnen (vgl. Figuur 114 met Figuur 115).

Kortrijk kent relatief gezien een jongere bevolking dan de randgemeenten, met een grote groep jongvolwassenen (25-39j); de starters op de woningmarkt. Er wonen meer inwoners in de randgemeenten dan in de stad Kortrijk.



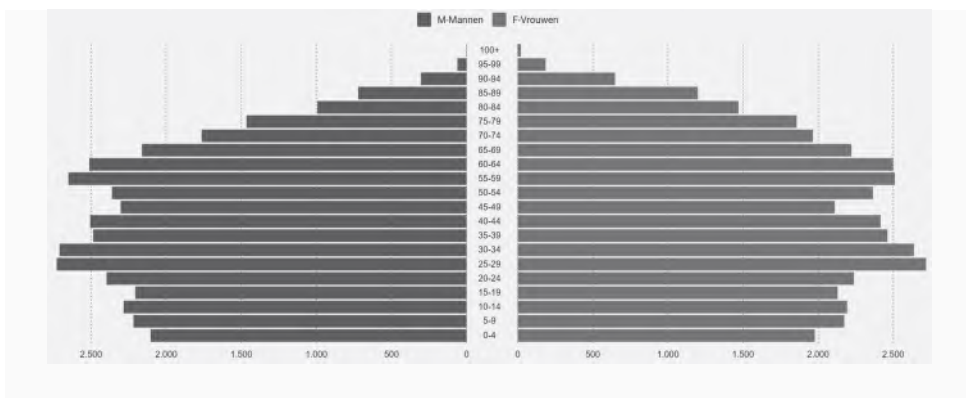
TYPE GEZIN	AANTAL
Alleenwonenden	12.865
Gehuwde paren met kind(eren)	6.445
Gehuwde paren zonder kind	7.141
Niet-gehuwd paren zonder kind	2.348
Alleenstaande ouders	2.766
Niet-gehuwd paren met kind(eren)	2.480
Andere types huishoudens	659
Collectieve huishoudens	215
<b>TOTAAL</b>	<b>34.919</b>

Figuur 114: Soorten huishoudens in Kortrijk dd. 1/1/2023 (aantal en %). Bron: Statbel (2024): gemeentelijk dashboard



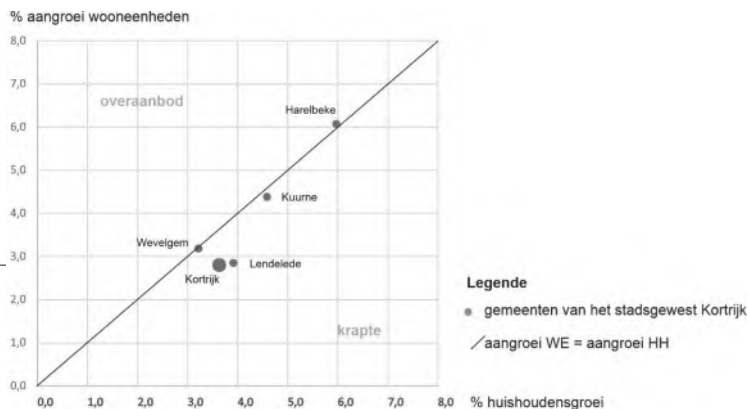
TYPE GEZIN	AANTAL
Alleenwonenden	10.790
Gehuwde paren zonder kind	8.936
Gehuwde paren met kind(eren)	7.377
Alleenstaande ouders	2.477
Niet-gehuwd paren met kind(eren)	2.786
Niet-gehuwd paren zonder kind	2.358
Andere types huishoudens	468
Collectieve huishoudens	32
<b>TOTAAL</b>	<b>35.224</b>

Figuur 115: Soorten huishoudens in de randgemeenten van Kortrijk dd. 1/1/2023 (aantal en %). Bron: Statbel (2024); verwerking van gegevens uit het gemeentelijk dashboard



Figuur 116: Bevolkingspiramide van de stad Kortrijk in 2023. Bron: Statbel (2024)

In de stad Kortrijk bedraagt het 'overaanbod' 15% in 2021. Over de periode 2009-2019 kende Kortrijk een groei van 17% in het overaanbod. Deze trend lijkt alvast geen impact te hebben op de woningprijzen aangezien deze over dezelfde periode ook gestegen zijn. Ook de randgemeenten kennen een overaanbod. De laatste vijf jaar is in Kortrijk het aantal wooneenheden achtergebleven op de huishoudensgroei (Figuur 117); in de randgemeenten is er een evenwicht tussen huishoudensaangroei en aangroei van het aantal wooneenheden. De toename van nieuwbouw lijkt dus recent af te nemen.



Figuur 117: Aangroei van het aantal huishoudens versus de aangroei van het aantal wooneenheden over de periode 2019-2023 per gemeente van het stadsgewest Kortrijk. Bron: berekeningen op basis van gegevens van STATBEL (2024).

### 7.3. INSTITUTIONELE BESCHOUWINGEN

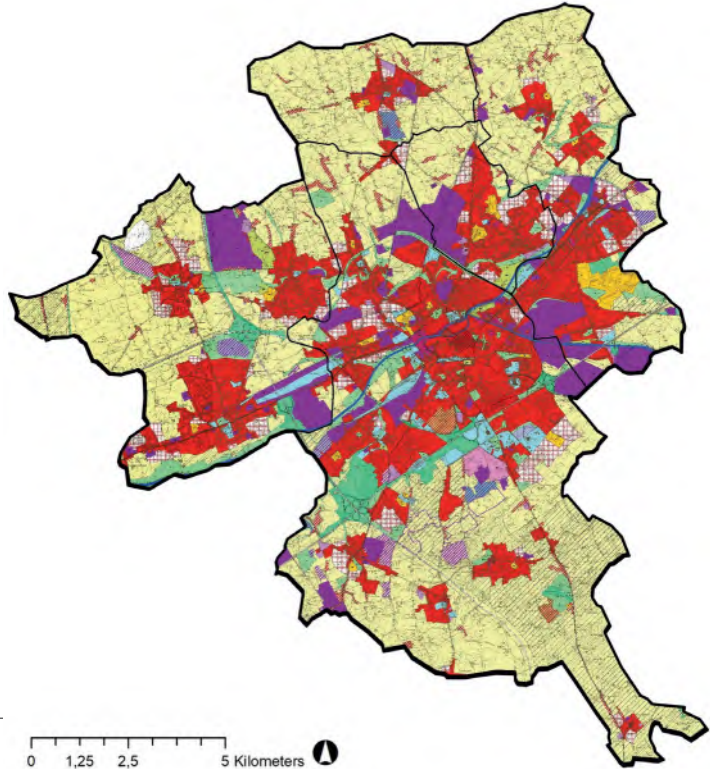
Steden zoals Kortrijk waren vóór 1900 afhankelijk van immigratie, die in eerste instantie afkomstig was van het onmiddellijke achterland. Stedelingen hadden er dan ook heel wat grondbezit. De verstedelijking in de regio Kortrijk kwam pas na WOII en volgens Van Herck and Theunis (2010) kwam die vooral tot uiting door de realisatie van 'volkswijken' en verkavelingen. Deze woonuitbreidingen gericht op eigendom werden zoals in de rest van Vlaanderen op allerlei manieren gestimuleerd (premies, goedkope leningen). Dit ging gepaard met privaat initiatief en lokale bouwmaatschappijen uit de streek.

#### RUIMTELIJKE PLANNEN

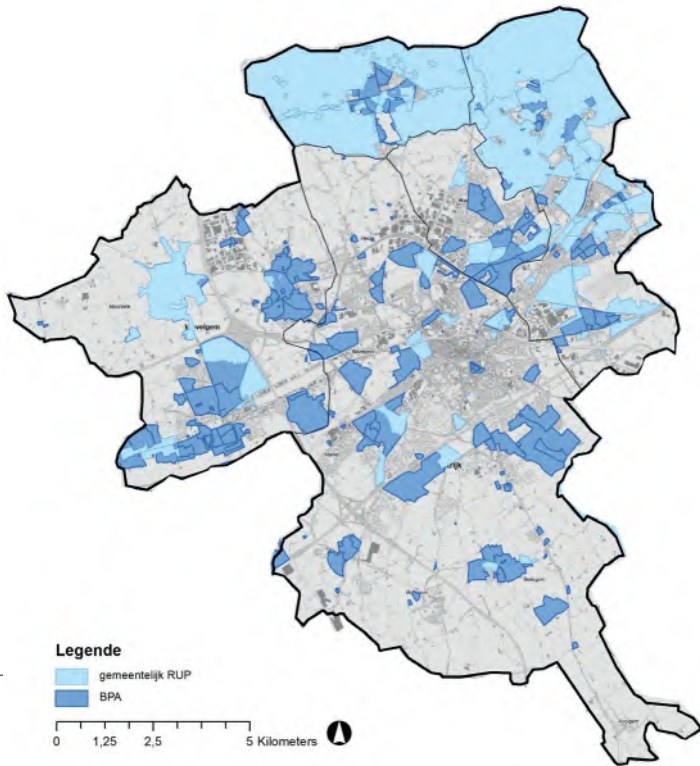
Via een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) konden gemeenten zelf vergunningen afleveren en bouwpremies toekennen zonder tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar, toen nog een verantwoordelijkheid op federaal niveau. De regio Kortrijk kende daardoor een veelheid aan BPA's (Figuur 117). De motor van deze 'planningsmachine' was de *Intercommunale Stedebouwkundige Dienst* die in 1948 werd opgericht en verankerd in de stad Kortrijk (Van Herck & Theunis, 2010). Ze omvatte de stad Kortrijk en twintig randgemeenten. Op die manier konden ze zelf woonbehoeften in kaart brengen, woonwijken realiseren en plannen opmaken. In 1953 werd gestart met de opmaak van het Gemeenschappelijk Algemeen Aanlegplan (GAAP), dat later zou dienen als blauwdruk voor de gewestplannen Beide plannen (GAAP en de gewestplannen) moesten de 'voorzienende' logica van de BPA's volgen, namelijk het vrijwaren van ontwikkelingsmogelijkheden en rechtszekerheid bieden. De vooruitgangsgedachte van de jaren '60 van vorige eeuw zorgde ervoor dat heel wat uitbreidingsgebieden voor woonwijken rondom dorpskernen werden ingepland. Hierdoor groeiden Kortrijk en de door de vlasnijverheid verstedelijkte randgemeenten (Harelbeke, Wevelgem, Bissegem, Heule, Marke, Kuurne, ...) sterk aan: de eerste nieuwe woonwijken verschenen al in de jaren 1950 (bijvoorbeeld St-Elisabethwijk te Kortrijk, De Arendswijk te Harelbeke). Ook de plattelandsdorpen kenden, volgens Van Herck and Theunis (2010), een hoge vlucht wat betrof nieuwbouw (met 'De Taeye-woningen').

Vanaf de tweede helft van de jaren '60 speelde de Intercommunale Leiedal, als opvolger van de *Intercommunale Stedebouwkundige Dienst*, een rol op vlak van woningbouw. Leiedal ontstond in 1960 op initiatief van de gemeenten van het arrondissement Kortrijk als intercommunale voor ruimtelijke ordening, economische expansie en reconversie ([www.leiedal.be](http://www.leiedal.be), geconsulteerd januari 2021). Ze is actief in 13 gemeenten in Zuid-West-Vlaanderen: Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem en Zwevegem. De eerste woonkavels onder supervisie van Leiedal werden in 1969 verkocht; eerder werden reeds gronden verworven voor industrie.

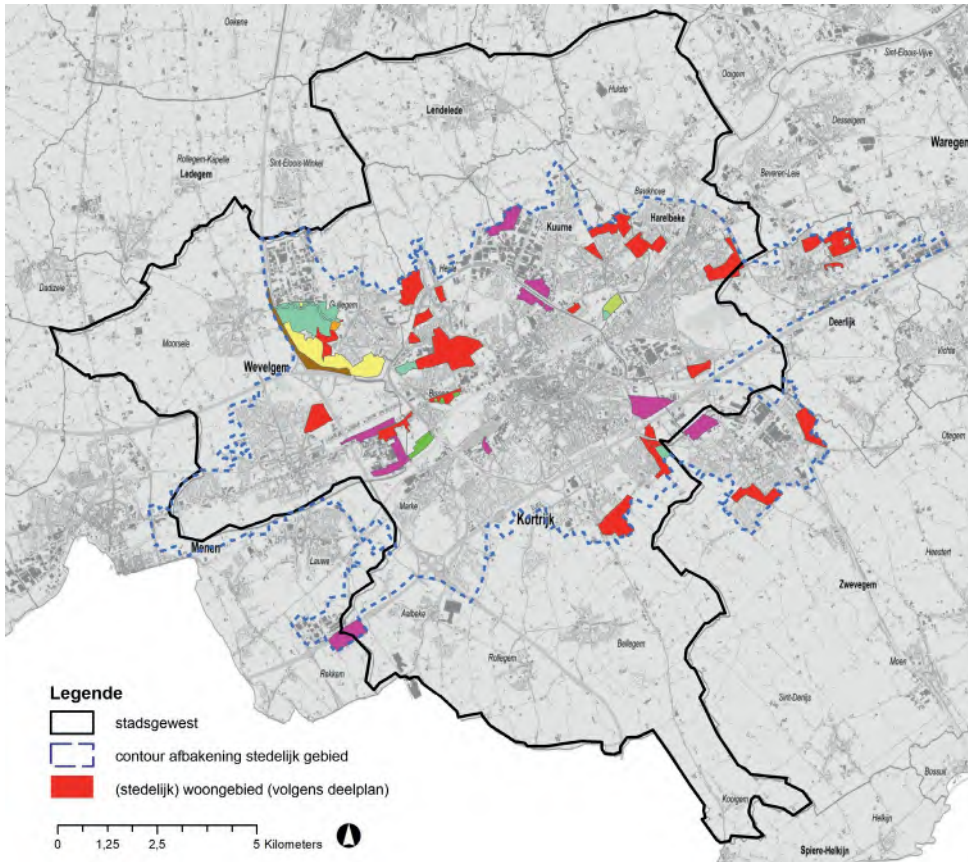
De regio Kortrijk creëerde een veelheid aan gemeentelijke bestemmingsplannen BPA's en later GRUP's, veelal bedoeld om gebieden die hun economische activiteit verloren hebben te (her)bestemmen (Figuur 119). Veel va, die plannen zijn de zogenaamde zakdoek-BPA's: kleine gebiedjes die herbestemd werden en meestal betrekking hadden op één bedrijf dat zijn activiteiten stopte. Dit werd indertijd door de regelgeving i.v.m. afwijkende BPA's in de hand gewerkt. Met de opmaak van gemeentelijke RUP's kwamen daar ook vaak greenfields bij. Ook het afbakeningsplan voor het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (gewestelijk RUP dd. 2006) voorziet in dergelijke 'uitleggebieden' (greenfields).



Figuur 118: Gewestplanbestemmingen in het stadsgewest Kortrijk. Bron: Departement Omgeving (2020)



Figuur 119: Gemeentelijke RUPs en niet-vervallen BPAs in de regio Kortrijk (2020). Bron: Departement Omgeving



Figuur 120: Afbakeningslijn van het stedelijk gebied Kortrijk met aanduiding van de bestemmingscategorie per deelplan (gewestelijk RUP). Bron: DSI/ departement Omgeving (2023)

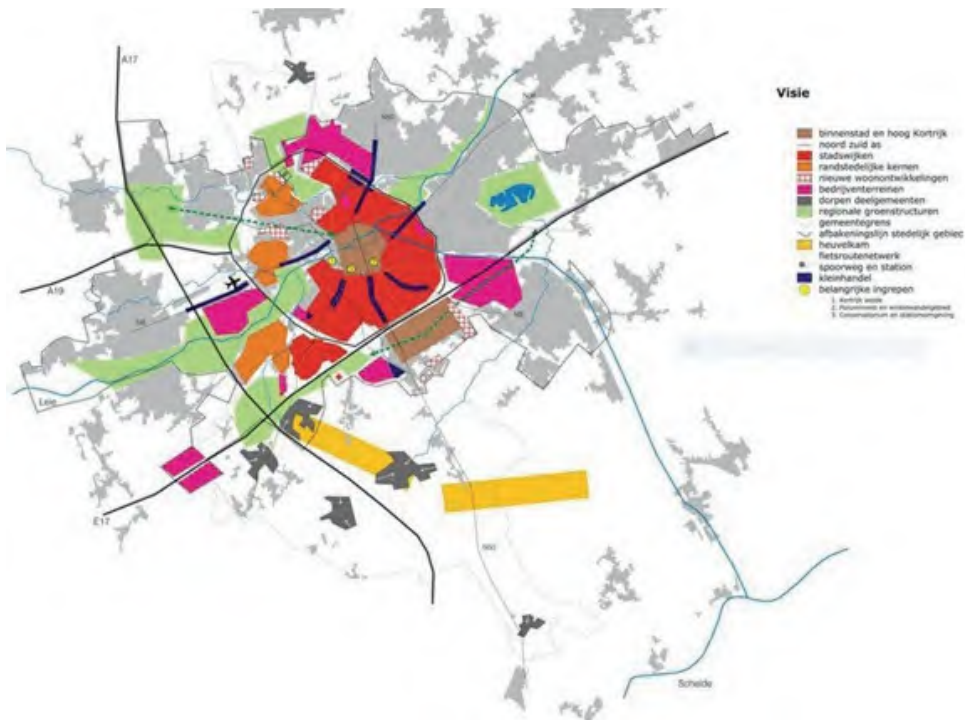
Volgend op het afbakeningsproces van het regionaal stedelijk gebied door de Vlaamse Overheid (2006) werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortrijk goedgekeurd (2007). De belangrijkste opties volgens de gewenste ruimtelijke structuur zijn in Figuur 121 weergegeven. Een overzicht van de belangrijkste wet- en regelgeving in de regio Kortrijk is opgenomen in Tabel 32. In 2023 rondde de stad haar Woonplan af, dat mede input moet geven voor het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Kortrijk (BRK). Het Woonplan gaat uit van de centrale vraag: *“Hebben we vandaag de juiste woningen voor de toekomst ... op de juiste plek?”* Daartoe schuift het Woonplan<sup>114</sup> vijf pijlers naar voor: (1) de stad sterker laten groeien dan wat de prognoses voorspellen, namelijk van 78.944 inwoners in 2023 (Statbel<sup>115</sup>) tot 85.000 tegen 2040 en 3.780 nieuwe woningen<sup>116</sup>; (2) inzetten op intergenerationeel wonen, door in te zetten op die nieuwe behoeften, wenst de stad in te zetten op twee -wat ze noemt- kansrijke woningtypes: ‘levensloopbestendige’ en ‘gezinsvriendelijke’ woningen voor de senior en de jonge stedeling; (3) verhoging van de kwaliteit van het woningpatrimonium aan een betaalbare prijs; (4) betaalbaarheid door het aanbod voor sociaal huren uit te breiden met 1000 sociale huurwoningen extra tegen 2040 en (5) inzetten op verbonden buurten, die de ‘woonstad’ Kortrijk verder vorm moeten geven.

De ruimtelijke bevindingen van het Woonplan zullen via vervolgonderzoek nog via een beleidskader worden opgenomen in het Beleidsplan Ruimte Kortrijk. In een latere fase zal ook de strategische visie nog omgezet worden in een beleidsagenda. Deze zal bestaan uit een thematische agenda en een gebiedsgerichte agenda met ontwikkelingsperspectieven op maat van elke buurt. Beide vormen samen de transitie-agenda voor Kortrijk.

<sup>114</sup> [https://www.kortrijk.be/woonplan-kortrijk\\_geraadpleegd\\_op\\_20\\_november\\_2023](https://www.kortrijk.be/woonplan-kortrijk_geraadpleegd_op_20_november_2023).

<sup>115</sup> <https://statbel.fgov.be/nl/themes/bevolking/structuur-van-de-bevolking#figures>

<sup>116</sup> <https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2022-06/presentatie-woonplan-web.pdf>



Figuur 121: Gewenste ruimtelijke structuur van Kortrijk. Bron: GRS Kortrijk (2007)

## OVERZICHT INSTITUTIES

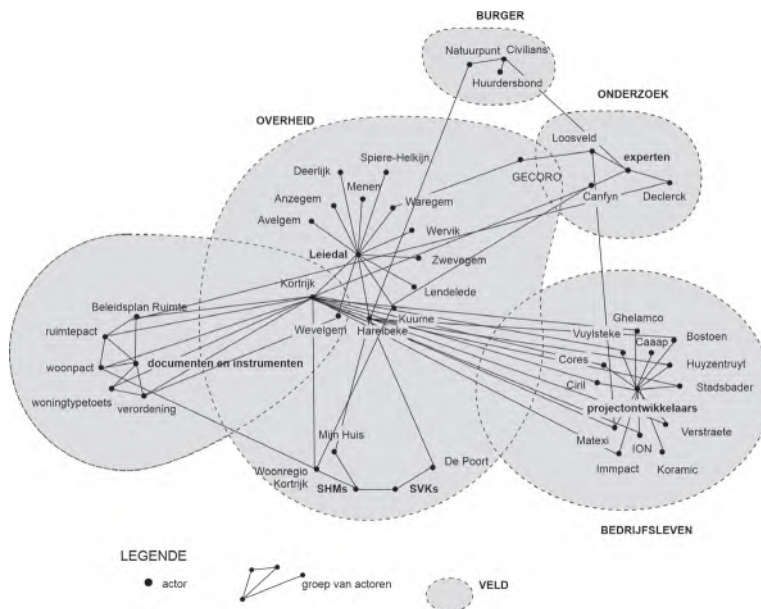
Tabel 32: Chronologisch overzicht van de geanalyseerde instituties in de regio Kortrijk. Bron: eigen verwerking.

FORMEEL	INFORMEEL	ONDERLINGE AFSPRAKEN & BOUW-/WOONCULTUUR
• gewestplan (1980)		• Bouwcultuur: vrijstaande woning op het platteland en in verkavelingen • 'Baksteen in de maag'
• Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (2006)		
• GRS (2007)		• Bouwcultuur: verdichting in nieuwe woonwijken • 'Woning als pensioen'
• Leieboorden • Woningtypetoets • Verordeningen		• Wooncultuur: verappartementisering
	• bestuursakkoord (2014-2019) Kortrijk	• Partijprogramma's 2014
	• Schrapen woonuitbreidingsgebieden (nota Leiedal)	• Bouwcultuur: ruimtelijk rendement verhogen • Betonstop • Verappartementisering
	• bestuursakkoord (2019-2024) Kortrijk	• Partijprogramma's 2019
• Ruimtepact		
• Woonplan (2023) (niet publiek beschikbaar)		
• BRK (in opmaak)		

## 7.4. ACTOREN

### VERBEELDING VAN HET ACTORNETWERK

Figuur 122 geeft de relaties in het actorennetwerk van de regio Kortrijk weer. De complexiteit van de woningmarktarena wordt gevormd door en zestal velden: de overheden, de producten, de sociale woonmaatschappijen (opgegaan in één woonmaatschappij), de burger, de projectontwikkelaars en de experts. Centraal in het schema staat Leiedal, die een belangrijke rol speelt voor de (ruimere) regio. Ook projectontwikkelaars weten de regio te vinden om hun bouwprojecten te realiseren, vooral in de stad Kortrijk.



Figuur 122: Actorennetwerk case Kortrijk (2019)

Binnen het institutioneel krachtenveld van actoren werden de belangrijkste onder hen geïnterviewd of geanalyseerd. Het betreft actoren die werkzaam zijn in het domein van ruimtelijke ordening of wonen (als beleidsmakers, administratie of op terrein actief (als projectontwikkelaar)) en dus kunnen sturen of wegen op het aanbod van het woningpatrimonium. De interviews hadden plaats in de periode december 2020-februari 2021. Hieronder volgt een korte typering van de geïnterviewde personen.

### SCHEPENEN VAN WONEN EN/OF RUIMTELIJKE ORDENING

De schepen van Kortrijk (Maddens, Team Burgemeester-Open Vld) is bevoegd voor wonen, bouwen, (sociale) huisvesting, stadsvernieuwingsprojecten, stedenbouw, ruimtelijke ordening en grondbeleid. Het belang van de actor blijkt uit het feit dat hij al drie legislaturen eerste schepen is met bevoegdheden rond wonen en ruimtelijke ordening, en dat hij voorzitter is van Leiedal. Hij volgt bijgevolg de projecten op m.b.t. het Beleidsplan Ruimte Kortrijk (BRK) en het Woonplan van de stad Kortrijk.

De schepen van Wevelgem (Desmet, CD&V) is bevoegd voor ruimtelijke ordening, wonen, toerisme en landbouw. Het belang van de actor is daarnaast dat hij bestuurder is van de voormalige SHM De Vlashaard en stafmedewerker was van de voormalige burgemeester van Kortrijk (De Clercq).



De schepenen van Lendeledede (Lammertyn, CD&V) is bevoegd voor wonen, sociaal beleid, armoedebestrijding senioren, en gelijke kansenbeleid. Ze is ook voorzitter van Bijzonder Comité Sociale Dienst. Lendeledede is een landelijke gemeente met ongeveer 5.750 inwoners en ongeveer 2.200 woongelegenheden en is daarmee de kleinste gemeente van de regio. De schepenen heeft enkel schriftelijk gereageerd op de vragen.

De schepenen van Harelbeke (Vandekerckhoven, Groen) is bevoegd voor ruimtelijke ordening, wonen en jeugd. Hij is schepenen sinds 2013, maar sinds 2016 bevoegd voor ruimtelijke ordening en wonen. Hij is wel sinds 2002 gemeenteraadslid en lid van de raadscommissie ruimtelijke ordening en milieu.

De schepenen van Kuurne (Watteeuw, Vooruit) is gestopt als schepenen (eind 2020). Zijn vervangster kon niet gecontacteerd te worden, maar wellicht is dit opgevangen door het interview met respondent 1 die tevens voorzitter was van de GECORO in Kuurne op het moment van de interviews.

## PROJECTONTWIKKELAARS

Van de vele projectontwikkelaars die actief zijn op de woningmarkt van Kortrijk werden er drie uit gelicht omwille van hun regionale verankering en het feit dat ze exemplarisch zijn voor de soort projectontwikkeling: Matexi voor grote buurtontwikkelingsprojecten, Koramic voor herontwikkeling van oude industriesites Huyzentruyt voor de traditionele sleutel-op-de-deur woningen.

De *Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën* (Matexi)<sup>117</sup> werd in 1945 opgericht door drie broers uit de landbouwersfamilie Vande Vyvere uit Meulebeke. In 2022 realiseerden ze bijna 1.500 woningen in binnen- en buitenland; ze noemen zichzelf dan ook voorloper in binnenstedelijke ontwikkelingsprojecten. Voor de verdere beschrijving van de historie, zie eerder case regio Gent.

Koramic Real Estate is het onafhankelijk vastgoedbedrijf binnen de Koramic Groep, die in 1883 werd opgericht onder de naam Dakpannenfabriek Pottelberg. Volgens hun website<sup>118</sup> zijn ze een toonaangevende investeerder en ontwikkelaar gespecialiseerd in zowel kantoorgebouwen als bedrijfs- en residentieel vastgoed. De groep richt zich vooral op de herontwikkeling van oude industrieterreinen en beschikt in België over een uitgebreide vastgoedportfolio. Hun hoofdkantoor bevindt zich in Kortrijk met lokale kantoren in Polen, Duitsland en Roemenië.

*Groep Huyzentruyt*, met hoofdzetel in Waregem, vormde zich om van aannemingsbedrijf naar projectontwikkelaar<sup>119</sup>. Ze profileren zich als een bedrijf dat betaalbare kwaliteitsvolle residentiële woonoplossingen biedt en richt zich vooral op de sleutel-op-de-deur-woningen. Het bedrijf werd opgericht in 1910 door aannemer A. Huyzentruyt. De Groep Huyzentruyt bestond, tot voor kort, uit een aannemerstak die prefab woningen bouwde en een ontwikkelaarstak die vooral traditionele huizen in België optrok. In 2015 verlegde de huidige eigenaar de focus naar de meer rendabele projectontwikkeling en verkocht de groep in 2020 haar bouwactiviteiten aan de West-Vlaamse aannemer Stadsbader. In 2022 bedroeg het aantal opgeleverde woningen 446 met een omzet van 115 miljoen euro. Ze hebben een 1000-tal werknemers in dienst<sup>120</sup>.

Tabel 33 geeft een overzicht van het aantal wooneenheden dat in 2021 te koop wordt aangeboden op de primaire markt (nieuwbouw) door de projectontwikkelaars die actief zijn in de regio Kortrijk. Ze zijn op kaart uitgezet in Figuur 123. Het betreft projecten die al gebouwd zijn en momenteel te koop staan, als projecten die nog moeten afgewerkt of gerealiseerd worden. In totaal gaat het om meer dan 1000 units, hoofdzakelijk gesitueerd in Kortrijk en Kuurne. De kaart toont tevens de reservegronden van de woonmaatschappijen weergegeven Deze situeren zich eerder in de rand rond Kortrijk.

<sup>116</sup> Trends 10 september 2020.

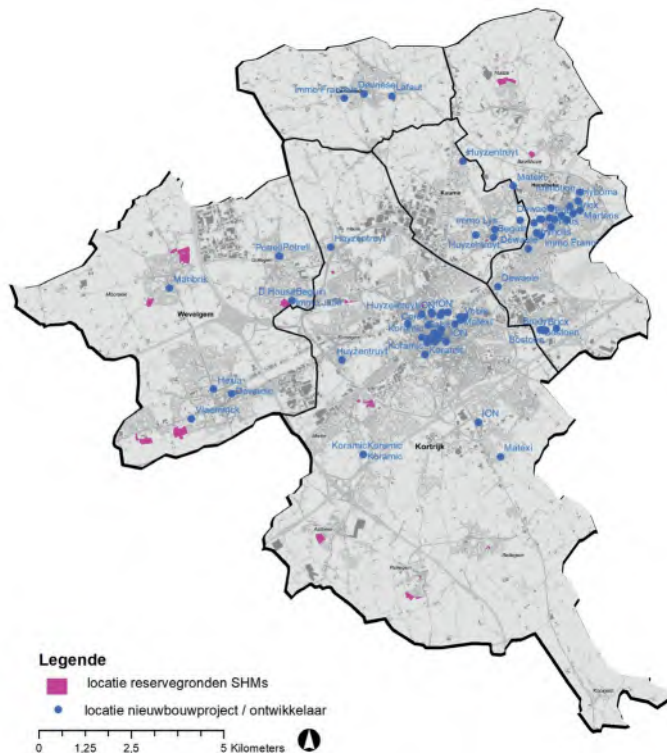
<sup>118</sup> <https://www.koramicrealestate.be/over-ons/>, geraadpleegd op 24 mei 2021

<sup>119</sup> <https://www.groephuyzentruyt.be/onze-troeven>, geraadpleegd op 24 mei 2021

<sup>120</sup> De Tijd, 6 april 2023.

Tabel 33: Overzicht van het aantal aangeboden appartementen en woningen (nieuwbouwprojecten te koop) per ontwikkelaar of makelaar in de regio Kortrijk. Bron: verwerking van info op Immoweb, geraadpleegd op 27 mei 2021.

ONTWIKKELAAR/ MAKELAAR	AANTAL EENHEDEN (APP. OF WONINGEN)	ONTWIKKELAAR/ MAKELAAR	AANTAL EENHEDEN (APP. OF WONINGEN)
Koramic	160	Martens	39
Dewaele	137	Bricx	37
ION	125	Urban Link Group	35
Immolis	95	Matexi	33
Huyzentruyt	85	Bostoën	31
immo Francois	77	Ghelamco	27
Cores	47	Andere makelaars	268
<b>TOTAAL</b>		<b>1196</b>	



Figuur 123: Situering van de nieuwbouwprojecten (appartementen en woningen) per ontwikkelaar/makelaar in de regio Kortrijk. Voor de omvang van de projecten, zie Tabel 32. Bron: verwerking van info op Immoweb, geraadpleegd op 27 mei 2021. Situering van de reservegronden van de sociale woonmaatschappijen. Bron: VMSW (2021)

## INTERCOMMUNALE LEIEDAL

Leiedal is de interlokale vereniging voor streekontwikkeling in Zuid-West-Vlaanderen. Ze omvat dertien gemeenten, waaronder deze van het onderzochte stadsgewest. Door streekontwikkeling meer geïntegreerd aan te pakken, wil Leiedal, naar eigen zeggen, een antwoord bieden op de regionale uitdagingen en werkt daarbij hoofdzakelijk op drie inhoudelijke werkdomeinen: Publieke Projectontwikkeling, Ruimte en Leefomgeving, en Mens en Samenleving. Leiedal werd op de Algemene Vergadering van 28 mei 2019 unaniem verlengd tot eind 2035.

<sup>121</sup> [www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

In haar beleidsnota 2020-2025 verkent en benoemt Leiedal de concrete doelstellingen en acties gericht op de realisatie van de transitie beschreven in de nota 'Leiedal 2035' en de ambities uit de 'Regionale ruimtelijke visie'. Leiedal wil deze niet sectoraal maar transversaal en in samenwerking met anderen realiseren en hiervoor zowel tijdelijke als permanente samenwerkingsverbanden aangaan met huispartners, bovenlokale besturen, sociale partners en andere middenveldorganisaties ([www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)).

De stedenbouwkundig ontwerper, thans (vanaf medio 2023) algemeen directeur van de woonmaatschappij Elan, werd geïnterviewd in 2021. Woonmaatschappij WM Elan is ontstaan uit de fusie van twee sociale huisvestingsmaatschappijen: Eigen Haard gevestigd in Zwevegem en Eigen Gift Eigen Hulp gevestigd in Kuurne. Samen omvat het patrimonium zo'n 2.000 woningen. WM Elan is werkzaam in 4 gemeenten: Avelgem, Kuurne, Spiere-Helkijn en Zwevegem.

## WONEN REGIO KORTRIJK (SOCIALE WOONMAATSCHAPPIJ)

Wonen Regio Kortrijk<sup>122</sup> ontstond in 2017 uit de samenvoeging van drie sociale woonmaatschappijen actief in Kortrijk: Goedkope Woning, de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij en Eigen Haard is Goud Waard (deel Kortrijk). Wonen Regio Kortrijk beheert meer dan 2500 sociale huurwoningen in Kortrijk, biedt nieuwe sociale koopwoningen aan in het arrondissement Kortrijk en verstrekt sociale leningen om een huis in de ruimere regio aan te kopen of te verbouwen. Wonen Regio Kortrijk staat op de achtste plaats van de meest actieve woonmaatschappijen in Vlaanderen. Sinds 2011 investeert Wonen Regio Kortrijk meer dan 10 miljoen euro per jaar in haar patrimonium. De laatste jaren steeg dit bedrag tot meer dan 17 miljoen per jaar. Ondanks herhaalde vragen was het niet mogelijk om de directeur te interviewen.

Tabel 34 geeft een overzicht van de beschikbare gronden in eigendom van de verschillende voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio Kortrijk. Wonen Regio Kortrijk (16 ha in Kortrijk) en De Vlashaard (32 ha in Wevegem) beschikken over de grootste grondreserves. Deze maatschappijen zijn samengesmolten per werkingsgebied van de sociale woonmaatschappijen.

Tabel 34: Overzicht van de reservegronden per voormalige woonmaatschappij in de regio Kortrijk (opp. in ha). Bron: VMSW (2021).

WOON-MAATSCHAPPIJ	HARELBEKE	KORTRIJK	KUURNE	LENDELEDE	WEVELGEM	TOTAAL
De Vlashaard					32,8	32,8
Eigen Gift - Eigen Hulp			0,4			0,4
Eigen Haard		0,6				0,6
Mijn Huis	8,1			0,1		8,2
Vlaams Woningfonds		0,1				0,1
Wonen Regio Kortrijk	0,1	15,1				16,6
<b>TOTAAL</b>	<b>8,2</b>	<b>15,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>34,2</b>	<b>58,5</b>

## OVERIGE RESPONDENTEN

Omwillen van hun rol in de ondersteuning van het beleid van de betrokken gemeenten en hun expertise op vlak van wonen en ruimtelijke planning nog een aantal andere respondenten bevroegd. De respondenten zijn tewerkgesteld binnen volgende organisaties.

**Respondent 1 (toen Rebelgroup).** Het belang van deze actor voor de regio Kortrijk blijkt uit de functies die hij bekleedt, met name gewezen directeur stedenbouw van de stad Kortrijk (7j), auteur van de Woningtypetoets van Kortrijk, en voorzitter GECORO Kuurne.

<sup>122</sup> <https://www.wonenregiokortrijk.be/over-wonen-regio-kortrijk/situering>

Respondent 2 (stad Kortrijk). Deze actor is ruimtelijk planner en actief binnen het plan- en beleidsteam van de stad Kortrijk. De actor is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de stedelijk beleidslijnen voor wonen, werken en open ruimte in Kortrijk, voor het creëren van politiek en maatschappelijk draagvlak hiervoor en voor het uitwerken van een operationele strategie om beleid om te zetten in realisaties op het terrein.

Respondent 3 (Architecture Workroom Brussels)<sup>123</sup>. Het belang van deze actor blijkt uit de diverse onderzoeken die deze actor heeft uitgevoerd in opdracht van de stad Kortrijk waaronder het BRK (vanaf 2021, zogenaamde. Ruimtepact) en de procesvoering errond met o.a. de afstemming met het Woonplan, Eurometropool (2012), en het raamwerk 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'.

Respondenten 4 en 5 zijn respectievelijk diensthoofd stedenbouw, wonen en lokale economie, en beleidsmedewerker ruimtelijke planning in de gemeente Wevelgem. Zij werden mee bevraagd in een groepsgesprek met de schepen van Wevelgem.

Tabel 35: Overzicht actoren in de woningmarktarena van de regio Kortrijk. Bron: eigen verwerking.

	VRAAGZIJDJE	AANBODZIJDJE	DISTRIBUTIE	CONTEXT
Publieke overheden		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leiedal</li> <li>• SVK De Poort</li> <li>• SHM Wonen Regio Kortrijk (= fusie van drie SHMs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundige Kortrijk</li> <li>• Schepen RO, wonen, stads-vernieuwing Kortrijk</li> <li>• Schepen RO of wonen van de randgemeenten: Harelbeke, Lendeledede, Kuurne en Wevelgem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• provincie</li> </ul>
Bedrijfsleven		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectontwikkelaars</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoedmakelaar (bijvoorbeeld Century21, Dewaele, Devries)</li> </ul>	
Burger/middenveld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurdersbond West-Vlaanderen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promotor</li> </ul>		
Onderzoeksveld				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert (F. Canfyn, J. Declerck, B. Nuyttens)</li> </ul>

## 7.5. INTERMEDIAIRS EN MEDIATORS

Onder intermediairs worden contactpersonen, tussenpersonen, verstaan. Dit kunnen zijn: experts, onderzoekers, makelaars, onderhandelaars. In dit geval op het vlak van de werking van de woningmarkt. Volgende intermediairs worden gedetecteerd in de regio Kortrijk:

De rol van onderzoeker, namelijk de objectieve kennisvergaring en verspreiding werd voor deze case ingevuld door verschillende actoren via de interviews.

Experten die vanuit hun ervaring en praktijkkennis kunnen optreden als intermediair zijn in het geval van het stadsgewest Kortrijk vertegenwoordigd door respondenten 1 en 2 (Rebelgroep, stadsdienst) en 3 (Architecture Workroom Brussels). De rol van een stadsbouwmeester ontbreekt in Kortrijk.

Volgende mediators zijn actief in de regio Kortrijk: Makelaars, in dit geval vastgoedmakelaars, bemiddelen rechtstreeks tussen koper en verkoper, of huurder en verhuurder, van woningen en treden dus op als mediator. Voorbeelden in de regio zijn: Centruy21, Dewaele, Devries, ... . In het stadsgewest opereren een 50-tal makelaars, zij het niet altijd over de gehele woningmarkt. Vallen ook onder deze groep, de woonmaatschappijen. Deze omvatten drie werkingsgebieden die overlappen met het stadsgewest, en zijn klein qua samenstelling (slechts een paar gemeenten per werkingsgebied); zie hieromtrent ook Fig 68 blz 140.

<sup>123</sup> <https://www.architectureworkroom.eu/nl/about>, en persoonlijk gesprek

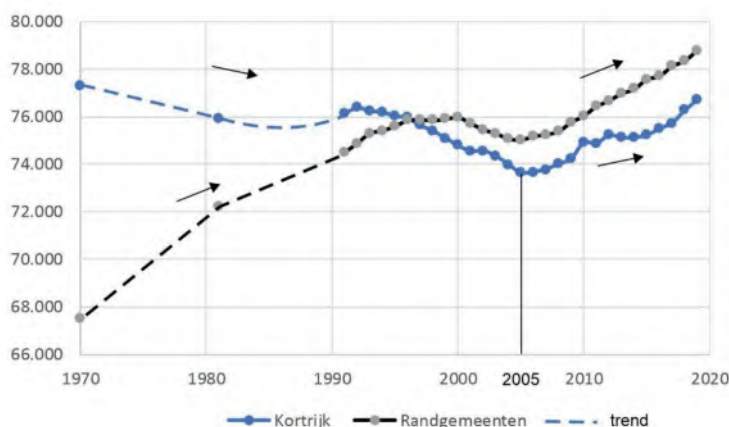
De rol van onderhandelaar (als mediator) werd voor de regio Kortrijk niet expliciet gedetecteerd, wellicht omdat de woningmarktarena als dusdanig niet geïnstitutionaliseerd is en er dus geen aanspreekpunt is voor de regio.

## 7.6. PROBLEMATIEK OP VLAAK VAN WONEN EN RUIMTELIJKE ORDENING

Op basis van de interviews en data-analyses komen globaal genomen vijf met elkaar verweven problematieken aan bod in de woningmarkt van de regio Kortrijk: de woondruk, het doelgroepenbeleid, de woningkwaliteit, betaalbaarheid en de regiovorming.

### GEEN WOONDRUK

Alle respondenten zijn het erover eens dat als gevolg van de beperkte bevolkingsgroei en zelfs een kans op krimp, de regio Kortrijk geen druk kent op de woningmarkt. De stad Kortrijk verloor tussen de jaren 1970 en 2005 gestaag inwoners. Sinds 2005 keerde het tij om recent terug het niveau van 1970 te bereiken. Dit staat in schril contrast met de bevolkingsgroei in de randgemeenten die sinds 1970 een steile opmars kent. Het inwonersaantal is vanaf medio 1995 groter in de vier randgemeenten samen dan in Kortrijk (Figuur 124).



Figuur 124: Bevolkingsevolutie in de stad Kortrijk versus haar randgemeenten (stadsgewest) over de periode 1971-2019. Bron: Statistics Belgium (2019)

Het op de markt te koop aanbieden van een deel van het overaanbod aan bouwpercelen kan mee zorgen voor aantrekking van extra inwoners en dus de bevolkingsgroei stimuleren. Dit zijn ook vaststellingen die blijken uit het cijfermatig onderzoek (Figuur 123).

*"Uw andere case Gent maakt deel uit van het centrumgebied van Vlaanderen waar er een woningdruk is. Er is daar nood aan bijkomende woningen. (...) In onze regio (Kortrijk, nvda) is dat een heel ander verhaal. Wij hebben zeker de druk op de woningmarkt niet. Integendeel." [Leiedal]*

*"We zijn de regio met de minste of beperkte groei als we dat afzetten tegen Roeselare. Onze meest nabije buur waar ik een klein beetje jaloers naar kijk. Daar ligt de groei op 14 à 13% denk ik. Bij ons is dat quasi 0. Op beleid is dat een zeer moeilijk gegeven. De (bevolkings-)groei wordt gezien als een teken dat het goed gaat." [expert 2]*

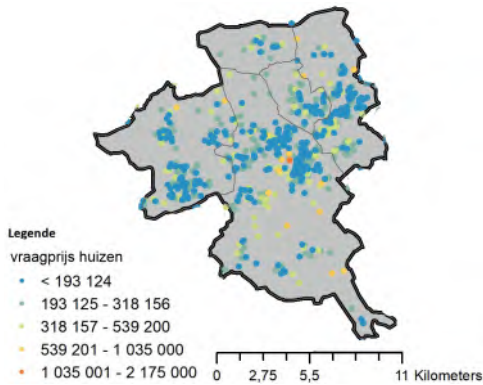
*"We hebben grond en plaats te over op het grondgebied Kortrijk om heel de groei van de regio op te vangen. We hebben plaats te over." [schepen, Kortrijk]*

"Kortrijk heeft geen wooncrisis, men moet durven te beslissen om veel minder te verkavelen en veel meer compacte woonvormen aan te bieden. Kortrijk heeft nog een enorme uitdaging op dat vlak." [expert 3]

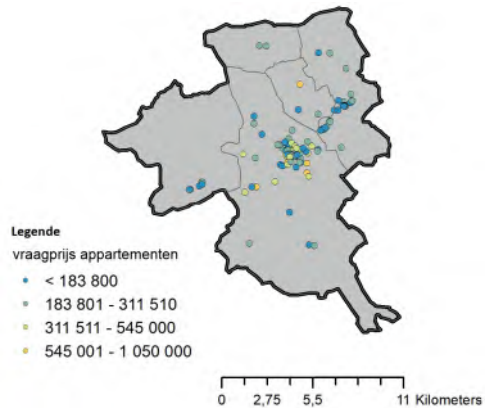
"Ik ga niet zeggen dat er niets meer kan, maar een groot deel van de behoefte kan opgevangen worden binnen het bestaande bebouwde weefsel." [Schepen, Harelbeke]

Figuur 125 geeft het overzicht van het vastgoedaanbod (te koop en te huur) in het stadsgewest wat betreft woningen, appartementen en bouwgronden. Vooral huizen staan te koop en in mindere mate appartementen. Ondanks de vele beschikbare bouwkvavels worden er slechts weinig op de markt aangeboden. De huurmarkt lijkt wel redelijk groot te zijn, zowel wat betreft huizen als appartementen.

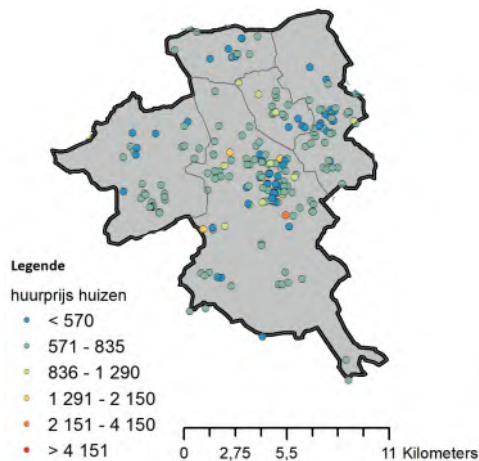
a) Huizen te koop (vraagprijs in €)



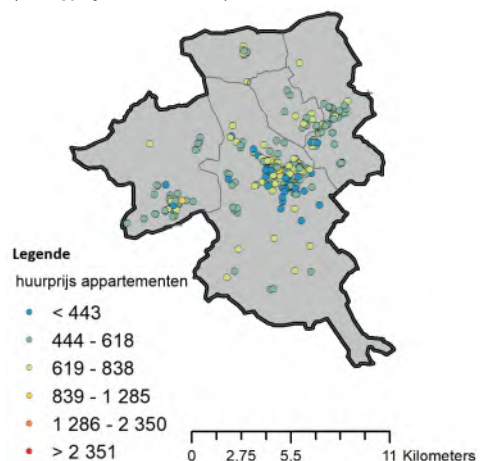
b) Appartementen te koop (vraagprijs in €)



c) Huizen te huur (vraagprijs in €/maand)

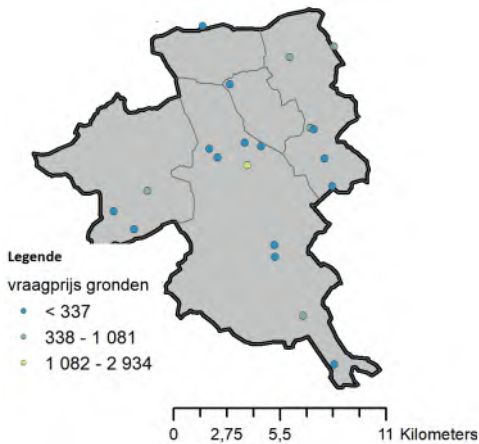


d) Appartementen te huur (vraagprijs in €/maand)



Figuur 125: Vastgoedaanbod (te koop (a-b) en te huur (c-d)) in het stadsgewest Kortrijk. Bron: eigen verwerking van vastgoeddata (2015)

e) Bouwgronden te koop (vraagprijs in €/m<sup>2</sup>)



f) Heatmap bouwgronden (#)



Figuur 126: Aanbod aan onbebouwde percelen (te koop (e) en aantal (f)). Bron: eigen verwerking van register onbebouwde percelen (2015)

Niettemin wordt net het overaanbod (aan bouwpercelen) gezien als een problematiek op vlak van wonen en ruimtelijke ordening. Dit om tweeërlei redenen.

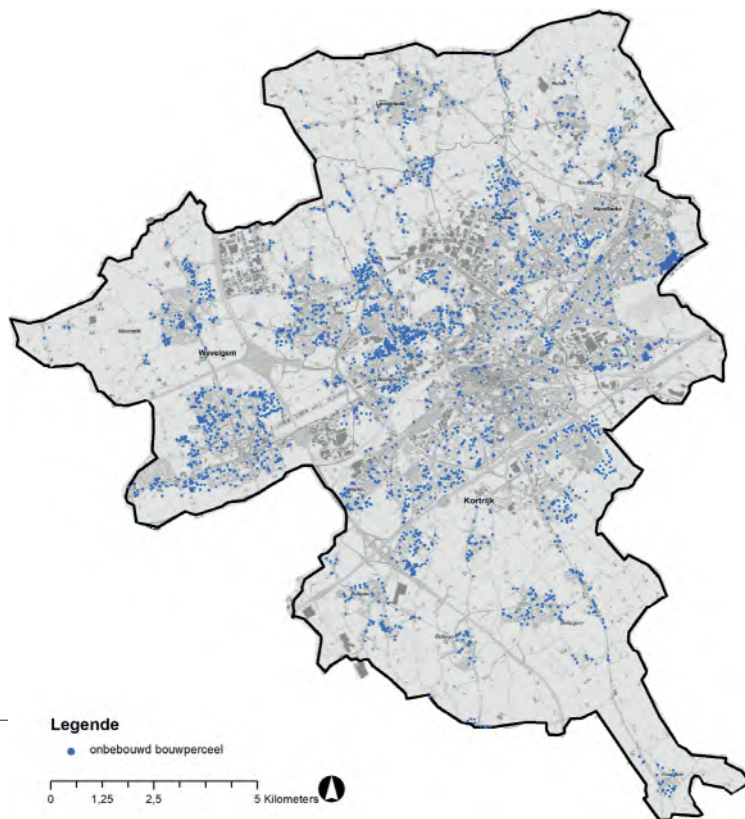
Eenzijds zorgt het gebrek aan druk op de woningmarkt volgens de respondenten voor een gebrek aan 'experimenteeruimte' om nieuwe woonmodellen uit te rollen en sterk in te spelen op kwalitatieve nieuwbouwprojecten. Er is terughoudendheid ten aanzien van verdichting omwille van het grote aanbod.

*"Wij hebben geen krimp, maar we hebben maar een zeer beperkte groei. Dat betekent dat de speelruimte er vaak niet is om veel experimenten te doen of om nieuwe dingen te doen. Als je druk hebt op de woningmarkt dan heb je ontwikkelaars die zeer begeerd zijn om in uw regio te realiseren omdat ze 'whatever' verkocht krijgen."* [Leiedal]

*"Wij kunnen niet omwille van die beperkte groei zeggen aan een woning uit jaren '80 in de stadsrand, op zich goed gelegen, breek ze maar af en maak er plaats voor een verdichtingsproject dat kunnen we niet doen omdat we met een spanning van dat overaanbod zitten. (...) Daar zijn we zeer terughoudend in omwille van het overaanbod."* [expert 2]

*"Er is al zoveel gebouwd geweest in Harelbeke dat de druk niet meer zo groot is. We voelen wel nog de vraag van ontwikkelaars."* [schepen, Harelbeke]

Anderzijds is er bijna 'keuzestress' bij gemeentelijke overheden bij het tegengaan van aansnijding van de open ruimte en het schrappen van woonuitbreidingsgebieden. Nochtans zijn de gemeenten in het werkingsgebied van de intercommunale Leiedal het principieel eens om de helft van de woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen (Leiedal, 2016). In 2016 maakte Leiedal een oefening waarbij aangegeven werd welke van die woonuitbreidingsgebieden geschrapt kunnen worden in de regio en in het bijzonder de gemeente Kortrijk (Tabel 36) (Leiedal, 2016). Dit komt quasi overeen met de opties die de stad al in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan had opgenomen. In het totaal gaat het om 63ha, vooral gelegen in de kleinere dorpen buiten de stads-kern. In heel de regio zou 133ha woonuitbreidingsgebieden kunnen geschrapt worden volgens de opties van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van de vijf gemeenten. Thans is ca. 154ha onder de stolp gezet naar aanleiding van het decreet op de woonreservegebieden.



Figuur 127: Situering van de onbebouwde bouwpercelen in de regio Kortrijk (2017). Bron: Departement Omgeving

Tabel 36: Overzicht van de woonuitbreidingsgebieden die geschrapt kunnen worden volgens de analyse van Leiedal. Bron: Leiedal, 2016.

NR.	GEMEENTE	LIGGING	OPPERVLAKTE (HA)	EIGENDOM	HUIDIG GEBRUIK
1	Kortrijk	Aalbeke-Lauwsestraat	3,64	privaat	landbouw
2	Kortrijk	Aalbeke-Zevekotstraat	4,74	privaat	landbouw
3	Kortrijk	Bellegem-Manpadstraat	4,37	privaat	landbouw
4	Kortrijk	Bissegem-Kruiskouter	7,92	privaat	landbouw
5	Kortrijk	Heule-Roeselaarsestraat	2,42	privaat	landbouw
6	Kortrijk	Kooigem-Koninklijkestraat	5,28	privaat	landbouw
7	Kortrijk	Kooigem-Molentjesstraat	1,24	privaat	landbouw
8	Kortrijk	Kortrijk- Sint-Denijseweg	10,88	privaat	landbouw
9	Kortrijk	Kortrijk-Vennestraat	7,92	Stad + OCMW	landbouw
10	Kortrijk	Marke-Populierenhof	8,91	privaat	landbouw
11	Kortrijk	Sente- Sint-Katharinastraat	3,17	privaat	landbouw
12	Kortrijk	Rollegem-Tombroekstraat	2,80	privaat	landbouw
<b>TOT</b>	<b>Kortrijk</b>		<b>63,29</b>	<b>vnl. privaat</b>	<b>landbouw</b>



De financiële strop van het instrumentendecreet<sup>124</sup>, zoals een respondent het noemt, aan de ene kant en het gebrek aan instrumenten aan de andere kant beletten de gemeenten over te gaan van woorden naar de daden ("passage à l'acte" zoals expert 3 het uitdrukt). Door de respondenten wordt als oorzaak om niet over te gaan tot het schrappen van woonreservegebieden ook meermaals aangehaald dat de randgemeenten nog steeds concurrenten zijn van elkaar. De suburbanisatie vanuit de stad houdt aan omdat de aangroei van de bevolking nog steeds aanzien wordt als een teken dat het goed gaat wat leidt tot een hoge dynamiek op de woningmarkt. Een voorbeeld zijn de Leieboorden in Kortrijk, waar volgens de respondenten tot vijfmaal meer gebouwd wordt dan de behoefte. Vaak zijn dit (koop)appartementen voor de (hogere) middenklasse. De randgemeenten willen voldoende flexibel kunnen omgaan met hun woonprogrammatie (als ze die al hebben).

*"We hebben al rond woonuitbreidingsgebieden in 2014 een regionale visie opgemaakt met algemeen akkoord van de schepencollega's om ongeveer de helft te schrappen, dat is toch wel niet niets om daar politieke consensus over te krijgen. Maar het is wel de uitdaging om dat te handhaven en te realiseren in de toekomst."* [Leiedal]

*"Het beleid is vooral marktvolgend, zien wat er goed draait, hoe het verkoopt, ... Dat zijn eigenlijk de producten die dan vaak worden gekopieerd en in een licht andere vorm neergezet. Dus we zijn hier dan vooral volgend. We sturen dat zelf niet aan."* [expert 2]

*"Ik heb de bouwshift niet afgewacht om ze te initialiseren. Er bestaat geen draaiboek maar een overtuiging van de goede ruimtelijke ordening. Ik ben ervan overtuigd dat de goede ruimtelijke ordening in Kortrijk anders wordt ingevuld dan in Wevelgem bijvoorbeeld."* [schepen, Kortrijk]

## DOELGROEPENBELEID

Door de marktmechanismen te laten begaan, met als gevolg vooral een aangroei van appartementen in Kortrijk en het stilaan verminderen van het aandeel grondgebonden woningen (rijhuis) door verappartementisering ontstond, een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit leidt ertoe dat de mindergegoede kopers of huurders aangewezen zijn op een woning verder af van de stad Kortrijk. De stad, maar ook de randgemeenten, hebben geen specifiek doelgroepenbeleid (naar koop en huur, sociaal of privaat, of naar typologie). Enkel via sociaal wonen (voormalige SHM en SVK, huidige woonmaatschappij) wordt beperkt ingegrepen op de markt. De bouwgronden in eigendom van sociale woonmaatschappijen is in het stadsgewest beperkt tot 58ha; het totaal aanbod aan onbebouwde percelen is het tienvoud (587ha) daarvan. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de stad Kortrijk bedroeg 3.112 eenheden eind 2020 (Agentschap Wonen in Vlaanderen, 2022, p.b.) waarvan er 277 structureel leeg stonden in 2022 (<https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/woningen-en-gronden>). Sommige respondenten bevestigen de ontstane mismatch tussen vraag en aanbod qua typologie en doelgroepen:

*"Je hebt die beweging van stadsvlucht die er is, een stad die eigenlijk weinig stedelijke verschuiving en verdichting heeft, constant nog mensen blijft verliezen, niet zozeer om prijs maar omwille van woontypologie."* [expert 1]

Een andere respondent spreekt dit tegen en geeft aan dat er geen probleem is qua typologie. Een vergelijking met de situatie in Gent duidt op een andere aanpak en trends qua woningtypologie. Niettemin hebben beide steden een woningtypetoets die sturend werkt op het gewenste type woning dat in projecten aan bod kan komen.

*"We hebben een vrij uitgestrekt grondgebied en we hebben eigenlijk qua typologie alles in de etalage staan. Of dat je nu graag in een appartement woont, of liever aan de rand van stad of landelijk woont dat zit eigenlijk allemaal in onze portefeuille. Dat is een metafoor die ik graag gebruik, alle trappen van de woonladder, die zijn er in Kortrijk. We hebben niet het probleem zoals Gent, die een aantal sporten op die ladder mist, waarmee dat ze jonge gezinnen verliezen om ze dan daarna weer in hun andere fase van hun leven weer terug binnen te trekken. Bij ons hebben we eigenlijk al die sporten voorzien. Dat is een van onze grote sterktes."* [expert 2]

<sup>124</sup> Hiermee wordt verwezen naar de regeling waarbij eigenaars voor de 100% van de marktwaarde vergoed worden indien ze niet langer kunnen bouwen op hun perceel in woon(reserve)gebied. Noot: Het Instrumentendecreet is goedgekeurd na interview van de actoren.

Ook wat betreft het doelgroepenbeleid verschilt de aanpak tussen de stad Kortrijk (expert 2) en haar randgemeenten (respondent uit een randgemeente).

*“We hebben geen doorgedreven doelgroepenbeleid. Eén van de lacunes in ons beleid.” [expert 2]. Nochtans is dat op heden wel een speerpunt geworden in het woonbeleid (cfr. Woonplan Kortrijk dd. 2023).*

*“Als gemeente hebben wij een goede samenwerking met de sociale huisvestings-maatschappij. Zo zijn wij erin geslaagd om diverse sociale woningbouwprojecten op te starten door gronden die eigendom waren van de gemeente aan een gunstig tarief te verkopen aan de huisvestingsmaatschappij. Wij hebben reeds ons Bindend Sociaal Objectief gehaald en hebben zelfs al een convenant moeten afsluiten voor nog twee bijkomende projecten” [schepen, Lendeledede].*

Op de koopmarkt (Tabel 37) is de frictieeegstand voor woningen in Kortrijk groter dan in de rest van Vlaanderen. Dit werd vastgesteld aan de hand van de speed of sale als indicator voor de druk op de woningmarkt, die voor woningen significant lager is dan in de rest van Vlaanderen. Wat betreft appartementen onderscheidt de woningmarkt van Kortrijk zich niet van de gemiddelden terwijl de speed of sale voor de bouwgronden hoger is in het Kortrijkse.

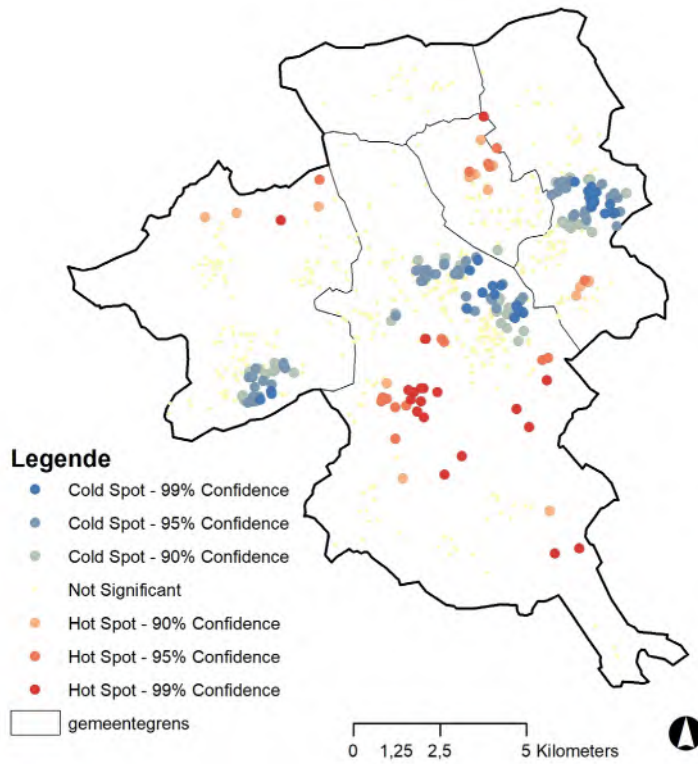
De vraagprijs van woningen ligt in Kortrijk is significant lager dan in de rest van Vlaanderen, maar met relatief grote verschillen afhankelijk van de buurt (Figuur 128). Voor appartementen is de vraagprijs eerder gemiddeld, terwijl voor bouwgronden de prijs per m<sup>2</sup> beperkt hoger is dan het gemiddelde voor België en Vlaanderen..

Wat betreft de huurmarkt kende de ruime regio rond Kortrijk een trage verhuur van woningen in 2015 in vergelijking tot de driehoek Antwerpen-Brussel-Gent. Ook de appartementen worden er significant trager verhuurd dan gemiddeld in Vlaanderen en België. Dit is wellicht te wijten aan het overaanbod in de high end doelgroep. Op de huurmarkt is de frictieeegstand echter een stuk lager dan op de koopmarkt.

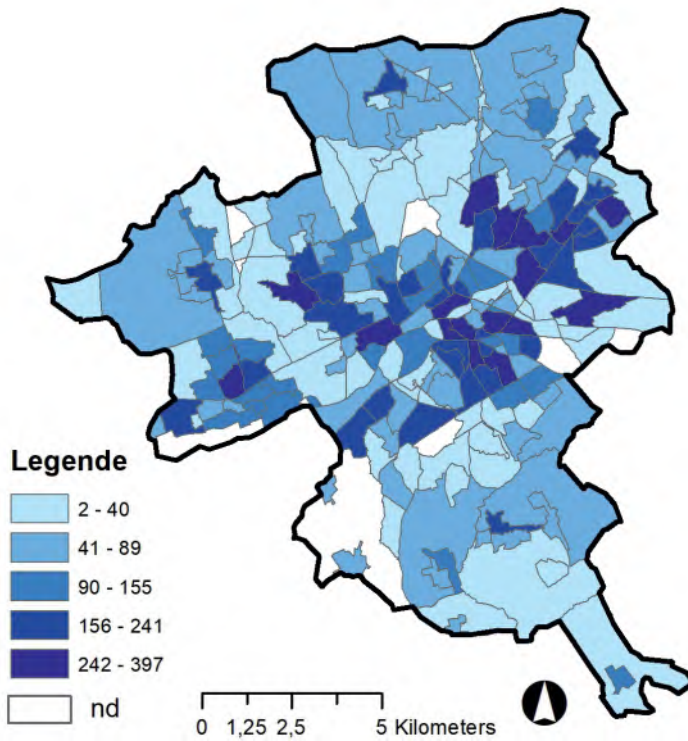
Tabel 36 geeft een overzicht van de belangrijkste indices met betrekking tot de woondynamiek in het stadsgewest Kortrijk, voor het jaar 2015. Uit recentere cijfers (2022) blijken echter een aantal verschuivende trends. Zo stijgen de woningprijzen in Kortrijk sneller dan in haar randgemeenten (Figuur 127), blijft het theoretische aanbod onbebouwde gronden hoog met 3867 bouwpercelen (2019), en stijgt de prijs voor appartementen in Kortrijk sneller dan voor andere woningtypes (Tabel 37).

Tabel 37: Overzicht woondynamiek case regio Kortrijk. Bron: eigen verwerking.

INDEX	WAARDE T.O.V. GEMIDDELDE
Onbebouwde percelen (2017)	veel
Leegstaande panden (2015)	veel
Transformaties panden (2015)	beperkt
Hot spot woningen te huur – speed of sale (2015)	Traag - gemiddeld
Hot spot woningen te koop – vraagprijs (2015)	laag
Hot spot appartementen te koop – vraagprijs (2015)	gemiddeld
Hot spot huurhuizen – vraagprijs (2015)	laag
Hot spot huurappartementen – vraagprijs (2015)	gemiddeld
Hot spot koopmarkt huizen – speed of sale (2015)	traag
Hot spot koopmarkt appartementen – speed of sale (2015)	Gemiddeld - traag
Hot spot koopmarkt gronden – speed of sale (2015)	snel
Hot spot huurappartementen – snelheid van verhuur (2015)	traag
Hot spot bouwgronden – vraagprijs (2015)	hoog



Figuur 128: Hot-spot analyse van de woningprijzen in 2015 (vraagprijzen). Blauw is significant goedkoper en rood is significant duurder dan gemiddeld. Bron: eigen verwerking op basis van immodata



Figuur 129: Aantal transacties van woningen en appartementen in de periode 2013-2018 (som), per statistische sector. Bron: STATBEL (2020), eigen verwerking

## BEPERKTE WONINGKWALITEIT

De helft van de actoren geeft aan dat de kwaliteit van het bestaand bebouwd weefsel en patrimonium problematisch is en dit niet enkel op het vlak van energieprestaties, maar ook op het vlak van de technische kwaliteit in zijn algemeenheid. Daarmee geven ze aan dat er wel degelijk een woonproblematiek speelt, hoewel van woondruk en -crisis volgens de respondenten geen sprake is. Dit leidt tot soms tegenstrijdige uitspraken. Bovendien is de vraag of de praktijk op terrein het vooropgestelde beleid volgt (renovatiebehoefte vs. nieuwbouwappartementen).

*"We zijn een stad van logementskamers."* [expert 1]

*"Ik denk dat de staat van de woningen en hoe dat we omgaan met ons bebouwd weefsel problematischer is. Het bestaand patrimonium, ik denk dat daar het hart van de uitdagingen ligt, want in se is dat 90%-95% van ons aanbod. Ik denk dat daar ook de focus van ons beleid ligt."* [expert 2]

*"Die kwaliteit van die woningen die er staan is een grote zorg. Dat verklaart ook waarom we rond renovatiebeleid eigenlijk heel zwaar inzetten. Sinds jaar en dag. Zeker sinds de vorige legislatuur. Begin vorige legislatuur is die focus echt heel zwaar verschoven richting een trend waarbij we dat structureel gaan aanpakken, en heel intensief begeleiden van renovaties van woningen. Ik denk dat dit een heel terechte en juiste keuze was."* [expert 2]

Het opkrikken van de woningkwaliteit is daarom één van de speerpunten van het recente Woonplan Kortrijk (2023). Maar ook in de randgemeenten is dit volgens de respondenten een aandachtspunt.

*"Opwaarderen van het bestaande woonaanbod is een belangrijk aspect."* [schepen, Wevelgem]

*"Je kan als gemeente waken over de kwaliteit, maar ook bepaalde ongewenste ontwikkelingen tegengaan (wij vragen bijvoorbeeld min. 60 m<sup>2</sup> voor studio's, min. gevelbreedte 6m voor woningen,..."* [schepen, Lendeledede]

De randgemeenten hebben evenwel nog geen recent woonplan of ruimtelijk beleidsplan en vallen dus terug op hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat intussen al 10 à 20 jaar oud is: Lendeledede (2005), Wevelgem (2006), Kuurne (2007) en Harelbeke (2012).

## RELATIEVE BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid wordt door sommige stakeholders gezien als een probleem, zei het relatief. In vergelijking met de regio Gent en bij uitbreiding Vlaanderen, is de regio Kortrijk goedkoop om te wonen (kopen, bouwen en huren). Maar Kortrijk is wel de duurste in de ruimere regio, wat wordt toegeschreven aan de woningtypologie met vooral appartementen gericht op de hogere inkomensklassen. Dit leidt tot een beperkt aanbod voor de minder gegoeden, die hierdoor uitwijken naar onder andere het goedkopere Menen en de randgemeenten. Vooral enerzijds huishoudens die een ééngezinswoning zoeken, en anderzijds gezinnen die een betaalbare woning of appartement zoeken in de stad worden verdreven. De actoren verwoorden die problematiek als volgt:

*"Kortrijk is niet duur, maar is wel binnen de regio het duurst."* [expert 1]

*"Alles wat in de stad gebeurt, wordt ook systematisch gebouwd voor de hoogste inkomensklassen en zijn de klassieke waterfrontappartementen aan de Leie."* [expert 1]

*"Betaalbaarheid is een grote problematiek."* [schepen, Kortrijk]

*"Er is een jacht bezig op vastgoed. En dan kijkt men in onze richting als overheid. (...) Om geen aanbodbeleid te voeren i.k.v. de betonstop, dan komt het betaalbaarheidsprobleem."* [schepen, Wevelgem]

De aan de woonwensen onaangepaste woningtypologie wordt door stakeholders overigens in verband gebracht met de verappartementisering in Kortrijk met uitlopers naar Harelbeke en in beperktere mate Wevelgem die zorgt voor een verdringing van de grondgebonden woningen in de stad. Vooral rijwoningen worden opgekocht en vervangen door appartementen.

*"Betaalbaarheid komt in het gedrang door van elke grond projectgrond te maken. Eengezinswoningen worden vervangen door meerdere units. Door de prijs te verhogen. Het wordt een speculatief item. Je werkt de onbetaalbaarheid in de hand. Fundamenteel wil ik zeggen dat de woningtypetoets een liefdesverklaring is van de ééngezinswoning in de stad. Door de druk af te houden om niet ongebreideld appartementen te realiseren."* [schepen, Kortrijk]

Toch zijn er enkelen die aangeven dat betaalbaarheid géén probleem is en beweren dat er een voldoende divers woonaanbod bestaat in de gemeente (stedelijke woontypes vs. landelijk wonen).

*"Er is geen probleem qua betaalbaarheid van ons woningmarkt."* [expert 2]

*"Als je uitzoomt ziet betaalbaarheid er relatief goed uit."* [schepen, Wevelgem]

## AANZET TOT REGIOVORMING

Niettegenstaande de aanwezigheid van de intercommunale Leiedal ontbreekt een visie waarop het beleid op niveau van de woningmarkt kan afgestemd worden. Dit is zeker het geval in Kortrijk, dat een gebrek aan stedelijke mentaliteit wordt verweten door de respondenten. In de randgemeenten daarentegen wordt nog te veel een kwantitatief antwoord gegeven op een kwalitatief vraagstuk (woningkwaliteit en -aanbod). De strijd om inwoners is – vanuit dat oogpunt – voor Kortrijk niet te winnen van de buurgemeenten.

*"Leiedal is eigenlijk de organisator van suburbanisatie van Kortrijk, dat is het probleem."* [expert 1]

*"Er is geen afstemming rond die woningmarkt laat dat duidelijk zijn. Dat is één van de lacunes. Dus 't is niet dat er een gecoördineerd woonbeleid wordt gevoerd in de regio rond, ja oké, er is een beperkte groei, waar gaan we die dan neerzetten. Er is geen gesprek over mogelijk. Dat is nog altijd old school proberen zoveel mogelijk zieltjes te winnen."* [expert 2]

*"Het is ingebakken dat je concurrenten bent van elkaar. Zolang je dit niet op een ander manier kan financieren, dan ben je in wezen concurrenten van elkaar. Maar in andere processen, regiovorming, stadsgewesten, zien we wel de verdienste van Leiedal: mentaal zie je dat je gemeente-overschrijdend de geesten rijpen."* [schepen, Kortrijk]

Er is een 'uitvoeringsmodus' op niveau van de regio is nodig, maar daarvoor dient een verdere professionalisering van de gemeentelijke diensten doorgang te vinden. Momenteel is er nog geen sprake van regiovorming, hoewel de respondenten wel kijken naar de ontwikkelingen met betrekking tot de regiovorming op Vlaams niveau, de zogenaamde referentieregio's uitgewerkt door Binnenlands Bestuur. Op dit moment is de regiovorming nog te versnipperd met niet op elkaar afgestemde vervoerregio's, referentieregio's en werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Vooraleer deze werden vastgesteld door de Vlaamse regering, werd hier door een respondent nog twijfelend op gereageerd.

*"De autoriteit is de provincie: willen we hier één grote subregio van maken? West-Vlaanderen als subregio in Vlaanderen zoals in Limburg. Op niveau van Kortrijk beslissen over Kortrijk gaat niet omwille van getouwtrek."* [schepen, Wevelgem]

Ook kijkt men naar de rol van de Vlaamse overheid, die thans als te beperkt wordt aangezien, om een aantal problematieken aan te pakken. Daarbij wordt verwezen naar het gebrek aan tools om de bouwshift/betonstop te realiseren. De financiële incentives ontbreken waardoor de gemeentebesturen zeer terughoudend zijn om bouwgronden uit het aanbod te schrappen. Pas wanneer Vlaanderen met geld over de brug komt is men bereid bouwgronden te verkopen.

*"Je zou moeten zeggen: Vlaanderen, maak een akkoord met Leiedal dat als ze erin slagen om de open ruimte vrij te houden, we (Vlaanderen) mee financieren."* [expert 3]

*"Je moet starten bij de Vlaamse Overheid (om één en ander in gang te zetten)."* [schepen, Wevelgem]

*"Zolang er geen duidelijkheid is omtrent een correcte vergoeding voor de eigenaren die plots bouwgrond zien wijzigen in landbouw- of groenzone, kan dit niet ingevoerd worden. Daar dit een beslissing is van Vlaanderen, menen wij als gemeente dan ook dat Vlaanderen dit ten laste moet*

*nemen. De gemeente kan misschien wel een insteek geven of er ergens bouwzones kunnen geschrappt worden maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden om ook de vergoeding van de eigenaren te regelen.” [schepen, Lendeledede]*

In de marge werd ook de problematiek van de ontwikkeling van de woonmaatschappijen aangehaald en in het bijzonder de fusie daarbij van de SHMs en de SVKs<sup>125</sup>. Die wordt niet als evident ervaren ten tijde van de interviews (2020-2021). Ondertussen (2024) zijn de woonmaatschappijen opgericht per werkingsgebied. Zoals aangegeven, zijn die in de regio Kortrijk erg versnipperd en beperkt qua omvang.

*“Het toewijzingsbeleid voor SHM en SVKs is heel anders. Eén systeem wordt voorgesteld waardoor het publiek van de SVK hun kansen op de woningmarkt een stuk verminderen. Waardoor voor die doelgroep mensen op straat komen te staan en kijken naar de gemeentebesturen om dat op te lossen; kloppen aan bij de OCMWs (Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn). Meer noodwoningen voorzien? Ik weet het niet. Dit is belangrijk.” [schepen, Harelbeke]*

Tot slot zijn er vanuit de respondenten suggesties en argumenten om de onderzochte regio uit te breiden. Uit de bevraging van de actoren komt naar voor dat de woningmarkt wellicht groter is dan aanvankelijk aangenomen, en ook gemeenten zoals Menen en Zwevegem er deel van kunnen uitmaken. De eerste omwille van de rol die ze speelt in het opvangen van inwoners uit Kortrijk die op zoek zijn naar goedkope(re) woningen, de tweede omwille van suburbanisatie vanuit Kortrijk. Dit maakt ook de woningmarktarena breder met ook actoren vanuit die gemeenten.

*“Dus uw aanvoelen van Harelbeke, Kuurne en Wevelgem klopt, dat is de eerst stap maar Zwevegem en Rekkem-Menen is belangrijk. (...) Zwevegem en heel de streek richting de Schelde, richting Oudenaarde omdat dat de streek is - het is een beetje het Oud-Heverlee van Leuven - waar dat men nog grote lappen grond vindt en waar dat men de uit de kluiten gewassen fermette bouwt. (...) Menen is de vuilbak van de streek, dat gaat zeer goedkoop, en je hebt daar ook een enorme diversiteit” [expert 1] (diversiteit naar prijzen, kwaliteit, typologie)*

*“We kijken wat ruimer. We kijken ook naar die regionale woningmarkten die een aantal jaren geleden ook gemaakt is. Die strekt zich ook wat ruimer uit. Maar als je echt naar de kern gaat kijken zit je goed (wat betreft de afbakening van de regio).” [expert 2]*

*“Ik denk dat Zwevegem erbij hoort (bij de woningmarktarena). Lendeledede zelfs iets minder. Dat zijn een beetje de gemeenten die we het sterkst in de gaten houden om te zien bijvoorbeeld naar prijs evolutie hoe zit het.” [expert 2]*

*“Deerlijk is deels onze (Kortrijkse) woningmarkt, dat is deels Waregemse woningmarkt”. [expert 2]*

*“Er is maar één kern die de term verstedelijking enigszins kan doorstaan: Kortrijk. Eigenlijk is de regio van Waregem over Harelbeke, Kortrijk, Wevelgem Wervik lintbebouwing langs één lange steenweg.” [schepen, Kortrijk]*

## 7.7. STRATEGIEËN OM DE WOONPROBLEMATIEKEN AAN TE PAKKEN

Uit de individuele gesprekken met de actoren in de regio Kortrijk komt een vijftal strategieën naar voor die de actoren hanteren: de ingesteldheid van de lokale besturen, de rol van de regio en de wijze van samenwerking, de rol van Leiedal in de regio, de rol van projectontwikkelaars, en de opmaak van instrumentarium.

### INGESTELDHEID M.B.T. DE ROL VAN DE GEMEENTE

Zoals eerder aangegeven spelen er geen specifieke of zwaarwichtige woonproblematieken in de regio Kortrijk, of althans toch niet waar gelijkgezindheid over bestaat onder de respondenten. Gemeenten gaan uit van eigen inzichten om in te grijpen op de woningmarkt. Vaak gaat dit nog uit van een aanbodbeleid om de betaalbaarheid in de hand te houden.

<sup>125</sup> SHM = sociale huisvestingsmaatschappij; SVK = sociaal verhuurkantoor.

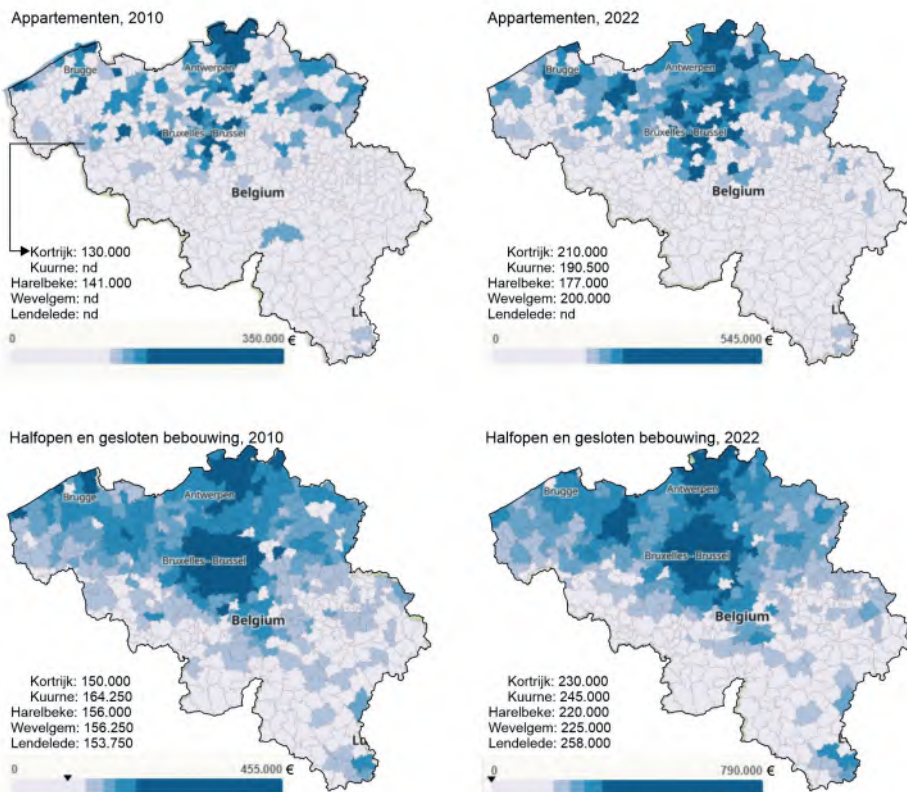
*"Ik ben heel duidelijk: er is voldoende juridisch aanbod aanwezig zonder de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. We moeten de woonuitbreidingsgebieden niet meer aansnijden. Hier en daar een uitzondering. Bouwshift plus de basis van de groei niet door verder innemen van de open ruimte. Effectief woongebied komen nog in aanmerking maar de groei naar 85.000 kan binnen het juridische aanbod gerealiseerd worden."* [schepen, Kortrijk]

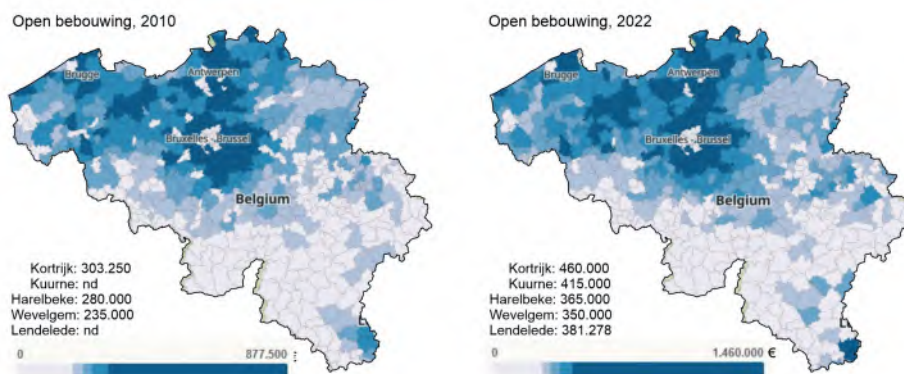
*"In onze stad hebben we een groei. (...) Indien de woningprijzen niet de pan mogen uitswingen, is ook wel aanbod nodig. Binnen onze partij (GROEN) wordt gezegd: er mag niet meer gebouwd worden. Maar als betaalbaar wonen belangrijk is, dan moeten we aanbod realiseren. Daarmee moeten we rekening houden."* [schepen Harelbeke]

Uit de analyse van het beschikbare aanbod aan bouwgronden in het stadsgewest blijkt dit inzicht – "er is voldoende aanbod aanwezig" - te kloppen. Bovendien zijn de woningprijzen in de regio lager dan in de rest van Vlaanderen, maar voor de stad Kortrijk wel hoger dan in de omliggende gemeenten (Figuur 130). De stad-rand-controverse speelt hier evenwel minder dan in de regio Gent.

*"Betaalbaarheid is een moeilijk issue. Ik werk ook op één van de notariaten in onze gemeente; ik word dus met betaalbaarheid dagelijks geconfronteerd. Als je uitzoemt ziet dat er relatief goed uit. Als je het aan de mensen vraagt zeggen ze: het is niet betaalbaar. Is wonen ooit betaalbaar geweest? Als je geen aanbodbeleid wil voeren op de private markt, hoe dan een sociaal woonaanbod realiseren?"* [schepen Wevelgem]

*"Er is geen probleem qua betaalbaarheid in onze woningmarkt."* [expert 2]





Figuur 130: Mediaanprijzen (€) per woningtype en per gemeente. Bron: Statbel (2023).

*“Er is een jacht bezig op vastgoed. En dan kijkt men in onze richting als overheid. Voor elke woning die te koop staat tegen  $x$ , wordt ze ’s middags al verkocht tegen  $x+30.000$ . De prijzen rijzen de pan uit. Om geen aanbodbeleid te voeren in het kader van de betonstop, dan komt het betaalbaarheidsprobleem.”* [schepen, Wevelgem]

Deze bewering klopt niet met beschikbare cijfergegevens omtrent de evolutie van de woningprijzen. Wevelgem kent een gelijkaardige trend zoals die van andere randgemeenten (Tabel 38). Voor de stad Kortrijk is er wel de opvallende prijsstijging bij de appartementen, als gevolg van de nieuwbouwactiviteit op die deelmarkt die de prijs omhoog stuwt. Bij de woningen (in gesloten, halfopen of open bebouwing) ligt de prijsstijging in lijn met de andere gemeenten van het stadsgewest.

Tabel 38: Evolutie van de mediaanwoningprijzen (% 2022 t.o.v. 2010) volgens woningtype en per gemeenten. Voor absolute waarden, zie Figuur 127. Bron: berekeningen op basis van data van Statbel (2023).

GEMEENTE	APPARTEMENTEN	HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	OPEN BEBOUWING
Kortrijk	+62%	+53%	+52%
Kuurne		+49%	
Harelbeke	+26%	+41%	+30%
Wevelgem		+44%	+49%
Lendeledede		+68%	

Blanco = no data t.g.v. te weinig geregistreerde transacties. De statistiek van de vastgoedprijzen is gebaseerd op de verkoopakten die worden geregistreerd door de FOD Financiën (AAPD)

*“De demografische opgave is nog niet weg, maar de stad heeft de kans gekregen om zich te profileren en om van een ingeslapen stad die erg bourgeois is, spitant te worden: een stad die open staat voor jeugd en jonge gezinnen. En daar ook een enorme levenskwaliteit voor aanbiedt. Ik denk persoonlijk dat door de nabijheid als een stad van Gent, die een wooncrisis heeft, men moet durven te beslissen om veel minder te verkavelen en veel meer compacte woonvormen aan te bieden. Kortrijk heeft nog een enorme uitdaging op dat vlak. Risico van krimp is er nog, maar de tendens is ingezet naar een kwaliteitsvoller verhaal.”* [expert 3]

Lokale besturen willen vooral vat krijgen op het spel van vraag en aanbod. Het in kaart brengen van het aanbod en de behoefte en de opmaak van een woningprogrammatie is daarbij de sleutel. Ze zijn zich bewust van het groot aanbod aan bouw mogelijkheden dat er nog is in de gebieden aangeduid in het



afbakeningsproces van het stedelijk gebied Kortrijk. Er is echter geen zicht op het gegeven of realisaties op terrein ook daadwerkelijk binnen dat stedelijk gebied terechtkomen.

*“Er zijn gronden waar nog kan gebouwd worden en verkaveld worden. Ondanks dat het niet wenselijk is. Niet alleen woonuitbreidingsgebieden. Er zijn nog teveel woongebieden. We hebben de luxe: er is voldoende ruimte en kunnen kritisch en veeleisend zijn.”* [schepen, Kortrijk]

*“Die historische context heeft woonaanbod opgezaaid met aanbod dat niet ideaal gelegen is volgens de huidige afweging. Waar gaan we dat extra aanbod creëren in de regio? Er is heel veel aanbod en zou volgens die hedendaagse afweging niet meer op die plek gelegen worden. (...) De uitdaging is: hoe omgaan met slecht gelegen aanbod? Dit is een uitdaging voor de regio en bij uitbreiding voor Vlaanderen.”* [expert 4]

*“Op regiovlak de oefening opnieuw doen en kijken naar de meest geschikte locaties.”* [expert 4]

*“Door een kwalitatief aanbod creëren we de vraag. Ik heb een voluntaristische stelling: creëer een kwalitatief aanbod en de vraag zal volgen. Ik geloof daarin.”* [schepen, Kortrijk]

*“Er moet een kwalitatief verhaal verteld worden om Kortrijk te laten floreren. Dat is echt wel doorgedrongen bij politici. (...) Ik denk dat er wel iets is doorgedrongen, m.n. dat hun verhaal niet moest zijn: kwantitatief antwoord op een kwalitatief vraagstuk. Want dat was wat ze zeiden. Deerlijk verkavelt, dus wij verliezen de concurrentiestrijd. Je kunt die concurrentiestrijd nooit winnen.”* [expert 3]

Voor het schrappen van aanbod aan bouwgronden, kijkt men vooral naar Vlaanderen of een bovenlokaal niveau. Ook de kosten die daaruit volgen, moeten volgens de actoren, gedragen worden door Vlaanderen.

*“In de regio bekijken waar we woonaanbod voorzien. Dat is de trend. Een integraal beeld en visie ontbreekt. Die rol moet vanuit Vlaanderen komen. Maar er is ook een rol voor de intercommunale die ze vanuit de streek hebben.”* [expert 4]

*“Daar dit (goedkeuring van het instrumentendecreet) een beslissing is van Vlaanderen, menen wij als gemeente dan ook dat Vlaanderen dit ten laste moet nemen. De gemeente kan misschien wel een insteek geven of er ergens bouwzones kunnen geschrapt worden maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden om ook de vergoeding van de eigenaren te regelen.”* [schepen, Lendeledé]

Sinds het afnemen van de interviews werd het instrumentendecreet goedgekeurd (2023). Dit decreet bepaalt dat eigenaars voor de volle 100% zullen vergoed worden (titel 4 van het decreet: ‘billijke schadevergoeding’) bij het herbesteden van bouwgronden via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Dit gebeurt in eerste instantie door de overheid die het RUP opmaakt.

Dat woonaanbod kan evenwel volgens de actoren geleidelijk aan wel nog op de markt gebracht worden, volgens het tempo van de woonbehoefte in de gemeente. Inzicht in die woonbehoeften is er niet altijd of nog niet; de nodige plannen daartoe moeten nog vaak opgesteld worden (vooral in de randgemeenten). Daarmee willen de gemeenten een zekere controle hebben over het realiseren van nog niet uitgeruste gronden om deze gefaseerd op de markt te laten komen.

*“We gaan een duidelijke studie doen wat betreft aanbod en behoefte en keuzes maken welke gebieden we in ontwikkeling steken. Ik ben overtuigd dat we op een manier kunnen saucissoneren. Opdiene in functie van de noodwendigheden. Verschillende schellen opdienen. Dat is anders dan als Matexi binnenkomt met zijn saucisson en zegt: “we gaan alles in één keer opeten”. We hebben als gemeente al nagedacht welke schel we waar nodig hebben. Anders krijg je mobiliteitsproblemen.”* [schepen, Wevelgem]

*“Als je kijkt naar waar de vastgoedmarkt vandaag werkt en de investeerders werken, die weten allemaal dat er ooit iemand zal beslissen dat er niet meer verkaveld kan worden en dat de brownfields gaan op zijn.”* [expert 3]

*“De regionale werking rond uw woonbeleid (dit is het lokale woonbeleid). Dat is ook iets waar dat we heel moeilijk grip op krijgen.”* [expert 2]

Pas recent (2023) is zowel voor de stad Kortrijk als voor de stad Gent een woonplan opgesteld met een analyse van trends op vlak van wonen. Het plan van Kortrijk is echter niet publiek beschikbaar. Maar zoals aangegeven speelt dit wel in op de aangehaalde problemen wat betreft groei van de (gewenste) bevolking, woningkwaliteit en betaalbaarheid. Rond regiovorming wordt -voor zo ver kon nagegaan worden- niet ingegaan in het plan. Of er al dan niet afstemming is gebeurd met de randgemeenten is ook niet duidelijk.

## ROL VAN DE REGIO EN SAMENWERKING TUSSEN ACTOREN

Meestal wordt door de respondenten aangegeven dat de gemeente een goede relatie heeft met de intercommunale Leiedal, de sociale woonmaatschappij en het OCMW; ook met particulieren en projectontwikkelaars is er zelden een conflict over bouwprojecten. Maar samenwerking tussen de actoren is niet steeds gemakkelijk volgens de respondenten; een betere afstemming is gewenst.

*“Woonregio Kortrijk, dat is bij ons een vrij sterke actor. 't Is tegelijkertijd een moeilijke partner. (...) Die hebben een heel zeer sterke eigen dynamiek, die zitten heel nauw in verband met die stad natuurlijk, zeker sinds de fusie maar toch hebben we het gevoel vanuit stad dat we daar geen 100% grip op hebben. Dat is eigenlijk een ding dat zijn eigen leven leidt, zijn eigen beslissingen neemt. Dat is één van onze moeilijkste ontwikkelaars om mee samen te werken. Maar ik ga dat wel nuanceren: ze zijn erg performant.” [expert 2]*

*“Het moet starten bij de Vlaamse Overheid. We hebben een uiteenzetting gekregen van wat Vlaanderen allemaal aan het bestuderen is voor Wevelgem. Dat zit niet juist. Moet in zijn integraliteit gebeuren. (...) Welke sites ontwikkelen en welke niet. Beter om met Vlaanderen en Leiedal de afbakening van de stedelijk gebied deftig te maken in relatie tot de bouwshift.” [schepen, Wevelgem]*

*“Je zou moeten zeggen: Vlaanderen, maak een akkoord met Leiedal dat als ze erin slagen om de open ruimte vrij te houden, we mee financieren. En zo iedereen mee krijgt. Als Vlaanderen zou zeggen: mits afsprakenkader gaan we investeren in de regio, dan zou dat perfect werken.” [expert 3]*

Daarvoor is natuurlijk ook afstemming nodig met de andere gemeenten en zeker de stad Kortrijk. Respondenten duiden op de moeilijkheid om met een grote groep van gemeenten aan de slag te gaan en pleiten voor gerichte allianties rond concrete dossiers om het welslagen van projecten te bekomen. In essentie zit dergelijke afstemming in de werking van Leiedal, maar wordt toch nood ervaren aan andere samenwerkingsverbanden. Een punt hierbij is dat er een zekere verevening van kosten en baten is tussen de gemeenten onderling, via een regionale gefinancierde pot.

*“Dat is georganiseerd in Leiedal. Afstemming over thema's. Maar ik weet niet of we er zo geraken. Afbakening is gebeurd van onderuit maar ook vanuit hogerhand. Maar ik weet niet of we er van onderuit gaan geraken met de dertien (gemeenten). Daarin zitten ook gemeenten zoals Anzegem en Avelgem, dat zijn gemeenten die een heel andere visie hebben op alles.” [schepen, Wevelgem]*

*“Je moet allianties vormen maar je moet kleinere allianties beginnen maken met 2 of 3 of 4 bijeen. Dat is beetje het verhaal van Europa in 2 snelheden maar dan in de regio. Dat zou ook een mogelijkheid kunnen zijn. Dat zou ook een oplossing kunnen zijn denk ik. Maar wat werkt zeer goed is allianties van 2 of 3 rond een heel concreet project. Daar bloeit samenwerking uit en we groeien naar mekaar toe.” [expert 2]*

*“Hoe gaan we slim om met de 30ha bouwgrond van de SHM? De Vlaams Bouwmeester kende Wevelgem echter niet. We laten de kaart zien en hij zegt: “dat is simpel, je hebt Wevelgem en Gullegem en Moorsele. Laat Moorsele opnieuw dorp zijn”. Maar in Moorsele, ook daar willen we groeien en vernieuwen. Als je dat op niveau van de streek doet, ga je altijd het getouwtrek hebben en het verhaal van de centen. Bijvoorbeeld: Wevelgem wil 50ha bedrijventerrein bij, kleine gemeenten gaan akkoord maar willen wel dat de meerwaarde in een regionale pot komen.” [schepen, Wevelgem]*

Over wat dat regionale niveau moet zijn is niet iedereen het eens. Volgens de ene is dat de provincie, volgens anderen de intercommunale, volgens nog anderen een bovenlokale woonregio. Gemeenten zien zichzelf ook als sterk genoeg om de (woon)problematieken alleen aan te pakken.

*"Als tussengebied op de schaal van de woningmarkt, als subregio op grotere schaal. Op vandaag is dat er niet. We kijken naar schaalvoordelen (bijvoorbeeld op vlak van sociale huisvesting). Wat is de juiste schaal van een gemeente? Wij hebben een logisch werkingsgebied."* [schepen, Wevelgem]

*"Het eigen verhaal schrijven en toch wel altijd de link leggen met de regio, dat moet je altijd gaan doen. Anders is het van Kortrijk tegen de rest; dat is iets wat we heel vaak horen. Dat moet je vermijden. We proberen ons in te schrijven in die regionale logica maar tegelijkertijd zelf ons eigen verhaal proberen scherper te maken. Dus dat lukt."* [expert 2]

Toch belet het de gemeente om samenwerking op poten te krijgen.

*"We denken dat we sterk genoeg zijn om het zelf te doen. We kunnen alles aan, we hebben de juiste schaal (30.000 inwoners)."* [schepen, Wevelgem]

In de geïnterviewde gemeenten komt het zelden voor dat er conflicten zijn met projectontwikkelaars. Zelden worden projecten geweigerd maar eerder zelfs verwelkomd. Inzetten op vooroverleg met projectontwikkelaars werkt volgens de respondenten.

*"Ik ken geen geval waar we niet gewild hebben maar toch ontmoeten hebben in de voorbije jaren. Het is natuurlijk de vraag hoe lang we de flexibele woonprogrammatie kunnen houden. Grote projectontwikkelaars kunnen met fasering omgaan."* [schepen, Wevelgem]

*"We hebben de traditie van het vooroverleg en zijn zeer aanspreekbaar als centrumstad van 77.000 inwoners. Er is een vlot contact tussen dienst stedenbouw, politiek en private ontwikkelaars. Ik kan me hoogstens enkele beroepsprocedures bij de deputatie herinneren waar de beslissing van de woningtypetoets betwist wordt. 't Is kwestie van te overtuigen op voorhand."* [schepen, Kortrijk]

Tal van projectontwikkelaars zijn dan ook actief in de regio. Ze zijn zich bovendien bewust van het kader van de bouwshift, namelijk geen extra ruimtebeslag tegen 2040. Het ontwikkelingsklimaat wordt door projectontwikkelaars gunstig ervaren en er valt blijkbaar nog geld te verdienen, waardoor ontwikkelaars van over heel Vlaanderen projecten realiseren in de regio Kortrijk. De samenwerking tussen overheid en projectontwikkelaars wordt door de respondenten als positief ervaren.

*"Er zijn veel verschillende spelers in de stad. Onze reputatie is niet slecht: men ziet dat er op consequente wijze iets gebeurt en ontdekt een zekere betaalbaarheid in Kortrijk en er zit nog potentie. Wat dat betreft zijn veel ontwikkelaars actief: ION (uit Waregem), Caaap, Koramic, Ghelamco, Vuylsteke, Impact (uit Antwerpen), Cores, Cerial (Hasseltse vennootschap). De brede ontwikkelingswereld weet Kortrijk liggen. Er zijn nog andere meer lokale spelers: bijvoorbeeld Verstraete (kantorenbouw) is een Kortrijkse speler. Geen gebrek aan interesse van de brede markt."* [schepen, Kortrijk]

*"Publieke en private sector hebben elkaar nodig. Maatschappelijke partnerschappen opzetten is een methode om tot uitvoering te komen."* [expert 3]

## **ROL VAN LEIEDAL IN DE REGIO KORTRIJK**

Leiedal wordt door elke actor (gemeenten, experts) als een bepalende actor gezien in de regio. Leiedal ziet zich actief op drie vlakken: (1) ondersteunen van de lokale besturen, (2) opmaak van instrumentarium, en (3) het zelf uitvoeren van projecten. Zij verwoorden dit als volgt:

*"We ondersteunen lokale besturen op vlak van beleidsplannen, lokale woonplannen, soms regionale visies op vlak van wonen, dat is één poot. Anderzijds maken we instrumentarium op, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen en voeren ook zelf projecten uit. Op die drie vlakken zijn we actief. We brengen vraag en aanbod correct in kaart. Ook leegstand en verappartementisering om te tonen welke bedreigingen er zijn als ze nog teveel greenfields aansnijden. Dat is een boodschap die aankomt bij lokale besturen."* [Leiedal]

Nochtans komt die boodschap in de praktijk minder sterk aan bij de lokale besturen dan Leiedal beweert. Respondenten wijzen op het waardevolle werk qua visievorming door Leiedal, maar zijn nog wat kritisch op de voldoende uitrol van projecten op het terrein in de verschillende betrokken gemeenten. Leiedal heeft een dynamiek waar volgens sommige experts moeilijk vat op gekregen wordt. Het feit dat de

voorzitter van Leiedal ook schepen is in Kortrijk maakt het niet gemakkelijker voor stad, als voor de betrokken gemeenten, omdat de hele regio zich vertegenwoordigd wil voelen. De vergelijking van Leiedal met een projectontwikkelaar is opmerkelijk en misschien wel het probleem om tot een regionale visie te komen.

*“Er kruipt veel energie in en iedereen is van goede wil, maar ik heb de indruk dat plannen te vlug in de schuif belanden en dat er in realiteit niet veel van terecht komt. Plannen van Leiedal bevatten visie maar in de praktijk komt er weinig van terecht. Gemeentebesturen keuren dingen goed zonder daarna daarmee nog rekening te houden in de praktijk.” [schepen Harelbeke]*

*“Maar wat je nu krijgt is dat de gemeenten wel deel zijn van Leiedal, maar finaal niet iedereen in hetzelfde gareel kan houden.” [expert 3]*

*“Eerst was het moeilijker om daar een goede grip op te krijgen. Als stad heb je een heel directe band met uw college. Je kunt daar heel sterk op mekaar inspelen. De schaalgrootte is helemaal anders in Gent. (...) Hoe verder de afstand van de stad hoe moeilijker dat het is. In regionaal verband is het een gegeven. Dat is de Raad van Bestuur die dat ding (intercommunale Leiedal) leidt. Onze schepen die ook schepen van wonen en bouwen is, is daar voorzitter van. Zo heb je een rechtstreekse lijn in die Raad van Bestuur en een sterke stem. Dat klopt maar die staat tegelijkertijd in spreadstand want hij moet ook de regio vertegenwoordigen dus dat is zeer moeilijk. (...) Die Raad van Bestuur heeft een beetje zijn eigen dynamiek. Er wordt heel veel voorbereid buiten een zone waar wij als experts geen grip op hebben. Dus dat is een moeilijkheid. Ze hebben een eigen dynamiek.” [expert 2]*

*“Leiedal is eigenlijk de organisator van de suburbanisatie van Kortrijk, dat is het probleem. Dus die zijn verkavelaars, dat is een officiële Matexi soms.” [expert 1]*

Leiedal wordt vooral als een meerwaarde gezien op vlak van de visievorming. Want die ontbreekt bij de gemeenten op dit moment nog. Woonplannen en een ruimtelijk beleidsplan is in het beste geval in opmaak, zoals in de stad Kortrijk, maar ontbreken veelal in de omringende gemeenten. Afstemming tussen de gemeenten op dat vlak is er dus niet. Er is wel bereidwilligheid om over de regio te praten, maar om dat ook in daden om te zetten is minder vanzelfsprekend. Een rol voor Leiedal wordt wel als optie gezien, maar komt ook met het feit dat visievormer en -uitvoerder dan samenvallen, wat kan leiden tot een zekere belangenvermenging. Spanning ontstaat, volgens de respondenten, ook tussen de stad en haar randgemeenten, omdat steeds naar consensus moet gezocht worden; er is geen proportionele inbreng.

*“Leiedal is belangrijke intercommunale waar heel wat competente mensen werken. De rol van Leiedal mag niet overschat worden. Ik ben daar tevreden over. Vooral over de visie”. Veel politici overstijgen de eigen gemeente niet en de korte termijn, en Leiedal speelt daarin een belangrijke rol.” [schepen Harelbeke]*

*“Voorzichtig wel, maar het is ingebakken dat je concurrenten bent van elkaar (personenbelasting). Maar in andere processen, regiovorming (vanuit de provincie), stadsgewestelijk (vanuit Vlaanderen), zien we wel de verdienste van Leiedal; mentaal zie je dat gemeente-overschrijdend de geesten rijpen. Studie van de woonuitbreidingsgebieden in de regio is net bedoeld om te zeggen: dat is de situatie. Om niet zomaar te verkavelen. Dat is de tweede hefboom die Leiedal in handen heeft. Leiedal is ook de partner van de gemeenten voor de opmaak van het RUP in de gemeenten. We gaan nooit een RUP maken die zou indruisen tegen de ruimtelijke principes van de regio.” [schepen, Kortrijk]*

*“Ik zie een nood aan interactie tussen een kaderstellende overheid en een operator die kan zorgen voor uitvoeringsgerichtheid. Maar die twee heb je nodig. Dus niet alleen een uitvoerder zonder kader. Maar als dat van Vlaanderen moet komen is dat veel te abstract. (...) Waar ik bevreesd voor ben is dat de kaderstellende overheid ontmanteld wordt, op vandaag zijn er vooral de provincies en hun plannen en instrumentaria. Terwijl intercommunales moeilijk twee dingen in één kunnen worden. Namelijk de autoriteit die op regionaal niveau het kader gaat stellen én de actor die uitvoert. Daar zit nog een enorm spagaat”. [expert 3]*

*"Maar ze zijn ook een consensusorgaan. Zij moeten de 13 (gemeenten) samen vertegenwoordigen en dat maakt dat het heel moeilijk is om tot een scherpe uitspraak te komen over een bepaalde beleidslijn. Dus dat is wel een spanning. In ons geval we zijn het centrum van die regio. Dus dat is spanning stad versus rand."* [expert 2]

*"We zouden beginnen met een licht soort proportioneel gewicht in die vergadering. Eigenlijk zou dat cruciaal zijn. Dat gaat in tegen hoe dat de raad van bestuur werkt, wat dat ik nu zeg, maar dat is een manier om het te doen. We hebben die discussie gevoerd rond die vervoerregio om het wel zo te doen. Het was redelijk bits. We hebben gezocht naar systemen naar een proportionele vertegenwoordiging."* [expert 2]

*"Potverdikke, moest ik Leiedal in mijn handen hebben, als zo een apparaat, met een gegarandeerde omzet, dan kan je eigenlijk goeie dingen doen ook."* [expert 1]

De opmaak van een regionale visie leidt niet tot scherpe uitspraken omdat de betrokken gemeenten in consensus beslissen. Op lokaal niveau worden weleens beslissingen genomen die ingaan tegen die regionale visie (bijvoorbeeld met betrekking tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden). Niettemin proberen de stad Kortrijk en andere gemeenten het goede voorbeeld te geven.

*"Als de regio zegt we snijden geen woonuitbreidingsgebied meer aan dan zeggen wij we gaan ze schrappen. Snap je dat is een manier om het te doen. Dat schoffeert ook niemand. In die zin kun je netjes mee met de regio en je kunt zelfs zorgen dat uw lat nog een stukje verder ligt of hoger ligt. Dat is een manier om het te doen. Die goede voorbeelden daar geloof ik hard in."* [expert 2]

*"Kuurne doet dat zelf (schrappen woonreservegebieden)."* [expert 1]

## ROL VAN PROJECTONTWIKKELAARS

Uit het aantal projectontwikkelaars, actief in de streek, kan opgemaakt worden dat de regio Kortrijk aantrekkelijk genoeg is om er nog grote woningbouwprojecten te realiseren. Het grote aanbod aan onbebouwde percelen trekt dan ook projectontwikkelaars van over heel Vlaanderen. Er wordt hen niet veel in de weg gelegd, waardoor op het moment van voorliggend onderzoek vooral appartementen worden gebouwd in de stad Kortrijk, om rijkere ouderen in deze krimpregio van buiten te trekken.

Projectontwikkelaars volgen niet altijd de aanpak van de gemeenten, zeker voor wat betreft het afremmen van het aansnijden van bijkomende bouwloten. Gemeenten zijn nog op zoek naar geschikte instrumenten om vat te krijgen op de uitvoering van een gemeentelijk woonprogramma, voornamelijk wat betreft het faseren van nieuw aan te snijden bouwgronden.

*"Daar zoeken we de juiste instrumenten. We denken dat we dat een stuk gevonden hebben. Door de woonprogrammatie vast te stellen op de gemeenteraad: ontwikkeling wegenis vasthangen aan de woonprogrammatie. Als we niet willen ontwikkelen zullen we wegenistracé niet goedkeuren. Dan is er geen verkaveling. Wat zeggen de stoutere projectontwikkelaars: "we denken na over verkavelingen zonder wegenis". Dan wordt het moeilijk en hebben we geen stok meer achter de deur. Een door de gemeenteraad goedgekeurde woonprogrammatie zou stok achter de deur moeten zijn om al dan niet projecten toe te laten. Ik ben op zoek hoe dat we in het kader van die GRUPs hoe dat we daar uitspraken kunnen doen over de woongebieden dat die maar pas bijvoorbeeld in 2040 op de markt mogen komen. Hoe met een RUP uitspraak doen over bepaalde woongebieden."* [schepen, Wevelgem]

Alhoewel dergelijke fasering via een RUP kan vastgelegd worden, wordt bij dit instrument toch vragen gesteld door de respondenten.

## INSTRUMENTARIUM

De inzet van een RUP, met de ingebouwde fasering, is niet evident in de ogen van de gemeenten, omdat die te weinig flexibiliteit biedt en de procedures lang en zwaar zijn.

*"Maar dan ligt het vast in het RUP versus een levendige woonprogrammatie. We passen de woonprogrammatie liefst elk jaar aan in functie van de noden. Via een RUP is dat een zware procedure."* [expert 5, Wevelgem]

*"De procedures voor opmaak van RUP's zijn zwaarder geworden omdat je veel meer infomomenten en adviesrondes moet organiseren."* [schepen, Lendeledé]

*"Wat is belangrijk: context en schaal van de stad. Dat leg je niet zomaar vast maar eventueel wel in een RUP. Het gevaar van een RUP is dat de inzichten veranderen eer dat het plan klaar is. Soms duurt het ook lang. Hoe houd je RUP's future-proof?"* [schepen, Kortrijk]

De gemeente is vaak nog zoekende bij de herbestemming van woonuitbreidingsgebieden. Hoewel ze doorgaans wel achter de visie staan, gaan ze niet over tot effectieve schrapping, omdat ze vinden dat Vlaanderen daarin het initiatief moet nemen en dus ook de kosten moet dragen.

*"Onze houding is: als we niet willen ontwikkelen dan zal er ook niet gerealiseerd worden. En als Vlaanderen tegen dan voldoende geld heeft zullen we verkopen en aan de kassa passeren. Zelf omzetten ... tja, we hebben liever dat Vlaanderen daarin investeert."* [schepen, Wevelgem]

*"Waar we ook op inzetten is op communicatie naar ontwikkelaars: Op onze website hebben we een wegwijzer voor verkavelingen voor ontwikkelaars."* [expert 5, Wevelgem]

*"We willen de richtlijnen (dus de wegwijzer) verder uitbouwen. We zien dit ook als een opstap naar een verordening indien de richtlijnen niet werken."* [expert 4]

Het gros van de gemeenten is enerzijds bezig of van plan een woonplan op te maken. Vaak ontbreekt dit nog op dit moment (Kortrijk is wel afgerond in 2023). Anderzijds werken ze met eigen specifieke instrumenten, zoals de woningtypetoets. Vooral de stad Kortrijk is actief bezig met opmaak van plannen (Woonplan, Beleidsplan). In het Woonplan van 2023 is een doelstelling naar sociale huurwoningen (+1000 tegen 2040) opgenomen, waar de stad vooral naar 'budgetwoningen' wil gaan. In het algemeen wenst ze een groei van de bevolking tot 85.000 inwoners tegen 2040; dit is een expliciet speerpunt geworden in het Woonplan (c.q. Woonpact).

*"Het woonplan is een synthese van wat we weten en een sprong maken voor dingen die we nog niet weten. Het woonplan komt iets te vroeg. Mijn verwachtingen zijn nogal hoog. Mag niet de zoveelste doorslag worden van de vele woonplannen die her en der gemaakt zijn. Het is onszelf doorlichten en in vraag stellen. Met het perspectief: Hoe kunnen we een nog betere stad zijn. Betreden paden verlaten. Dus zowel wat onze juridische kaders als onze verordening betreft is de uitdaging om daarmee in de toekomst om te gaan. Soms staan wetten en regels progressief beleid in de weg."* [schepen, Kortrijk]

*"De woningtypetoets hebben we opgemaakt en is later door Gent overgenomen. De woningtypetoets is tot stand gekomen in 2009-2010 door mij door gewoon de vraag te stellen "hoe ga je daarmee (verapartementisering) om"? Dat is iets wat ik niet wil veranderen."* [schepen, Kortrijk]

*"Dat werkt goed (woningtypetoets). Zeker in die periode wanneer die is ingevoerd (+/- 2010). Dat heeft de rem gezet op een aantal slechte ontwikkelingen. Die heeft toen die eengezinswoningen beschermd."* [expert 2]

*"Wij hebben twee beleidslijnen: dat is de woningtypetoets, en de beleidslijn sociaal en bescheiden wonen omdat wij ons sociaal objectief in die tijd al hadden, maar dat is nooit van de grond gekomen dat wij graag hadden dat er een minimum aan bescheiden woningen zou komen, budgetwoningen en betaalbare woningen maar dat is er nooit van gekomen."* [expert 1]

*“Het woonpact is een pact tussen bewoners, overheid en de investeerder, de ontwikkelaar die wil investeren. Voorbije legislatuur gewerkt aan het ruimtepact. Nu verder op bouwen met het ruimtelijk beleidsplan. Het woonplan is het vervolg. Wat voor mij een groeifactor heeft.” [schepen, Kortrijk]*

In elk geval verwachten de gemeenten niet veel van het instrumentendecreet<sup>126</sup> om de bouwshift te realiseren op het terrein. Ondertussen is dat decreet goedgekeurd (2023), maar blijft de inschatting van de respondenten overeind als het aankomt op de betaalbaarheid van de bouwshift.

*“Instrumentendecreet is onbetaalbaar voor de steden en gemeenten. Die factuur is onbetaalbaar, dat is al genoeg gezegd.” [schepen, Kortrijk]*

*“De bouwshift is een wortel en een stok. Vooral het feit dat de wortel is uitgedeeld en de versoepeling qua stedenbouwkundige en tout court qua afwijkingmogelijkheden voor die vergunningenbeleid zijn dermate hoog dat het toch de coherentie in bepaalde wijken dreigt aan te tasten. (...) Uw onderhandelingspositie wordt volledig ondergraven.” [expert 2]*

*“Iemand die gronden gekocht heeft en vandaag een statuut als bouwgrond heeft, en een project aanvraagt, daar moet je mee klappen. De woonuitbreidingsgebieden in Kuurne zijn op één na speculatieve grond en als je dan ziet wie er daar eigenaar van zijn, dat zijn geen onnozelaars.” [expert 1]*

Ook experts geloven eerder in een model waarbij algemene doelstellingen worden vooropgesteld voor de regio en de lokale besturen, en waarbij van bovenaf gefinancierd wordt voor projecten die uitvoering geven aan die doelstellingen en model dat via Stedenbeleid ook gehanteerd wordt.

*“Stel nu dat Vlaanderen zegt: we hebben een doelstelling op vlak van energie, en de regio rond Kortrijk moet die doelstelling hebben. En je hebt daarvoor 30 jaar. Hoe meer je projecten stelt die in de doelen passen en al wat in die richting gaat gaan co-financieren (vanuit Vlaanderen). Dat zou een fantastische logica zijn. Dan heb je je planningsapparaat ten dienste gesteld van bepaalde doelstellingen.” [expert 3]*

In sommige gevallen zijn, tot slot, grondposities cruciaal om private projecten te realiseren of net tegen te houden.

*“Grondposities in de binnenstad? Ja toch wel wat maar dat wordt afgebouwd. Financieel, budgettaire is de keuze gemaakt om heel zwaar te desinvesteren, dus alles wat dat we kunnen verkopen te verkopen. Zeker deze legislatuur is daar heel zwaar ingezet. Hier geef je de sturing zelf uit handen, dat is duidelijk. Hebben we voldoende in eigen handen? Neen, we zijn eigenlijk aan het afbouwen. Dat is zeker een punt wat dat absoluut beter kan.” [expert 2]*

*“Overheden hebben geen grondpositie meer om te sturen of om te wegen en hebben vandaag noch de intellectuele noch de mentale, noch de financiële middelen.” [expert 1]*

*“Ons stadsontwikkelingsbedrijf is opgedoekt, alle stedelijke vzw's zijn opgedoekt. Op één of twee na. Het is een organisatorische bestuurlijke keuze geweest om dat te doen. Daar valt wel iets op te zeggen vind ik persoonlijk. Waarom? Omdat je eigenlijk op die manier die parallelle besluitvorming wat dat we nu zien bij de Leiedal, bij het BRK op die manier kan gaan uitsluiten.” [expert 2]*

## 7.8. CONCLUSIES

### WAT IS HET PROBLEEM IN DE REGIO KORTRIJK?

Het probleem is het gebrek aan een gezamenlijke en eenduidige probleemformulering op vlak van wonen voor de regio. Gezamenlijk omdat men het niet eens is over **'de'** woonproblemen, en eenduidig omdat men geen wezenlijke 'problemen' detecteert. Het opnemen van een oplossing over de regio heen blijkt dan ook moeilijk te zijn voor de betrokken actoren. Hun modus operandi is daardoor voorspelbaar, namelijk stimuleren van de bevolkingsgroei door nieuwbouw. Dit echter niet de problemen niet op met

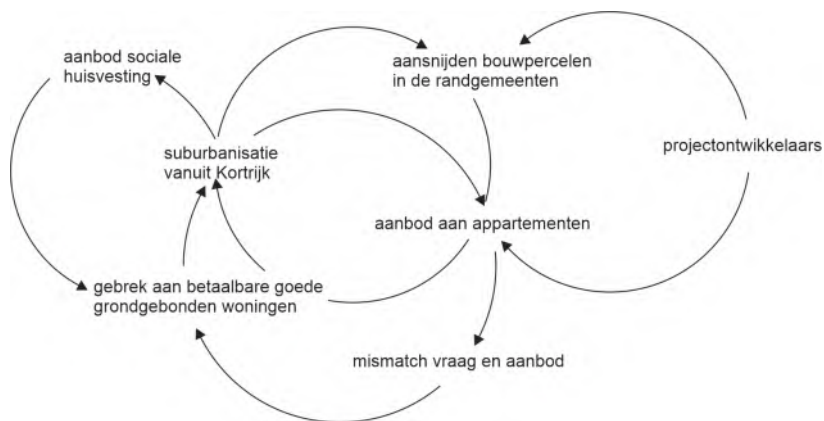
<sup>126</sup> Zie [https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2023/07/03\\_1.pdf](https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2023/07/03_1.pdf), v.a. blz. 78.

betrekking tot een gebrek aan goede woningen, suburbanisatie, een te ruim aanbod aan bouwpercelen in de rand en aantasting van de open ruimte.

Figuur 131 toont de neerwaartse spiraal die het gevolg is van de acties van de verschillende actoren. Het gebrek aan betaalbare en kwalitatieve grondgebonden eengezinswoningen in Kortrijk zorgt voor een zekere suburbanisatie naar de omliggende gemeenten, waar dergelijke woningen wel worden aangeboden. De randgemeenten beschikken voor dit aanbodbeleid over een ruime voorraad aan onbebouwde percelen en staan weigerachtig tegenover de beperking van dit potentiële woonaanbod. Voor de financiering van het schrappen van woonuitbreidingsgebieden wordt gewezen naar het Vlaamse Gewest, zodat het verder aansnijden van de open ruimte steeds verder gaat.

Om de suburbanisatie tegen te gaan, doet Kortrijk aan stadsontwikkeling door vooral high-end appartementen te bouwen, daarbij aangestuurd door projectontwikkelaars. Dit aanbod spoort niet met de vraag naar betaalbare kwalitatieve eengezinswoningen met tuin, waardoor een overaanbod aan dit type appartementen. Dit zorgt tevens voor druk op de huurmarkt. Om de markt bij te sturen, komen de sociale woonmaatschappijen in beeld, maar gelet op de beperkte financiering van sociaal wonen en de beperkte grondposities lukt dit nauwelijks.

Deze acties zijn niet steeds doordacht en daardoor wellicht te doorbreken. Niets weerhoudt de randgemeenten ervan om eveneens een woningtypetoets via verordening op te stellen en aldus de typologie van woningen af te stemmen op de woonvraag. Het herbestemmen van woon(reserve) gebieden is een beleidskeuze en kan in se ook gedaan worden door de lokale overheden. In principe hoeft de Vlaamse Overheid hierin niet in tussen te komen. Althans niet indien de acties tussen de gemeenten onderling afgestemd zijn, bijvoorbeeld door visievorming op woningmarktniveau. Daarmee samengaand kan de rol van de gemeenten apart, maar ook gezamenlijk onder de noemer van Leiedal, in vraag gesteld worden. Het ontbreekt de regio aan een visie op het wonen die gedragen wordt door alle betrokken gemeenten (en stakeholders) binnen de woningmarkt en vooral aan daadkracht om deze te realiseren.



Figuur 131: Verbanden tussen de acties van de actoren in de regio Kortrijk

## WAT KAN DE WONINGMARKTARENA BETEKENEN VOOR DE REGIO?

### AANGEDRAGEN OPLOSSINGEN

Voor het oplossen van de geschetste problemen wordt door de lokale overheden nog vaak gekeken naar een hogere overheid, hetzij de provincie om woonregio's af te bakenen, hetzij Vlaanderen om de rekening te betalen voor het schrappen van woon(uitbreidings)gebieden. Met andere woorden, de lusten (bijvoorbeeld inkomsten opcentiemen personenbelasting, bouwaks) en de lasten (bijvoorbeeld planschade) worden niet binnen de regio vereffend. Een responsabilisering van de betrokken gemeenten is nodig. De (veroorzaakte) problemen kunnen op woningmarktniveau opgelost worden om de vicieuze



cirkel van denken en handelen te doorbreken. Dit kan door Leiedal een grondbeleid te laten voeren, andere belasting- en financieringsmodellen die de gehele regio bedienen in te voeren, het schrappen van woonreservegebieden te koppelen aan woongebieden die nog wel ontwikkeld worden, of nieuwe woontypologie afstemmen op de te (verwachte) vraag.

## **PACTEN MAKEN**

Naast de lokale besturen lijken de belangrijkste projectontwikkelaars alvast – en naar eigen zeggen elk een niche in de markt in te nemen: Matexi bouwt zogezegd leefbare buurten (als totaalconcept en desgevallend in gegroepeerde bouw (appartementen). Huyzentruyt richt zich op betaalbare sleutel-op-de-deur-woningen voor grondgebonden ééngezinswoningen (meestal in de randgemeenten), en Koramic focust op de herontwikkeling van oude binnenstedelijke sites. Als groep zou hun rol moeten zijn om wooneenheden aan te bieden die inspelen op de behoeften van alle lagen van de bevolking. Een dergelijke rol kan opgenomen worden in een woonpact tussen deze actoren. Idaliter vormen ze één ontwikkelaar. Zo een pact legt de rol van elke actor in het woonbeleid vast samen met de voorwaarden waaronder ze (samen)werken. Dit betekent ook dat ze transparant zijn over hun portfolio en inzichten en data willen delen met andere projectontwikkelaars en overheden. Het vooropgestelde woonbeleid kan in overleg met de betrokken private stakeholders opgesteld worden; de voorwaarden voor samenwerking kunnen in een protocol vastgelegd worden.

Via masterplannen kan de woonvisie concreet gemaakt worden voor specifieke sites: welke types en segmenten worden wààr wenselijk geacht. Ruimtelijke doelen kunnen uitwisselbaar zijn tussen de sites, zoals bijvoorbeeld de aanleg van groene zones. Lusten en (stedenbouwkundige) lasten kunnen zodoende verdeeld worden. Tevens kan een woningbouwprogramma opgesteld worden dat inspeelt op de woonvraag/-behoefte en niet per definitie uitgaat van het woonproduct dat neergezet wordt door de projectontwikkelaar. Essentieel daarbij is dat de randgemeenten mee instappen in de woonvisie, wat inhoudt dat er een rem zal moeten gezet worden op een aantal uitbreidingen. Dit kan alleen als ze delen in de winsten die elders in de regio gemaakt worden.

Als er een duidelijk zicht komt op de woonproblematiek van de regio (factoren), best aangebracht door (expert-)onderzoeker (als intermediair), kan een woonprogramma (institutie) opgesteld worden (door Leiedal (actor)), dat concreet vertaald wordt naar sites in de verschillende gemeenten (door de lokale besturen (actoren)), zodat de projectontwikkelaars (actoren) hun aanbod hierop afstemmen. Maar daarvoor is dan nog wel een gedragen mediator nodig. Pas dan kan vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd worden.

## **INSTITUTIONELE VERANDERING EN VERANKERING**

Leiedal zou een meer sturende, mediërende rol kunnen opnemen op basis van een visie op het wonen voor de woningmarktarena. Die woningmarktarena kan het forum zijn waarbinnen de actoren opereren en afspraken maken over de uitvoering van de regionale woonvisie en de concretere masterplannen. Op heden bestaat er evenwel geen institutionele woningmarkt als een juridisch verankerd gebied. De referentieregio Zuid-West-Vlaanderen, die samenvalt met het werkingsgebied van de intercommunale Leiedal, zou die plaats kunnen innemen. Dit is een pragmatische oplossing omdat dan geen nieuwe of bijkomende afbakening moet worden gezocht voor de woningmarkt en er ook afstemming kan gebeuren met andere thematieken zoals bijvoorbeeld mobiliteit of economie.

Daarin kan Leiedal een rol spelen, mits ze voldoende macht en slagkracht krijgt om beslissingen af te dwingen op niveau van de regio, en dus ook financiële middelen. Dat kan gebeuren op basis van een bovenlokaal woonpact met een visie op de regio. Hierin kan aangegeven worden welke actor welke rol opneemt en actie onderneemt. Daarbij moet, naast visievorming op de regio, een kader stellende uitvoeringsverplichting ingevoerd worden. Absolute consensus tussen de betrokken gemeenten is zodoende niet noodzakelijk een vereist. Dit kan een institutionele heroprichting van Leiedal betekenen. Een alternatief is dat de betrokken gemeenten fuseren (met de stad Kortrijk), of zelfs delen ervan (verstedelijkt deel?) tot een nieuwe gemeente.

Idealiter wordt ook het werkingsgebied van de woonmaatschappijen herzien, waarbij een bundeling van vele kleintjes voorop staat; thans is dat recent gecreëerde landschap heel gefragmenteerd. Het doorkruist een logische samenhang van stad-rand.

# OVERKOEPELENDE CONCLUSIES EN BESCHOUWINGEN

8.



Vooraleer de hoofdvraag te behandelen worden de subvragen behandeld; deze voeden immers de beantwoording van de hoofdvraag. In het verlengde daarvan worden tot slot nog enkele beschouwingen en aanbevelingen omtrent de uitkomsten van dit onderzoek geformuleerd.

## 8.1. EINDCONCLUSIES

### WAT ZIJN DE RUIMTELIJKE KENMERKEN EN IMPLICATIES VAN HET WONEN IN BELGIË EN HOE ZIJN ZE TOT STAND GEKOMEN?

Het begrijpen van de historische context en evolutie van de daarbij horende beleidsmaatregelen is essentieel om inzicht te krijgen in de huidige situatie.

Al snel na het ontstaan van België werd beleid op het gebied van ruimtelijke inrichting ingevoerd. Deze waren enerzijds gericht op de ontwikkeling van het wegen- en spoorwegennet als middel om economische groei te bespoedigen en anderzijds op het stimuleren van de individuele woningbouw buiten de grote agglomeraties en de sanering van sloppenwijken in de steden; dit om de indirecte kosten voor de opkomende industrialisatie te minimaliseren en de katholieken tegemoet te komen om arbeiders zo lang mogelijk thuis en onder hoede van de lokale pastoor te laten wonen, en zo te vermijden dat de industriesteden (als broeihaarden van o.a. syndicalisme en secularisatie) te groot werden.

Na de Eerste Wereldoorlog werd in een poging om de heropbouw (van vooral de Westhoek) te sturen, de toekenning van subsidies aan gemeenten voor wederopbouw en volkshuisvesting afhankelijk gemaakt van de opmaak van onder andere rooi- en bestemmingsplannen. De aandacht voor wederopbouw verschoof echter al snel naar de groei van grote agglomeraties en naar volkshuisvesting met in 1919 de oprichting van de Nationale maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken.

In de jaren 1930 werden vervolgens inrichtingsplannen opgesteld op verschillende niveaus, maar pas tijdens WOII werd het land ingedeeld in streekplangebieden en werden regionale streekplannen opgesteld. Het duurde nog tot 1962 vooraleer de eerste Wet op de Stedenbouw in werking trad.

In 1980 werd ruimtelijke ordening een Vlaamse gewestbevoegdheid, en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen van 1997 richtte zich, gelet op de grote direct en maatschappelijke kosten van dit klassieke woonmodel, op een ommekeer in het beleid richting stedelijke verdichting en behoud van natuur en landbouw. Vanwege de eerdere geïnstitutionaliseerde regionale gewestplannen, en de beperkingen van definities (zie bijvoorbeeld de afbakening van stedelijke gebieden), is hiervan echter weinig terechtgekomen.

Vervolgens werden in het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw verschillende ad-hoc maatregelen met betrekking tot het vergunningenbeleid uitgevaardigd en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herzien, wat mede leidde tot de introductie van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in 2018, dat gericht was op ruimtelijk rendement, vermindering van het ruimtebeslag en het verder doorvoeren van de subsidiariteit naar de gemeenten. De uiteindelijke goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen blijft echter vooralsnog uit. Recente ontwikkelingen, zoals het Decreet Woonreservegebieden, beperken wel reeds de ontwikkeling van nieuwe woonzones door striktere vergunningsvereisten.

Het gevolg van een beleid dat sinds de 19<sup>de</sup> eeuw gericht is op eigenaarschap van eengezinswoningen buiten de steden met ruim bemeten zones voor ontwikkelingen, afgebakend na WOII, heeft geleid tot een peri-urbaan verstedelijkt landschap, dat gekenmerkt wordt door zowel verspreide bebouwing en lintbebouwing. Voor steden ontbrak (en ontbreekt) een planmatige aanpak en waren de initiatieven telkens een antwoord op acute maatschappelijke problemen zoals bijvoorbeeld woningnood, verkrotting, betaalbaarheid, ... Tegenwoordig worden de Belgische steden en gemeenten derhalve geconfronteerd met demografische veranderingen, zoals gezinsverdunding, vergrijzing en versterkte binnenlandse emigratie en buitenlandse immigratie, wat leidt tot wijzigingen in het bebouwde weefsel, waaronder verappartementisering, verdichting aan huishoudens, en een toegenomen woonvraag. Omgekeerd is er

op het platteland sprake van vergrijzing en deels ook krimp.

Gegeven het falen van de aanpak in het verleden, is er bijgevolg behoefte aan een nieuwe benadering. De Belgische c.q. Vlaamse focus op kwantiteit, i.c. het vergroten van de hoeveelheid (meer verkavelingen en bouwprojecten), is vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening niet langer effectief om de huidige problemen aan te pakken. Het overschot aan bouwgronden dat in het verleden werd gecreëerd, bevindt zich op locaties waar geen voorzieningen of openbaar vervoer in de buurt zijn. De huidige uitdagingen richten zich in plaats van (overal) groei, dan ook eerder op herverdeling op de juiste plaats en regio-gerichte behoefte.

Het begrijpen van deze historische context en beleidsmaatregelen is essentieel om inzicht te krijgen in de huidige situatie en daarnaar regio-specifiek te handelen. Vanuit deze Belgische context werden drie cases onderzocht. Dit laat toe om verschillen in kenmerken, actoren en instituties te onderzoeken.

## WAT BETEKENT DIT MEER SPECIFIEK VOOR HET WOONVRAAGSTUK IN VLAANDEREN, REGIO GENT EN REGIO KORTRIJK?

### KENMERKENDE VERSCHILLEN

Over de drie cases genomen is er een complexe situatie waarin er zowel op regionaal, als lokaal niveau verschillen zijn in de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. In theorie volstaat het aanbod aan bouwmogelijkheden op de nog beschikbare percelen voor Vlaanderen om de verwachte huishoudensgroei van 2020 tot 2030 op te vangen. Maar de ene regio is de andere niet. Hoewel er op Vlaams niveau dus een theoretisch overaanbod aan bouwmogelijkheden is wordt vastgesteld, wordt opgemerkt dat er een ruimtelijke mismatch is tussen vraag en aanbod op lagere niveaus. Die mismatch bestaat ook op het niveau van doelgroepen. Sommige gemeenten, waaronder Kortrijk kennen een overaanbod, terwijl andere zoals Gent te maken hebben met tekorten voor specifieke doelgroepen. Vooral in steden is er druk op de woningmarkt, terwijl er in krimpende gebieden een overaanbod is.

In de drie contexten verschilt de overeenstemming over de specifieke woonproblemen en worden er desondanks doorgaans geen fundamentele problemen met betrekking tot het klassieke woonmodel vastgesteld. Het ontbreken van een gezamenlijke en duidelijke probleemdefinitie op niveau van de woningmarktarena's van de regio's Gent en Kortrijk bemoeilijkt het aanpakken van woningproblemen op Vlaams niveau. Vanwege de regionale differentiaties gaat hier een *one-size-fits-all* aanpak echter niet werken. In de regio Gent is er de controverse stad versus het ommeland. In Kortrijk is er onenigheid tussen de randgemeenten onderling, wat als oorzaak door de actoren wordt aangehaald om niet over te gaan tot het schrappen van woonreservegebieden. Vlaanderen lijkt voorts weinig te doen met haar buurregio's (Wallonië, Nederland, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Frankrijk), maar probeert wel een eenduidig beleid te voeren, terwijl dit eigenlijk niet kan wegens de fragmentatie van bevoegdheden. Bijgevolg is er nood aan een zeer scherpe selectie wat er op dit niveau toe doet (inhoudelijk en naar bevoegdheden), om vervolgens verder stadsregionaal gedifferentieerd te werken.

### WAT ZIJN DE GROTE PROBLEMEN?

Op **Vlaams niveau** zijn er vijf belangrijke kwesties in de woningmarktarena.

Er is vooreest een gedifferentieerd onevenwicht tussen het aanbod en de behoefte aan woningen. Die ruimtelijke mismatch is echter niet overal even omvangrijk. Bovendien, het onevenwicht is vooral een kwalitatieve uitdaging omdat er in de toekomst vooral nood zal zijn aan compactere woningen en er op termijn net grotere woningen zullen vrijkomen door gezinsverdunding. Bovendien is de vraag aan die kleine woningen groot in de steden en is het aanbod aan te grote woningen groot in landelijke gebieden.

Steden ervaren, ten tweede, een grote vraag en (inmiddels) beperkt aanbod aan bouwgronden, terwijl landelijke gebieden, zoals grote delen van Limburg, een overschot aan bouwgrond hebben. Er is feitelijk

genoeg aanbod voor nieuwbouw om de groei van huishoudens op te vangen, maar dit is vanwege de maatschappelijke kost inmiddels ongewenst. Derhalve is ook hier nood aan transformaties en selectief gebruik van onbebouwde percelen. Daarbij komt dat sommige stedelijke regio's een tekort hebben aan bouwgrond (bv. Gent) en andere een overschot (bv. Kortrijk).

Ten derde bestaat er een tegenstelling tussen de stad en haar randgebieden op gebied van bevolkingsgroei, woningdruk, kwaliteit van woningen en institutionele aspecten zoals gemeentefusies. Hoewel deze tegenstelling niet overal opgaat, leidt ze tot verlies van samenhang in ruimtelijke ordening en woonbeleid. Daarom is er behoefte aan een stadsregionale aanpak, of aan tenminste een bovenlokale aanpak. Steden en hun omliggende gebieden zijn immers onderling verbonden en hun problematieken beïnvloeden elkaar. De huidige actoren zijn niet op dit niveau georganiseerd en er ontbreekt een overlegforum voor woningmarktactoren.

Ten vierde bemoeilijkt fragmentatie in bevoegdheden afstemming en samenwerking. Op Vlaams niveau zijn er vijf ministers verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening, woonbeleid, stedenbeleid, welzijn en mobiliteit. Ondanks beleidsintenties is er weinig coördinatie tussen deze domeinen, met afstemmingsproblemen tussen referentieregio's, vervoersregio's en werkingsgebieden van woonmaatschappijen.

Hoewel, ten vijfde, de externe immigratie (vnl. vanuit Europa) een belangrijke groeifactor is voor de bevolking in Vlaanderen, komen grensfenomenen met Nederland en Frankrijk nauwelijks aan bod en heeft de voorkomende binnenlandse migratie met Wallonië en met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nauwelijks een effect op het beleid, laat staan op de afbakening van adequate woningmarkten.

In de **woningmarkt van de stadsregio Gent** zijn alle actoren het eens over het belangrijkste woningprobleem (de groei van de bevolking en de betaalbaarheid), maar er wordt nauwelijks samenhangend naar gehandeld. De groei van de bevolking is te wijten aan immigratie, suburbanisatie van stadsbewoners naar randgemeenten en de instroom van studenten. De resulterende woondruk zet zowel de koop- als huurmarkt onder druk. Ze vinden dat er een tekort aan betaalbare woningen is voor nieuwkomers en om degenen die (dreigen te) vertrekken vast te houden. De lage inkomens vallen vaak uit de boot en zijn afhankelijk van een kleine sociale huurwoningvoorraad. De oplossing, bijbouwen, wordt bepleit door sommigen, terwijl anderen beweren dat er al genoeg projecten zijn gestart.

De snelle groei van de stadsregio bemoeilijkt voorts het behoud van betaalbaarheid. Grote projecten worden beoordeeld door kwaliteitskamers, maar de afstemming tussen deze kamers en de stads- en gemeentelijke diensten is, volgens de respondenten, onvoldoende. De door hen bijkomende programma's, zoals het opleggen van openbare ruimte en groen, verhogen de prijzen verder volgens de aldaar actieve projectontwikkelaars. Het bouwen van betaalbare woningen volgens normen van de stad en het stadsontwikkelingsbedrijf, is ontoereikend om de behoefte aan sociaal wonen te dekken, zowel aantallen als naar type. Bovendien leiden deze 'neven'programma's tot dichter bouwen en weerstand van de omwonenden. Hoewel het stedelijk woningaanbod goed verkoopt, leidt dit tot druk op open ruimtes in de randgemeenten. Sommige gemeenten schrappen woonuitbreidingsgebieden om open ruimte te behouden, en er geldt een bestemmingsneutraliteit in Gent, waar geen nieuwe bestemmingen voor wonen worden toegevoegd.

Een ander probleem is volgens de respondenten het gebrek aan studentenhuisvesting. Het tekort aan studentenkamers leidt ertoe dat veel studenten op de reguliere woningmarkt terechtkomen, wat druk uitoefent op gezinnen die woningen delen.

In de **woningmarkt van de stadsregio Kortrijk** is het gebrek aan een gezamenlijke en duidelijke probleemdefinitie op het gebied van wonen echter het hoofdprobleem. Er bestaat onenigheid over de specifieke woonproblemen en er wordt geen fundamentele problematiek vastgesteld door de actoren. Het aanpakken van problemen op regionaal niveau blijkt moeilijk voor de betrokken partijen. Hoewel er via de intercommunale Leiedal een stadsregionale aanpak wordt bepleit, lost deze niet de kernproblemen op, zoals gebrek aan goede woningen, suburbanisatie, overaanbod aan bouwgrond in de rand en aantasting van open ruimte.

In Kortrijk leidt een tekort aan betaalbare en kwalitatief goede eengezinswoningen tot verstedelijking van naburige gemeenten met dit soort woningen. Deze gemeenten hebben een overvloed aan onbebouwde percelen en beperken zelden de potentiële woningbouw, wat leidt tot verdere aantasting van de open ruimte. Kortrijk probeert suburbanisatie te verminderen door high-end appartementen in de stad zelf te bouwen, gestimuleerd door projectontwikkelaars en stadsontwikkeling en vanwege budgettaire overwegingen. Dit aanbod sluit echter niet aan bij de vraag, wat leidt tot een overschot aan dit type woningen en een verdere druk op de (sociale) huurmarkt.

De rol van de gemeenten, zowel individueel als collectief via Leiedal, is niet eenduidig. Er ontbreekt een adequate gedeelde visie op wonen in de regio, die ingaat op deze vraagstukken en ondersteund wordt door alle betrokken gemeenten en belanghebbenden binnen de woningmarkt. Juist ook in krimpregio's (maar ook elders) heeft dit veel te maken met een evenwichtige verdeling tussen de lusten en lasten.

## GEDEELDE PROBLEMATIEKEN

Op basis van voorgaand overzicht van door respondenten aangehaalde problematieken in Vlaanderen, de stadsregio Gent en de stadsregio Kortrijk, komen volgende gedeelde problematieken naar voor.

De drie cases worden gekenmerkt door een groei van de bevolking en huishoudens) en de daaruit voortkomende druk op uitbreiding en vermoedelijk ook de betaalbaarheid van woningen. Dit wordt veroorzaakt door immigratie, suburbanisatie van stadsbewoners naar randgebieden of studenteninstroom. Deze groei zet zowel de koop- als huurmarkt onder druk. Echter deze vraag wordt niet zomaar door het klassieke woonmodel van uitbreiding opgelost. Er is een tekort aan vooral betaalbare woningen voor nieuwkomers en lage inkomensgroepen. Zowel Gent als Kortrijk ervaren suburbanisatie vanwege het aanbod van specifieke woningtypes in aangrenzende gemeenten. Dit kan niet alleen leiden tot verdere aantasting van open ruimte, maar ook een mismatch tussen vraag en aanbod op zowel het stedelijk, als stadsregionaal niveau.

In Vlaanderen is er daarnaast het probleem van bestuurlijke en ruimtelijke fragmentatie en het ontbreken van samenwerking tussen verschillende beleidsdomeinen en regio's. Deze fragmentatie bemoeilijkt de aanpak van problemen op het niveau van niet alleen Vlaanderen als geheel, maar ook gedifferentieerd per woningmarktgebied.

Zowel de woningmarkt regio Gent als regio Kortrijk hebben voorts een gebrek aan een adequate gedeelde visie op wonen, gedragen en ondersteund door alle betrokken gemeenten en belanghebbenden. Er bestaat te veel competitie tussen verschillende actoren wat leidt tot problemen bij het aanpakken van de kernproblemen op stadsregionaal niveau.

Een alternatieve aanpak, gedifferentieerd, met aandacht voor kwaliteit en herverdeling dringt zich op. Er is immers steeds meer een uitdaging om een regio-specifiek woonbeleid te ontwikkelen op verschillende schaalniveaus, waarbij nieuwe concepten verkend moeten worden die beter aansluiten bij de complexiteit van een evoluerende, dynamische samenleving en rekening houden met de institutionele context en de belanghebbende actoren.

## WAARIN KAN EEN ALTERNATIEVE AANPAK BESTAAN?

### HET IDEE VAN DE WONINGMARKTARENA

Er is dus een behoefte aan een op deze problemen aangepast woonbeleid op stadsregionaal niveau. Het afbakenen van woningmarkten is niet evident omdat er geen consensus is over de definitie of methodologie ervan. De verschillende geografische benaderingen van regionale woningmarkten illustreren dat er geen vaste woningmarkt bestaat en dat methodologische verschillen en veranderingen in indicatoren van de woonmarkt invloed hebben op de afbakening van die woningmarkten. Die afbakening kan ook sterk variëren, afhankelijk van het tijdstip van de analyse. Er kan dus gesteld worden dat **het** concept van woningmarkten niet bestaat en/of in staat is om te gaan met de complexe realiteit,



die voortdurend in een staat van verandering verkeert of bepaald wordt door een wisselende set aan doorslaggevende actoren. Het bestaande concept van de woningmarkt is te statisch om daaraan uitvoering te geven.

Derhalve is een nieuw idee, nl. dat van de woningmarktarena, geïntroduceerd. Dit idee omvat verschillende aspecten van het woonbeleid en ruimtelijke doelen op bovenlokaal niveau. Een woningmarktarena wordt daarbij gedefinieerd als *“een ruimte die het resultaat is van interrelaties tussen actoren, factoren en instituties. Het is een ruimte waar dialoog tussen actoren plaatsvindt. Ze is eerder dynamisch dan statisch wat blijkt uit de specifieke woningmarktdynamieken die er spelen (specifieke factoren) en de instituties die er van tel zijn, in een context waar het woningvraagstuk zich afspeelt.”*

Woningmarktarena's zijn, voor een bepaald gebied, de relaties tussen actoren, factoren en instituties in de ruimte. De woningmarktarena's zijn ontmoetingsplaatsen bestaande uit relaties tussen actoren en waarbinnen dynamiek en machtsverhoudingen kunnen optreden. De structuur van de ruimte en de definitie ervan worden bepaald door relaties en hebben invloed op de schaal en tijd van de woningmarkt. Actoren zijn personen, die een rol spelen in de woningmarkt, zoals ambtenaren, projectontwikkelaars, huurders, kopers, makelaars, enz. Factoren zijn van belang en hebben betrekking op politiek-economische, sociaal-culturele en ruimtelijke contexten. Instituties zijn de (op basis daarvan evoluerende) regels en afspraken die gelden binnen de woningmarkt. Deze drie aspecten bepalen hoe regionale woningmarkten zich manifesteren en hoe actoren verschillende posities kunnen innemen in verschillende deelmarkten.

In essentie is deze dissertatie een zoektocht naar wat beter kan en hoe we beter kunnen doen (een ander woonmodel en ruimtelijk model). Aldus werd het idee van de woningmarktarena als alternatieve aanpak en oplossing afgetoetst bij actoren. Daarbij werd vertrokken van specifieke woningmarkten en de noodzaak tot bovenlokaal werken om versnippering tegen te gaan. Daarover bestaat consensus. Alle actoren vinden de woningmarktarena een goed idee. Derhalve de vraag: Kan zo'n woningmarktarena bij voldragenheid wel een alternatief zijn voor de huidige aanpak van het ruimtelijk woonvraagstuk en aanleiding geven tot aanpassing van gedrag? Het onderzoek geeft de volgende antwoorden daarop.

## **JA, MAAR ... DAN ZAL ER REGIONAAL GEDIFFERENTIEERD MOETEN WORDEN**

Een woningmarktarena kan een alternatief zijn voor de huidige aanpak van het woonvraagstuk en het ruimtelijk vraagstuk. In een woningmarktarena kunnen deze complexe problemen op een meer uitgebreide en dynamische manier worden benaderd, waarbij niet alleen wordt gekeken naar prijzen en de fysieke ruimte, maar ook naar de interacties tussen verschillende actoren, de functionele en ruimtelijke samenhang en de woondynamieken.

Het traditionele ruimtelijke beleid en de aanpak van het woonvraagstuk hebben in het verleden geleid tot een inefficiënt gebruik van de beschikbare ruimte, verdere versnippering en toenemende mobiliteitskosten. Een woningmarktarena daarentegen biedt de mogelijkheid om een meer holistische stadsregionale benadering te hanteren, waarbij niet alleen de ruimtelijke aspecten, maar ook de sociale en economische factoren in overweging worden genomen.

Een woningmarktarena op Vlaams niveau biedt bovendien diverse voordelen. In de eerste plaats zorgt het voor uitgebreide verzameling en weergave van informatie op het Vlaamse niveau, waardoor vergelijkingen tussen verschillende regio's in Vlaanderen mogelijk worden en het mogelijk wordt deze gerelateerd te behandelen. Ten tweede is er toegang tot statistische gegevens die gemakkelijk kunnen worden gemonitord, zoals open data met indicatoren en analyses van Statistiek Vlaanderen, gegevens van Statbel, onderzoek van het Steunpunt Wonen, prognoses van het Federaal Planbureau en indicatoren en studies van het departement Omgeving. Deze datasets en analyses bieden ook de mogelijkheid om gerichtere discussies te voeren binnen kleinere stadsregionale woningmarkten of specifieke gebiedsindelingen.

Op niveau van de stadsregio Gent en de stadsregio Kortrijk ligt het voordeel vooral in het samenbrengen van actoren in de stad en de randgemeenten om tot een adequate op de feitelijke problematiek dialoog te komen, waar dit thans ontbreekt. Oogmerk is om daarbij van 'matters of fact' tot een gedeelde

'matters of concern' te komen. Ook de afstemming tussen het woonbeleid en de ruimtelijke ordening van de regio's is een voordeel. Een actuele, adequate visie op beide stadsregio's ontbreekt. Het kan een voorloper zijn van een latere fusiebeweging tussen de betrokken (delen van) gemeenten; of beter en op z'n minst van een kader voor gemeenschappelijk handelen, waarbij elke actor (publiek en privaat) zijn eigen verantwoordelijkheid en rol opneemt.

Door te werken met woningmarktarena's kunnen beleidsmakers een dieper inzicht krijgen in hoe de woningmarkt functioneert en daarnaar te handelen op verschillende schaalniveaus en met de aanwezige woonactoren, die feitelijk voortdurend met elkaar in wisselwerking staan. Dit inzicht kan helpen bij het ontwikkelen van gerichte beleidsmaatregelen die inspelen op de specifieke behoeften van verschillende gebieden en (sociale) doelgroepen.

Kortom, een woningmarktarena kan een andere benadering zijn om het woonvraagstuk en daarbij horend ruimtelijk vraagstuk aan te pakken, waarbij de nadruk ligt op samenwerking tussen verschillende belanghebbenden.

### **NEE, BEHALVE ... ALS DE WONINGMARKTARENA INGEBED WORDT IN EEN SCHERPERE INSTITUTIONELE VERANKERING MET GEDIFFERENTIEERDE FOCUS EN DAAROP GESTOELDE DAADKRACHT**

Het toepassen van dit idee brengt enkele potentiële valkuilen met zich mee. Allereerst rust het succes volledig op de betrokkenheid van de diverse Vlaamse actoren, die elk een specifieke rol moeten vervullen om een effectieve werking van de woningmarkt te garanderen (zie hieronder). Ten tweede is het noodzakelijk dat deze actoren voldoende daadkracht en besluitvaardigheid bezitten om de geschetste uitdagingen aan te pakken. Een derde overweging is of deze aanpak per se op het Vlaamse niveau moet plaatsvinden en of dit de meest geschikte schaal is, aangezien het actuele woonvraagstuk eigenlijk steeds gedifferentieerder wordt. Desondanks, blijft er behoefte aan een overkoepelend Vlaams kader om die gedifferentieerde werking mogelijk te maken; enkel decentralisatie naar de lagere overheden biedt geen soelaas. Als vierde aandachtspunt kan worden genoemd dat de versnippering van bevoegdheden binnen het Vlaamse beleid (ruimtelijke ordening, wonen, stedenbeleid, binnenlands bestuur, enz.) kan resulteren in een complexe situatie waarbij talloze overheidsactoren betrokken zijn, zonder adequate oplossingen (de zogenoemde 'paradox van beleid'). Daarbij heeft iedereen weliswaar bevoegdheden, maar draagt niemand de algehele verantwoordelijkheid, wat leidt tot een gebrek aan bindende besluitvorming. Als vijfde uitdaging komt ten slotte het financieringsvraagstuk naar voren: wie zal de kosten dragen om de aangekaarte problemen aan te pakken? De woningmarktarena zou immers niet alleen de problemen moeten identificeren, maar ook effectieve oplossingen aanreiken, zowel inhoudelijk, institutioneel, financieel als qua personeelsinzet. Zonder dit vermogen dreigt de arena zijn impact te verliezen. En tenslotte is er bij elke arena een doorslaggevend mediator nodig, die de actoren indachtig de specifieke vraagstelling en (in)formele regelgeving bij elkaar brengt. Deze ontbeert nu toch vooral in elk van de onderzochte cases.

### **WAT VINDEN DE HUIDIGE ACTOREN IN DE REGIO'S VLAANDEREN, GENT EN KORTRIJK VAN HET OPZETTEN VAN WONINGMARKTARENA'S? HOE ZIEN ZE HUN ROL HIERIN?**

#### **WELKE SPELERS (TYPES) EN REGELS ZIJN AANWEZIG BINNEN DEZE WONINGMARKTARENA'S?**

De groep van actoren, mediators en intermediairs omvat verschillende types.

Actoren zijn organisaties of personen die betrokken zijn bij een proces of besluitvorming. Actoren leggen en onderhouden relaties; ze creëren netwerken. Actoren zijn de betrokken personen die een rol spelen op de woningmarkt, de ontwikkeling ervan en de dynamiek daarin. De actoren bewegen zich daarom zowel

aan de aanbodzijde (gevormd door gemeenten, sociale woningbouw, projectontwikkelaars), de vraagzijde (bepaald door groei in demografische ontwikkelingen, welvaart, migratie) als aan de distributiekant (de fit van vraag en aanbod gevormd door beleidsmakers, makelaars, financiers). De betrokken actoren zijn de burger en belangengroepen, de (semi) publieke overheid, het onderzoeksveld, en het bedrijfsleven. Daaronder vallen dus de lokale overheden (gemeenten en steden), de intercommunales (bij de cases regio Gent en regio Kortrijk: Veneco, Leiedal, SOGent), woonmaatschappijen, projectontwikkelaars (vb. Matexi, Koramic, Huyzentruyt, CAAAP, ...), belangengroepen zoals Embuild, CIB en BVS, BBL, VVSG, VRP, enz. Al naargelang het schaalniveau waarop de woningmarktarena benaderd wordt, zijn deze actoren actief binnen verschillende platformen zoals bijvoorbeeld de voormalige Vlaamse Woonraad, de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening (SARO), het Vlaams Bouw Overleg Comité (VBOC), de vervoersregio's, en in de referentieregio's. Mogelijks zijn dit voorlopers om een woningmarktarena te institutionaliseren.

Om dit geheel goed te laten functioneren zijn er daarnaast intermediairs nodig die separate of onderliggende kennis transparant maken en mediators die de hoekpunten van het IAF-schema (Figuur 29, blz. 68) op elkaar proberen af te stemmen en daarmee (ver)vormen tot een hecht, maar dynamisch verband. Een intermediair is een tussenpersoon. De letterlijke betekenis van intermediair is 'in het midden'. Het is een partij, persoon of bedrijf die als tussenpartij wordt ingeschakeld om informatie te schuiven tussen meerdere partijen.

Voorbeelden hiervan zijn het vastgoedmakelaars, Steunpunt Wonen, experts en onderzoekers.

Een mediator is een onafhankelijke bemiddelaar en een specialist in de begeleiding van onderhandelingen. Hij/zij gaat samen met de andere partijen op zoek naar een oplossing voor een probleem. Een mediator oordeelt niet, maar hij/zij helpt u om oplossingen, zonder te oordelen. Mediators doen iets met doorgegeven informatie en doen dus meer dan netwerken. Voorbeelden hiervan kunnen zijn: (Regio stads)bouwmeester, provincie(gouverneur), professionele, maar ingewijde bemiddelaars of anderen.

## WAT VINDEN ACTOREN VAN EEN WONINGMARKTARENA?

Door de bank genomen kunnen alle actoren zich vinden in het concept en de voorgestelde werking van een woningmarktarena, als een forum waar via dialoog kennis wordt uitgewisseld. Maar om vervolgens ook daarnaar te handelen is een andere vraag. Want om ook als handelingsplatform te functioneren duiden de actoren een aantal hinderpalen aan, zoals de bestuurlijke aspecten. De steeds terugkerende vraag daarbij betreft de verantwoordelijkheid en de beslissingsbevoegdheid met betrekking tot de aangebrachte oplossingen voor de woonproblematieken en de eventuele acties die eruit kunnen voortvloeien. Dat zal een meer gedegen uitwerking bij institutionalisering moeten krijgen. Tevens komt het financieringsvraagstuk naar boven: wie gaat dat alles betalen? Maar dit is feitelijk een (ook regionale) vereveningsvraagstuk tussen de lusten en lasten. Vooral dit is een belangrijke hobbel om te nemen, omdat diegenen die (veel) aan het wonen verdienen vaak niet geneigd zijn hun winsten te delen. Hier is dus een vorm van equity planning nodig om dat mogelijk te maken.

## WELKE ROL MOET ELKE ACTOR/INTERMEDIAR/MEDIATOR OPNEMEN BINNEN EEN WONINGMARKTARENA?

De belangrijkste rollen bestaan erin om enerzijds kennis te vergaren en te delen op vlak van ruimtelijke ordening en wonen, en anderzijds om elkaar afgestemde rollen op te nemen op het niveau van de woningmarkt. Zowel kennisoverdracht als beslissingen hebben betrekking op het uitvoeren van acties op terrein (van visievorming naar uitvoering/aanpak problematieken), maar vereisen wel een institutionalisering van de woningmarktarena's.

De **rol van de Vlaamse Overheid**, is het uitzetten van de regionale context van het woonbeleid en ruimtelijk beleid zodat de regio's hiermee aan de slag kunnen gaan. Idealiter gebeurt op dit regionaal niveau ook de afstemming met andere beleidsdomeinen en sectoren – zoals bijvoorbeeld mobiliteit – in het bijzonder voor wat betreft de beleidsaspecten. Thans ontbreekt dergelijke visievorming en

afstemming op niveau van de regio's. Vraag daarbij is of de inzet van Vlaanderen enkel ambtelijk blijft (de onderzoeker als mediator) of ook politieke vertegenwoordiging vraagt in de woningmarktarena (minister als actor). Ambtelijk heeft als voordeel dat legislatuuroverschrijdend kan gedacht en gewerkt worden. Dit betekent een bundeling van bestaande en te ontwikkelen expertise op lokaal, provinciaal en gewestelijke niveau. Politiek heeft dan weer het voordeel dat er een zekere legitimatie en draagvlak is vanuit de bevolking. In elk geval zou Vlaanderen dan wel een ruimtelijk gedifferentieerd beleid moeten voeren, gestoeld op relevante wetenschappelijke inzichten (evidence based policy). Uit de analyse van de cases blijkt immers dat de factoren, actoren en in bepaalde gevallen ook de instituties situationeel zijn. De politieke rol zou gedelegeerd kunnen worden naar de provinciaal gedeputeerde bevoegd voor omgeving en wonen als intermediair in de woningmarktarena.

De **rol van de betrokken lokale overheden** zou dan eerder liggen bij de uitvoering en operationalisering van die bovenlokale visie in concrete actieplannen (bijvoorbeeld m.b.t. het schrappen van woon(reserve) gebieden). Intercommunales zoals Leiedal en Veneco of stadsontwikkelingsbedrijven zoals SOGent, kunnen daarbij de gemeenten ondersteunen. Idealiter werken de verschillende intercommunales per woningmarktarena samen (bijvoorbeeld in de regio Gent tussen Veneco en SOGent).

**Institutioneel** kan één en ander ondersteund worden met fusies van gemeenten, i.c. de centrale stad met haar randgemeenten of delen van die randgemeenten, dan wel beter nog een adequaat kader waarbij ieder zijn afgestemde rol opneemt. Ook bij fusies is een dergelijk kader nodig. Dit vraagt dus om het herdenken van fusieoperaties. Buiten dat op heden fusies vooral gebeuren in de rand, zoals bijv. in Gent tussen de randgemeenten en niet met de stad, heeft dit enkel zijn effect op publiek niveau. Daarnaast dienen ook de (pas aangepaste) werkingsgebieden van de woonmaatschappijen herzien te worden, alsmede de betrokken private en civiele partijen deel te nemen. Niet enkel stad en rand, maar ook de verschillende woonactoren lijken elkaar beleidsmatig steeds meer los te laten, terwijl net betere samenwerking en afstemming op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid noodzakelijk is.

Dat samenbrengen van informatie c.q. acties kan mede gebeuren via de **intermediairs respectievelijk mediators**. Dat kunnen onderzoekers zijn van de lokale, provinciale of gewestelijke overheid, van de Vlaamse Statistische Autoriteit of van het Vlaams Planbureau voor Omgeving, maar ook van universiteiten of private studie bureaus om de feiten en eigenlijke vraagstelling aan de orde te stellen, procescoördinatoren of anderen die in staat zijn de woningmarktarena daadkrachtig vorm te geven of te binden. De vastgoedmakelaars, notarissen, stadbouwmeesters of anderen, die deze rol nu deels thans opnemen, hebben nog teveel eigenbelang, of zijn niet adequaat op niveau georganiseerd om dat te kunnen doen. Het onderzoek heeft derhalve laten zien, dat vooral deze laatste groep nog onvoldoende aanwezig of dominant is om de woningmarktarena in gang te laten schieten en te continueren. Vooral aandacht voor deze laatste groep is dus nodig, wil men aan het idee van de woningmarktarena verder trekken.

Dit brengt ons tot de hoofdvraag:

## HOE HET RUIMTELIJK WOONVRAAGSTUK IN VLAANDEREN AANPAKKEN?

Het ruimtelijk woonvraagstuk is een 'complex' gegeven, beïnvloed door, en van invloed op, veel andere domeinen, zoals energietransitie, klimaat, mobiliteit, milieu, welzijn, economie, ... Tot op heden werd het woonvraagstuk vooral kwantitatief benaderd door extra woningen te bouwen om de woonbehoefte op te vangen. Dat moet anders, zeker als rekening gehouden wordt met het actuele ruimtelijk vraagstuk, die regio-gedifferentieerd en veelomvattend is, alsmede in de tijd aan veranderingen onderhevig. De aanpak van het nieuwe woonmodel zou bovendien bovenlokaal moeten zijn, wat in het verleden gebeurde vanuit woningmarkten. Die laatste blijkt te statisch en kwantitatief om het feitelijke vraagstuk van nu te tackelen.

Via woningmarktarena's kunnen hoogstnoodzakelijke actoren uit een veelheid van achtergrond betrokken worden, alsmede de regiogedifferentieerde eigenheden aankaarten, binnen de dynamische kaders van verbrede institutionele settings. Elke context is situationeel; een adaptieve aanpak typisch voor het concept van de woningmarktarena is dus nodig. Een woningmarktarena verwijst immers naar het speelveld waarop de dynamiek van de woningmarkt plaatsvindt. Het is een concept dat de verschillende actoren, processen, regelgeving, en economische-, sociale- en ruimtelijke factoren omvat die van invloed zijn op de vraag naar en het aanbod van woningen, evenals de prijsvorming en de algemene ontwikkeling van de woningmarkt.

In de woningmarktarena komen aldus diverse voor de woningmarkt doorslaggevende belanghebbenden samen, waaronder kopers van woningen, huurders, vastgoedontwikkelaars, makelaars, financiële instellingen, overheden en beleidsmakers. Deze actoren spelen allemaal een rol in het vormgeven van de woningmarkt en beïnvloeden de beslissingen die worden genomen met betrekking tot wonen, bouwen, investeren, en beleidsvorming. Het begrip "arena" suggereert bovendien dat de woningmarkt een dynamische en soms concurrerende omgeving is waarin verschillende belangen en krachten samenkomen en elkaar beïnvloeden, misschien zelfs overstemmen. Maar samenwerking is nodig om de actuele vraagstukken op het domein van wonen aan te pakken. Het impliceert op zijn minst dat er interactie en uitwisseling van ideeën en standpunten kan plaatsvinden tussen de verschillende spelers op de woningmarkt, zodat men op zijn minst weet waaraan een adequate oplossing eventueel schort.

## 8.2. BESCHOUWINGEN

---

### WAT IS DE ODRACHT VAN EEN WONINGMARKTARENA?

Het idee van een *woningmarktarena* brengt een aantal van de tendensen samen en ligt in lijn met andere evoluties in onze maatschappij: werken met actoren, afstemming over de grenzen van sectorale thema's heen en verder durven kijken dan de afgebakende grenzen. De werkelijkheid is immers complex en dynamisch, en vraagt aangepaste modellen en concepten om ze te vatten. De woningmarktarena kan rekening houden met de specifieke context binnen elke regio, bekeken door de lens van wonen en ruimtelijke ordening, en betreft de actoren die betrokken zijn bij de uitdagingen op het vlak van wonen en ruimtelijke ordening. Vanuit de aanpak van de Actor Relational Approach (ARA) kunnen die actoren, de feitelijke gegevens en de regels die van tel zijn, blootgelegd worden voor een bepaalde regio, alsmede daarnaar gehandeld worden. In de veronderstelling dat die elementen (actoren, factoren en instituties) verschillen van regio tot regio werden drie cases onderzocht: Vlaanderen als geheel, de regio Gent en de regio Kortrijk.

De inhoudelijke opdracht van zo'n arena is vanuit het perspectief van het Vlaamse beleid gezien, een bijdrage te leveren aan de realisatie van de bouwshift. Die bouwshift heeft tot doel om de groei, op vlak van wonen maar ook bedrijvigheid op te vangen binnen het bestaande ruimtebeslag.

De bestaande woningvoorraad en de nog beschikbare woonreserves in het ruimtebeslag volstaan om de woonbehoeften voor de komende generatie op te vangen. Dit blijkt zowel uit de case van Kortrijk als die van Gent en gaat ook op voor het niveau Vlaanderen. Verder uitbreiden onder de vorm van nieuwbouw op greenfields lijkt niet noodzakelijk te zijn vanuit een ruimtelijk model gericht op verdichting van het ruimtebeslag. Vervangbouw (sloop en herbouw) kan volstaan en lost ook meteen andere problematieken op: opdrijven van energieprestaties van gebouwen, zuinig omspringen met de beschikbare ruimte, verdichting vooral in binnenstedelijke locaties of op z'n minst binnen het ruimtebeslag, aangepaste woontypologie aanbieden door herbouw met bijvoorbeeld compactere wooneenheden voor de kleiner wordende gezinnen, renovatie of transformatie van krotten.

Voorts in de stedelijke en ruimtelijke context betekent dit dat die minder gegoede groepen naar goedkopere (slechtere) woningen worden geloodst verderaf van de stedelijke centra. Als voorbeeld wordt Kortrijk met uitstroom naar Menen genoemd; in Gent gaat het om een uitstroom naar de ruimere suburbane rand. Individuele huishoudens moeten – al dan niet geholpen door subsidies – op zoek naar

een betaalbare woning. Dit toont onmiskenbaar de samenhang en logica in functioneren tussen de centrale stad en haar randgemeenten en de nood aan een bovenlokale aanpak. Die moet ten minste in samenspraak gaan met de centrale stad binnen de regio c.q. woningmarkt. In de huidige praktijk gebeurt dit niet waardoor een tegenstelling ontstaat tussen de stad en haar rand. De woningmarktarena kan hier echter actoren uit beide gebieden samenbrengen en een ruimtelijke afweging maken van waar best welke doelgroepen worden gehuisvest.

## DE WONINGMARKTARENA'S EN DE DEMOGRAFISCHE UITDAGINGEN

Het **woonvraagstuk** stoelt op inzicht dat de natuurlijke groei beperkt is; de netto groei wordt voornamelijk aangedreven door externe immigratie die mede gevoed wordt door de opeenvolgende vluchtelingencrisissen, de klimaatverandering en de daarmee gepaard gaande instroom van migranten. Maar naast de aangroei van de bevolking, zal de woonvraag ook sterk worden beïnvloed door de behoeften van starters op de woningmarkt (20-35 jaar), ouderen (65+) en gezinsverdunding. Kleinere wooneenheden, geschikt voor kleinere gezinnen, alleenstaanden en ouderen, zullen nodig zijn, wat nu reeds leidt tot de bouw van compacte appartementen. Maar het beleid voor ondersteund thuiswonen voor ouderen kan echter conflicteren met deze trend, aangezien veel ouderen dan in feitelijk te grote eengezinswoningen blijven wonen. Bovendien zijn niet alle appartementen geschikt voor gezinnen met kinderen of ouderen.

Kortom, de demografische ontwikkelingen in Vlaanderen vormen een aanzienlijke woonuitdaging die zowel de behoeften van de groeiende bevolking als de veranderende woonvoorkeuren en de woningkwaliteit moet aanpakken. Een woningmarktarena kan hier betekenen dat vraag en aanbod over een ruimere regio, die stad en rand omvat, wordt bekeken en aangepakt, en om de demografische groei versneld op te vangen binnen het bestaande bebouwde weefsel. De transformatie van het bestaand woningpatrimonium en het maximaliseren van het ruimtelijk rendement zullen hierbij cruciaal zijn en vraagt derhalve om de steun van uiteenlopende actoren. Er moet gekeken worden naar hergebruik, herverdeling van ruimtes, sloop en nieuwbouw, en het verhogen van de verweving tussen verschillende woonvormen. Dit vraagt om een strategische benadering die het bestaande bebouwde weefsel transformeert en het ruimtelijk rendement verhoogt, terwijl het ook rekening houdt met duurzaamheid, energie-efficiëntie en beleidsdoelstellingen. De woningmarkt arena kan hier flexibel op inzetten, aangezien het actoren samenbrengt die van belang zijn en dus vertrouwd zijn met de topics die gepaard gaan met de vooropgestelde uitdagingen.

Het **ruimtelijk vraagstuk** met betrekking tot de woningmarkt en de uitdagingen die daarmee gepaard gaan, benadrukt dat "niets doen" geen optie is, omdat dit leidt tot hoge kosten in termen van vervoer, energie en infrastructuur. Het ruimtelijke beleid uit het verleden zou leiden tot verdere versnippering en suburbanisatie. Daarom wordt opgeroepen tot een territoriaal gedifferentieerd beleid, waarbij structuurplannen en ruimtelijke beleidsplannen op verschillende niveaus worden ingezet om de ruimte efficiënter te benutten en verdichting te bevorderen. Er wordt ook benadrukt dat de uitdaging zich afspeelt op verschillende schaalniveaus, van individuele gebouwen tot buurtniveau tot stadsregionaal niveau. De bijdrage van een woningmarktarena kan er hieruit bestaan om afstemming te vinden over het 'waar'-vraagstuk: waar wensen we in de toekomst nog woonontwikkelingen en waar niet. Betrokken partijen (grondeigenaars, projectontwikkelaars, overheden) moeten dus bereid zijn om gronden te ruilen en eventueel in te stappen in een vereveningsverhaal: grondposities opgeven op slecht gelegen plekken om op beter gelegen plekken tot een hoger ruimtelijk rendement te komen (hoogbouw, verdichting, verweving).

Al deze uitdagingen vragen kortom om te werken met woningmarkten en woningmarktarena's, waarbij niet alleen rekening gehouden wordt met prijzen, maar ook met de actoren, dynamieken en beleidsmogelijkheden. De **inzet van woningmarktarena's** om zowel het woning- als het ruimtelijk vraagstuk aan te pakken heeft slaagkans indien de woningmarkten regionaal werken en de actoren er kunnen samenwerken. Dat vraagt bereidheid om transparantie in beschikbare data van alle partijen, inbreng van eigen middelen en desgevallend manschappen, in gesprek te gaan met private actoren, een mediator te aanvaarden als bemiddelaar maar met mandaat, die zoveel mogelijk consensus probeert

na te streven om in ieder geval beslissingen niet te blokkeren, en te vertrekken van een visie op de regio m.b.t. ruimtelijk ordening en wonen, die van onderuit gevoed is.

## RELEVANTIE VAN HET IDEE VAN DE WONINGMARKTARENA IN NATIONAAL EN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF

De toepassing van het *arena-concept* op woningmarkten is een relatief recente ontwikkeling. Het concept 'woningmarktarena' bouwt voort op deze eerdere theoretische inzichten en past ze toe op de specifieke context van woningmarkten. Het arena-concept helpt te begrijpen hoe deze verschillende actoren met elkaar interageren, onderhandelen en strijden om hun belangen te behartigen en invloed uit te oefenen op de vormgeving van de woningmarkt. Het benadrukt dat de uitkomsten op de woningmarkt niet simpelweg het resultaat zijn van marktprocessen, maar ook van complexe sociale en politieke interacties (Boelhouwer & Priemus, 2014). Bovendien helpt het arena-concept om de machtsverhoudingen binnen de woningmarkt bloot te leggen. Die zijn in dit onderzoek niet ten gronde onderzocht. Sommige actoren, zoals grote institutionele beleggers of invloedrijke belangengroepen, hebben mogelijk meer macht om de 'regels van het spel' te beïnvloeden dan anderen, zoals individuele huurders of huiseigenaren (Van Gent & Hochstenbach, 2020). Het concept van woningmarktarena's sluit ook aan bij de actor-netwerk theorie (ANT), die eveneens de nadruk legt op de complexe interacties tussen verschillende actoren en de (im)materiële omgeving (Jacobs & Manzi, 2020).

Binnen ANT is het concept van '*flat ontology*' in toenemende mate relevant geworden in ruimtelijke planning. Flat ontology stelt dat er geen fundamentele hiërarchie bestaat tussen verschillende soorten entiteiten in de wereld (Boelens, 2010, 2021; Marston, Jones III, & Woodward, 2005). In de context van woningmarktarena's betekent dit dat er geen a priori onderscheid gemaakt wordt tussen de invloed van bijvoorbeeld individuele huishoudens, beleidsmakers, of grotere economische structuren; ze worden allemaal gezien als in beginsel even belangrijk in het vormgeven van de woningmarkt. Enkel in de loop van het actor-netwerken worden 'macht' of 'structuur' cq. regimes gecreëerd; zij zijn derhalve geen gegeven, maar worden gemaakt. Het kan bijgevolg ook morgen anders zijn. In plaats van te focussen op top-down processen of alleen op grote institutionele spelers, regimes of structuren, moedigt een flat ontology-benadering aldus onderzoekers aan om aandacht te besteden aan de complexe interacties tussen alle actoren, ongeacht hun schaal of ogenschijnlijke macht (Beunen, Duineveld, & Van Assche, 2021; Boelens, 2018, 2021; Jacobs & Manzi, 2020).

*Regiovorming*, het proces waarbij regio's worden gecreëerd en geherdefinieerd, is nauw verbonden met zowel woningmarktarena's als flat ontology. Vanuit een flat ontology-perspectief kan regiovorming gezien worden als een opkomend proces dat voortkomt uit de interacties binnen woningmarktarena's, in plaats van als iets dat tevoren wordt bepaald (Allen & Cochrane, 2007). Het erkent de complexiteit en onderlinge verbondenheid van verschillende actoren en processen, zonder a priori aannames te maken over hun relatieve belang (Boelens & de Roo, 2016). De relatie tussen woningmarktarena's, flat ontology en regiovorming biedt een complexe onderzoeksrichting. Het nodigt uit om woningmarkten te zien als dynamische, meerschallige systemen die zowel vorm geven aan, als gevormd worden door processen van regiovorming. Hierbij zijn in beginsel alle actoren potentieel even belangrijk in het vormgeven van deze processen. Die regiovorming kan, volgens Coghe and Derudder (2021), gebeuren via referentieregio's, voor zover een dergelijk regionaal woonbeleid antwoord biedt op gezamenlijke uitdagingen en opgemaakt wordt door de relevante betrokken partijen. Niettemin geven ze aan dat er wel moet ingezet worden op 'regionaal leiderschap', zonder een specifiek governance-model naar voor te schuiven. Dat 'leiderschap' wordt namelijk in de loop gemaakt en dient door alle betrokkenen op een gegeven moment 'geaccepteerd' te worden. Op dit moment zijn referentieregio's derhalve geen nieuwe bestuurslaag en gebeurt regiowerking nog heel verschillend al naargelang het thema (bijvoorbeeld binnen de Vlaamse Overheid tussen wonen en ruimtelijke ordening, net als binnen deze domeinen zelf).

Op nationaal niveau is de woningmarktarena van belang vanwege de unieke kenmerken van het Belgische huisvestingsbeleid. België (c.q. Vlaanderen) staat bekend om zijn hoge percentage aan eigenwoningbezit, wat deels te danken is aan het langdurige beleid dat huiseigenaarschap stimuleert (De Decker, 2011a,

2011b). Dit heeft geleid tot een specifieke configuratie van de woningmarktarena, waarbij de belangen van huiseigenaren een aanzienlijke rol spelen in politieke besluitvorming (bijvoorbeeld wat betreft de indertijd ingevoerde woonbonus). Wetenschappelijk gezien biedt de Belgische en Vlaamse context een interessante case study. De regionale verschillen in het woningmarktbeleid binnen Vlaanderen creëren een uniek laboratorium voor vergelijkend onderzoek binnen één regionaal kader. Studies zoals die van Kemeny (1995) hebben aangetoond dat de woningmarkt sterk afhankelijk is van lokale contexten en beleid, wat benadrukt dat een algemene benadering vaak tekortschiet. Politiek gezien is de woningmarktarena in Vlaanderen een belangrijk strijdtoneel. Kwesties zoals betaalbaarheid van woningen, sociale huisvesting en ruimtelijke ordening zijn vaak onderwerp van debatten. De spanning tussen het recht op wonen en de realiteit van een steeds duurder wordende woningmarkt, zorgt voor politieke uitdagingen (M. Elsinga, De Decker, P., Teller, N., & Toussaint, J., 2014). De aanpak via woningmarktarena's kan in Vlaanderen doorgang vinden via onderzoek en beleidsvorming in onder andere de projecten van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) met betrekking tot het realiseren van de bouwshift in de referentieregio Gent, en het onderzoek naar betaalbaarheid binnen Labo Ruimte<sup>127</sup>. Ook binnen Labo Regiowerking wordt met doorbraakprojecten gewerkt om *regiowerking* in de praktijk te brengen (P.-J. Schraepen, De Rop, Coghe, Voets, & Derudder, 2024).

Het concept van de woningmarktarena is dus van zowel internationale als nationale relevantie, zowel wetenschappelijk als politiek. Wetenschappelijk biedt het een raamwerk voor het begrijpen van de complexe interacties en dynamieken die de woningmarkt beïnvloeden. Politiek gezien helpt het beleidsmakers om effectievere strategieën te ontwikkelen door de diverse belangen en invloeden binnen de woningmarkt in kaart te brengen. Dit maakt het mogelijk om beleid te formuleren dat beter afgestemd is op de realiteit van de markt en de behoeften van de bevolking.

## REFLECTIE OP DE POSITIE EN ROL ALS ONDERZOEKER EN AMBTENAAR IN DE WONINGMARKTARENA

In de woningmarktarena, waar diverse actoren zoals overheden, marktpartijen en bewoners elkaar beïnvloeden, spelen onderzoekers en ambtenaren een rol. Hun invloed strekt zich uit over beleidsvorming, analyse en het faciliteren van de interactie tussen verschillende belanghebbenden. Deze paragraaf reflecteert op de specifieke rollen die ik als onderzoeker en ambtenaar kan hebben binnen de dynamiek van de woningmarktarena.

Als onderzoeker draag ik bij aan de woningmarktarena door het **produceren van kennis en het uitvoeren van analyses**. Ik onderzoek trends, beleidseffecten en marktontwikkelingen, en lever empirische data die essentieel is voor geïnformeerde besluitvorming. Volgens Doling (1997) helpt een diepgaande analyse van woonpatronen en -systemen beleidsmakers en andere actoren om beter inzicht te krijgen in de dynamiek van de woningmarkt. Als ambtenaar ben ik me bewust van een geprivilegieerde positie om bepaalde data te bekomen en te kunnen verwerken. Kennis over beschikbaarheid van data, dicht bij de bron, is een troef.

Een andere belangrijke rol van onderzoeker is het uitvoeren van **onafhankelijke evaluaties** van beleidsmaatregelen en marktontwikkelingen. Dit omvat het beoordelen van de effectiviteit van beleid, het identificeren van onbedoelde gevolgen en het voorstellen van verbeteringen. M. Elsinga et al. (2014) benadrukken het belang van onafhankelijke evaluaties om beleidsvorming te baseren op objectieve en wetenschappelijk onderbouwde informatie. Een belangrijke taak als ambtenaar is het informeren van het publiek en andere belanghebbenden over beleid en regelgeving. Dit omvat het **verstrekken van duidelijke en toegankelijke informatie** over rechten, plichten en beschikbare bronnen. Goede communicatie is essentieel om vertrouwen te winnen en participatie te bevorderen. Een door de jaren heen opgebouwd uitgebreid netwerk helpt om de nodige contacten te leggen met stakeholders.

Als onderzoeker fungeer ik vaak als adviseur voor beleidsmakers, waarbij ik wetenschappelijke inzichten vertaal naar praktische **beleidsaanbevelingen**. Mijn expertise helpt bij het ontwerpen van effectieve beleidsinterventies en het anticiperen op toekomstige uitdagingen in de woningmarkt. Van der Heijden (2013) geeft aan dat de samenwerking tussen onderzoekers en beleidsmakers

<sup>127</sup> "LABO RUIMTE is een open samenwerkingsverband tussen het Team Vlaams Bouwmeester en Departement Omgeving, naargelang de thematiek uitgebreid met geëngageerde administraties, experts, relevante organisaties en actoren. De ambitie van Labo Ruimte is het voorzien van een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken". Afgehaald van <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/labo-ruimte> (geraadpleegd op 11/8/2024)



cruciaal is voor evidence-based policymaking. Als ambtenaar kan ik fungeren als bruggebouwer tussen verschillende belanghebbenden in de woningmarktarena. Daarbij kan ik overleg organiseren en samenwerking faciliteren tussen overheid, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Dit helpt bij het oplossen van conflicten en het bevorderen van consensus over beleidsmaatregelen. Uitermark (2004) beschrijft hoe de rol van ambtenaren in het faciliteren van dialoog en samenwerking bijdraagt aan het verminderen van spanningen en het bevorderen van duurzame oplossingen.

Door mijn academische werk **verbind** ik als onderzoeker **theoretische concepten met de praktijk** van de woningmarkt. Dit helpt bij het ontwikkelen van nieuwe benaderingen en het verbeteren van bestaande modellen, wat essentieel is voor een dynamische en adaptieve woningmarkt. Als ambtenaar kan ik een sleutelrol spelen in de ontwikkeling en implementatie van woonbeleid. Dit door het vertalen van politieke beslissingen en wetenschappelijke inzichten naar concrete beleidsmaatregelen. Korthals Altes (2007) benadrukt dat ambtenaren verantwoordelijk zijn voor het operationaliseren van beleidsdoelen en het waarborgen van de uitvoering ervan binnen de juridische en institutionele kaders.

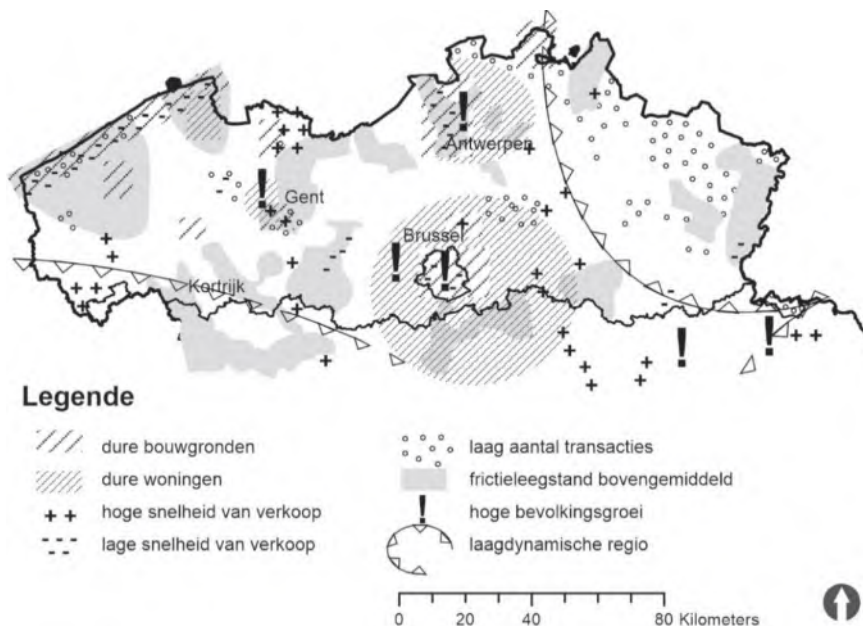
Met andere woorden, zowel als onderzoeker als ambtenaar speel ik een rol in de woningmarktarena door bij te dragen aan kennisproductie, beleidsondersteuning, regulering en samenwerking. Als onderzoeker biedt ik de empirische basis en theoretische inzichten die nodig zijn voor geïnformeerde besluitvorming, terwijl ik als ambtenaar verantwoordelijk ben voor de praktische implementatie van het beleid op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid. Deze beide rollen hebben me in staat gesteld om te beschikken over data die anders misschien niet ontsloten zouden worden, uitgebreide(re) gesprekken te voeren met actoren die mogelijks terughoudender zouden kunnen zijn in andere contexten, en (onderliggende) beleidsvraagstukken -die niet steeds expliciet gemaakt worden- te vertalen in academische vraagstukken en deze met meer detail en diepgang te onderzoeken. Daardoor was het ook mogelijk actornetwerken bloot te leggen.

### 8.3. AANBEVELINGEN

Voortgaand op de bevindingen en beschouwingen bij de woningmarktarena's worden volgende voorstellen gedaan naar het beleid en naar de actoren, en voor verder onderzoek:

#### 1) Referentieregio's ook inzetten voor woonbeleid en ruimtelijke planning of werken met thematische regio's?

Momenteel gebeurt het inzetten van referentieregio's voor het voeren van een woonbeleid en ruimtelijk beleid (nog) niet. Het voordeel van het gebruik van deze regio-afbakening is dat er duidelijkheid is over een vaste gebiedsindeling en deze in principe door alle Vlaamse beleidsdomeinen kan ingezet worden om geografische versnippering van samenwerkingsverbanden tegen te gaan. Uit de analyse blijkt evenwel dat de onderzochte woningmarktarena's niet samenvallen met de referentieregio's. Een alternatief kan dus zijn om te werken met woningmarktarena's. Echter, kunnen er nog diverse andere thematische regio's bedacht worden (water, mobiliteit, open ruimte, zorg, ...) die elkaar deels overlappen. Voor wonen zou de indeling ook gebaseerd kunnen zijn op de gekende woondynamieken zoals die in Figuur 25 uit Hoofdstuk 2 (blz. 54) is weergegeven voor België, of in Figuur 132 voor Vlaanderen. Dit sluit beter aan bij de thans bekende werkelijke problematieken en woonvraagstukken en op de stadsregionale benadering. De woningmarktarena kan ook de uitvalsbasis zijn voor de indeling in bouwshiftregio's. Intergemeentelijke samenwerkingen op vlak van wonen en RO zijn dan niet meer nodig. Wel dient opgemerkt dat de benadering op basis van de woondynamieken niet noodzakelijk betekent dat het om homogene aaneensluitende gebieden moet gaan. Bovendien is het een eerste start van de woningmarktarena's en kunnen bij de opstart of in de loop ervan, de daar aanwezige kennisvergaring en belanghebbenden de grenzen wijzigen. Het is en blijft dynamisch.



Figuur 132: Schematische kaart van de woningmarktdynamieken in Vlaanderen

## 2) Woningmarktarena als forum om kennis en cijfers te delen.

Uit de analyses van de interviews met de respondenten blijkt dat niet steeds de kennis aanwezig is van de trends en problematieken die zich voordoen, of dat ze zelfs verkeerd ingeschat worden. Toegankelijke en transparante cijfers, data en inzichten moeten dit verhelpen. Per arena zal een analyse van het woonvraagstuk en het ruimtelijk vraagstuk bijdragen tot beter inzicht. Voor Vlaanderen zou de rol van kennisverschaffer kunnen vervuld worden door het Vlaams Planbureau voor Omgeving, en door het Steunpunt Wonen binnen de schoot van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Wat de analyse betreft kunnen in vervolgonderzoek extra aspecten onderzocht worden, zoals enerzijds de temporele aspecten van zowel de onderzochte factoren (i.c. woningdynamieken), als anderzijds de (geografische) veranderlijkheid van de ruimte waarbinnen de actoren opereren. In de huidige aanpak van het woonvraagstuk en het ruimtelijk vraagstuk wordt op heden nog steeds vertrokken van (administratief) statische en statistische gegevens, zowel wat betreft de beschrijving van de werking van de woonmarkt als de afbakening ervan (bijvoorbeeld stadsgewesten, woonregio's, referentieregio's, vervoerregio's). Ofwel worden de genoemde regio's plots veel groter (volledige grondgebied van de fusiegemeenten), ofwel net veel kleiner (uitsluiten van de fusiegemeente). Een actualisatie van de afbakening van de stadsgewesten anno 2019 (na eerste fusiegolf) of 2025 (na tweede fusiegolf) zou interessant zijn.

## 3) Actoren mogen niet enkel overheden zijn, maar ook private spelers.

Geen beleid zonder uitvoerders. Daarom is het belangrijk de actoren te betrekken die mee het beleid op terrein gaan realiseren (bijvoorbeeld projectontwikkelaars) of de belangen van stakeholders kunnen behartigen. Een ambtelijke of politieke sturing met beslissingsmacht, bij voorkeur op basis van consensus, per regio is een noodzaak om het geheel werkbaar te houden en slagkracht te geven.

## 4) De mediator met mandaat.

Alle actoren kunnen zich vinden in het concept en werkwijze van de woningmarktarena, maar handelen er (nog) niet naar, zoals bijvoorbeeld de regio Gent. In de regio Kortrijk is het potentieel hoger, maar het ontbreekt nog aan voldoende visie op de regio, een mediator en financiële middelen.

Leiedal kan een dergelijke mediator worden mits mandaat. Dergelijk mandaat met beslisbevoegdheden komt meermaals terug in de gesprekken met actoren. De rol van de mediators, maar ook de intermediairs, kan nog diepgaander worden onderzocht. In het geheel komen deze minder aan bod doordat ze enerzijds niet steeds geïdentificeerd werden of hun rol thans onduidelijk is. Wat kan bijvoorbeeld een specifieke (stads)bouwmeester of een kwaliteitskamer betekenen voor de regio? Welke rol moet de onderzoeker of expert innemen in visievorming en beleidsuitvoering? Kunnen vastgoedmakelaars een rol spelen; zij hebben immers goed zicht op de woonvraag en het beschikbare aanbod binnen ruimere gebieden?

#### **5) Breng machtsrelaties in beeld.**

Anderzijds moet de intensiteit van de relaties (hoe sterk ze zijn) in de actorennetwerken nader worden onderzocht. Deze zijn thans niet in de schema's belicht, maar het blootleggen van de machtsrelaties kan het gewicht van actoren op inzichten, besluiten en beleid weergeven.

#### **6) Regiodeal 2.0.**

In 2023 werd (in opdracht van het departement Omgeving) onderzocht of een regiodeal, als beleidsconvenant tussen verschillende bestuursniveaus, kan ingevoerd worden (R. Meeus et al., 2023). Hierbij worden op basis van onderhandelingen op regioniveau gebiedsspecifieke afspraken vastgelegd over de realisatie van ruimtelijke keuzes en samenwerking, in overeenstemming met de ruimtelijke beleidsplannen op de verschillende bestuursniveaus. Via de regiodeals kan Vlaanderen engagementen opnemen, zowel financieel als naar uitvoering (bijvoorbeeld cofinanciering, opmaak RUP, ...). Deze regiodeals kunnen thematisch zijn of over thema's heen deals sluiten met als doel om via onderhandeling de krachten en middelen te bundelen. De bijdrage van een woningmarktarena kan er hieruit bestaan dat een regiodeal idealiter een convenant is tussen verschillende bestuursniveaus maar óók met private partners. Dergelijke deals mogen niet beperkt zijn tot thema's uit de ruimtelijke ordening, maar moeten thema-overschrijdend en dus ook beleidsdomein-overschrijdend ingezet kunnen worden; m.a.w. de gedeelde strategische doelstellingen van ruimtelijke ordening en van woonbeleid ondersteunen en realiseren. Verder onderzoek naar de juridische verankering en verevening zijn wel nog nodig.

#### **7) Een financieringsenveloppe per regio.**

In de veronderstelling dat een woningmarktarena kan geïnstitutionaliseerd worden, is het aangewezen om op dat niveau en ter uitvoering van de bouwshift of het woonbeleid een budget toe te wijzen. Dat budget kan deels komen van de Vlaamse Overheid, met name een deel van het BRV-fonds, (groot-)stedenbeleid, en van de lokale overheden, met name deel van de opcentiemen of van de bouwtaken en (leegstands)heffingen. Misschien kan zelfs de planbaten en -schaderegeling herwerkt worden zodat die middelen ook naar de regio vloeien. Middelen en mensen van de provincie kunnen overgeheveld worden. Het institutioneel en financieel luik van de regiovorming ontbreekt vooralsnog en behoeft verder onderzoek.

#### **8) Een visie per regio.**

Om een visie op de regio te hebben, is gebiedsontwikkeling nodig, waarbij de prioriteiten op Vlaams niveau vastgelegd worden. Dit kunnen de stadsregio's rond grote en regionale steden (zoals Gent en Kortrijk) zijn als vertrekpunt, aangezien het wenselijk is thema's bij elkaar te brengen, ruimer dan wonen en ruimtelijke ordening om verdere versnippering van gebieden te voorkomen. Zodoende kan een beslissingsorgaan en -systeem geïnstalleerd worden. Eens dat gebeurd is, kunnen 'werkingsmiddelen' en personeel toegekend (of overgeheveld) worden aan die regio's. Bovendien wordt het veld alsmear breder, denk aan energieaspecten of de stikstofaanpak. Ook de relatie met mobiliteitsaspecten van belang omdat de aanleg van vervoersinfrastructuren sterk sturend is voor de ruimtelijke ordening.



# REFERENTIES

9.



Aernouts, N. (2018). Freeriding? Coöptatie? Het reproduceren van het coöperatieve tuinwijkmodel via gedifferentieerde vormen van participatie en beheer. In A. Kuhk, D. Holemans, & P. Van den Broeck (Eds.), *Op grond van samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als commons*. (1 ed., pp. 115-136). Berchem: EPO.

Agentschap Onroerend Erfgoed. (2019). *Gentse Maatschappij voor Huisvesting*. Retrieved from: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/10820>

Albrechts, L. (2002). The Planning Community Reflects on Enhancing Public Involvement. Views from Academics and Reflective Practitioners. *Planning Theory & Practice*, 3(3), 331-347. doi: <https://doi.org/10.1080/1464935022000019563>

Allen, J., & Cochrane, A. (2007). Beyond the territorial fix: Regional assemblages, politics and power. *Regional Studies*, 41(9), 1161-1175.

André, C., & Chalaux, T. (2018). Building a typology of housing systems to inform policies in OECD and EUR member States. *Economie et Statistique*, no500-502 (Housing and housing markets), 13-36. doi: <https://doi.org/10.187/ecostat.2018.500t.1943>

Anselin, M. (1967). Enkele planologische en sociaal-economische overwegingen over het tot nu toe gevolgd systeem van verkavelingen in België. *Stero*, publicatie voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 1, 9-12.

AnteaGroup, & KULeuven. (2017). *Analyse datakwaliteit en geografische verwerking van immodata*. Retrieved from Brussel: [https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Eindrapport\\_immodata.pdf](https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Eindrapport_immodata.pdf)

AnteaGroup, & UGent. (2011). *Sturingsmodellen voor het wonen*. Eindrapport. Retrieved from Brussel: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8478/Sturingsmodellen-voor-het-wonen>

Antrop, M. (2000). Changing patterns in the urbanized countryside of Western Europe. *Landscape Ecology*, 15, 257-270.

Arts, P., Boussauw, K., & Loris, I. (2014). Scenario's voor woonlocatiebeleid in Vlaanderen: criteria en doorrekening. [Scenarios for residential location policy in Flanders: criteria and projections]. *Ruimte & Maatschappij*, 5(4), 8-31.

Arts, P., Dugernier, M., Mulkens, E., Witlox, F., Boussauw, K., & Van Acker, V. (2011). *Sturingsmodellen voor het wonen*. Ontwerpproject. Retrieved from Brussel:

Atelier Romain. (2018). *Woonregio's in Oost-Vlaanderen*. Retrieved from Gent: <https://dms.oost-vlaanderen.be/download/caa24f8c-c28f-4b45-a26d-d25943427e1c/Studie%20woonregio%27s.pdf>

Atelier Romain, & Buur. (2018). *Regionale woningmarkten in Limburg*. Retrieved from [http://ftp.limburg.be/bestandenlimburgbe/ruimtelijkeordening/eindrapport\\_RegionaleWoningmarkten\\_sept18.pdf](http://ftp.limburg.be/bestandenlimburgbe/ruimtelijkeordening/eindrapport_RegionaleWoningmarkten_sept18.pdf)

Ball, M. (2020). Classifying Housing Regimes. Is it Worth Doing? What are the Alternatives? *Critical Housing Analysis*, 7(1), 6-48. doi:<https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.502>

Barlow, J. (1993). Controlling the Housing Land Market: Some Examples from Europe. *Urban Studies*, 30(7), 1129-1149. Retrieved from [https://www.researchgate.net/profile/James-Barlow-2/publication/248972792\\_Controlling\\_the\\_Housing\\_Land\\_Market\\_Some\\_Examples\\_from\\_Europe/links/0c96052c6fee3064c3000000/Controlling-the-Housing-Land-Market-Some-Examples-from-Europe.pdf](https://www.researchgate.net/profile/James-Barlow-2/publication/248972792_Controlling_the_Housing_Land_Market_Some_Examples_from_Europe/links/0c96052c6fee3064c3000000/Controlling-the-Housing-Land-Market-Some-Examples-from-Europe.pdf)

Barlow, J., & Duncan, S. (1992). Markets, States and Housing Provision: Four European Growth Regions Compared. *Progress in planning*, 38, 93-177.

BBL. (2018). *Memorandum voor de Vlaamse verkiezingen 2019*. Retrieved from Brussel: <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/memorandum-voor-de-vlaamse-verkiezingen-2019>

- Bervoets, W., Vanneste, D., & Ryckewaert, M. (2014). De onderbezette villa: last of lust? De woonervaringen en toekomstplannen van 'empty nesters' in Vlaanderen nader bekeken. [The underused villa: burden or lust?]. *Ruimte & Maatschappij*, 6(1), 61-84.
- Beunen, R., Duineveld, M., & Van Assche, K. (2021). Flat Ontology and Evolving Governance: Consequences for Planning Theory and Practice. *disP - The Planning Review*, 57(2), 112–123. doi: <https://doi.org/10.1080/02513625.2021.1981017>
- Blackwell, T., & Kohl, S. (2018). Historicizing housing typologies: beyond welfare state regimes and varieties of residential capitalism. *Housing Studies*. doi: <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1487037>
- Blank, D. M., & Winnick, L. (1953). The structure of the housing market. *The Quarterly Journal of Economics*, 67(2), 181-208. Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/1885333>
- Boelens, L. (2009). *The Urban Connection: An actor-relational approach to urban planning*: 010 Publishers.
- Boelens, L. (2010). Theorizing practice and practising theory: Outlines for an actor-relational-approach in planning. *Planning Theory*, 9(1), 28-62. doi: 10.1177/1473095209346400
- Boelens, L. (2018). Moving towards a flat ontology of institutional innovation. In W. Salet (Ed.), *The Routledge handbook of institutions and planning in action* (First ed., pp. 92-107). New York and London: Routledge.
- Boelens, L. (2020a). An introduction in the actor-relational approach of planning. In B. Boonstra, D. P., & A. Staessen (Eds.), *Opening up the planning landscape. 15 years of actor-relational approaches to spatial planning in Flanders, the Netherlands and beyond*. (1 ed., pp. 11-34). Groningen: InPlanning.
- Boelens, L. (2020b). Opening up new planning landscapes - An introduction in the actor-relational approach of planning. In B. Boonstra, D. P., & A. Staessen (Eds.), *Opening up the planning landscape* (pp. 11-34). Groningen: InPlanning.
- Boelens, L. (2021). A Flat Ontology in Spatial Planning: Opening Up a New Landscape or Just a Dead End? *disP - The Planning Review*, 57(2), 4-15. doi:<https://doi.org/10.1080/02513625.2021.1981006>
- Boelens, L., & de Roo, G. (2016). Planning of undefined becoming: First encounters of planners beyond the plan. *Planning Theory*, 15(1), 42-67. doi:<https://doi.org/10.1177/1473095214542631>
- Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2014). Housing system reform: The opinion of advisory boards versus political reality in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 527-542.
- Bogaert, C., Lanclus, K., & Verbeeck, M. (1982). *Inventaris van het cultuurbezit in België*. Retrieved from Brussel-Gent: <https://oar.onroerendergoed.be/uitgave/5990>
- Bourassa, S. C., Hoesli, M., & Peng, V. S. (2002). Do housing submarkets really matter? Retrieved from Genève: <http://archive-ouverte.unige.ch/unige:5796>
- Boussauw, K. (2014). City profile: Ghent, Belgium. *Cities*, 40(2014), 32-43. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2014.04/004>
- Bramley, G., & Watkins, D. (2016). Housebuilding, demographic change and affordability as outcomes of local planning decisions: exploring interactions using a sub-regional model of housing markets in England. *Progress in planning*, 104(2016), 1-35. Retrieved from <http://dx.doi.org/10.1016/j.prograss.2014/10.002>
- Brown, P. J. B., & Hincks, S. (2008). A framework for housing market area delineation: principles and application. *Urban Studies*, 45(11), 2225-2247. doi:10.1177/0042098008095866
- Wetsvoorstel tot Instelling van een Bijzonder Fonds voor bestrijding van de krotten, (1953).
- BVS. (2018). *Samen bouwen aan de steden van morgen*. Retrieved from [https://www.upsi-bvs.be/media/pages/dossier/2019/memorandum-vlaams-gewest/2579072330-1602506300/memorandum\\_2019\\_vl.pdf](https://www.upsi-bvs.be/media/pages/dossier/2019/memorandum-vlaams-gewest/2579072330-1602506300/memorandum_2019_vl.pdf)



- Cabus, P. (1980). De streek: een geografische-economisch-planologische benadering. *GERV-Berichten*, 107-209.
- Callon, M. (1986). Some Elements of a Sociology of Translation: Domestication of the Scallops and the Fishermen. In J. Law (Ed.), *Power, Action and Belief: A New Sociology of Knowledge* (pp. 197-225). London: Routledge & Kegan Pau.
- Callon, M. (1999). Actor-network theory: the market test. In J. Law & J. Hassard (Eds.), *Actor Network Theory and After*. Oxford: Blackwell Publishers.
- Callon, M. (2007). Actro-Network Theory - The market test. In K. Asdal, B. Brenna, & I. Moser (Eds.), *Technoscience - The politics of interventions* (pp. 351). Norway: Unipub.
- Cattoor, B., & De Meulder, B. (2010). De steenwegen en het axioma van de quaede gatten. In *Metamorfosen: een ruimtelijke biografie van de regio Kortrijk*. Brussel: Intercommunale Leiedal & Dexia Bank.
- Ceuppens, J., & Ryckewaert, M. (2016). Comparatief onderzoek van territoriaal selectief woonbeleid en aanbevelingen voor het Vlaamse woonbeleid. Retrieved from Leuven: [https://steunpuntwonen.be/Documents\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP10-comparatief-onderzoek-van.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP10-comparatief-onderzoek-van.pdf)
- Charlier, J., Debuissou, M., Hermia, J.-P., & Pelfrene, E. (2019). Les migrations interrégionales en Belgique. Retrieved from Namur: <https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2019/10/RR-HS-FR-complet-1.pdf>
- Christiaens, A., & Mollen, F. (2024). Betonrapport 2024 van de Vlaamse gemeenten en provincies. Retrieved from Gent-Mechelen: <https://www.natuurpunt.be/projecten/betonrapport-2024>
- Clapman, D. (2019). *Remaking Housing Policy. An International Study*. London: Routledge.
- Cneut, C., Houthaev, R. D., S., De Rycke, P., De Decker, P., Loopmans, M., Claessens, B., . . . Vanneste, D. (2007). (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Retrieved from Brussel: <https://www.researchportal.be/nl/publicatie/hergebruik-van-de-bestaande-woningvoorraad-de-klassieke-woonwijken-uit-de-jaren-1960>
- Coghe, S., & Derudder, B. (2021). Regionale samenwerking verankeren. Inzet en (her)verdeling van hulpmiddelen, toegepast op beleidsdomein Ruimtelijke Ordening. Retrieved from <https://www.steunpuntbestuurlijkevernieuwing.be/publicaties>
- Commissie Van Veen. (1971). Rapport van de Commissie Interdepartementale taakverdeling en coördinatie. Retrieved from Den Haag:
- Davies, W. J. K. (1985). 100 Years of the Belgian Vicinal SNCV/NMVB 1885-1985: A Century of Secondary Rail Transport in Belgium. London: Uitg. Light Rail Transit Association.
- De Block, G. (2014). Planning rural-urban landscapes: railways and countryside urbanisation in South-West Flanders, Belgium (1830-1930). *Landscape Research*, 39(5), 542-565. doi: <http://dx.doi.org/10.1080/0146397.2012.759917>
- De Decker, P. (2000). Omtrent de misnoegde stad. *Samenleving & Politiek*, 7(7), 9-24. Retrieved from <https://www.sampol.be/2000/09/omtrent-de-misnoegde-stad>
- De Decker, P. (2008). Facets of housing and housing policies in Belgium. *J Hous and the Built Environ*(23), 155-171. doi: DOI 10.1007/s10901-008-9110-4
- De Decker, P. (2011a). A Garden of Eden? The promotion of the single-family house with a garden in Belgium before the Second World War. In V. Dewaelheyns, K. Bomans, & H. Gulinck (Eds.), *The Powerful Garden. Emerging views on the garden complex* (pp. 237). Antwerp - Amersfoort: Garant.
- De Decker, P. (2011b). Understanding urban sprawl: the case of Flanders, Belgium. *Environment and Planning A*, 43(2011), 1634-1654. doi: 10.1068/a43242
- De Decker, P. (2017). Ponzi in het buitengebied. Of waarom er niet snel een betonstop komt. [Ponzi in sprawl. Why there will not soon be an end of sprawl]. *Ruimte & Maatschappij*, 9(1), 18.

- De Decker, P. (2018). Van huisje-tuintje-beestje-auto naar appartement-bakfiets in de capuccino-stad? Vlaamse woonwensen in context. *Ruimte & Maatschappij*, 10(1), 6-28.
- De Decker, P. (2019). Betonflop. *Agora*, 2019(2), 33-34.
- De Decker, P. (2020). Ruimtelijke verrommeling à la Belge. Zit Alfred De Taeye terecht in de beklagdenbank? *Ruimte*, 45, 78-81.
- De Decker, P., Cabus, P., Kesteloot, C., Lammens, E., & Meert, H. (1994). Naar een gecrashte ruimtelijke planning in een krachtige regio? Drie ontwikkelingsplannen voor het stadsgewest Brussel. Paper presented at the Planologische Discussiedagen, Delft.
- De Decker, P., & Dewilde, C. (2010). Home-ownership and the asset-based welfare: the case of Belgium. *J Hous and the Built Environ*, 2010(25), 243-262. doi:10.1007/s10901-010-9185-6
- De Decker, P., Lammens, E., Van der Sluys, P., Van der Vliet, L., & Van Severen, P. (1987). Flanders' urbanity - an outline. *Planning Outlook*, 30(2), 91-98. doi:10.1080/00320718708711805
- De Decker, P., & Wyckaert, B. (2022). De tweedeling neemt toe. Een analyse van de inkomensevolutie 2000-2018 in Gent en omgeving. *Ruimte & Maatschappij*, 33-48.
- De Meyer, R., & Smets, M. (1982). De recente stedenbouwkundige geschiedschrijving in België omtrent negentiende en begin twintigste eeuw. *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 2-3, 467-517. Retrieved from [https://journalbelgianhistory.be/fr/system/files/article\\_pdf/BTNG-RBHC,%2013,%201982,%202-3,%20pp%20467-517.pdf](https://journalbelgianhistory.be/fr/system/files/article_pdf/BTNG-RBHC,%2013,%201982,%202-3,%20pp%20467-517.pdf)
- De Roo, G. (2012). Spatial Planning, Complexity and a World 'Out of Equilibrium' – Outline of a Non-linear Approach to Planning. In G. De Roo, J. Hillier, & J. Van Wezemaal (Eds.), *Complexity and Spatial Planning: Systems, Assemblages and Simulations*. (pp. 129–165). Farnham: Ashgate Publishing.
- Decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking, (2001).
- Demeyere, C. (1967). Verkavelingen, groen en recreatie. *Stero*, publicatie voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 1(20-23).
- Demoor, J. (1997). Stadsvernieuwing in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel. *Kroniek van een twintigjarige zoektocht naar antwoorden. Ruimtelijke Planning*, 1(5), 67-100.
- Deruyter, G. (2005). De atlas der buurtwegen als archiefbron en basis voor de uitbouw van een netwerk van trage wegen in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest. (PhD). Universiteit Gent, Gent.
- Dewilde, C. (2017). Do Housing Regimes Matter? Assessing the Concept of Housing Regimes Through Configurations of Housing Outcomes. *International Journal of Social Welfare*, 26(4), 384-404. doi:<https://doi.org/10.1111/ijsw.12261>.
- Dewilde, C., & De Decker, P. (2015). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing Theory and Society*. doi: <http://dx.doi.org/10.1080/14036096.2015.1109545>
- Diependaele, M. (2019). Beleidsnota wonen 2019-2024. (138 (2019-2020) nr. 1, 8 november 2019). Brussel: Vlaams parlement
- Doling, J. (1997). *Comparing Housing Systems: Housing Performance and Housing Policy in Europe*: Clarendon Press.
- Elsinga, M., De Decker, P., Teller, N., & Toussaint, J. (2014). Towards an inclusive society: Shaping new housing and care policies in Belgium. In *Social housing in Europe* (pp. 103-120): John Wiley & Sons.
- Elsinga, M., Haffner, M., & Hoekstra, J. (2014). *Woningmarkten en woonbeleid*. Utrecht: Spectrum.
- ERA. (2017). ERA Barometer [Press release]. Retrieved from <https://www.era.be/nl/era-de-piramide-nobis/era-barometer>
- Esping-Andersen, G. (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge: Polity Press.

- Faludi, A. (1979). Towards a combined paradigm of planning theory? *Planning Outlook*, 22(2), 77–80. doi:<https://doi.org/10.1080/00320717908711583>
- Federaal Planbureau. (2015). Population forecasts 2014-2060. Retrieved from: [http://www.plan.be/databases/database\\_det.php?lang=nl&ID=35](http://www.plan.be/databases/database_det.php?lang=nl&ID=35)
- Federaal Planbureau. (2023). Loop van de bevolking per gewest en leeftijd op 1 januari over de periode 1992-2071. Retrieved from: [https://www.plan.be/databases/data-35-nl-bevolkingsvoorzicht-en\\_2022\\_2070](https://www.plan.be/databases/data-35-nl-bevolkingsvoorzicht-en_2022_2070)
- Flynn, L. G. M. (2023). Housing Regime Typologies and Their Discontents: A systematic Literature Review. *Housing, Theory and Society*, 41(2), 127-146. doi:<https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2265370>.
- Gallet, C. A. (2002). Housing market segmentation: an application of convergence tests to Los Angeles housing. *Annals of regional science*, 38(3), 551-561.
- Gandomi, A., & Haider, M. (2015). Beyond the hype: big data concepts, methods and analytics. *International journal of information management*, 35, 137-144. doi:<https://doi.org/10.1016/j.ijinfomgt.2014.10.007>
- Gent. (2018). Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent. Retrieved from [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Boek\\_Structuurvisie%202030def\\_20180525\\_web\\_0.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Boek_Structuurvisie%202030def_20180525_web_0.pdf)
- Getis, A., & Ord, J. K. (1992). The analysis of spatial association by use of distance statistics. *Geogr Anal.*, 24, 189-206. doi:10.1111/j.1538-4632.1992.tb00261.x
- Goffette-Nagot, F., Reginster, I., & Thomas, I. (2011). Spatial analysis of residential land prices in Belgium: accessibility, linguistic border, and environmental amenities. *Regional Studies*, 45(9), 1253-1268. doi:10.1080/00343404.2010.484417
- Goossens, L. (1982). Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleemstelling op het gebied van het wonen. unpublished PhD. Faculteit Sociale Wetenschappen. Leuven.
- Green, L., Sanchez, J. D., & Castro, A. J. (2019). Closed Schools, Open Markets: A Hot Spot Spatial Analysis of School Closures and Charter Openings in Detroit. *AERA*, 5(2), 1-14. doi:10.1177/2332858419850097
- Halleux, J.-M., Marcinczak, S., & van der Krabben, E. (2012). The adaptive efficiency of land use planning measured by the control of urban sprawl. The cases of the Netherlands, Belgium and Poland. *Land Use Policy*, 29(2012), 887-898.
- Healey, P. (1996). The Communicative Turn in Planning Theory and its Implications for Spatial Strategy Formation. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 23(2), 217-234. doi:<https://doi.org/10.1068/b230217>
- Heylen, K. (2015). Grote woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Retrieved from Leuven: [http://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-2-eind.pdf](http://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-2-eind.pdf)
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen 2018. Retrieved from Leuven: [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP\\_1\\_Nieuwe\\_woonsurvey-en\\_woningschouwing/WP1-2\\_RAPPORT](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey-en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT)
- Heymans, P., & Buijsman, R. (2020). Dataverrijking van de database onbebouwde percelen. Retrieved from Brussel: [https://archieff.algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/270917/VerrijkingVROP\\_Eindrapport\\_Revisie.pdf](https://archieff.algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/270917/VerrijkingVROP_Eindrapport_Revisie.pdf)
- Hincks, S., & Baker, M. (2012). A critical reflection on housing market area definition in England. *Housing Studies*, 12(7), 873-897.

- Hoekstra, J. (2020). Comparing Local Instead of National Housing Regimes? Towards International Comparative Housing Research 2.0. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 74-85. doi:<http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.505>
- Infrabel. (2024). <http://www.infrabel.be/nl/over-ons/ons-spoornet/spoorlijnen>. Retrieved from <http://www.infrabel.be/nl/over-ons/ons-spoornet/spoorlijnen>
- Islam, K. S., & Asami, Y. (2009). Housing market segmentation: a review. *Review of urban & regional development studies*, 21(2/3), 93-109. doi:10.1111/j.1467-940X.2009.00161.x
- Jacobs, K., & Manzi, T. (2020). Conceptualising 'financialisation': governance, organisational behaviour and social interaction in UK housing. *International Journal of Housing Policy*, 20(2), 184-202.
- Janssens, P. (2012). De lange aanloop naar de wet. *Ruimte*, 4(13), 13-17.
- Jones, C. (2002). The definition of housing market areas and strategic planning. *Urban Studies*, 39(3), 549-564. doi:10.1080/00420980220112829
- Jones, C., Leishman, C., & Watkins, C. (2003). Structural change in a local urban housing market. *Environment and Planning A*, 35(2003), 1315-1326. doi:10.1068/a35229
- Jones, C., Leishman, C., & Watkins, C. A. (2001). Housing market processes, urban housing submarkets and planning policy. Paper presented at the RICS Cutting Edge Conference 2001, Oxford.
- Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership: public versus private choices in housing tenure*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (1992). *Housing and social theory*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (1995). Theories of power in the 'The three worlds of welfare capitalism' *Journal of European Social Policy*, 5(2), 87-96. doi:<https://doi.org/10.1177/095892879500500201>
- Kemeny, J. (2001). Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship. *Journal of Housing and the Built Environment* 16, 53-70. doi:<https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>
- Kemeny, J. (2006). Corporatism and housing regimes, *Housing. Theory and Society*, 23(1), 1-18. doi:<https://doi.org/10.1080/1436090500375423>
- Kettunen, P., & Petersen, K. (2011). Introduction: rethinking welfare state models. In P. Kettunen & K. Petersen (Eds.), *Beyond welfare state models. Transnational historical perspectives on social policy*. (pp. 1-15). Chaltenham & Northampton: Edgar Elgar.
- Koch, D., & Maier, G. (2015). The influence of estate agencies' location and time on Internet. An empirical application for flats in Vienna. *Review of Regional Research*, 35(2), 147-171. doi:DOI 10.1007/s10037-014-0096-y
- Korthals Altes, W. K. (2007). The impact of abolishing social-housing grants on the compact-city policy of Dutch municipalities. *Environment and Planning A*, 39(6), 1497-1512. doi: <https://doi.org/10.1068/a38281>
- Lacoere, P. (2020). De 25 gewestplannen, een collage van ruimtelijk overaanbod. *Ruimte & Maatschappij*, 11(2), 38-67.
- Latour, B. (1996). On actor-network theory: a few clarifications. *Soziale Welt*, 47(4), 369-381. Retrieved from <http://www.jsror.org/stable/40878163>
- Latour, B. (2004). Why has critique run out of steam? From matters of fact to matters of concern. *Critical Inquiry*, 30(2), 225-248. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/10.1086/421123>
- Law, J. (1992). Notes on the Theory of the Actor-Network: Ordering, Strategy and Heterogeneity. *Systems Practice*, 5, 379-393.
- Leiedal. (2016). Regionale visie woonuitbreidingsgebieden - ontwerp rapport Kortrijk. Retrieved from Kortrijk: <https://www.leiedal.be/sites/default/files/2019-12/20181213%20-%20Contrei%20-%20Publieksbrochure%20-%20DIGITAAL-gecomprimeerd.pdf>

- Li, T., Long, H., Liu, Y., & Tu, S. (2015). Multi-scale analysis of rural housing land transition under China's rapid urbanization: The case of Bohai Rim. *Habitat International*, 48, 227-238. doi:10.1016/j.habitatint.2015.04.002
- Liekens, R. (2012). Geen schoonheidsprijs, wel een stap in de goede richting. *Ruimte*, 13(4), 33-39.
- Lindemans, D. (2012). België is helemaal geen nakomertje. *Ruimte*, 4(13), 19-24.
- Loris, I. (2010). Particulier bezit meeste bouwgrond. *Ruimte*, 1(4), 50-53.
- Loris, I. (2017). Ruimtelijke transformaties in verstedelijkte gebieden gedurende de afgelopen 50 jaar. De case van het stadsgewest Gent. Paper presented at the Plandag 2017 - Gedeelde ruimte, Gent. [www.plandag.net](http://www.plandag.net)
- Loris, I. (2018). Ruimte voor wonen. In A. Pisman, S. Vanacker, P. Willems, E. G., & L. Poelmans (Eds.), *Ruimterapport Vlaanderen. Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen*. Brussel: Departement Omgeving.
- Loris, I. (2020a). The concept of a housing market arena. In Boonstra B., Boelens L., Davids P., & S. A. A. (Eds.), *Opening up the Planning Landscape – 15 years of Actor-relational Approaches to Spatial Planning in Flanders, the Netherlands and Beyond: InPlanning*.
- Loris, I. (2020b). Spatial transformations in urban areas during the past 50 years. Paper presented at the Real Corp, Aachen, Deutschland, 15-18 September 2020. [www.corp.at](http://www.corp.at) ([https://conference.corp.at/archive/CORP2020\\_57.pdf](https://conference.corp.at/archive/CORP2020_57.pdf))
- Loris, I. (2020c). Woningmarktarena's. Hoe, met wie en waar in overleg treden om ruimtelijke doelen te realiseren? In *Nieuwe zekerheid. Gebundelde papers van de Plandag 2020*. Den Haag: Stichting Planologische Discussiedagen.
- Loris, I. (2024). Is een bouwturbo nodig? Over realisatiegraden en bouwsnelheden. Paper presented at the Plandag 2024, Zwijndrecht. [www.plandag.net](http://www.plandag.net)
- Loris, I., Cockx, K., & Brems, W. (2022). Is er nog plaats voor woonuitbreidingen? De eigendomsstructuur van bouwgronden in Vlaanderen. *Ruimte*, 52, 52-54.
- Loris, I., & De Decker, P. (2016). Mapping the current housing market dynamics. The case of Belgium. Paper presented at the ENHR, 28. June - 1. July 2016, Belfast.
- Loris, I., & De Decker, P. (2022). Van wie is de bouwgrond in Vlaanderen? *Real Estate Research Quarterly*, 2, 23-33. Retrieved from [https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/scripties/Van\\_wie\\_is\\_de\\_bouwgrond\\_in\\_Vlaanderen.pdf](https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/scripties/Van_wie_is_de_bouwgrond_in_Vlaanderen.pdf)
- Loris, I., Pisman, A., Vanderheiden, S., Bienstman, M., Cockx, K., & Willems, P. (2023). Ruimtebeslag: evoluties 2013-2022 in Vlaanderen. Retrieved from Brussel: [https://archieef.algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/977607/briefing\\_ruimtebeslag.pdf](https://archieef.algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/977607/briefing_ruimtebeslag.pdf)
- Loris, I., & Vandaele, W. (2012). Twaalf voetbalvelden per dag. *Ruimte*, 4(15).
- Luyten, S., & Van Hecke, E. (2007). De Belgische stadsgewesten 2001. Retrieved from Brussel: [https://statbel.fgov.be/sites/default/files/Over\\_Statbel\\_FR/Sociaal-Economische%20Enqu%C3%AAte%202001%20-%20working%20paper%20-%20DE%20BELGISCHE%20STADSGEWESTEN.pdf](https://statbel.fgov.be/sites/default/files/Over_Statbel_FR/Sociaal-Economische%20Enqu%C3%AAte%202001%20-%20working%20paper%20-%20DE%20BELGISCHE%20STADSGEWESTEN.pdf)
- Maat-ontwerpers, Voorland, & Tractebel. (2020). *Bouwmeesterscan Evergem*. Retrieved from [https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan\\_EVERGEM\\_Maat\\_web.pdf](https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan_EVERGEM_Maat_web.pdf)
- Marston, S. A., Jones III, J. P., & Woodward, K. (2005). Human geography without scale. *Transactions of the institute of British geographers*, 30(4), 416-432. doi:10.1111/j.1475-5661.2005.00180.x
- Massey, D. (1991). A global sense of space. *Marxism Today*, June 24(9).
- Mazzucato, M., & Farha, L. (2023). The right to housing: A mission-oriented and human rights-based approach. *Council on urban initiatives - working paper*, 1, 1-32.

- Meeus, R., Marquet, L., De Waele, A., Hautekiet, L., Convents, C., Van Herck, B., & Stroo, S. (2023). Juridische en financieel-organisatorische analyse voor het instrument 'regiodeal' in het omgevingsbeleid. Retrieved from Brussel: [https://www.friscris.be/nl/publications/juridische-en-financieelorganisatorische-analyse-voor-het-instrument-regiodeal-in-het-omgevingsbeleid\(e3d00d91-4840-401f-ba9c-59bb84aa7f1b\).html](https://www.friscris.be/nl/publications/juridische-en-financieelorganisatorische-analyse-voor-het-instrument-regiodeal-in-het-omgevingsbeleid(e3d00d91-4840-401f-ba9c-59bb84aa7f1b).html)
- Meeus, S., & Gulinck, H. (2008). Semi-urban areas in landscape research: a review. *Living Rev. Landscape Res.*, 2(3), 1-45. Retrieved from [www.livingreviews.org/lrlr-2008-3](http://www.livingreviews.org/lrlr-2008-3)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Retrieved from <http://rsv.vlaanderen.be/>
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2004). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie (april 2004). Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Ruimtelijke Planning.
- Mollen, F. H. (2018). Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies. Retrieved from Mechelen: [www.bblv.be](http://www.bblv.be)
- Mondal, S. (2020). Modeling the spatial pattern of household quality of living in West Bengal: an approach of hotspot and cluster analysis. *Modeling Earth Systems and Environment*, 6, 833-851. doi:10.1007/s40808-020-00711-2
- Mougenot, C. (1988). Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(4), 531-549. doi:10.1111/j.1468-2427.1988.tb00095.x
- Mpiris & Leidsman (2021). Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad. Retrieved from [https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210331\\_Meet-%20en%20monitoringsystemen%20def\\_def.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210331_Meet-%20en%20monitoringsystemen%20def_def.pdf)
- Murdoch, J. (1998). The Spaces of Actor-Network Theory. *Geoforum*, 29(4), 357-374.
- Murdoch, J. (2006). *Post-structuralist geography*. London: Sage Publications.
- Musterd, S. (1996). Vraag en aanbod op de woningmarkt: een onvoorspelbare verhouding. *Nieuw tijdschrift voor de volkshuisvesting*, 1996, 14-19.
- Muth, R. F., & Goodman, A. C. (1989). *The economics of housing markets* (Vol. 31). Chur: Harwood academic publishers GmbH.
- Myncke, R., & Vandekerckove, B. (2007). Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Retrieved from Brussel:
- Ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, (2020).
- Ord, J. K., & Getis, A. (1995). Local spatial autocorrelation statistics: distributional issues and an application. *Geogr Anal.*, 27, 286-306. doi:10.1111/j.1538-4632.1995.tb00912.x
- Pagliarin, S., & De Decker, P. (2018). Regionalised sprawl: conceptualising suburbanisation in the European context. *Urban Research & Practice*, 1-20. doi:10.1080/17535069.2018.1539513
- Pisman, A., Leinfelder, H., Engelen, G., Willems, P., Vervoort, P., & Vanacker, S. (2018). Ruimte voor integratie. In A. Pisman, S. Vanacker, P. Willems, G. Engelen, & L. Poelmans (Eds.), *Ruimterapport Vlaanderen. Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen*. Brussel: Departement Omgeving.
- Pisman, A., Loris, I., Vermeiren, K., Hahn, K., De Mulder, S., & Vanacker, S. (2016). De verkaveling in cijfers. In O. Devisch & B. Roosen (Eds.), *Verkavelingsverhalen* (pp. 192). Mechelen: Public Space.
- Pisman, A., Mertens, G., Loris, I., & Vervoort, P. (2019). Urban sprawl in Vlaanderen. Ruimtelijke en financiële winsten door het investeren in anti urban sprawl maatregelen. Paper presented at the Plandag 2019. Meer met meer., Turnhout. [www.plandag.net](http://www.plandag.net)
- Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Engelen, G., & Poelmans, L. (Eds.). (2018). *Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen*. Brussel: departement Omgeving.

- Pisman, A., Vermeiren, K., & Loris, I. (2017). Een trendbreuk voor wonen? *Ruimte*, 9(33), 46-51. Retrieved from <https://biblio.ugent.be/publication/8521228>
- Pisman, A., Vervoort, P., & Loris, I. (2013). Inter-communal cooperation and spatial planning in Flanders. Paper presented at the EURA Conference: cities as seedbeds for innovation, Enschede, Nederland.
- Poelmans. (2010). Modelling urban expansion and its hydrological impacts. Leuven. Retrieved from <https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/276085/1/Doctoraat+Lien+Poelmans+versie+0410.pdf>
- Poelmans, L., & Hamsch, L. (2021). Analyse van de woongebieden op basis van criteria op Vlaams niveau - technische beschrijving.
- Poelmans, L., Janssen, L., & Hamsch, L. (2023). Landgebruik en ruimtebeslag in Vlaanderen, toestand 2022.
- PosadMaxwan, 2DVW, Deltares, Generation Energy, & ve-r. (2020). Bouwmeesterscan Sint-Martens-Latem. Retrieved from [https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan\\_Sint-Martens-Latem\\_Posad\\_20200201\\_web.pdf](https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan_Sint-Martens-Latem_Posad_20200201_web.pdf)
- Rae, A. (2014). Online housing search and the geography of submarkets. *Housing Studies*, 2014. doi:10.1080/02673037.2014.974142
- Rae, A., & Sener, E. (2016). How website users segment a city: The geography of housing search in London. *Cities*, 52(2016), 140-147. doi:http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2015.12.002
- Rauws, W. (2017). Embracing Uncertainty Without Abandoning Planning. Exploring an Adaptive Planning Approach for Guiding Urban Transformations. *disP - The Planning Review*, 53(1), 32-45. doi:<https://doi.org/10.1080/02513625.2017.1316539>
- Ripley, C., Thün, G., & Velikov, K. (2009). Matters of concern. *Journal of architectural education*, 2009, 6-14.
- Roberts, P., & Baker, M. (2004). Sub-regional planning in England: neglected opportunity or unwanted complexity. *Town Planning Review*, 75(2004), 265-286.
- Roelandts, B., & Vandendurpel, T. (2010). Zonevreemd bouwen en exploiteren. In B. Hubeau, W. Vandenvyvere, & G. Debersaques (Eds.), *Handbook Ruimtelijke ordening en stedenbouw* (Vol. 1, pp. 795-855). Brugge: Die Keure.
- Rooze, H. (2017). Startnota Slim Wonen en Leven. Brussel: Agenschap Wonen Vlaanderen Retrieved from <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/startnota-slim-wonen-en-leven-1>
- Ruimte Vlaanderen. (2015). Werktekst voor het Witboek BRV. Samen aan de slag voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling. Retrieved from Brussel: [https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/BRV/Witboek\\_BRV\\_werktekst.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/BRV/Witboek_BRV_werktekst.pdf)
- Ruonavaara, H. (2020). Rethinking the Concept of 'Housing Regime'. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 5-14. doi:<https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.499>
- Ryckewaert, M. (2008). Over de zin van stedenbouwgeschiedenis voor de ruimtelijke ordening vandaag. Reflecties over planning en de infrastructurele uitbouw van het Belgische territorium tussen 1945 en 1973. *Ruimte en Planning*, 2, 54-59.
- Ryckewaert, M. (2014). Van demografische uitdaging naar doemscenario? Speculaties over wijzigende woonvoorkeuren, de onmogelijkheid van betaalbaar stedelijk wonen op maat van gezinnen en samenwonen-uit-noodzaak. [From demographic challenge to doom scenario?]. *Ruimte & Maatschappij*, 6(1), 1-13.
- Ryckewaert, M., Van Acker, M., Vanderstraeten, L., & Vanneste, D. (2010). Snelwegen, industrieparken en de naoorlogse economische ontwikkeling. In *Metamorfosen: een ruimtelijke biografie van de regio Kortrijk* (pp. 189-199). Brussel: Intercommunale Leiedal & Dexia Bank.

- Ryckewaert, M., Van den Houte, K., Brusselmans, L., Hubeau, B., & Vermeir, D. (2018). De juridische en fiscale oorzaken van ondoordacht ruimtegebruik. 12 beleidsacties voor een zuiniger, duurzamer en kwalitatiever ruimtegebruik. Retrieved from <https://archieff.algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/230076/Eindnota%20ondoordacht%20ruimtegebruik.pdf>
- Salet, W., Bertolini, L., & Giezen, M. (2013). Complexity and Uncertainty: Problem or Asset in Decision Making of Mega Infrastructure Projects? *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 1984–2000. doi:<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01133.x>
- Sansen, J., Vermander, M., & Dresler, A. (2023). Studentenhuisvesting. Een analyse van het Vlaamse aanbodbeleid. Retrieved from Leuven: [https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/03/Ad-hoc\\_Aanbodbeleid-studentenhuisvesting\\_EIND.pdf](https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/03/Ad-hoc_Aanbodbeleid-studentenhuisvesting_EIND.pdf)
- Schraepen, P.-J., De Rop, S., Coghe, S., Voets, J., & Derudder, B. (2024). Regiovorming: een bestuurlijke trendbreuk? – Tussentijdse beleidsevaluatie. Retrieved from <https://www.steunpuntbestuurlijkevernieuwing.be/publicaties>
- Schraepen, P., De Rynck, F., & Voets, J. (2018). Stadsregio's in Vlaanderen. De schaalproblematiek ontleed. Retrieved from Leuven: [https://www.steunpuntbestuurlijkevernieuwing.be/\\_files/ugd/b8884e\\_76915c7d76284da187728c07f0bda534.pdf](https://www.steunpuntbestuurlijkevernieuwing.be/_files/ugd/b8884e_76915c7d76284da187728c07f0bda534.pdf)
- Smets, M. (1977). *L'avènement de la cité-jardin en Belgique: histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930* (Vol. 6): Editions Mardaga.
- Smets, M. (1987). Belgian reconstruction after World War I: A transition from Civic Art to urban planning. *Planning Perspectives*, 2(1), 1-26. doi:10.1080/02665438708725629
- Voorstel van decreet tot opheffing va de Vlaamse Woonraad om een proactief stakeholdersplatform te kunnen oprichten, (2020).
- Soresma. (2009). Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen. Retrieved from Antwerpen: [www.provincieantwerpen.be](http://www.provincieantwerpen.be)
- SPW. (2024). WalOnMap. Retrieved from <https://geoportail.wallonie.be/home.html>
- Stabel, P., & Van Herck, K. (2010). Het netwerk van steden en de buitenpoortierij. In *Metamorfosen: een ruimtelijke biografie van de regio Kortrijk: Intercommunale Leiedal & Dexia Bank*.
- Stad Gent. (1994). *Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur*. Gent: Stad Gent.
- Stad Gent. (2003). *Ruimtelijk Structuurplan Gent*. Retrieved from <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Richtinggevend%20gedeelte.pdf>
- Stalenhoef, G. (1997). Gentse (woon)plannen op een rij. *Ruimtelijke Planning*, 5(1), 29-65.
- Statbel. (2023). *Huishoudbudget*. Retrieved from: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/huishoudens/huishoudbudget>
- Statistics Belgium. (2016). Gemiddelde prijs van de verkopen van bouwgronden. Retrieved from: [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw\\_industrie/vastgoed/gemiddelde\\_prijs\\_bouwgronden/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/vastgoed/gemiddelde_prijs_bouwgronden/)
- Statistiek Vlaanderen. (2022). *Onbebouwde woonpercelen 2020*. Retrieved from: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/beschikbare-woonpercelen>
- Stec Group, De Zwarte Hond, & Zjak consult. (2018). *Budgettaire en financiële impact van het transitietraject in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Een kosten-baten analyse*. Retrieved from Brussel: [https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Eindrapport\\_STEC.pdf](https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Eindrapport_STEC.pdf)
- Stephens, M. (2020). How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny's theory of Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 37(5), 521-547. doi:<https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1814404>
- SUMResearch. (2012). *Regionale woningmarkten West-Vlaanderen-Eindrapport*. Retrieved from



- SUMResearch. (2015). Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant. Retrieved from Gent: [www.vlaams-brabant.be](http://www.vlaams-brabant.be)
- Thill, B. (1985). De invloedssferen van de Belgische steden: het nut van een theoretische benadering. *Gemeentekrediet*, 205-215.
- Thissen, F. (1995). Bewoners en nederzettingen in Zeeland: op weg naar een nieuwe verscheidenheid. *Nederlandse Geografische Studies*, 191.
- Torgersen, U. (1978). Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State. In B. Turner, J. Kemeny, & L. Lundqvist (Eds.), *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. (pp. 116-126). Göteborg: Almqvist & Wiksell International.
- TV SUM-Atelier Romain. (2017). Kwantificeren van hergebruiksmogelijkheden van leegstaande en onderbenutte panden in Vlaanderen. Retrieved from <https://archieff.onderzoek.omgeving.vlaanderen.be/Onderzoek-1824513>
- Uitermark, J. (2004). The co-optation of squatters in Amsterdam and the emergence of a movement meritocracy: A critical reply to Pruijt. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(3), 687-698. doi:<https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00543.x>
- Van Brussel, S., Galmart, T., Terryn, E., & Deruyter, G. (2023). Berekening van de realisatiegraden van de woongebieden in Vlaanderen. Retrieved from Brussel: [https://www.friscris.be/nl/publications/vrop-trends--statistieken\(7be63372-b6c5-405e-81bc-82f3478ed0f2\).html](https://www.friscris.be/nl/publications/vrop-trends--statistieken(7be63372-b6c5-405e-81bc-82f3478ed0f2).html)
- VanDamme, M. (2010). Van organieke stedenbouwwet van 29 maart 1962 naar ruimtelijke ordeningsdecreet van 18 mei 1999: een beknopt historisch overzicht. In B. Hubeau, W. Vandevyvere, & G. Debersaques (Eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw* (Vol. 1, pp. 3-28). Brugge: Die Keure.
- Van den Broeck, J. (2012). Een schizofrene wet. *Ruimte*, 13(4), 27-31.
- Van den Broeck, P., Moulaert, F., Kuhk, A., Lievois, E., & Schreurs, J. (2014). Spatial planning in Flanders. Serving a bypassed capitalism? In M. Reimer, P. Getimis, & H. H. Blotvogel (Eds.), *Spatial planning systems and practices in Europe* (First ed., pp. 169-188). New York: Routledge.
- Van der Heijden, H. (2013). *West European Housing Systems in a Comparative Perspective*: IOS Press.
- Van der Hertten, B., Van Meerten, M., & Verbeurgt, G. (2001). *Sporen in België. 175 jaar spoorwegen, 75 jaar NMBS*. Leuven: Universitaire Pers.
- Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The impact of gentrification on social and ethnic segregation. In *Handbook of Urban Segregation*: Edward Elgar Publishing.
- Van Havre, D. (1967). *Verkavelingen en bodembeleid*. Stero, publicatie voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 1, 13-20.
- Van Hecke E., & Van der Haegen H. (1997). Hiërarchie van de stedelijke kernen in Vlaanderen. Retrieved from Leuven: I.S.G.C.-KUL:
- Van Herck, K., & Theunis, K. (2010). Nieuwe woonwijken en de verstedelijking van het platteland. In *Metamorfosen: een ruimtelijke biografie van de regio Kortrijk* (pp. 173-188). Brussel: Intercommunale Leiedal & Dexia Bank.
- Van Hoorick, G. (2003). Ruimtelijke ordening. *Rechtskroniek voor het Notariaat*, 1-85.
- Van Kempen, R., & Murie, A. (2009). *The New Divisions of Welfare: Variations on the Theme of Residualisation*. : Springer Science & Business Media.
- Van Meeteren, M., Boussauw, K., Sansen, J., Storme, T., Louw, E., Meijers, E., . . . Witlox, F. (2015). Kritische massa. Verdiepingsrapport. Retrieved from Brussel: [https://www.friscris.be/nl/publications/kritische-massa\(c19188cd-cedc-4113-827d-6cfef579f4af\).html](https://www.friscris.be/nl/publications/kritische-massa(c19188cd-cedc-4113-827d-6cfef579f4af).html)

- Van Nuffel, N. (2005). Regionalisering van de woonmarkt. Een onderzoek naar de ruimtelijke structurering van het nederzettingsspatroon in Noord-België, 1990/91-1995/96. Proefschrift aangeboden tot het behalen van de graad van doctor in de wetenschappen: geografie. Universiteit Gent, Gent.
- Van Nuffel, N., & Saey, P. (2006a). Beyond Christaller: Regionalisation of Residential Markets - The Example of North Belgium. *Die Erde*, 137(1-2), 75-99.
- Van Nuffel, N., & Saey, P. (2006b). Geografen gaan vreemd. Regionale woonmarkten en ruimtelijke planning. *Ruimte en Planning*, 26(1), 9-21.
- Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., & De Decker, P. (2014). Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van pensioenmigranten aan de kust.: Garant.
- Vander Kerken, H. (1976). Het verloren gaan van de woonfunctie in de kerngemeenten van de stedelijke agglomeraties. In G. Bekaert, B. Van Reeth, & E. Van Broekhoven (Eds.), *Omtrent Wonen* (pp. 179-231). Antwerpen: SESO.
- Vandevyvere, W. (2010). Van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in 2009. In W. V. B. Hubeau, & G. Debersaques (Ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw* (Vol. 1, pp. 29-59). Brugge: Die Keure.
- Vandevyvere, W. (2018). Een betonstop: wat mag dat kosten, en wie zal dat betalen? Over de planschaderegeling en de zoektocht naar evenwicht tussen collectief en individueel belang. In I. Opdebeek, D. Vermeir, S. Rutten, & E. Van Zimmeren (Eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber Amicorum Bernard Hubeau*. (pp. 404-420): Die Keure.
- Vanneste, D. (1985). Gent, een geografische gids. Sociale en economische structuren in stad en haven. *Acta Geographica Lovaniensia*, 25, 1-91.
- Vanneste, D., Thomas, I., & Goossens, L. (2007). Woning en woonomgeving in België. Retrieved from Brussel: [https://doc.statbel.fgov.be/publications/S210.A1/S210.A1N\\_Volkstelling\\_2001\\_Deel\\_02.pdf](https://doc.statbel.fgov.be/publications/S210.A1/S210.A1N_Volkstelling_2001_Deel_02.pdf)
- Vanneste, D., & Vanderstraeten, L. (2014). Onderbewoning in Vlaanderen: wat, waar en wie? [Underhousing in Flanders (Belgium): what, where and who?]. *Ruimte & Maatschappij*, 6(1), 15-59.
- Vastmans, F., de Vries, P., & Buyst, E. (2011). Het Vlaams woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik. Retrieved from Leuven:
- Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021a). Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk? Retrieved from Leuven: [https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP\\_5\\_Werking\\_van\\_de\\_woningmarkt/WP5-13\\_RAPPORT](https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-13_RAPPORT)
- Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021b). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Retrieved from Leuven: [https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP\\_5\\_Werking\\_van\\_de\\_woningmarkt/WP5-11\\_RAPPORT](https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-11_RAPPORT)
- Vastmans, F., Helgers, R., Damen, S., Goeyvaerts, G., & Buyst, E. (2016). *De economie van de woningmarkt*. (E. Buyst Ed.). Antwerpen: Garant.
- Verachtert, E., Mayeres, I., Poelmans, L., Van der Meulen, M., Vanhulsel, M., & Engelen, G. (2016). Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen – eindrapport. Retrieved from Mol: <https://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8954/Ontwikkelingskansen-obv-knooppuntwaarde-en-voorzieningen>
- Verachtert, K., Poelmans, L., Verachtert, E., & Vanderstraeten, L. (2022). Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar goed gelegen woongebieden. Retrieved from Brussel: <https://archief-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/833499>
- Verbeek, T., Boussauw, K., & Pisman, A. (2014). Presence and trends of linear sprawl: Explaining ribbon development in the north of Belgium. *Landscape and Urban Planning*, 128, 48-59.

- Vermeiren, K., Poelmans, L., Engelen, G., Broeckx, S., Beckx, C., De Nocker, L., & Van Dyck, K. (2019). Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen, onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Departement Omgeving. Retrieved from Brussel: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/9302>
- Vermeiren, K., Poelmans, L., Engelen, G., Loris, I., & Pisman, A. (2018). What is urban sprawl in Flanders? Paper presented at the Real Corp 2018, Vienna.
- Vlaamse Confederatie Bouw. (2018). Memorandum voor de nieuwe Vlaamse regering. Retrieved from Brussel: [www.embuildvlaanderen.be](http://www.embuildvlaanderen.be)
- Vlaamse Overheid. (2012). Groenboek. Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool? Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Vlaamse Overheid. (2015). VRIND 2015. Vlaamse regionale indicatoren. Retrieved from Brussel: [www.vlaanderen.be/svr](http://www.vlaanderen.be/svr)
- Vlaamse Overheid. (2016). Witboek BRV. Samen aan de slag om Vlaanderen te transformeren - een opstap naar een volwaardig omgevingsbeleid. Flemish Government Retrieved from <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>
- Vlaamse Regering. (2012). Goedkeuring groenboek "Vlaanderen in 2050: Mensenmaat in een metropool? - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen" en begeleidende beslissingen. Brussel: Vlaamse Regering Retrieved from [https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/beslissVR\\_04mei2012\\_groenboekBRV.pdf](https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/beslissVR_04mei2012_groenboekBRV.pdf)
- Vlaamse Regering. (2015). Quaterconceptnota aan de leden van de Vlaamse Regering. Reservegebieden voor wonen. (VR2015 0805 DOC.0344QUATER). Brussel
- Vlaamse Regering. (2016a). Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Retrieved from <https://www.ruimtevlaanderen.be/BRV>
- Vlaamse Regering. (2016b). Witboek BRV. Samen aan de slag om Vlaanderen te transformeren - een opstap naar een volwaardig omgevingsbeleid. Brussels
- Vlaamse Regering. (2018a). Strategische visie van het BRV. Brussel: Vlaamse Regering Retrieved from [https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/Strategische\\_Visie\\_rgb.pdf](https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/Strategische_Visie_rgb.pdf)
- Vlaamse Regering. (2018b). Woonbeleidsplan Vlaanderen. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen Retrieved from <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/goedkeuring-woonbeleidsplan-vlaanderen>
- Vlaamse Regering. (2019a). Beleidsnota Binnenlands bestuur en stedenbeleid 2019 -2024. Brussel
- Vlaamse Regering. (2019b). Regeerakkoord 2019-2024. Brussel Retrieved from <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024>
- Vlaamse Woonraad. (2019). Advies geconventioneerd verhuren. Advies 2019-09 / 16.09.2019. Retrieved from Brussel: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47964>
- Voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, VR 2018 2007 DOC.0796/2BIS C.F.R. (2018a).
- Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden, VR 2018 2007 DOC.0931/2BIS C.F.R. (2018b).
- Vranckx, A. (1961). De ruimtelijke ordening in België - preadvies. In (pp. 18-43).
- Wang, X., & Varady, D. P. (2005). Hot-Spot Analysis to Study the Clustering of Section 8 Housing Voucher Families. *Housing Studies*, 20(1), 29-48. doi:10.1080/0267303042000308714
- Watkins, C. A. (2001). The definition and identification of housing submarkets. *Environment and Planning A*, 33, 2235-2253. doi:10.1068/a34162
- Weibel, R., & Dutton, G. (1999). Generalising spatial data and dealing with multiple representations. *Geographical information systems*(1), 125-155.

Willaert, D. (1999). Migratieprofielen naar leeftijd voor de migratiebekkens en zones in de nieuwe ruimtelijke indeling. Working paper 1999-6.

Willaert, D., Surkyn, J., & Lesthaeghe, R. (2002). Bevolkingsprojecties voor de Belgische migratiebekkens en hun zones, en voor de grote en regionale steden van België, 2000-2020. Working paper 2002-1.

Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. (2021). Vlaamse Woonmonitor 2021. Leuven: Steunpunt Wonen.

Wu, C., & Sharma, R. (2012). Housing submarket classification: the role of spatial contiguity. *Applied Geography*, 32(2012), 746-756. doi:10.1016/j.apgeog.2011.08.011

Yin, R. (2014). Case study research. Design and methods. (Fifth edition ed.). California: SAGE.



