woon academie

WELKOM

Van leren naar doen:

proactief woonbeleid in de praktijk

Embuild LIMBURG

provincie Limburg

Programma

12.15 u.	**Ontvangst met broodjes**
13.00 u.	**Inleiding** Gedeputeerde van Wonen, Inge Moors
13.15 u.	**Keynote – Hier wil ik wonen** Véronique Claessens, Vlaams Bouwmeester
14.00 u.	**Lezing – Waarom woonbehoeftestudies** Peter van der Poort (SWECO)
14.30 u.	**Panelgesprek – Het traject naar een woonvisie in de praktijk** Els Maurissen | Jordy Kunnen | Barend Christmas | Benjamin Hens o.l.v. Peter van der Poort (SWECO)
15.00 u.	**Slotwoord waarna receptie** Chris Slaets, Directeur Embuild Limburg

woon academie

woon academie



Inleiding

Gedeputeerde van Wonen, Inge Moors

Embuild LIMBURG

provincie Limburg



Embuild
LIMBURG

provincie
Limburg

HIER WIL IK WONEN!

Woonacademie – 23 april '26
Véronique Claessens

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



© Filip Dujardin

HIER WIL IK WONEN!

Verdichting met visie
Betaalbaar/collectief/coöperatief wonen
Leefbare woonbuurten

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

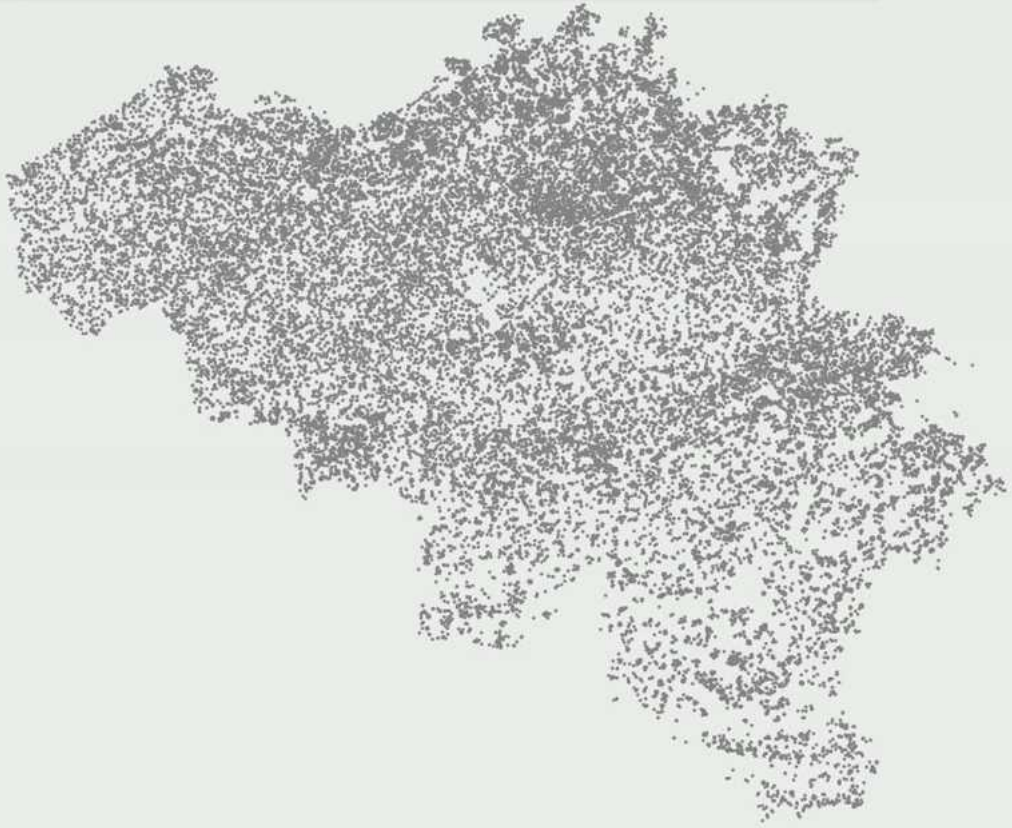


OO4206 Hof van Kabbeek Tienen, Veldarchitecten, atelier Horizon

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en landbouw. “50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor natuur.” Dat geeft maximaal 15 à 20 procent voor huizen, industrie, recreatie … Vlaanderen zit aan het dubbele. “Hoog tijd dus om dit af te stoppen.”

Maar we stomen maar door. Ieder puntje op deze kaart is bebouwing die er in 2018 nog niet was.

Maar hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De betonstop, later omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het punt waarop geen morzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepalmd voor wonen, werken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders ruimte vrijgemaakt worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog massaal bijgebouwd.

Huizen en tuinen

Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en la… 50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor … aximaal 15 à 20 procent voor huizen … ren zit aan het dubbele. “H…

…t is bebouwing

…hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van …eving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De … omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het pa… …orzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepa… …erken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders r… …worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog ma…

Huizen en tuinen

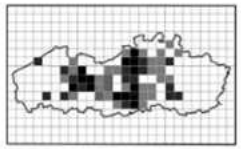
Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.

Beslissing Vl Reg : 450.000 (betaalbare) woningen tegen 2050
50.000 sociale woningen tegen 2042 (5.247
Vanaf 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer

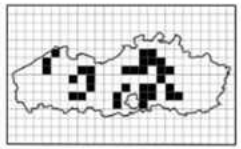
5,247 bijkomende sociale woningen in Limburg tegen 2042

Uitdagingen van het woonlandschap

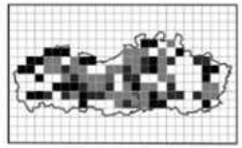
A
verdichtingspotentieel



B
verkavelingswijken met energie-opgave



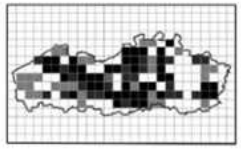
C
Demografische druk - vergrijzing



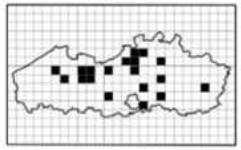
D
Overbewoning

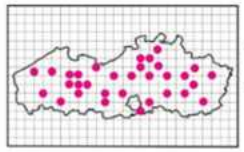


E
Onderbewoning

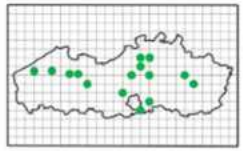


F
Sociale verdringing

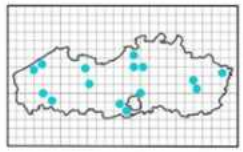




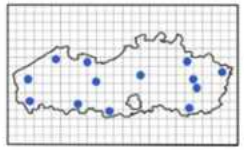
I
Goed gelegen verkavelingen met transformatiepotentieel



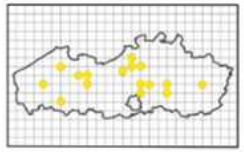
II
Goed gelegen verkavelingen met latent transformatiepotentieel



III
Goed gelegen uitbreidingslocaties



IV
Laag kwalitatieve woonomgevingen

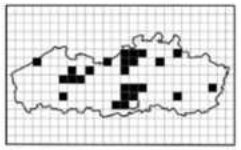


V
Omgevingen met Sociale verdringing

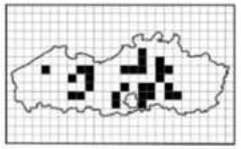
Kwetsbare doelgroepen



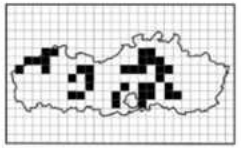
A
Q1-inkomens



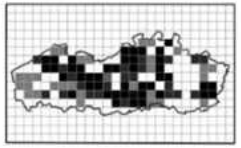
B
alleenstaande ouders



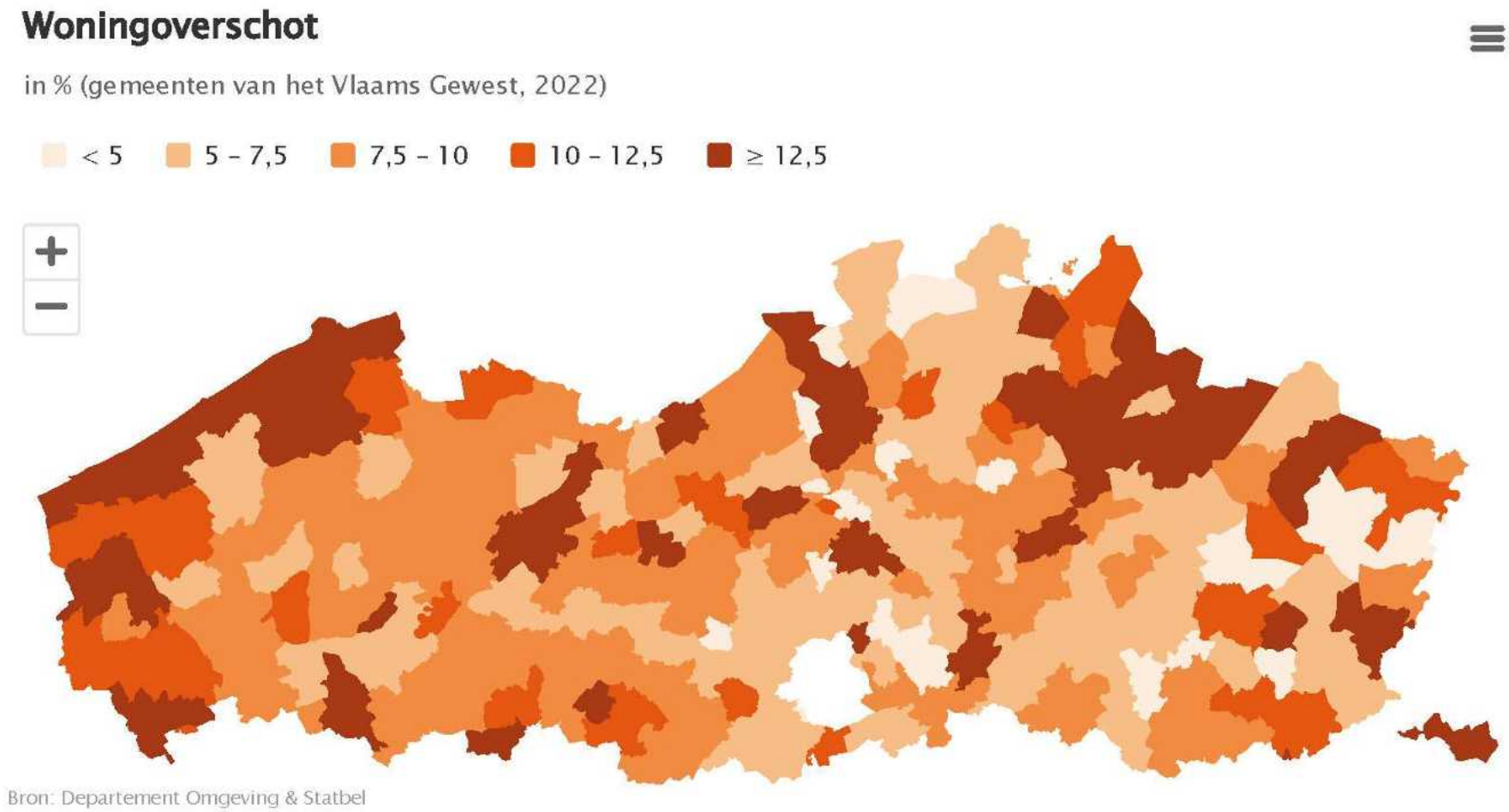
C
Key Workers



D
Kwetsbare ouderen



E
...

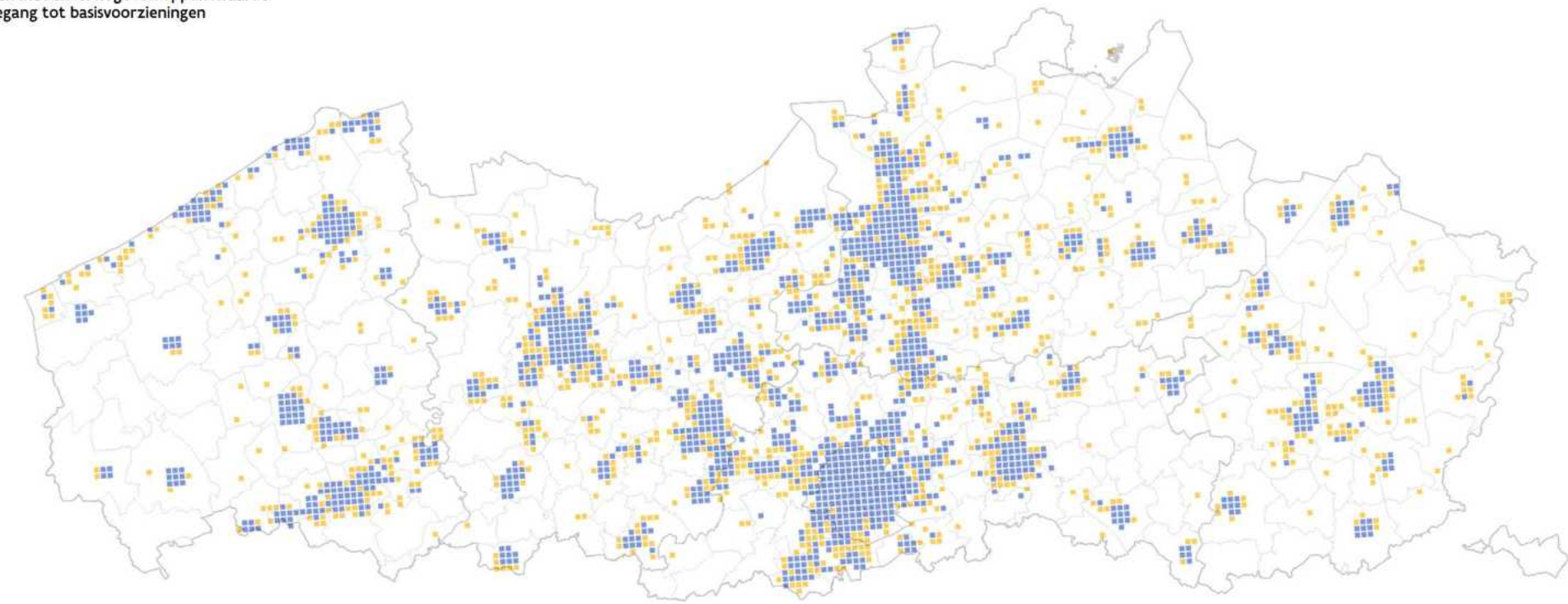


In Vlaanderen: 3 miljoen private huishoudens, 14% meer woningen dan gezinnen. 430.000 woningen ‘zonder domicilie’.
Dus: voldoende ruimte + zelfs woningoverschot, maar niet altijd op de juiste locaties of juiste aanbod ifv de vraag

Cartografie - uitdagingen

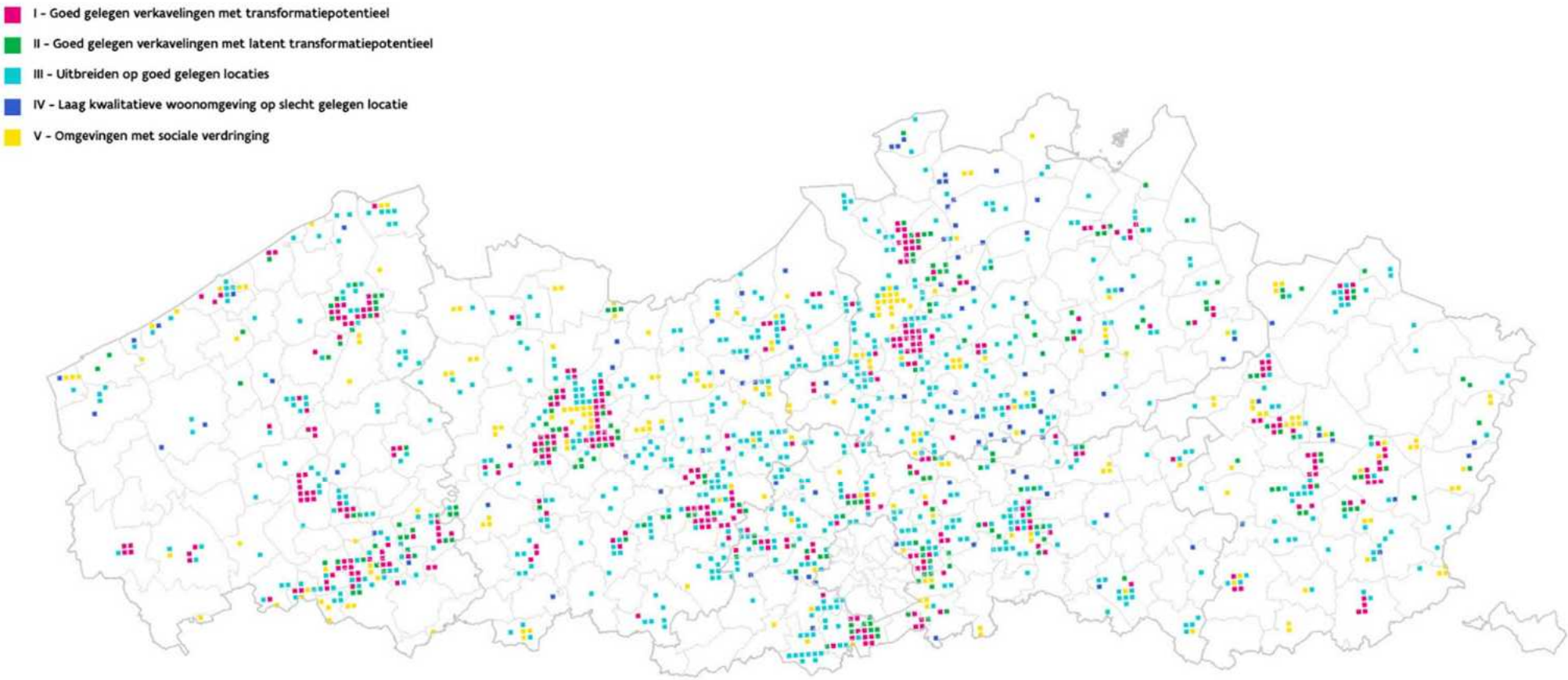
Verdichtingspotentieel

- plekken met hoge knooppuntwaarde en toegang tot basisvoorzieningen
- plekken met enkel hoge knooppuntwaarde of toegang tot basisvoorzieningen



bron: Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2022. Departement Omgeving. Toegang tot Basisvoorzieningen - toestand 2022. Departement Omgeving. Verwerking door Atelier Romain (2025)

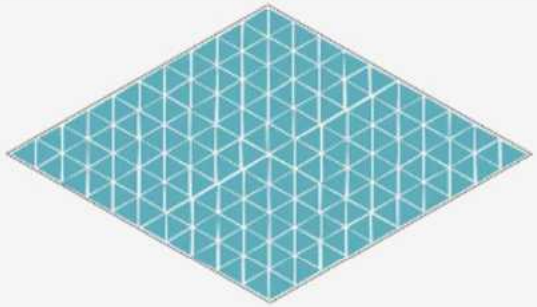
Synthesekaart - type opgaven in Vlaanderen



bron: Eigen verwerking door Atelier Romain (2025)

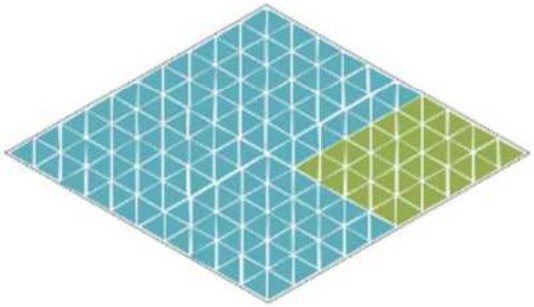
BOUWPOTENTIEEL VAN ONBEBOUWDE GRONDEN

42.000 ha
onbebouwde percelen



waarvan

8.200 ha
goed gelegen



waarvan



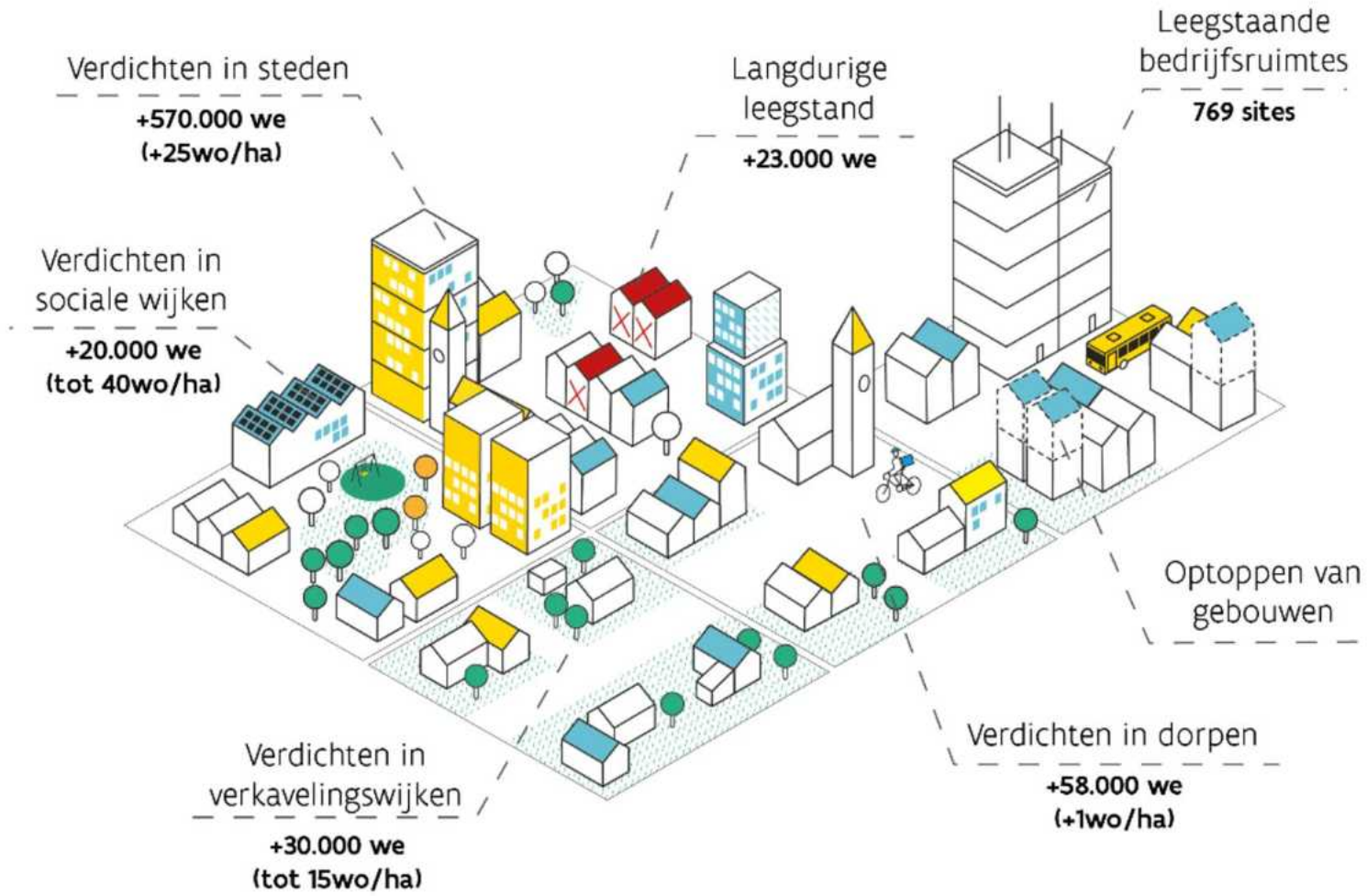
351 ha bij woonmaatschappijen

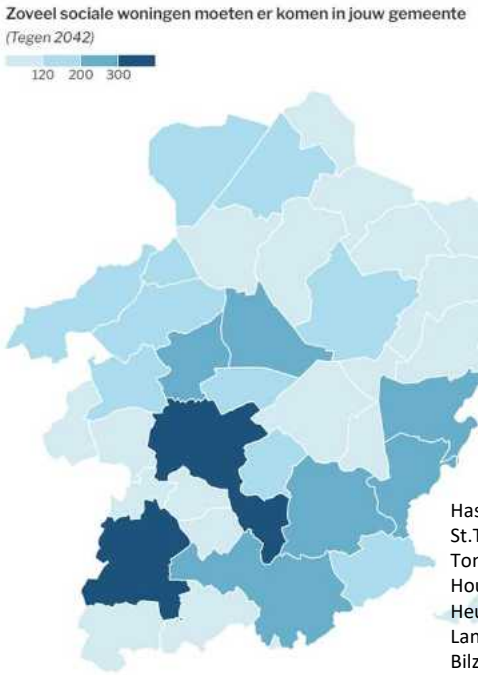
720 ha bij (semi-)publieke overheden

567 ha bij steden en gemeenten

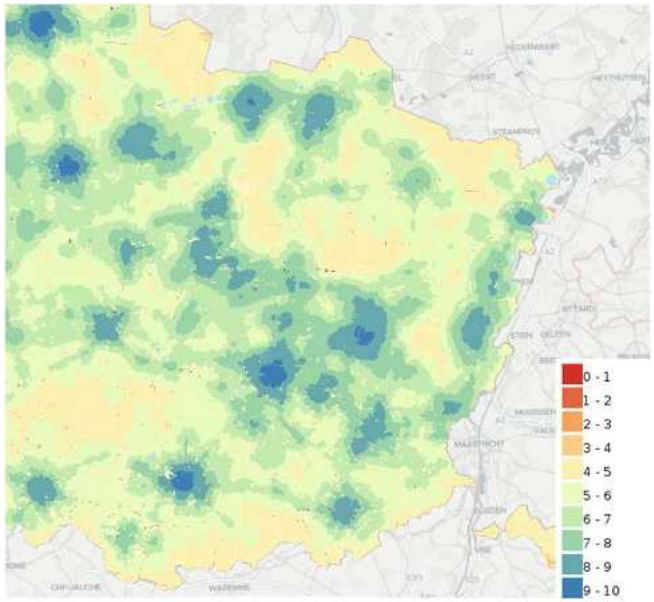
om een betaalbaar woonaanbod aan te sturen

BOUWPOTENTIEEL VIA TRANSFORMATIES

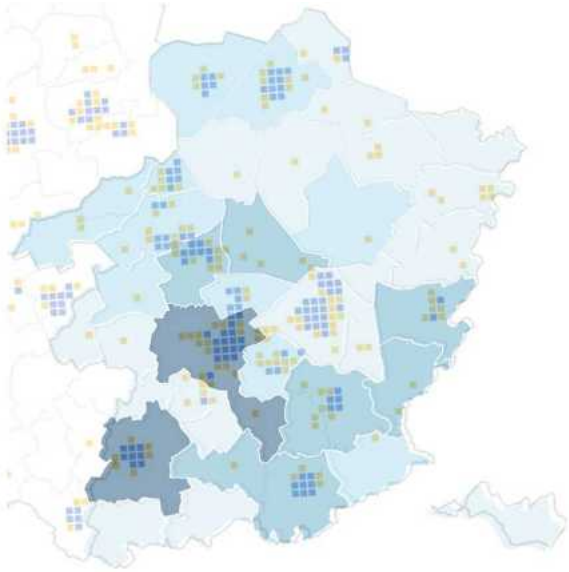




Hasselt 668
St.Truiden 403
Tongeren Borgloon 291
Houthalen Hechteren 279
Heusden Zolder 274
Lanaken 271
Bilzen Hoeselt 222
Maasmechelen 216
…





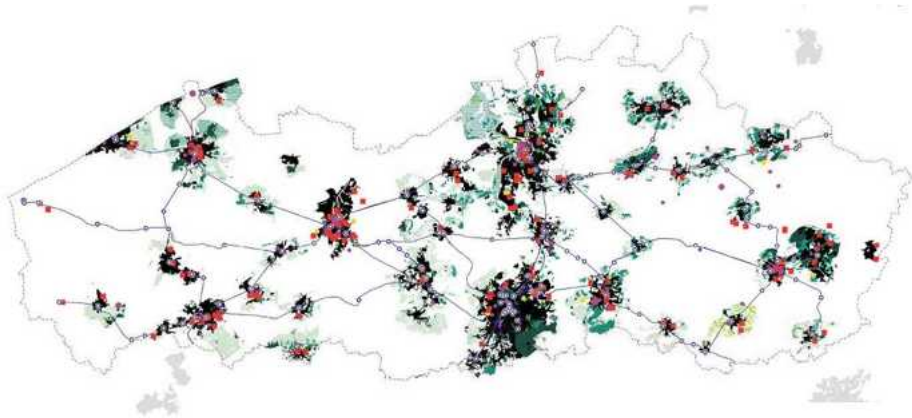


Voordelen Limburg :

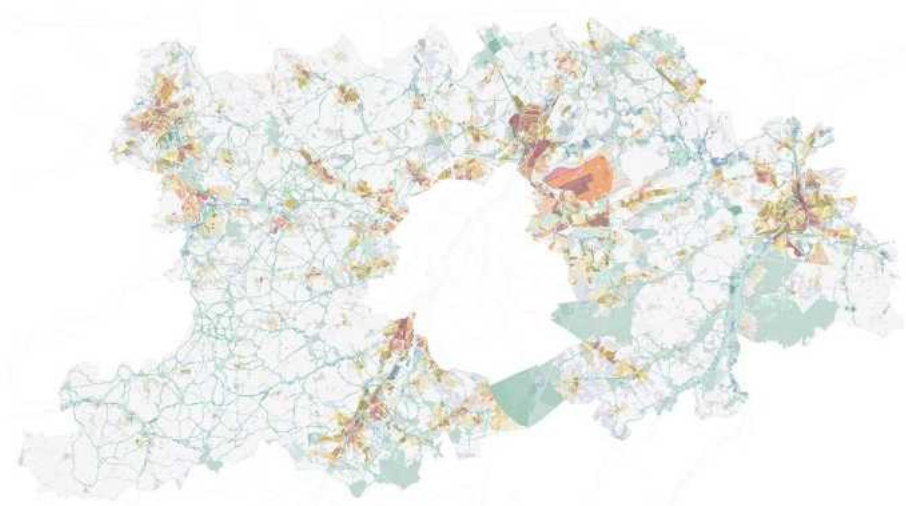
- 1 regionale SHM WIL !
- Diverse IGS'en
- Opportuniteit om 1 regionale woonstrategie op te stellen
- Lokale woonstrategieën als aanvulling
- Integreren BSO – ruimtelijke visie
- Analyse woonmarkten en behoeften om typologie te bepalen
- Integreren visie op bouwshift
- Samenwerking met private markt !



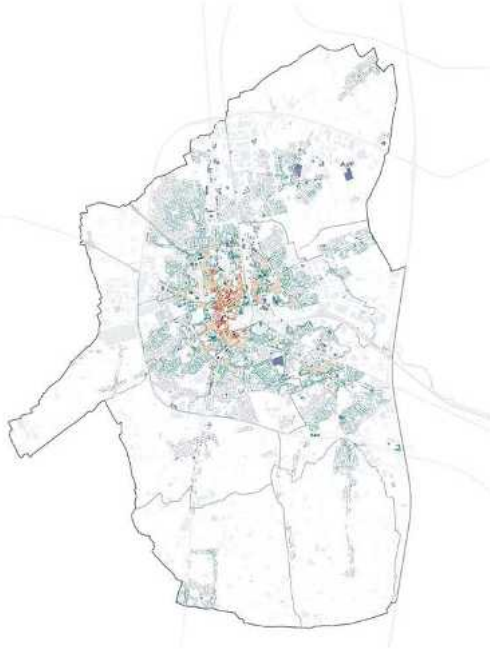
Regionale woonstrategie Leiedal in opmaak



Metrolopis - Spoorgedreven
regionale tranisitie



Regionale visie hefboomplekken regio Brusselse rand - Leuven



Lokale woonstrategie Roeselare



Maquette van de transformatie van Wondelgem, IABR Bovenbouw architecten

Huidige situatie:
10 woningen / ha
100 vrijstaande
woningen.



Stap 1 :
12 woningen / ha
98 vrijstaande woningen
21 appartementen



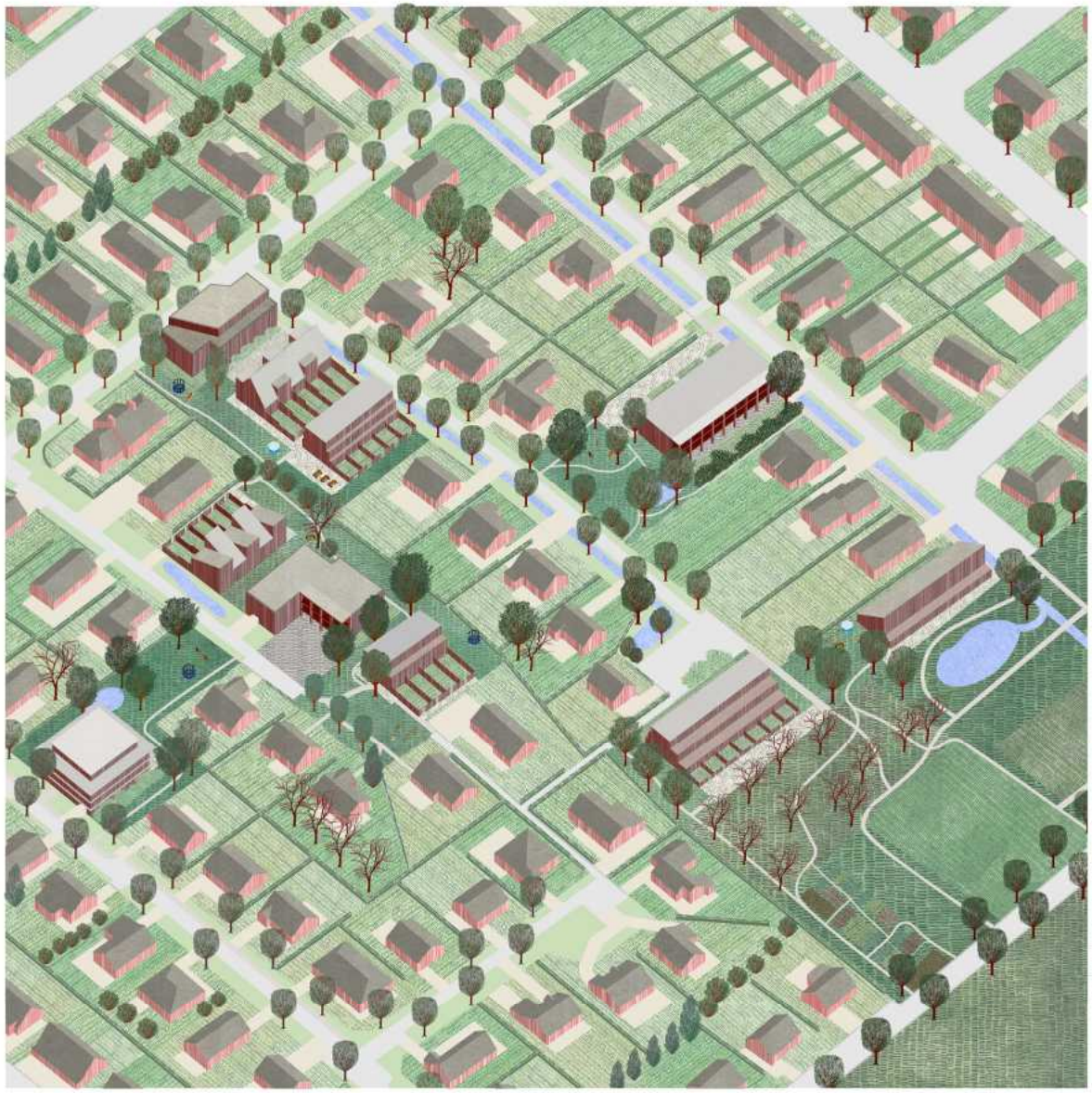
architecten

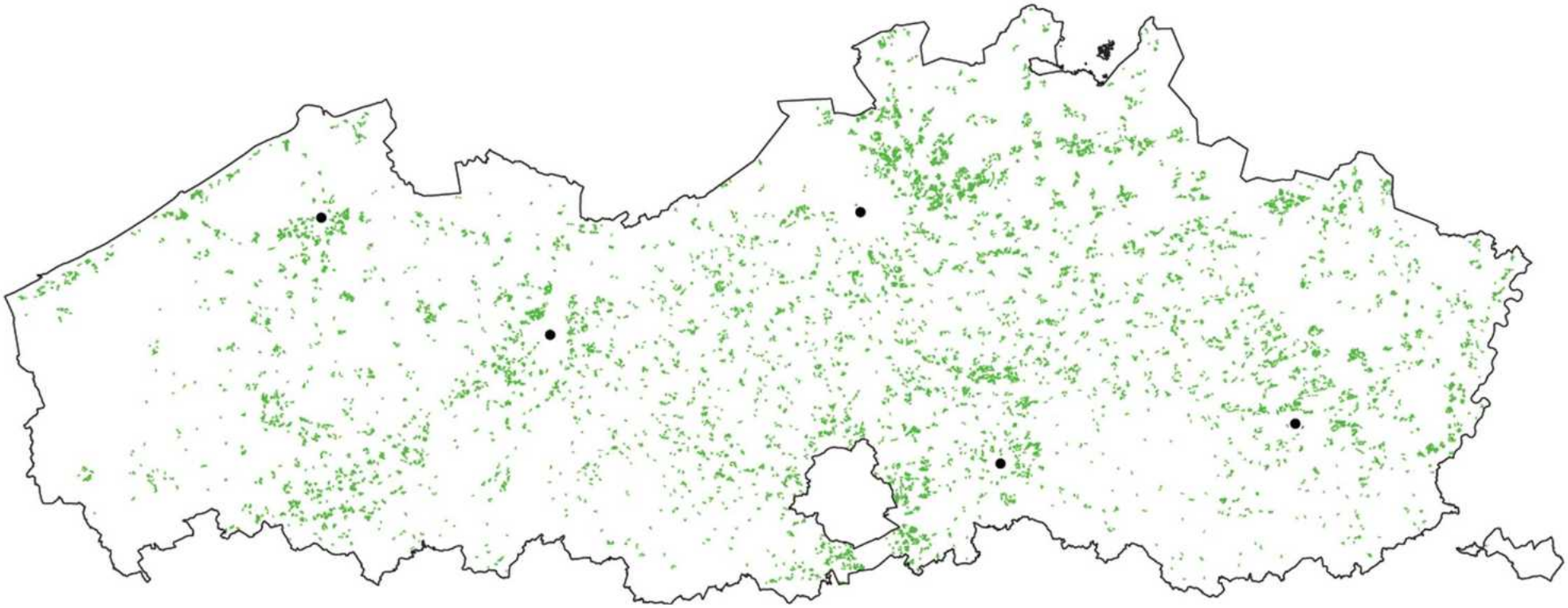


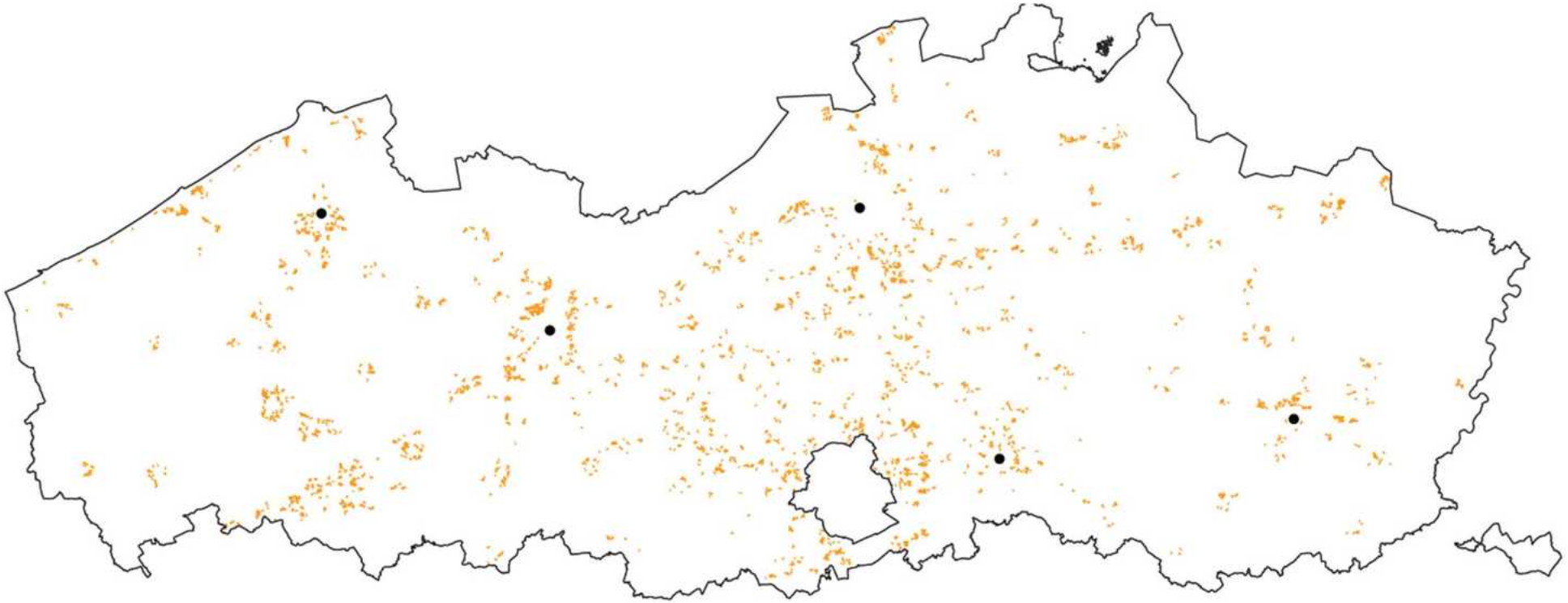
Stap 2 :
15 woningen / ha
95 vrijstaande woningen
21 appartementen
17 rijwoningen

architecten

Stap 3 :
19 woningen / ha
90 vrijstaande woningen
43 appartementen
33 rijwoningen







Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 15wo/ha betekent dit 30.000 bijkomende woningen
Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 25 wo/ha betekent dit 250.000 bijkomende woningen

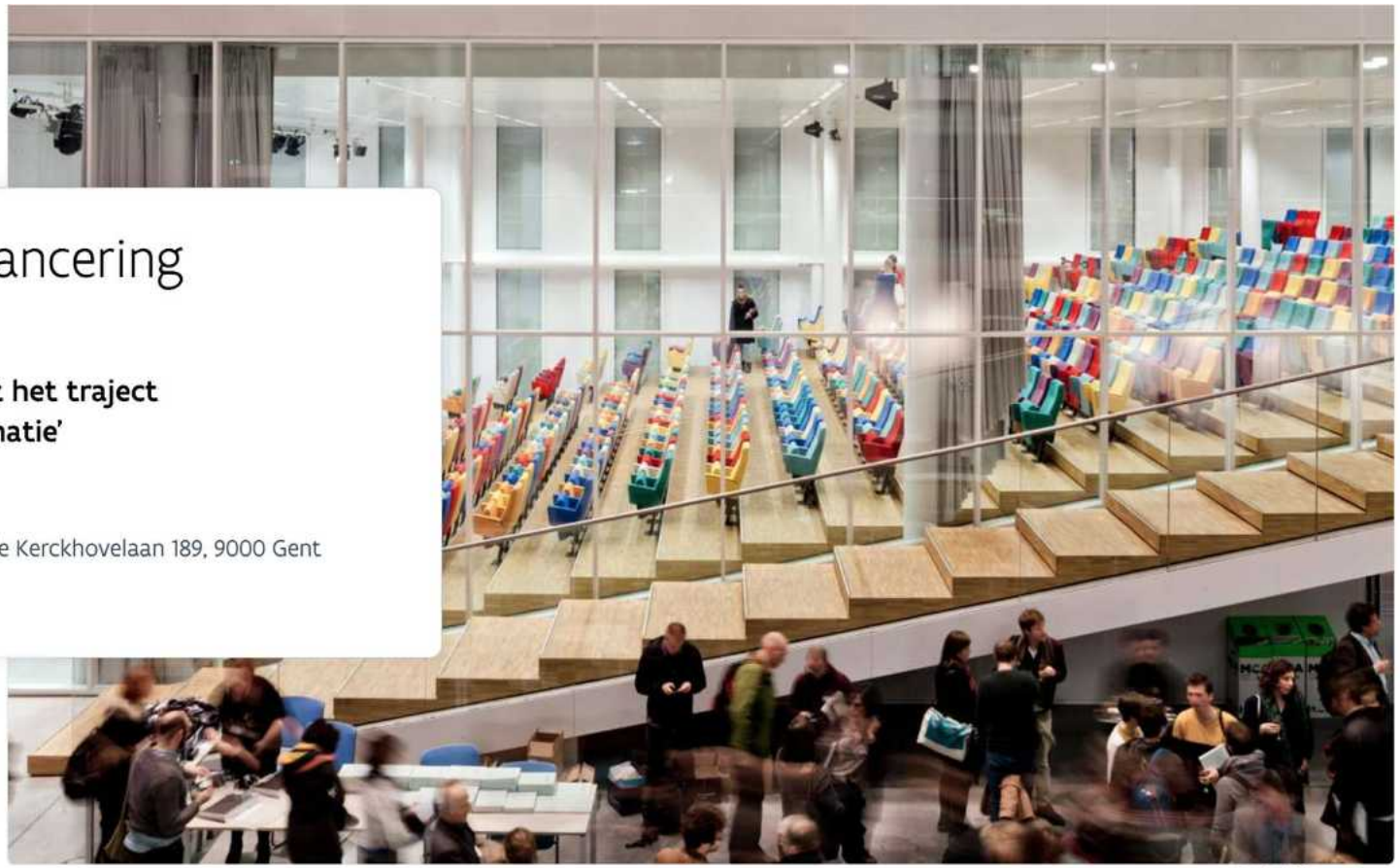
Studiedag en boeklancering Verkavelingswijken

Presentatie van de inzichten uit het traject 'Verkavelingswijken in transformatie'

ma 17 november 2025, 13.30 uur

Provinciehuis Oost-Vlaanderen, Charles de Kerckhovelaan 189, 9000 Gent

Studiedag



©Michiel De Cleene

Op deze pagina

- Programma
- Inschrijven

Kunnen de vele verkavelingswijken die Vlaanderen rijk is ook plaats bieden aan een deel van de 450 000 extra woningen die we nodig hebben tegen 2050? Met die vraag startte het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'. Het traject leverde een aantal inzichten op die het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester met een breed publiek willen delen tijdens een studiedag op 17 november 2025.


HEILIGE HUISJES?
Verkavelingswijken in transformatie

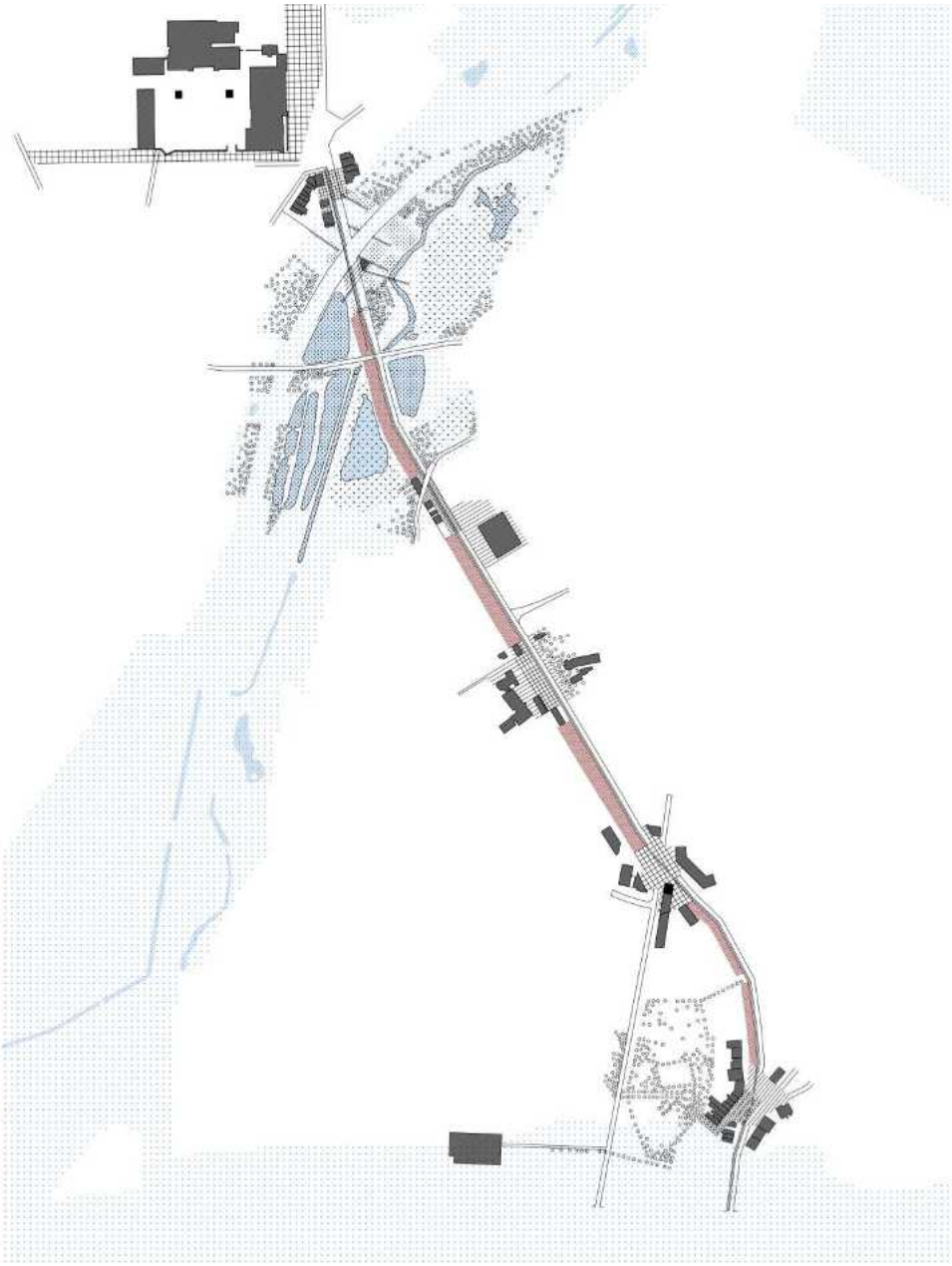

MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK
Vlaanderen
Vlaamse overheid


En inspirerende voorbeeldacties
van hoe het anders kan zijn.


en ook tot het voldoende
groen houden van die omgeving


En daar zit een mix van woontypes


Sociale huisvesting Groenzicht, Bredene Havana architecten





OO 2809 masterplan Evence Coppéelaan Genk, Grue Rraguccia

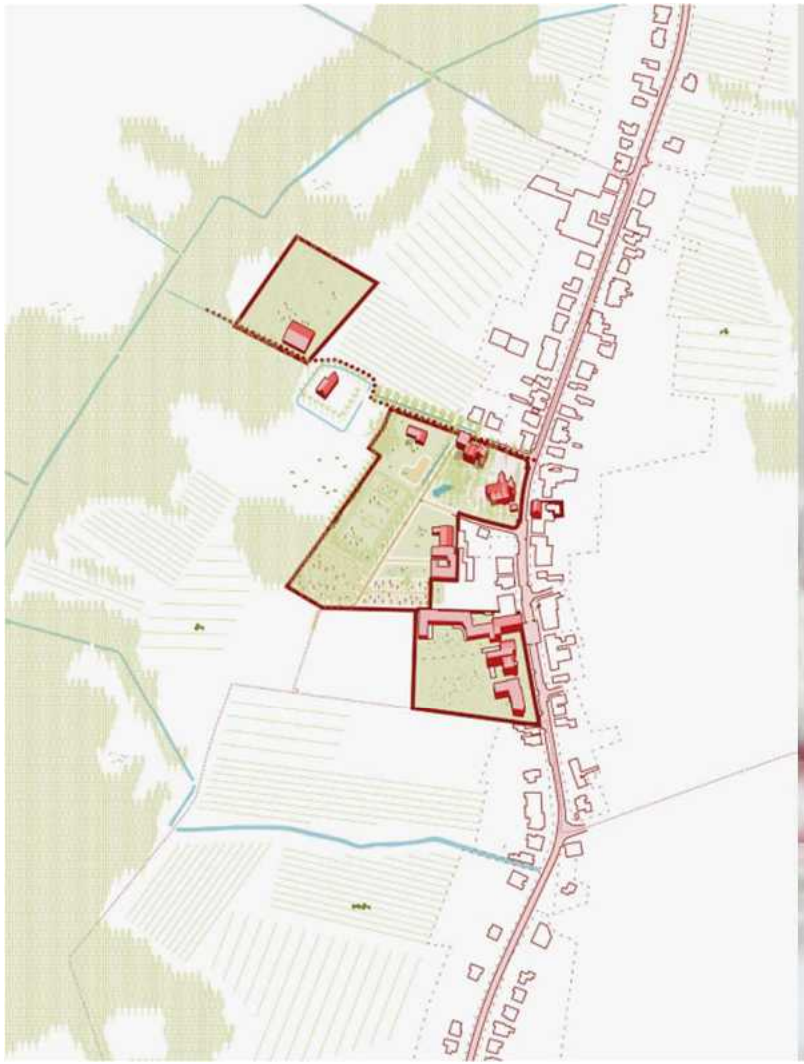
De Dorpskrant

De resultaten van het traject 'Dorpelijk Wonen'

Publicatiedatum: 17 juni 2025

Publicatie







Grasheide, **Agmen – Studio Thomas Willemse**

HIER WIL IK WONEN!

Betaalbaar / collectief / coöperatief wonen

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

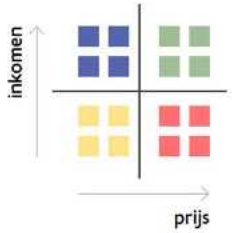


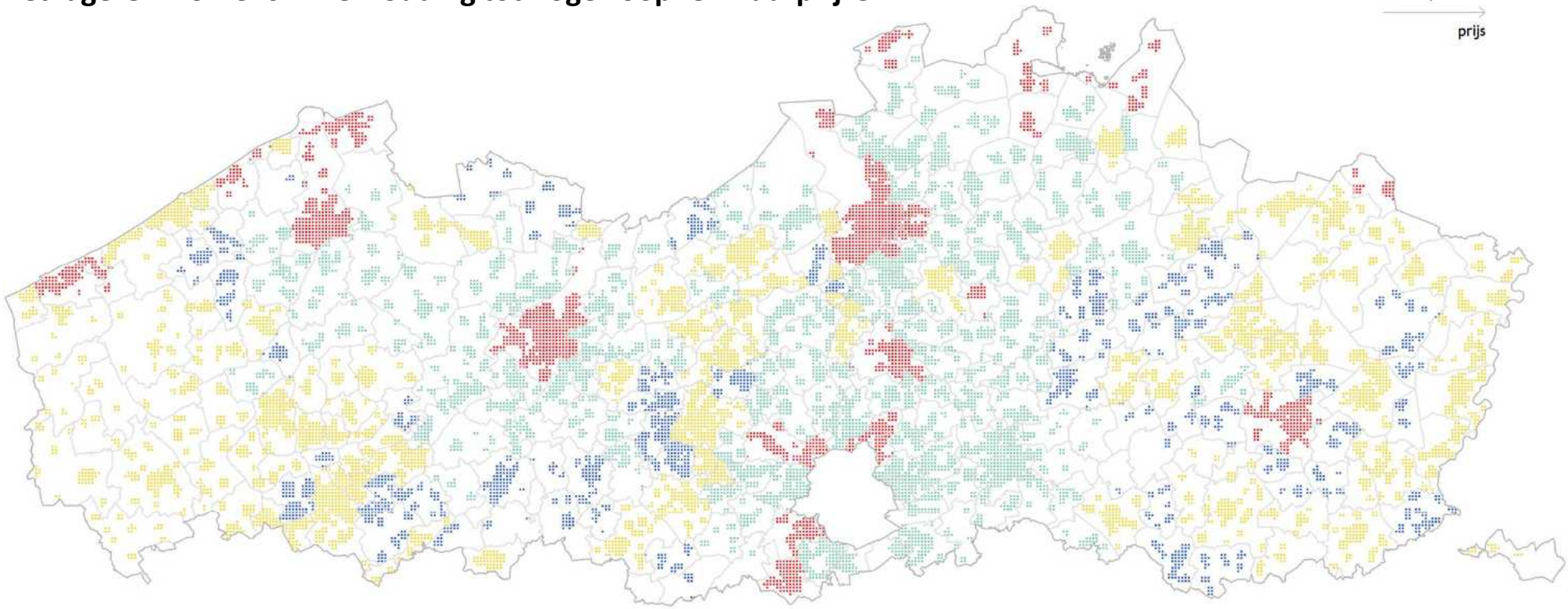
OO4206 Hof van Kabbeek Tienen, Veld architecten, atelier Horizon

Locatie

Prijs x Inkomen

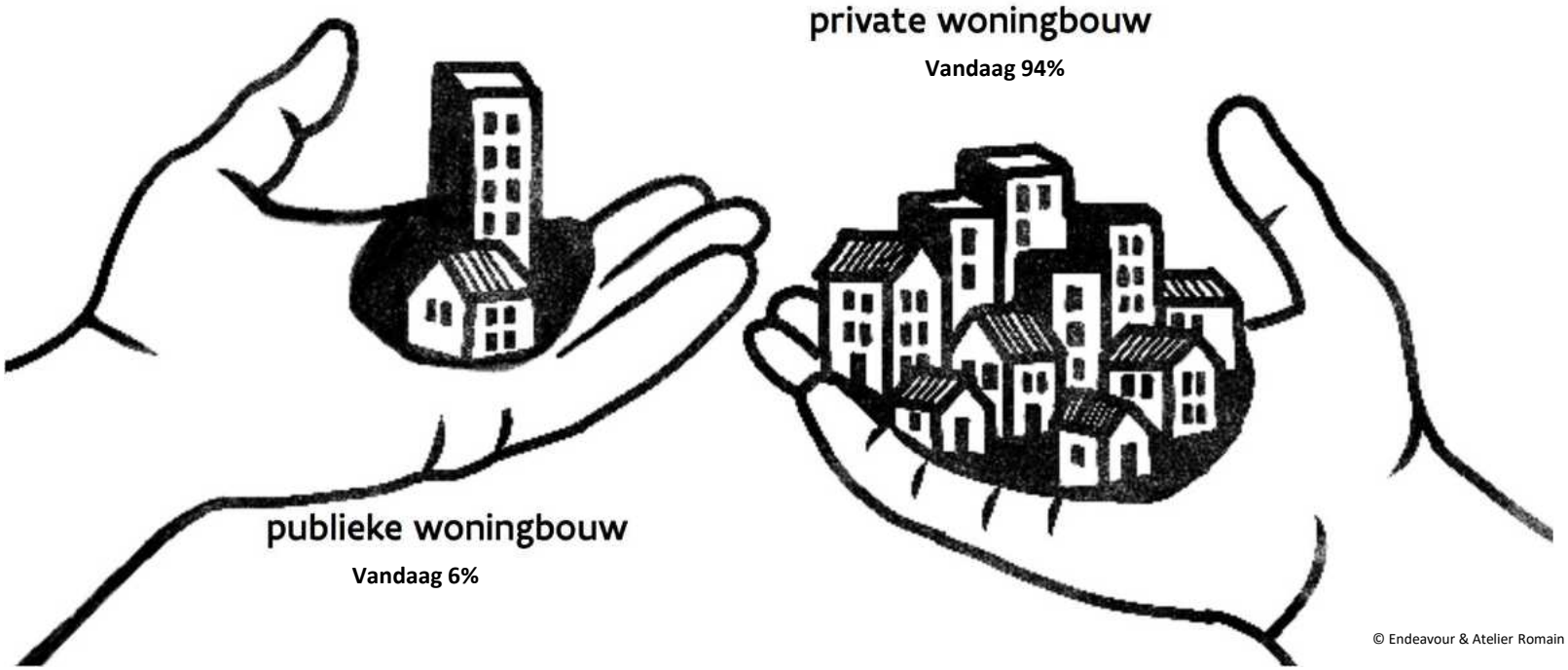
Vooral in (en rond) de grote steden staat de betaalbaarheid onder druk
Met lagere inkomens in verhouding tot hoge koop- en huurprijzen



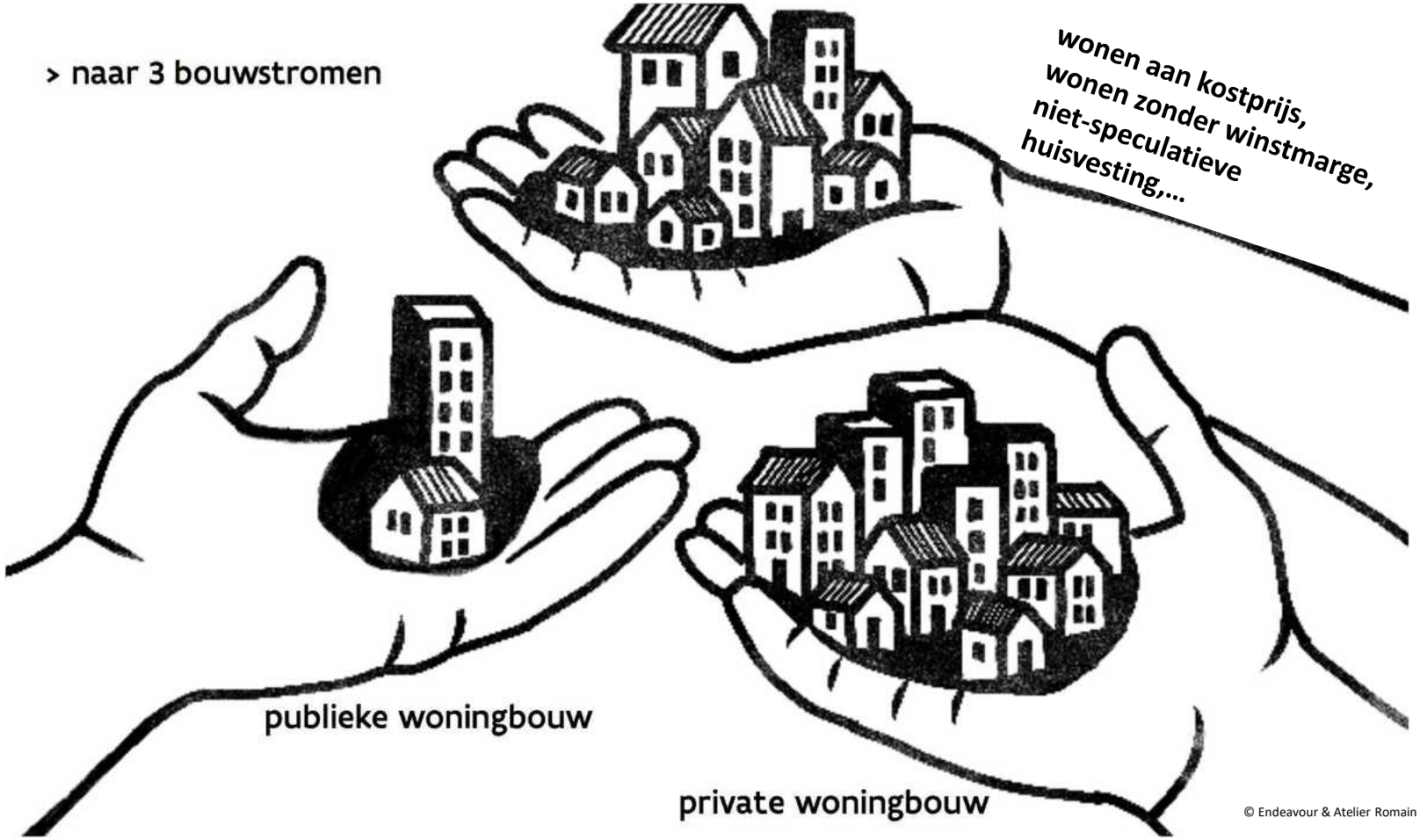


Prijs-inkomen in kwadranten
Bron - PinC

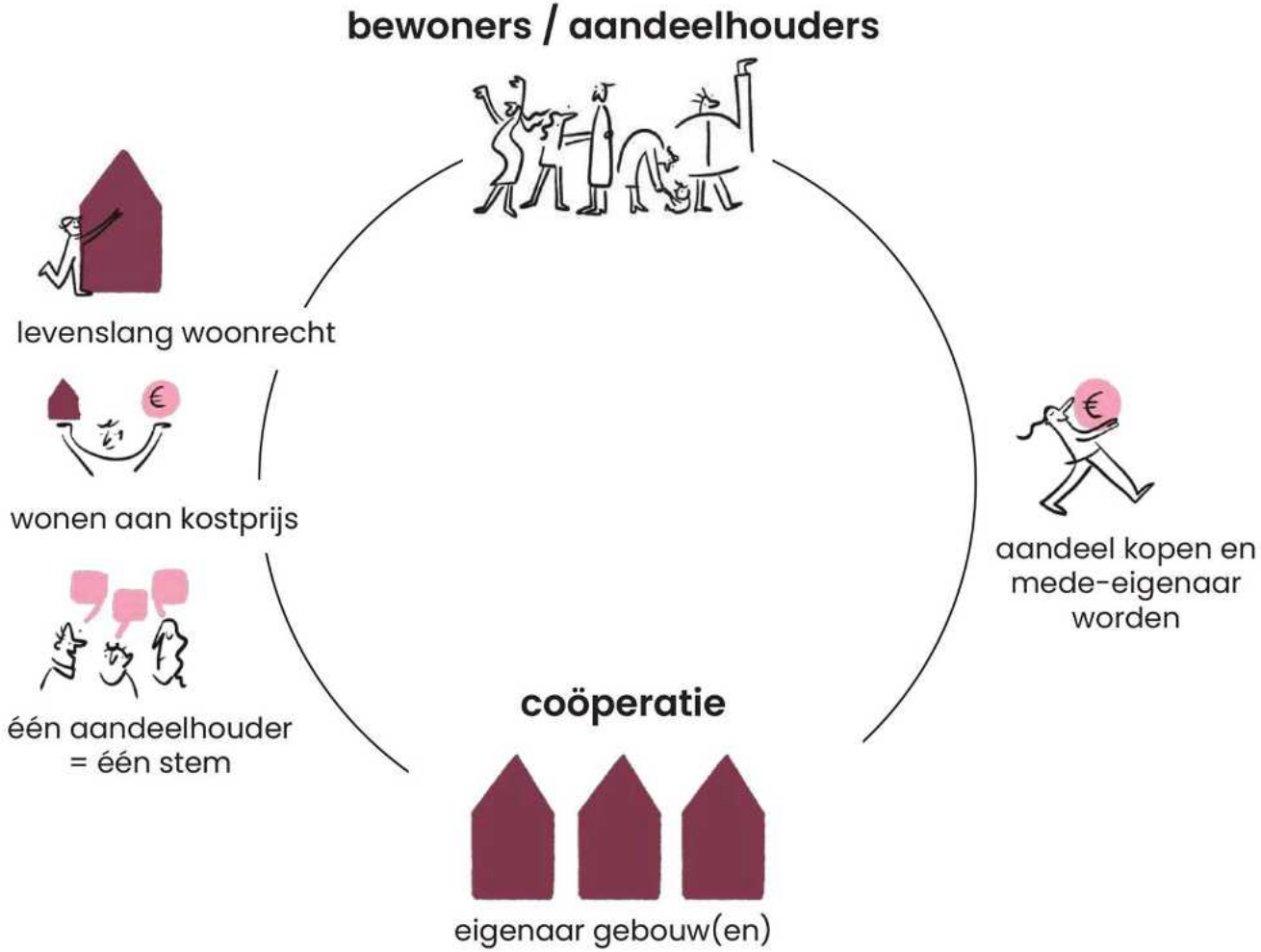
© Atelier Romain, voor Labo Ruimte



© Endeavour & Atelier Romain



© Endeavour & Atelier Romain


bewoners / aandeelhouders
levenslang woonrecht
wonen aan kostprijs
één aandeelhouder
= één stem
coöperatie
eigenaar gebouw(en)
aandeel kopen en
mede-eigenaar
worden


Genève, Rigaud, Bonhôte Zapata architectes


Lausanne, Le Bled, TRIBU architecten


Zürich, Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten

TROEVEN COÖPERATIEF WONEN

1. Kwalitatief wonen aan kostprijs
2. Betaalbaar wonen op lange termijn
3. Wonen op maat
4. Woonmobiliteit en woonzekerheid
5. Zuinig ruimtegebruik
6. Meer dan wonen
7. Duurzame en kwalitatieve gebouwen
8. Ontzorging of zelfbeheer

Pionieren met wooncoöperaties

Hefbomen voor overheden

Vlaanderen
verbeelding werkt



Cohousing Jean, Sint-Amandsberg, ECTV architecten



Cohousing Jean, Sint-Amandsberg, ECTV architecten

13/02 - 1/06/2025
C-mine Genk

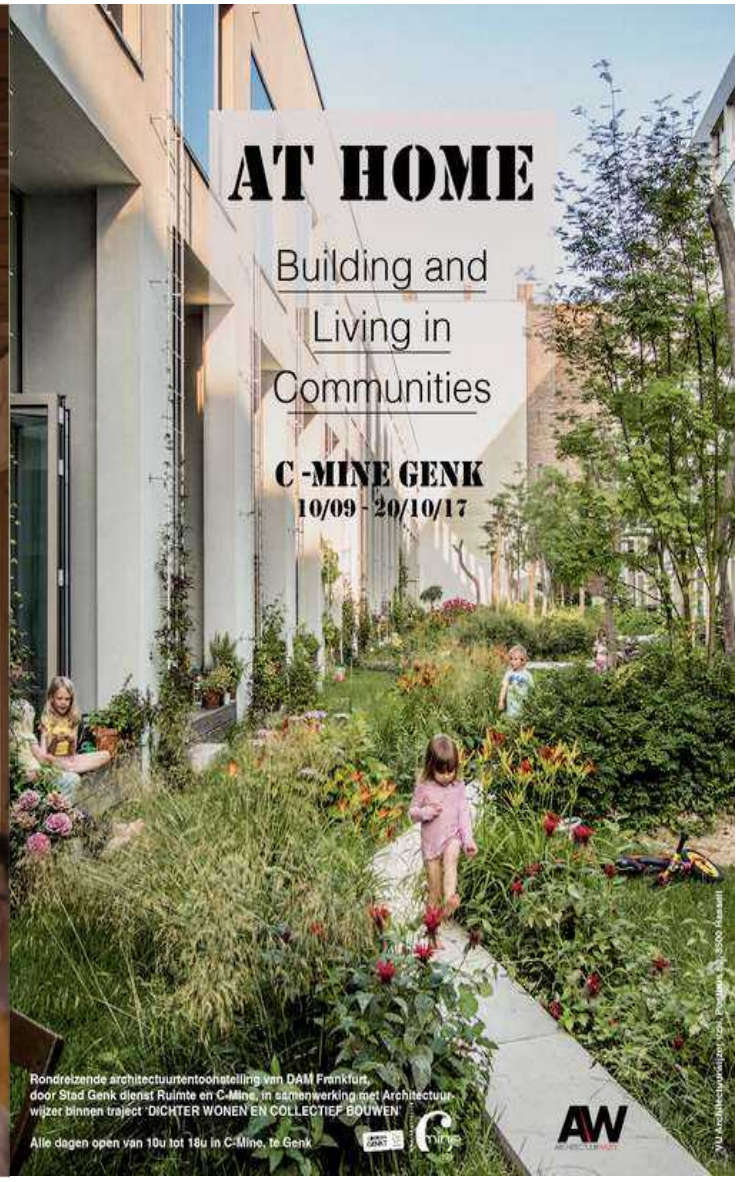
Een tentoonstelling van Architectuurwijzer



Hier wil ik wonen!

Coöperatief woondromen in Vlaanderen







Kalkbreite coöperatieve Zurich, Müller Sigrist architecten

‘Accessible, not speculative’: Barcelona housing co-op wins architecture award

La Borda, whose model of community living thrived during pandemic, wins prestigious Mies van der Rohe prize



La Borda Barcelona, Lacol architecten





Unité d’habitation, Marseille, Le Corbusier





Walden 7, Barcelona, Ricardo Boffil



Sociale huisvesting Groenzicht, Bredene Havana architecten

Begeleidingsopdracht Pilootprojecten coöperatief wonen

Oproep aan geïnteresseerden (OAG) | OAG2515 | Nog niet opgestart



©ECTV architecten

Op deze pagina

- Projectbeschrijving
- Vul het interesseformulier in
- Projectgegevens

Projectbeschrijving



Het Team Vlaams Bouwmeester wil een traject opzetten voor de realisatie van innovatieve woonprojecten in Vlaanderen waarvan de betaalbaarheid op lange termijn gegarandeerd is door een alternatief eigendomsmodel. We zoeken een begeleidingsteam dat in kaart brengt welke elementen nog ontbreken om tot dit type realisaties over te gaan, dat in overleg met het Team Vlaams Bouwmeester een methode ontwikkelt om concrete pilootprojecten te initiëren en te ondersteunen en dat vervolgens de concrete begeleiding van deze projecten mee op zich neemt.

HIER WIL IK WONEN!

Leefbare woonbuurten

Klimaatadaptieve kindvriendelijke sociaal inclusieve publieke ruimte

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



©Isabelle Pateer, Zuidpark, Antwerpen Tractebel – atelier ADR – Georges Descombes i.s.m. Les Eclairagistes Associés (verlichting) & Erik De Waele
© Filip Dujardin

RUIMTELIJKE PARTICIPATIEVE WIJKSTRATEGIEEN

Participatie ifv sociale cohesie door ingrepen in de publieke ruimte en participatieve methodiek, wijkwerking meer zichtbaar maken ifv sociale cohesie

buurtversterkende voorzieningen met sterke betrokkenheid van bewoners en artistieke acties

activeren van het landschap en **versterken van verbindingen** met het omliggende landschap

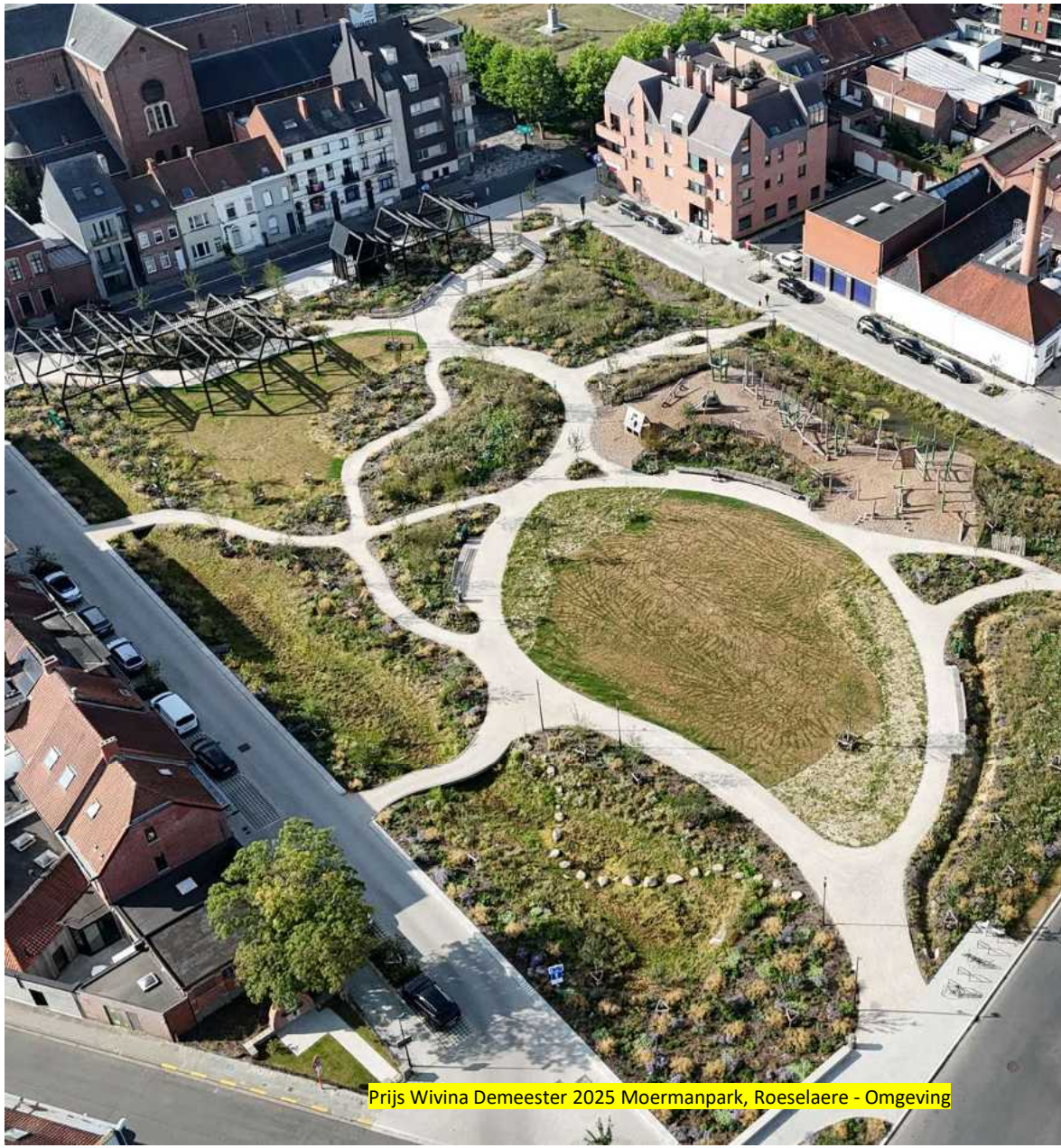
activeren van lokaal economisch kapitaal en verbinden van mensen in de wijk

Integrale wijktransitie tot klimaatwijk die vertrekt van **collectieve oplossingen voor energie en water**



Centraal hart Sledderlo Genk – Bureau Bas Smets





Prijs Wivina Demeester 2025 Moermanpark, Roeselaere - Omgeving



Prijs Wivina Demeester 2025 Moermanpark, Roeselaere - Omgeving

DeMorgen.

Reportage In de rand

Op stap in de Genkse wijk Kolderbos: 'Het zou wel beter zijn als er hier wat dingen veranderen'







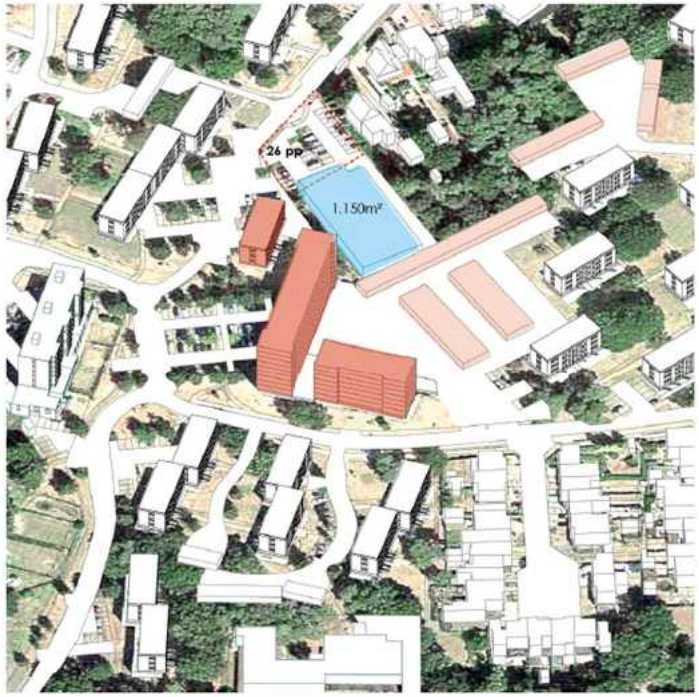
OO 3903 masterplan Kolderbos Genk Metapolis

BOUWPROGRAMMA KOLDERBOS CENTRUM

BESTAANDE TOESTAND

Afbraak Nieuw Dak
- 99 appartementen
- garageboxen

Lidl
- Lidl winkel 1.150m²
- 26 parkeerplaatsen op maaiveld



ERBOS CENTRUM

SCENARIO 14B

enario's centrum Kolderbos

Appartementen Nieuw dak
64 app.zone A,B,C

Rijwoningen Nieuw dak
7 rw zone C + 12 rw zoneD

Totaal centrum : 83 Nieuwe woongelegenheden

Lidl opp. begane grond 2.270 m²
Lidl woongelegenheden 12 à 20app
ondergrondse parking
gemeenschappelijke functies
wijk/diensten centrum 700m² + 225m²





Vlaamse overheid

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

BWMSTR
Open Oproep

Open Oproep

De selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten

LEES MEER →

BWMSTR
Oproep aan geïnteresseerden

Oproep aan geïnteresseerden (OAG)

de snelle procedure voor kleinere ontwerpopdrachten

LEES MEER →

BWMSTR
Meester proef

Meesterproef

Jonge ontwerpers aan zet

LEES MEER →

BWMSTR
Label

Bouwmeester Label

Stimulans voor ongevraagd ruimtelijk onderzoek

LEES MEER →

BWMSTR
Prijs Wivina Demeester

Prijs Wivina Demeester

De prijs voor voorbeeldige opdrachtgevers

LEES MEER →

BWMSTR
Piloot projecten

Pilootprojecten

Voorbeeldprojecten voor belangrijke maatschappelijke uitdagingen

LEES MEER →

BWMSTR
Scan

Bouwmeester Scan

ruimtelijke diagnose voor uw gemeente

LEES MEER →

BWMSTR
Labo ruimte

Labo Ruimte

een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken

LEES MEER →

- Open Oproep 52 wordt gepubliceerd in oktober ‘26
- Open Oproep 53 – publicatie maart 2027 - deadline 01/12/’26
- OaG – Open Oproep Light – doorlopend – opdrachten onder 143 k
- Oproep tot projecten Publieke Ruimte – najaar 2026
- Labo betaalbaar wonen - lopende
- Oproep tot pilootprojecten Renovatie sociale woonwijken – najaar 2026
- Oproep tot concrete cases coöperatief wonen – lopende
- Methodiek opmaak lokale/regionale woonstrategie
- Proefprojecten ‘bouwboost’

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester





Embuild
LIMBURG

provincie
Limburg



Waarom woonbehoefte-studies?

Welkom

Strategic planning Sweco

Beleidsvoorbereidend onderzoek / studies

Woonbehoeftestudies



Beleidsonderzoek



Beleidsvisies

Beleidsplan Ruimte



Beleidsvisies



Ruimtelijke instrumenten

Rups & verordeningen, MER



Toetsingskaders



SWECO

Inleiding

Binnenland Samenleving

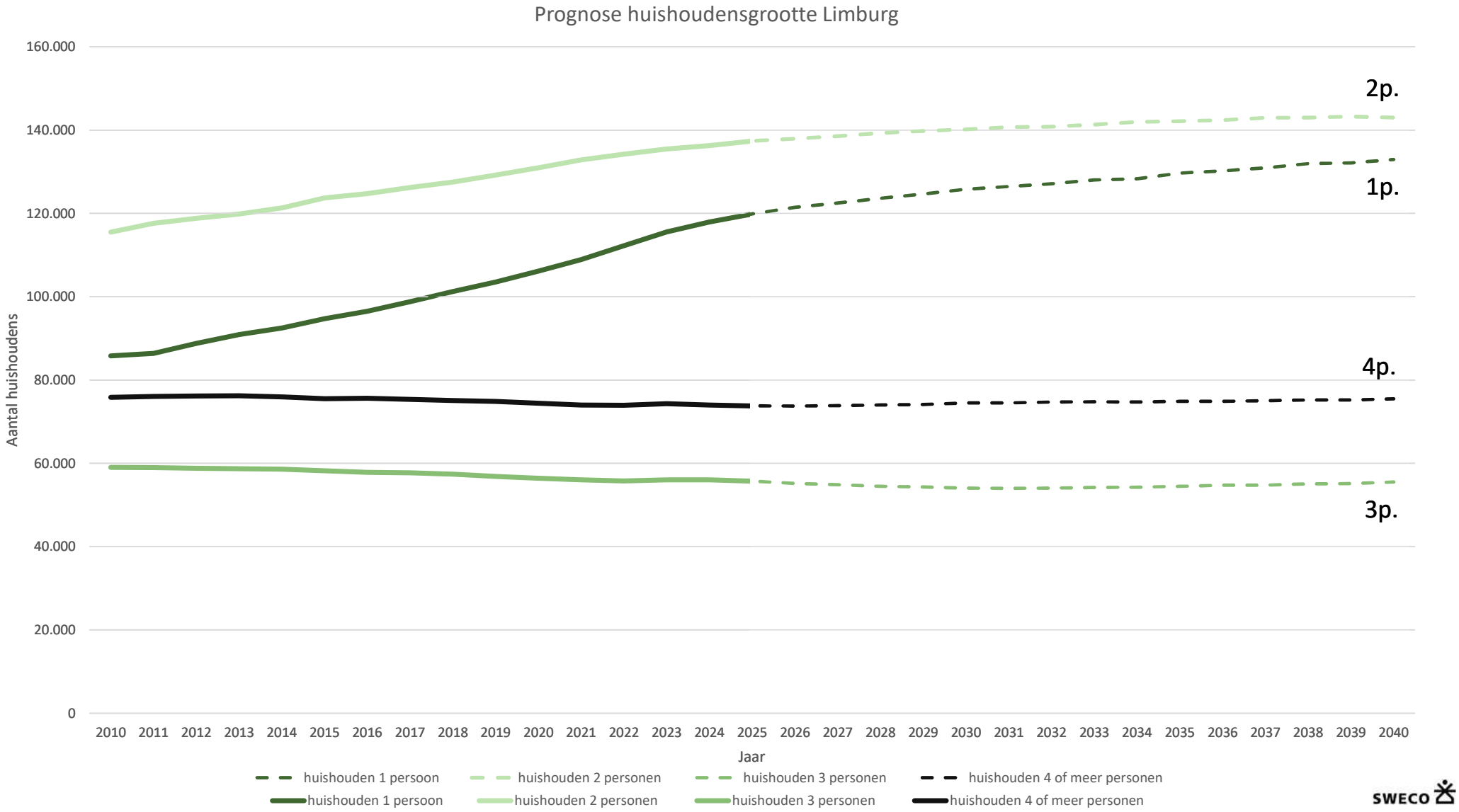
Opmars van alleenstaanden zet woningmarkt onder druk: "Zeker 475.000 extra woningen nodig in komende 15 jaar"

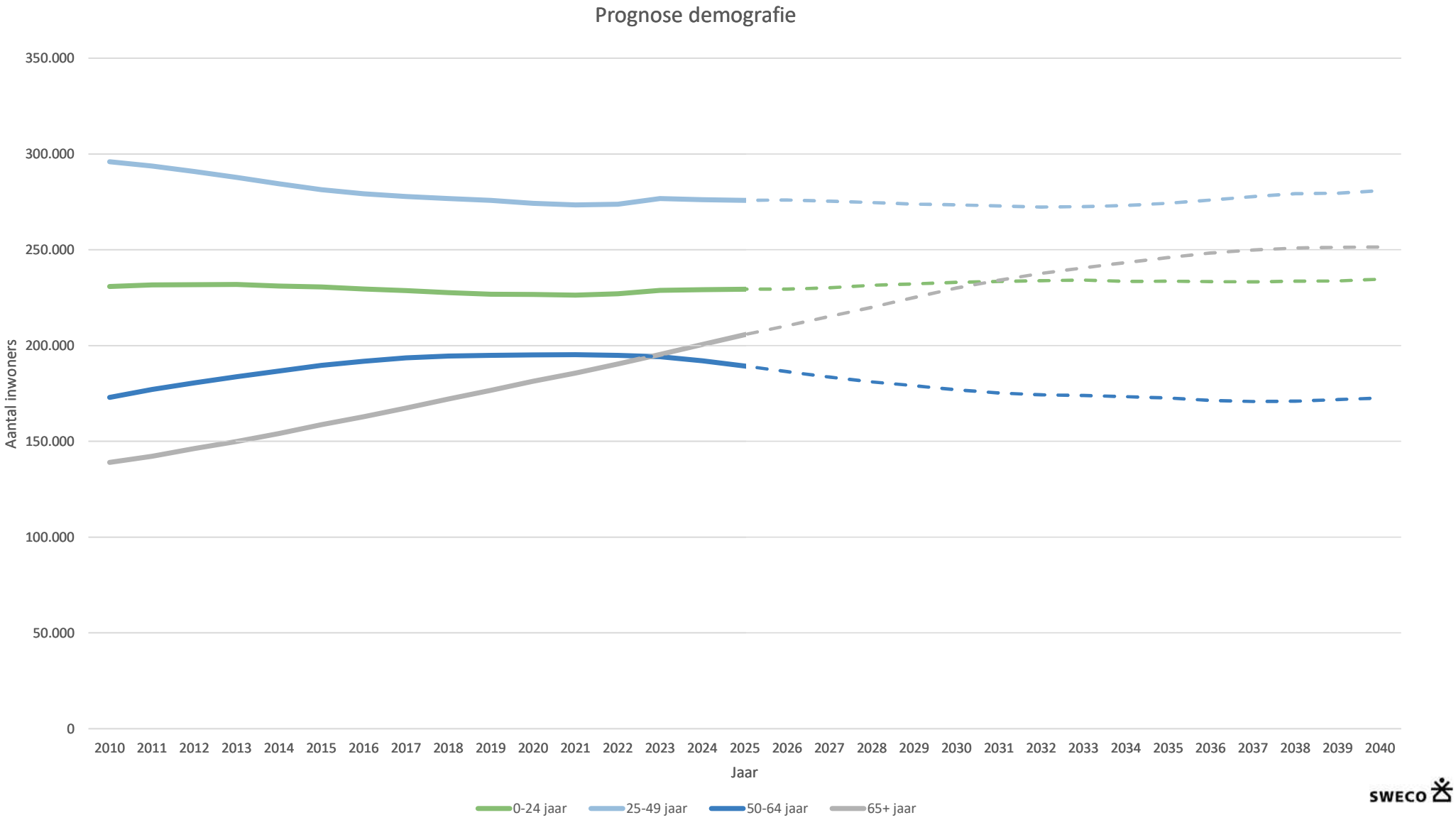


Archiefbeeld: bouwproject met appartementen in Sint-Truiden

Omdat ons land steeds meer alleenstaanden telt, zullen er de volgende 15 jaar zeker 475.000 woningen moeten bijkomen. Dat blijkt uit een studie van ING België. Er zijn vooral kleinere en betaalbare woningen nodig.

SWECO


Prognose huishoudensgrootte Limburg
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
Aantal huishoudens
2p.
1p.
4p.
3p.
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040
Jaar
huishouden 1 persoon
huishouden 2 personen
huishouden 3 personen
huishouden 4 of meer personen
huishouden 1 persoon
huishouden 2 personen
huishouden 3 personen
huishouden 4 of meer personen
SWECO


Prognose demografie
350.000
300.000
250.000
200.000
150.000
100.000
50.000
0
Aantal inwoners
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040
Jaar
0-24 jaar
25-49 jaar
50-64 jaar
65+ jaar
SWECO

In 2040 zijn **30,3 %** van de huishoudens in Limburg alleenstaanden.

In 2040 zijn **26,8 %** van de inwoners 65+.

Elke gemeente is anders: lokale verschillen

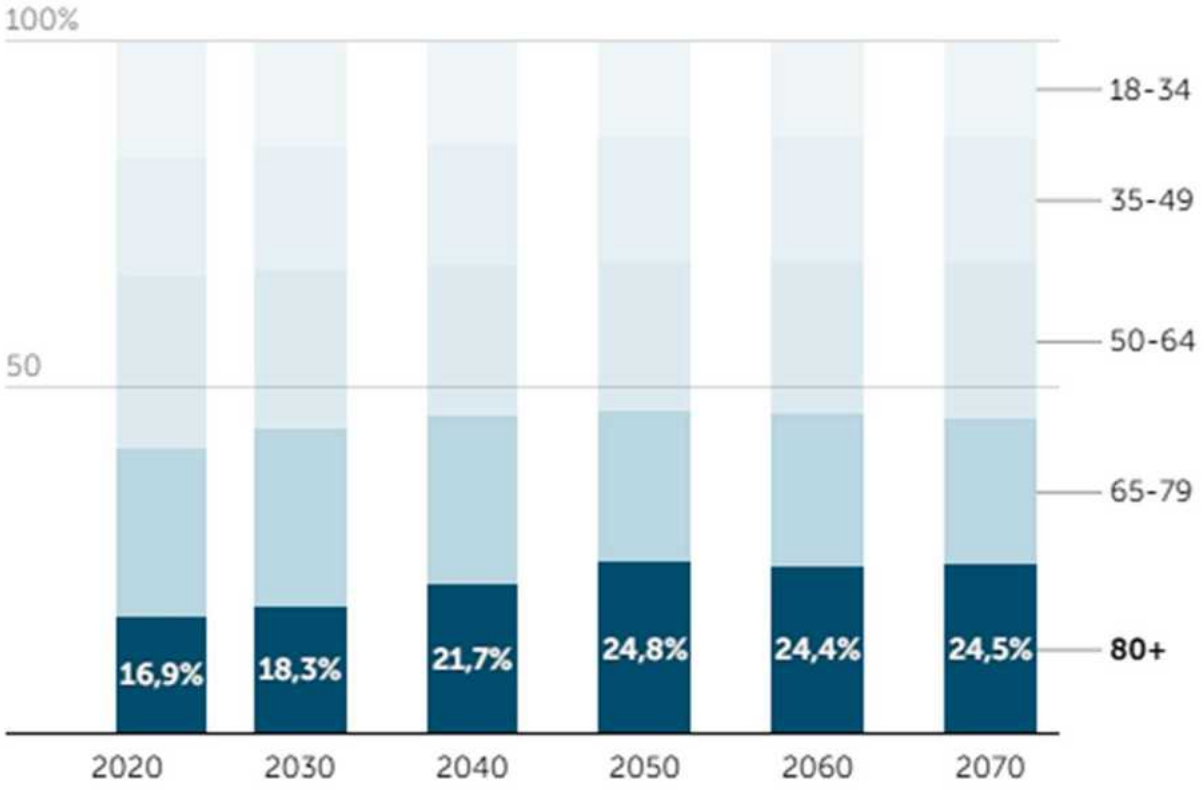


In Stad Bree zal al in **2035** bijna **1/3** inwoners met pensioen zijn

SWECO

Aandeel alleenwonden per leeftijdsgroep

in Vlaanderen



BRON: FEDERAAL PLANBUREAU / DE TIJD



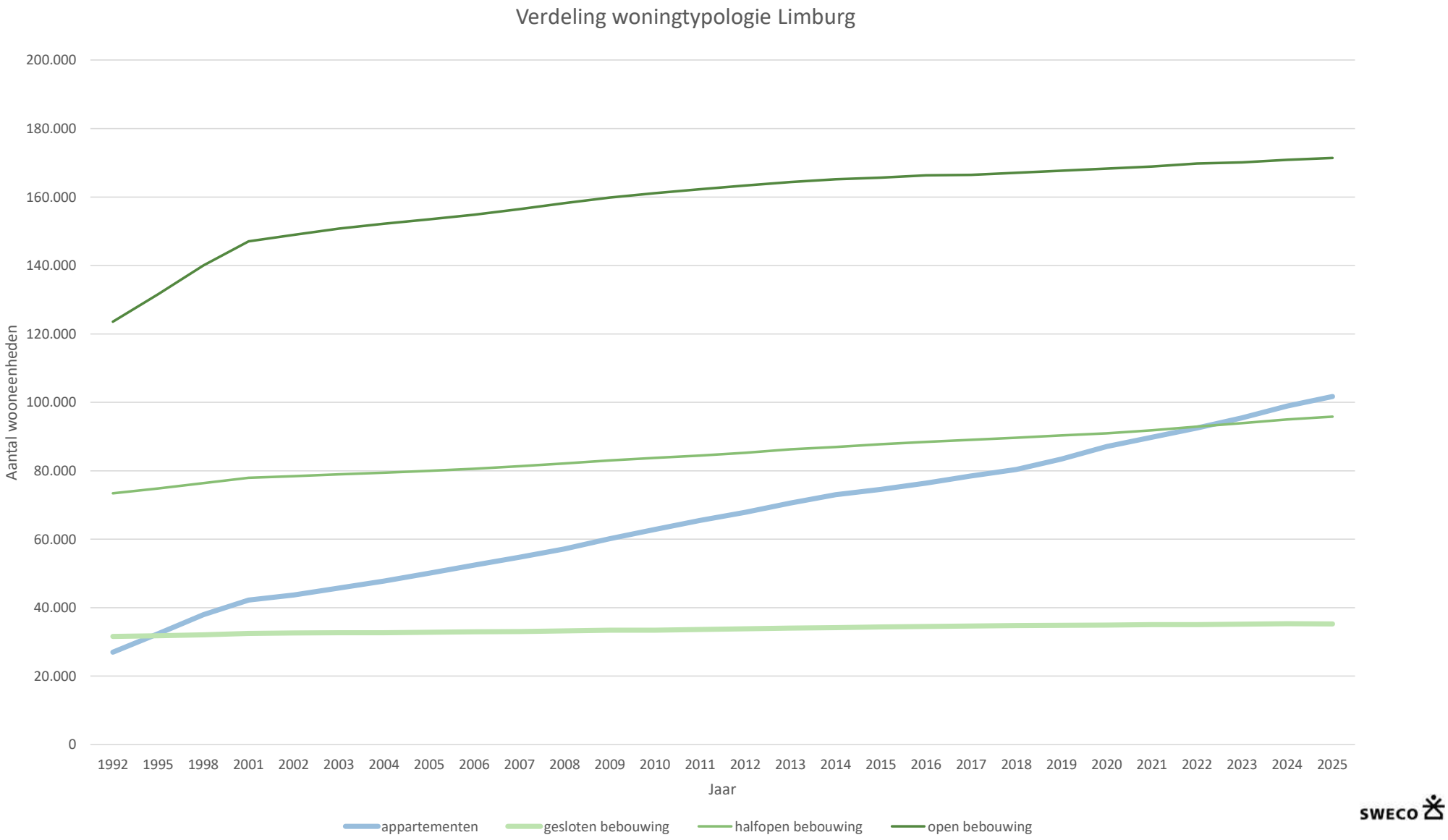
Een op de drie ouderen woont in onaangepast huis: 'Ik ben al vijftien jaar niet meer boven geweest' | De Tijd

Bezoeken >

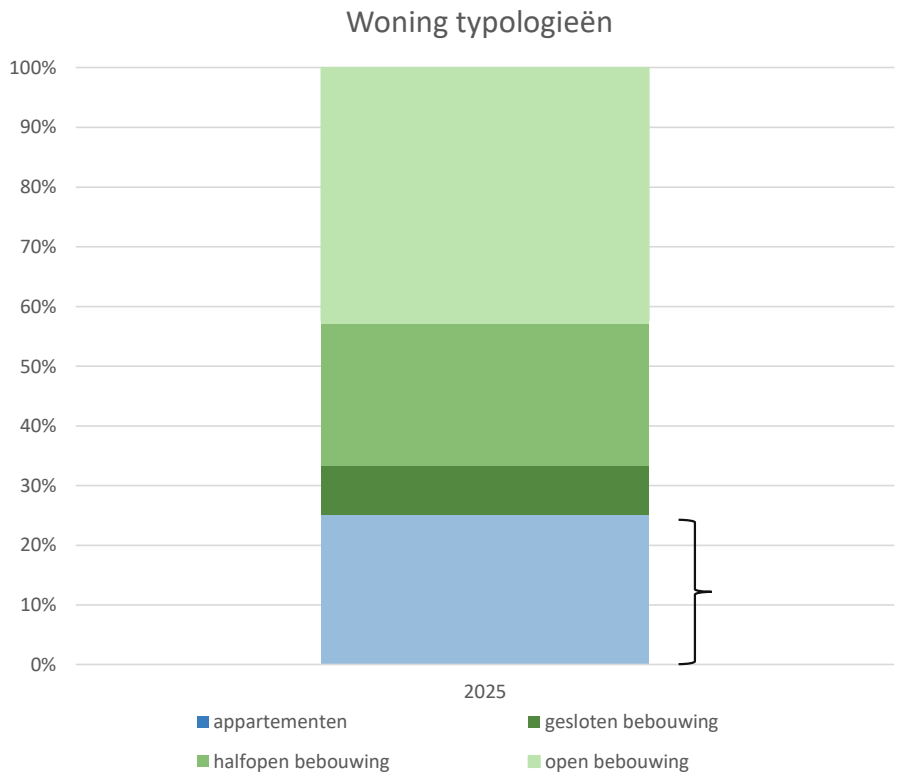
SWECO



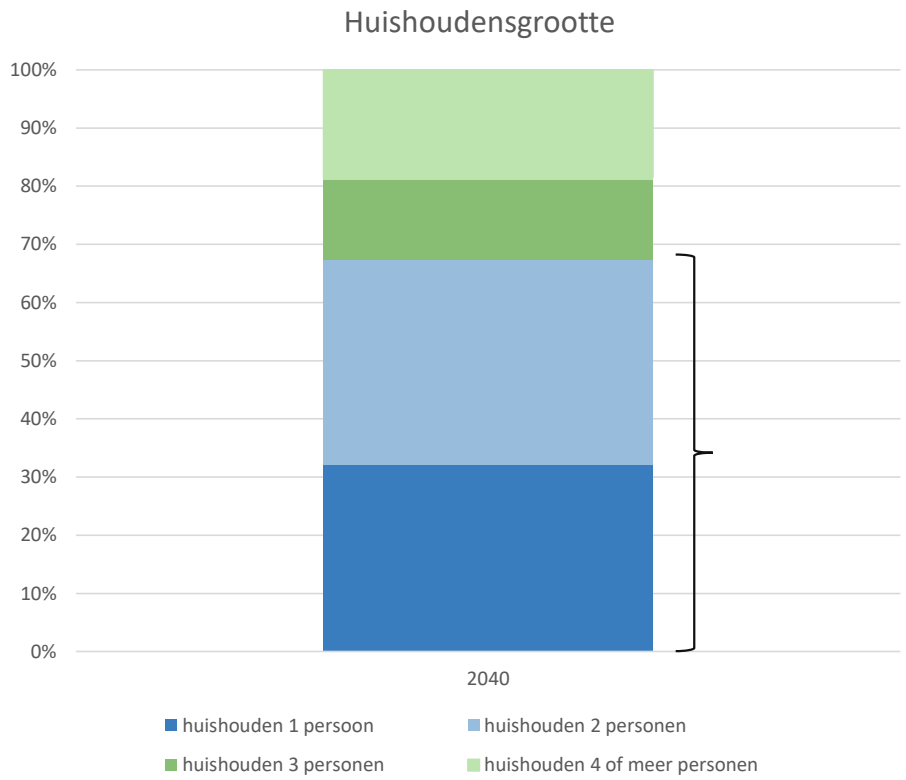
SWECO


Verdeling woningtypologie Limburg
Aantal wooneenheden
200.000
180.000
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
1992 1995 1998 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025
Jaar
appartementen
gesloten bebouwing
halfopen bebouwing
open bebouwing

Mismatch?



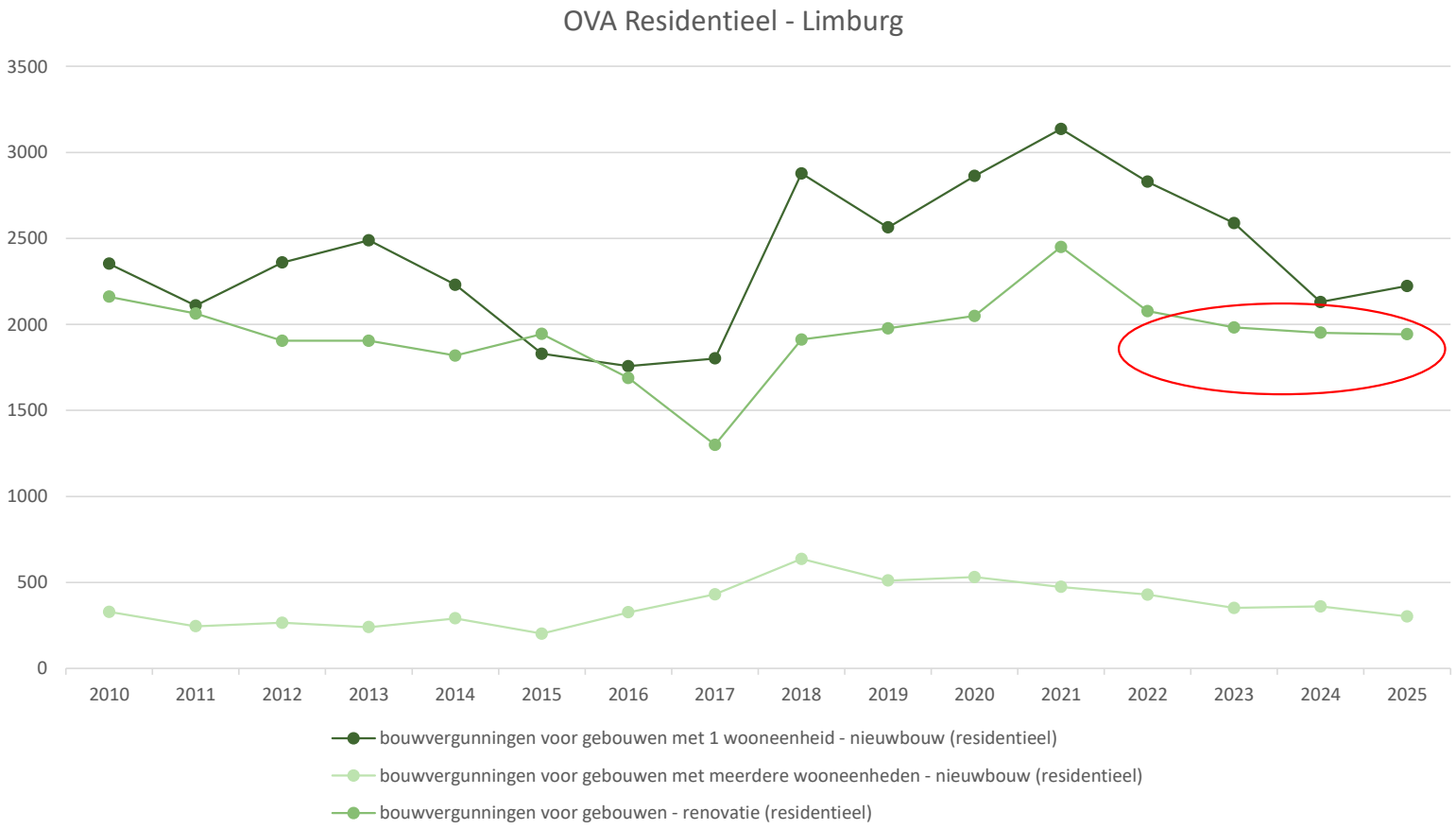
IN 2025 zijn er 100 000 appartementen in Limburg



IN 2040 wonen er volgens de prognose 275 000 gezinnen met 1-2 personen in Limburg!

SWECO

OVA’s residentieel in Limburg

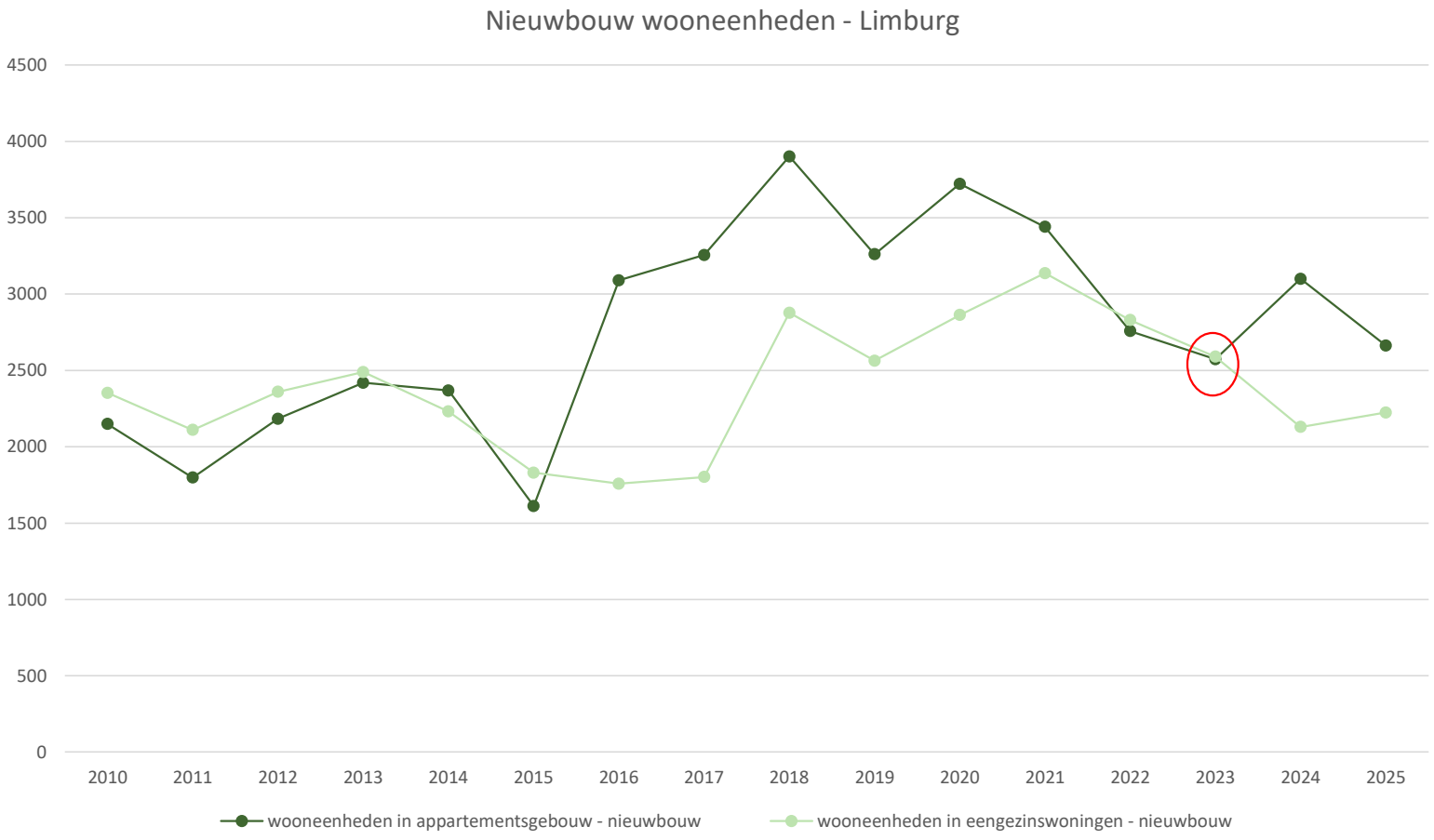


Dalende trend

Renovatie blijft belangrijk

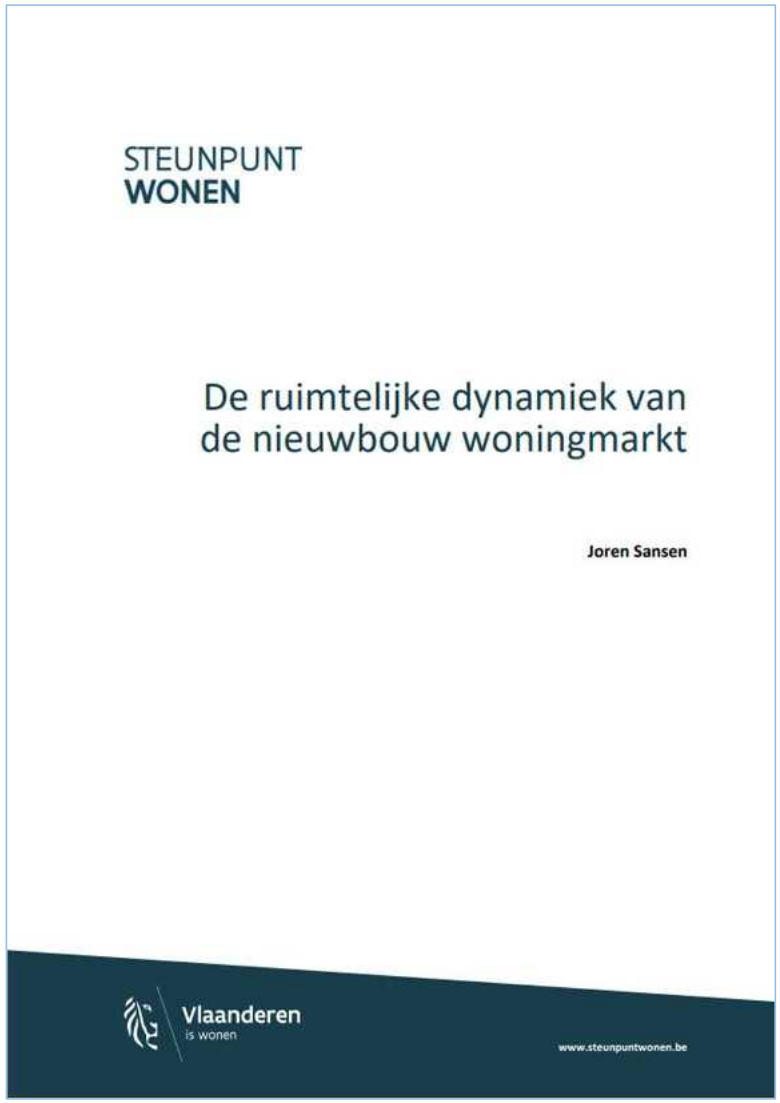
SWECO

OVA’s # wooneenheden in Limburg



Onvoldoende trendbreuk in absolute aantallen

SWECO

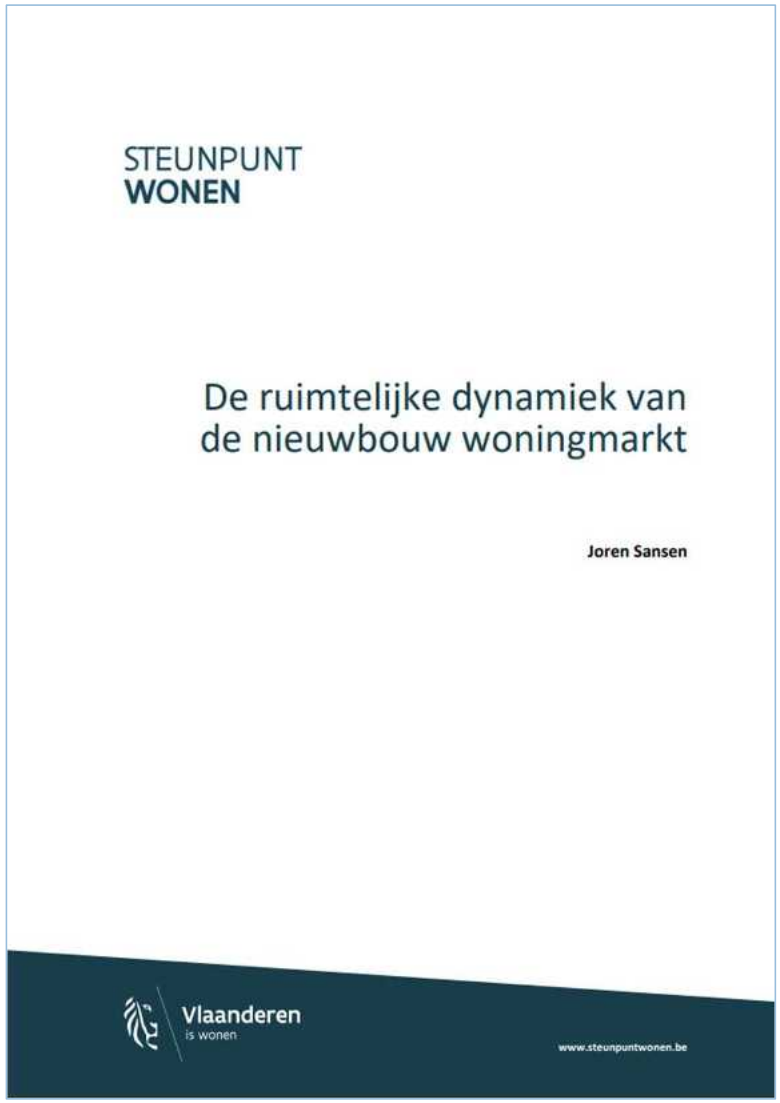


Structurele mismatch tussen nieuwbouwaanbod en demografische vraag.

Bijna de helft van de nieuwbouw bestaat nog steeds uit ruime eengezinswoningen, terwijl er nood is aan compactere woonvormen.

2026, Joren Sansen, Steunpunt Wonen

SWECO



"De markt wordt gestuurd door conjunctuur en beschikbare bouwgrond in plaats van door de reële woonbehoefte.

Daarnaast is nieuwbouw door hoge prijzen voornamelijk toegankelijk voor ***hogere inkomensgroepen.***

2026, Joren Sansen, Steunpunt Wonen

SWECO



© Fred Debrock

DS ONDERZOEKT

Een eigen huis was zelden zo onbetaalbaar voor starters

Door de hoge rente en stijgende prijzen zijn huizen historisch duur als je vergelijkt met de gemiddelde koopkracht. Dat breekt vooral starters zuur op. Het aandeel jonge kopers in Vlaanderen is gedaald. "Als mijn eigen inbreng niet stijgt, kan ik geen lening krijgen."

Jongeren zitten met de vraag: vind ik nog een huis? De politiek ruikt een kans





Binnenland Economie

Vastgoed- en bouwsector waarschuwt voor ongeziene woningcrisis: "Betaalbaar wonen binnenkort onmogelijk"

Interview Niko Demeester

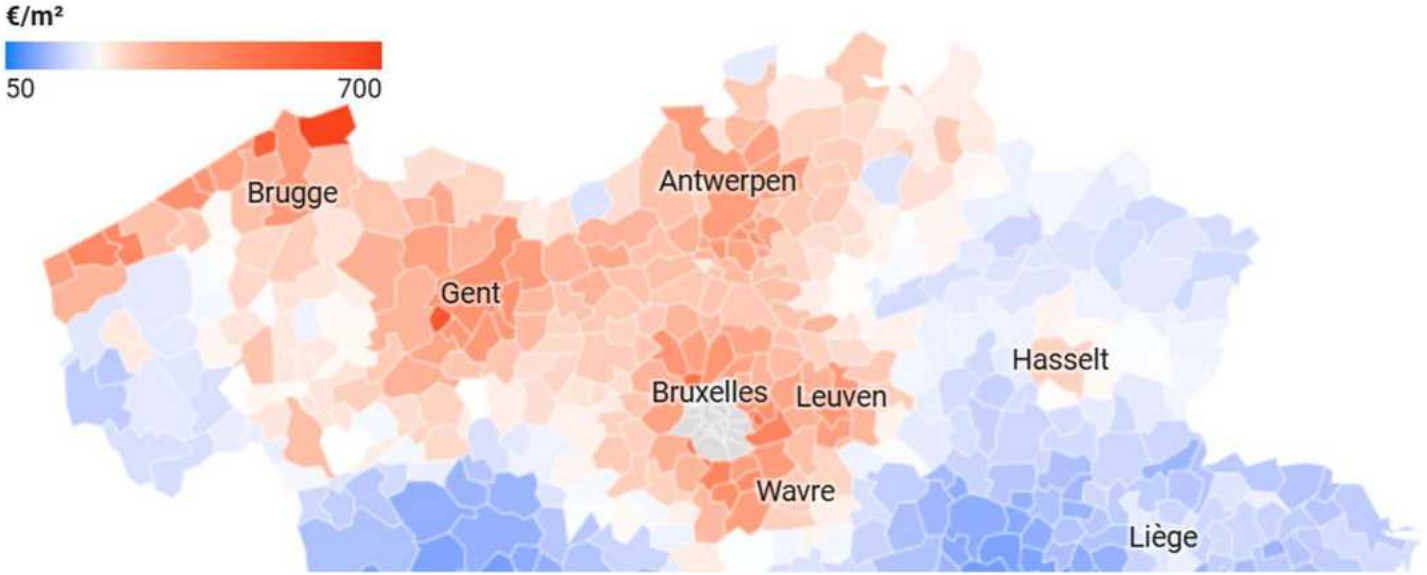
'Wie dacht dat wonen nu al onbetaalbaar was, zet zich maar beter schrap'



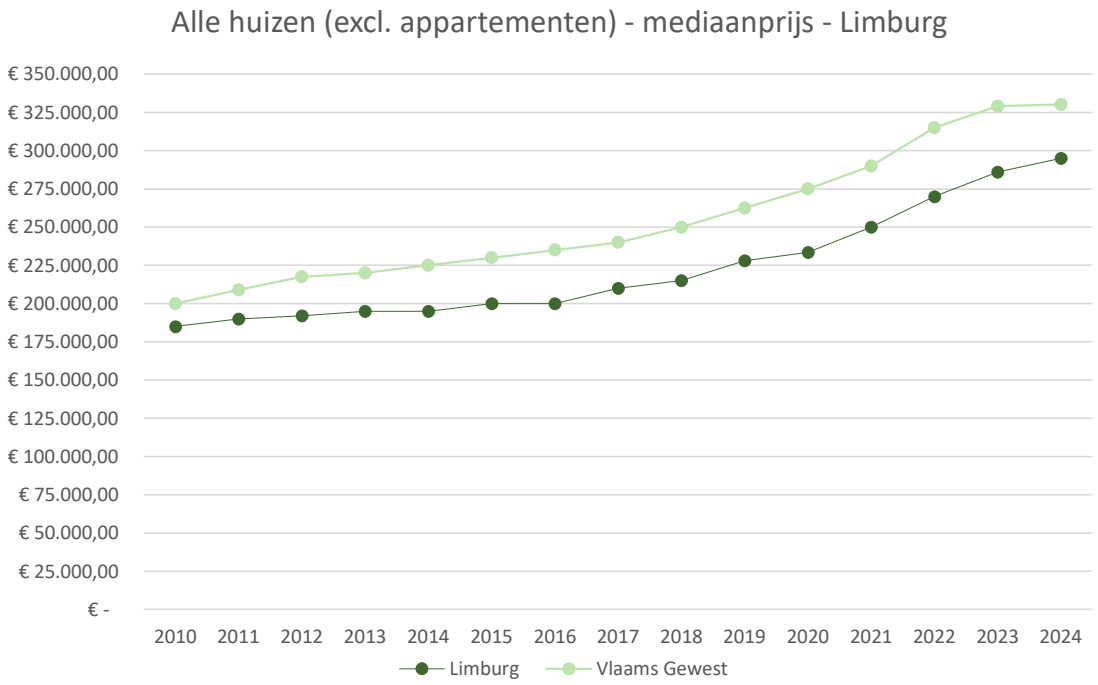
Prijs bouwgrond

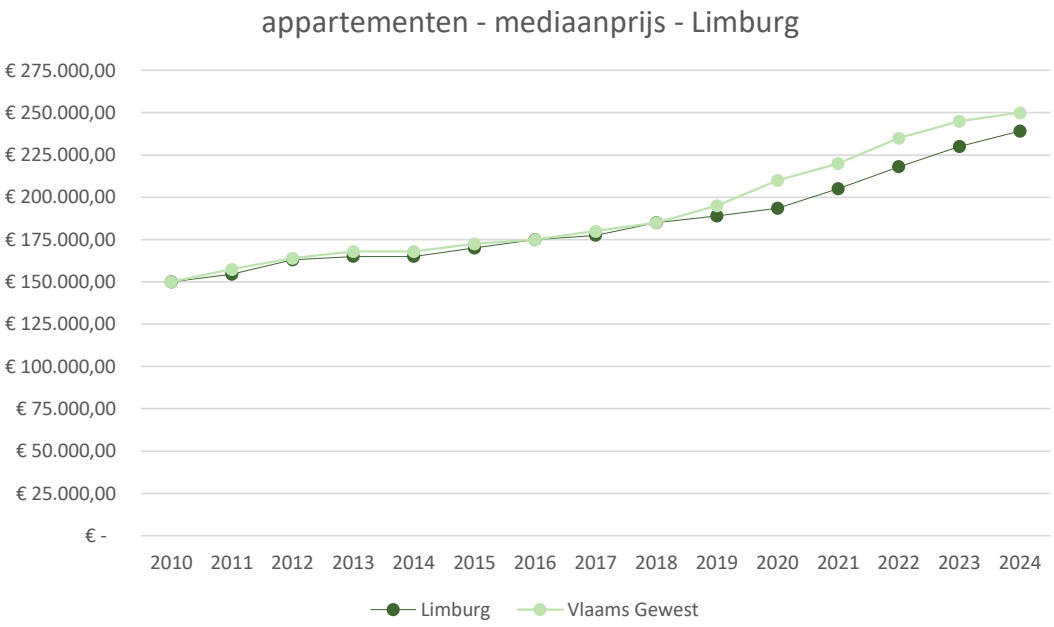
Prijs van bouwgrond per gemeente in België

In het tweede kwartaal van 2023 kostte een bouwgrond in België gemiddeld 180 euro per vierkante mete

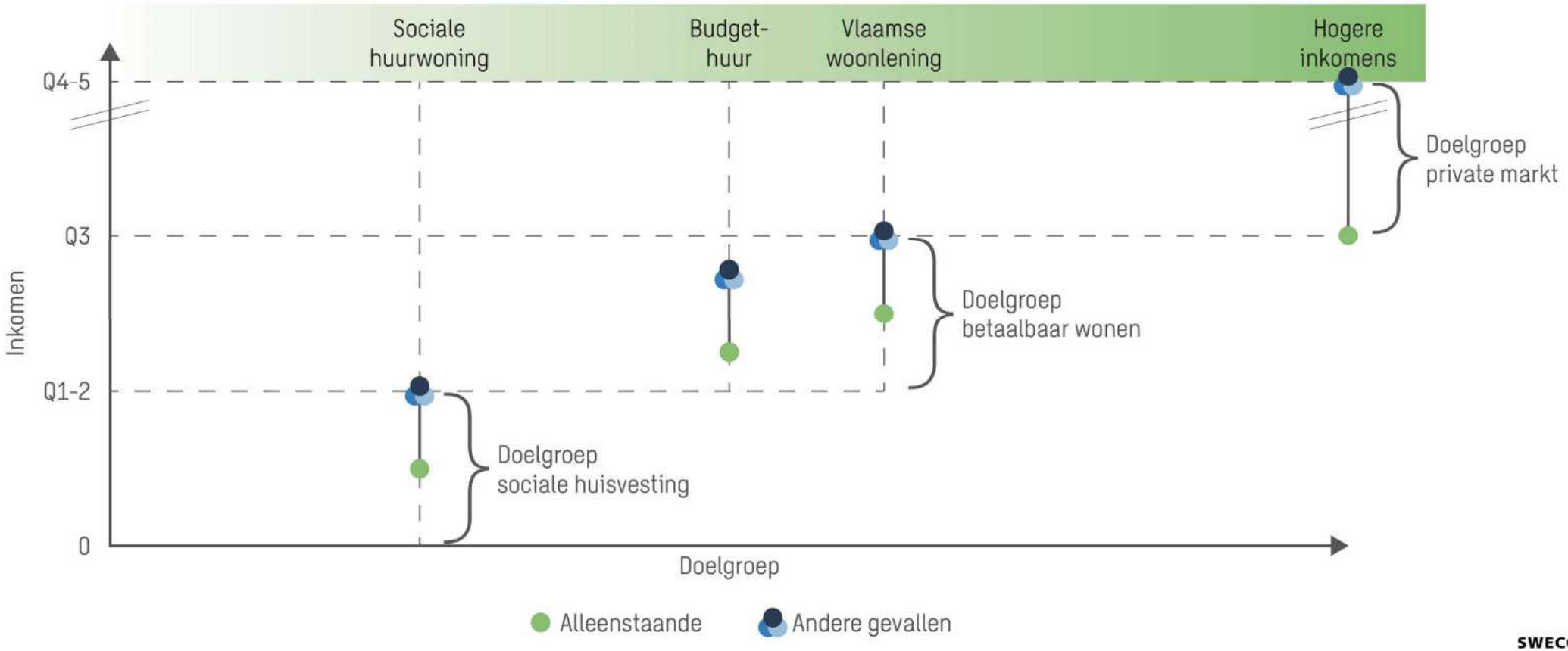


SWECO


Alle huizen (excl. appartementen) - mediaanprijs - Limburg
€ 350.000,00
€ 325.000,00
€ 300.000,00
€ 275.000,00
€ 250.000,00
€ 225.000,00
€ 200.000,00
€ 175.000,00
€ 150.000,00
€ 125.000,00
€ 100.000,00
€ 75.000,00
€ 50.000,00
€ 25.000,00
€ -
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Limburg
Vlaams Gewest


appartementen - mediaanprijs - Limburg
€ 275.000,00
€ 250.000,00
€ 225.000,00
€ 200.000,00
€ 175.000,00
€ 150.000,00
€ 125.000,00
€ 100.000,00
€ 75.000,00
€ 50.000,00
€ 25.000,00
€ -
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Limburg
Vlaams Gewest

Betaalbaar wonen per doelgroep



SWECO

Sociale huisvesting = oplossing?

Nieuws Sociale woningen

Kwart miljard euro voor sociale woningen raakt alwéér niet uitgegeven: 'De minister moet een serieus tandje bijsteken'





- 1 miljard per jaar gedurende 6 jaar
- Wachtlijst 210,000
- Bouwen op de juiste plaats, greenfields vermijden
- Ruimtelijke criteria nodig!
- Samenwerking private markt = mix & match

Lokale visie opmaken

Partnerschap met huisvestingsmaatschappijen

SWECO

Betaalbaar wonen via “dure” private nieuwbouw?

- Verborgen ruimte voor extra inwoners in bestaande patrimonium?
- Hoe krijgen we de Vlaming meer “woning” mobiel?
- Goed aanbod geeft verhuisketen

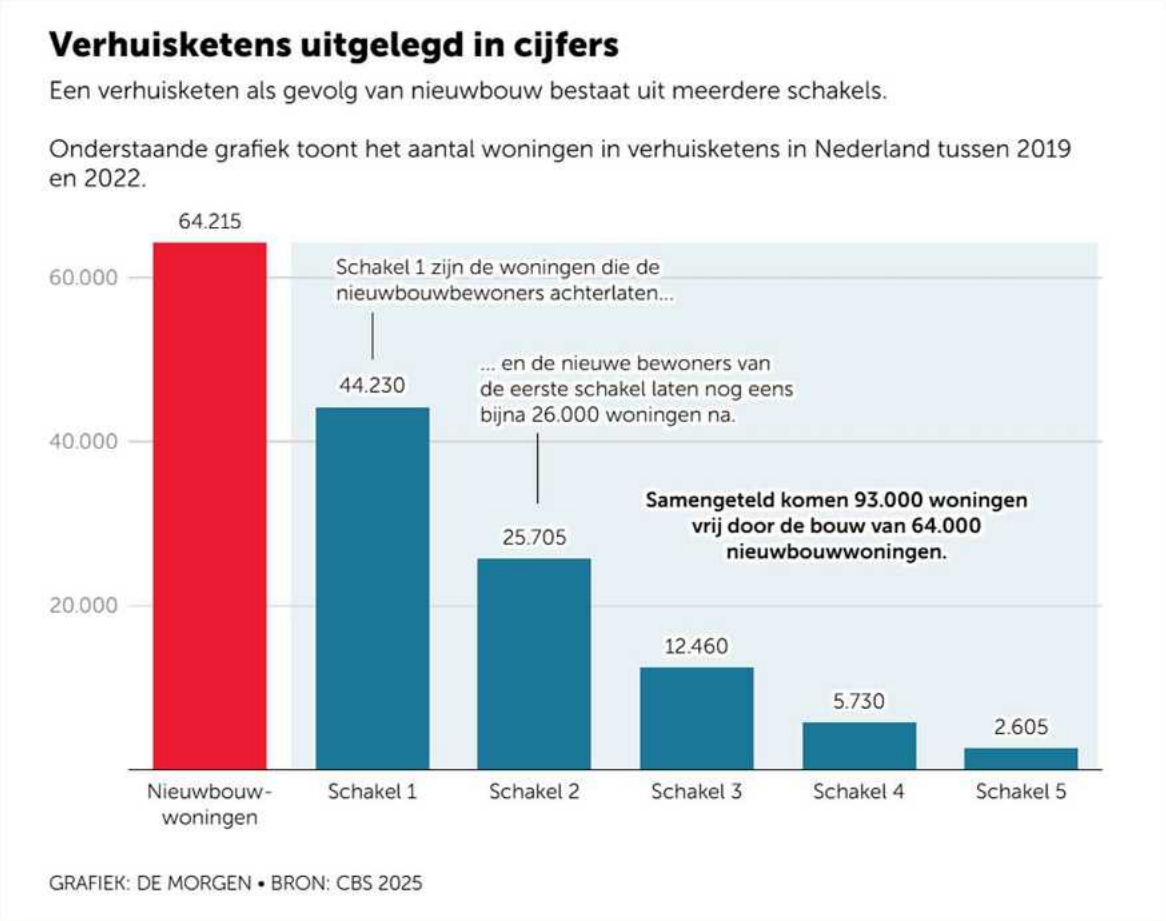


ITINERA
unchaining ways of progress

Als gevolg van verhuisketens zorgt nieuwbouw voor de toename van units op zowel de koop- als huurmarkten in alle prijscategorieën. Dankzij nieuwbouw verlaten de hogere inkomens marktsegmenten waarin ze makkelijk de modale inkomens kunnen overbieden.

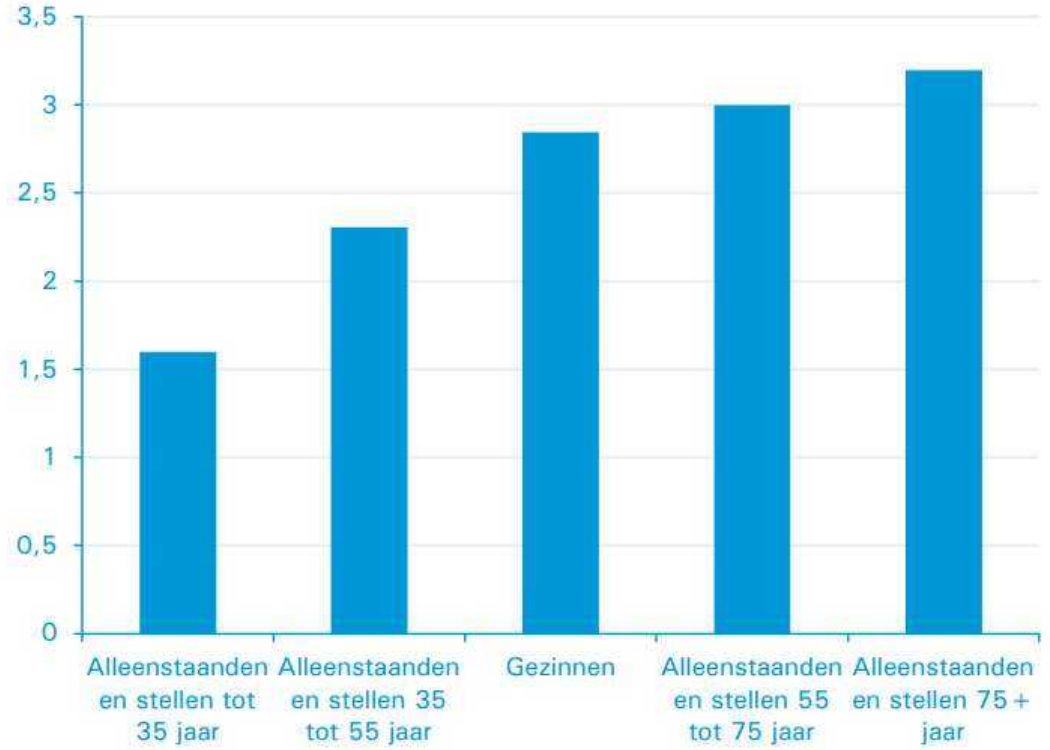
SWECO

Nieuw aanbod zorgt voor verhuisketen



Woningen voor ouderen zorgen voor langste keten

Figuur 3: Gemiddelde lengte verhuisketen naar leeftijd huishouden nieuwbouw



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking: Stec Groep, 2025.

Should we stay or should we go?



- Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk/gemeente
- Goede centrum alternatieven zijn schaars
- Verhuizen = sociale netwerk verlaten?

Gespreide aanpak noodzakelijk

- Goed gecoördineerde toename of aanpassing op de juiste plek
- Doelgroepen beleid
- **Renovatie**, vernieuwbouw en inbreiding blijft de 1ste optie
- **Kwaliteit** als maatschappelijke voorwaarde voor verdichting
- Zowel publieke als private nieuwbouw = essentieel om voldoende ‘woonoplossingen’ naar de markt te brengen
- Uitdaging = combineren economische efficiëntie met sociale rechtvaardigheid en goede stedenbouw
- Actieve coördinatie tussen marktpartijen en overheden = onderhandelingsstedenbouw





AID Architecten

Dynamieken per woningmarkt: samenwerken?

Rol in de regio?

Lommel is helemaal anders dan Tessenderlo Ham

Scenario denken: aftoetsing van mogelijkheden

Tendens: zitten we in lijn?

Wat zijn de mogelijkheden voor een haalbaar betaalbaar beleid voor een lokaal bestuur?

Middelen voor lokale besturen + mensen?

Woonbehoefte-studie

Actief Ruimtelijk Beleid – vertaling naar praktijk

3 sleutelvragen naar een actief ruimtelijk beleid (en operationalisering ervan)

- Wat willen we bereiken? → richtinggevend en strategische beleidsvisie
- Hoe leggen we het vast? → juridisch en beleidsmatig verankeren
- Hoe maken we het waar? → uitvoering, financiering en samenwerking, haalbaarheid

Actief Ruimtelijk Beleid – vertaling naar praktijk

- Rol van de ambtenaar = legislatuuroverschrijdend
- Consistente boodschap brengen werkt!
- Visie noodzakelijk, gebaseerd op cijfers + analyse → neuzen in dezelfde richting geeft comfort



Meten is weten

Woonbehoeftestudie

Doelgroepen & prognoses

Huidig & potentieel aanbod

Verkennen beleidsscenario's

Ruimtelijke differentiatie

VISIE

- Beleidsplan Ruimte
- Woonbeleidsplan

Instrumenten & acties

SWECO

Meten is weten

Woonbehoeftestudie

Doelgroepen & prognoses

Huidig & potentieel aanbod

Verkennen beleidsscenario's

Ruimtelijke differentiatie

+ 2 -3 jaar!

+ 2 -3 jaar!

VISIE

- Beleidsplan Ruimte
- Woonbeleidsplan

Instrumenten & acties

SWECO

Meten is weten

Woonbehoeftestudie

Doelgroepen & prognoses

Huidig & potentieel aanbod

Verkennen beleidsscenario's

Ruimtelijke differentiatie

2 sporenbeleid!

LT

VISIE

- Beleidsplan Ruimte
- Woonbeleidsplan

Instrumenten & acties

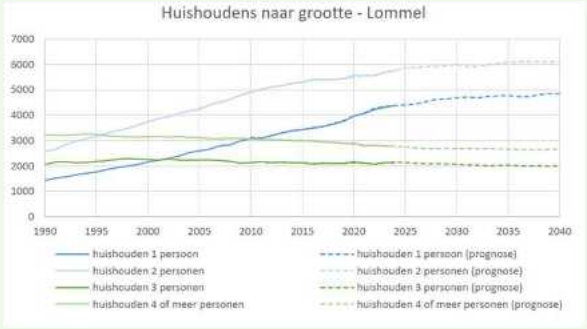
KT

- Inspelen op aanvragen
- Ruimte voor experiment
- Pilootprojecten
- Niet alles zal lukken, realistisch zijn, leercurve

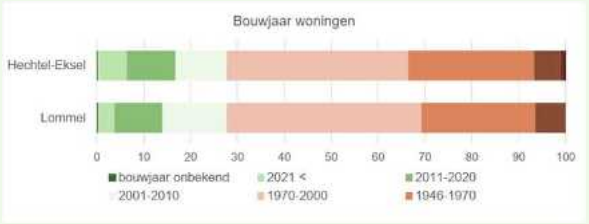
Woonbehoeftestudie

Doelgroepen & prognoses





Huidig & potentieel aanbod

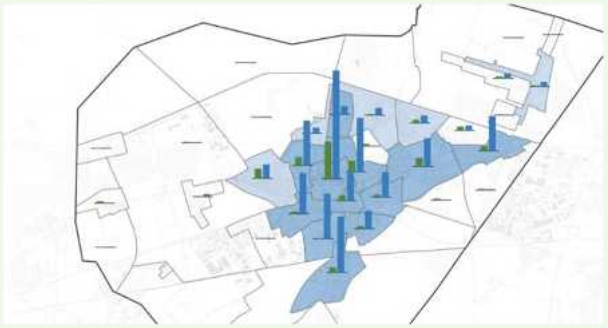


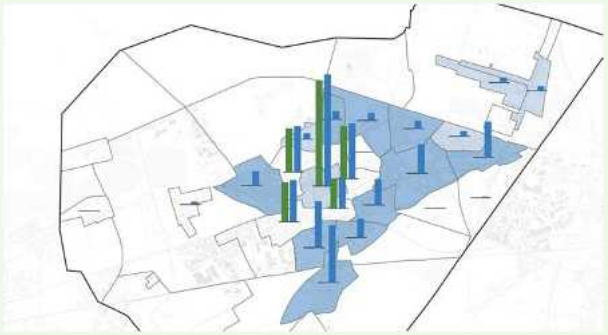


Figuur 41: energiescores per woningtype. (bron: VEKA)



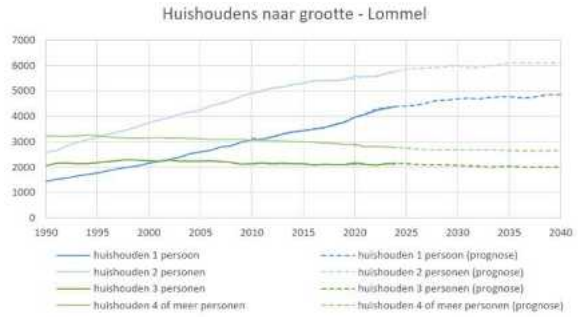
Verkennen beleidsscenario's

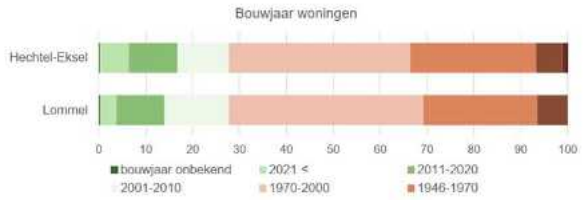




Data én mensen!

Welke tendensen bevragen?





Kwantitatieve vs kwalitatieve analyse!

Wat zit er achter de cijfers?



Studie woonkeuzes bij jongeren

Hoe wil jij wonen in Hechtel-Eksel, nu én later? Vul hier de vragenlijst in!

Welke van onderstaande redenen spelen een rol om te verhuizen?
Kies er zoveel als je wilt

- ☐ Woning te groot geworden
- ☐ Woning te klein geworden
- ☐ Onderhoud te zwaar
- ☐ Nabijheid van kinderen/familie



Ruimtelijk Beleid – vertaling naar praktijk

STRATEGISCHE VISIE

Langetermijnrichting en principes

BELEIDSKADERS

Gemeentelijke keuzes en afwegingskader

ACTIEPROGRAMMA

Concrete acties, prioriteiten en timing

JURIDISCHE INSTRUMENTEN

RUP's en verordeningen (bindend), herverkaveling met kracht van wet, brownfieldconvenant, Rooilijn- en onteigeningsplannen, recht van voorkoop, complex project

VERGUNNING & TOETSING

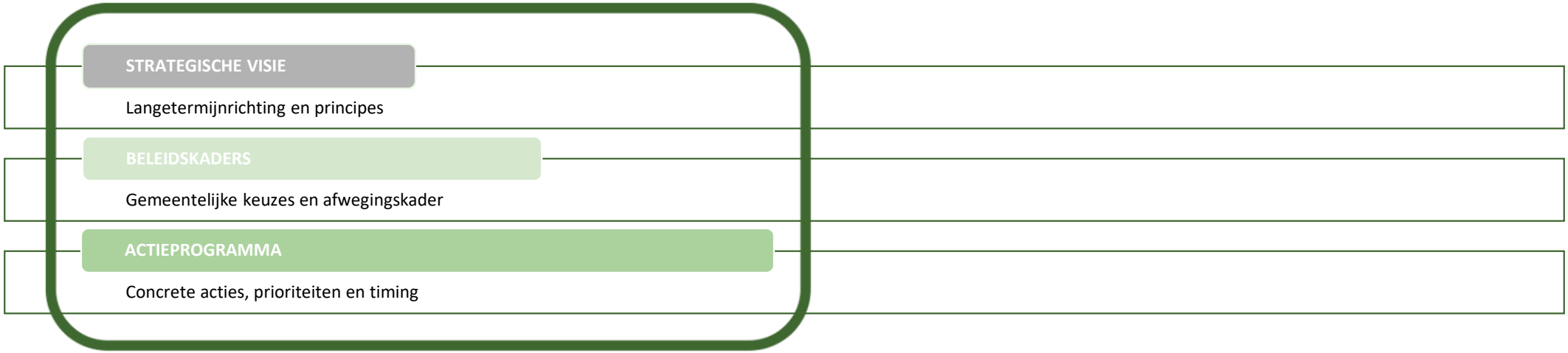
Toepassing bij projecten en aanvragen, BGO

UITVOERING & INVESTERING

Realisatie op het terrein

SWECO

Ruimtelijk Beleid – vertaling naar praktijk

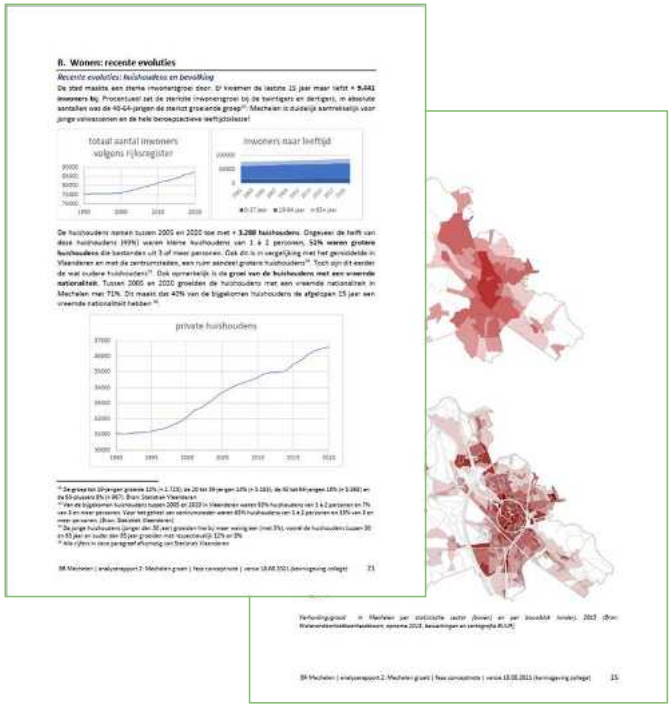


BELEIDSPLAN RUIMTE

Centrale vraag: Wat willen we bereiken?

SWECO

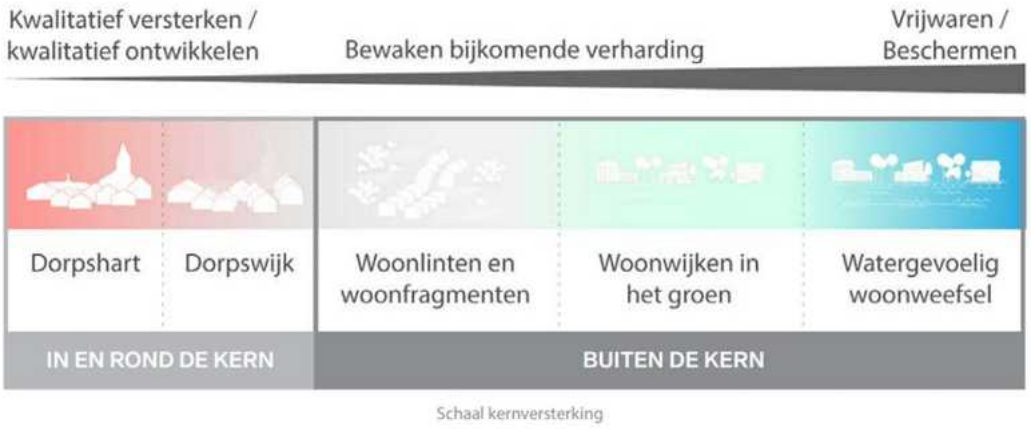
Van naar

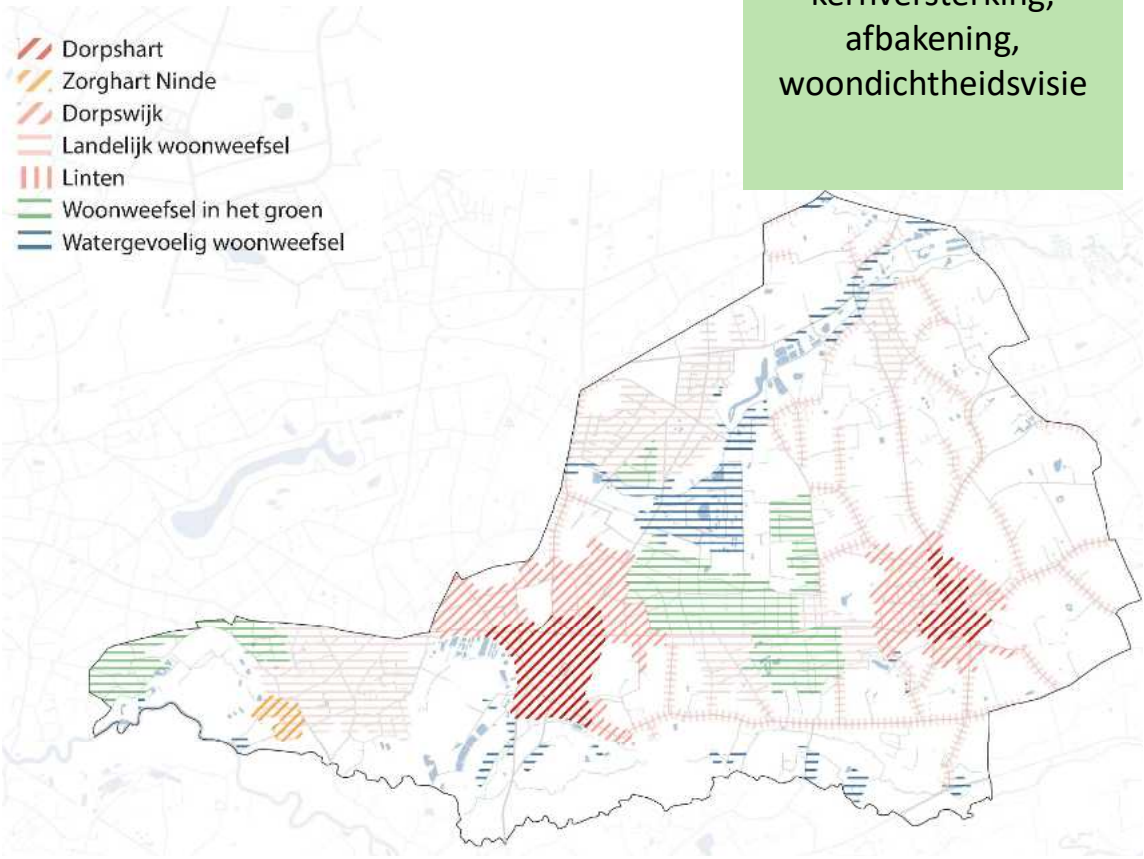

B. Wonen: recente evoluties
totaal aantal inwoners volgens rijksregister
inwoners naar leeftijd
private huishoudens


BELEIDSPLAN RUIMTE MECHELEN

Van naar

Strategische visie





Beleidskader kernversterking, afbakening, woondichtheidsvisie

Ruimtelijk Beleid – vertaling naar praktijk



Centrale vraag: hoe leggen we het vast?

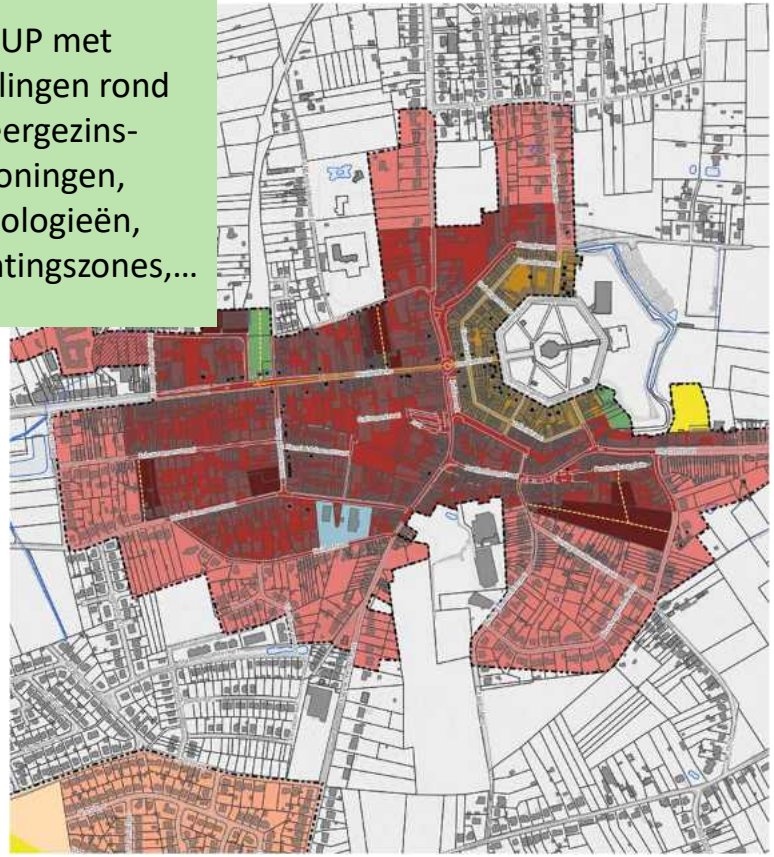
SWECO

Van naar

Visie op ontwikkelings-mogelijkheden kern



RUP met bepalingen rond meergezins-woningen, typologieën, verdichtingszones,…

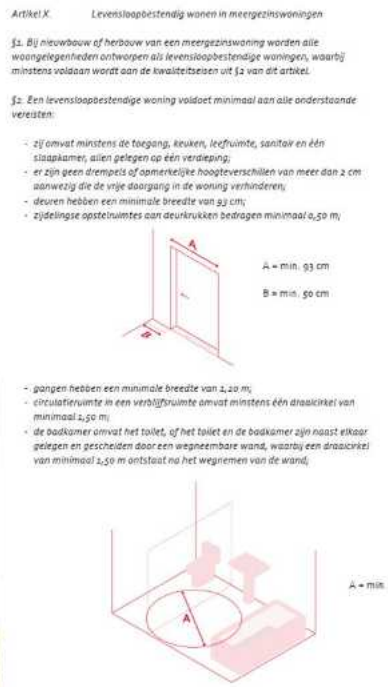


SWECO

Van naar

Visie op doelgroepen

Verordening met bepalingen rond levensloopbestendig wonen in meergezins-woningen, collectieve groenruimtes,…


Artikel X. Levensloopbestendig wonen in meergezinswoningen

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning worden alle woongelegenheden ontworpen als levensloopbestendige woningen, waarbij minstens voldaan wordt aan de kwaliteitseisen uit §2 van dit artikel.

§2. Een levensloopbestendige woning voldoet minimaal aan alle onderstaande vereisten:

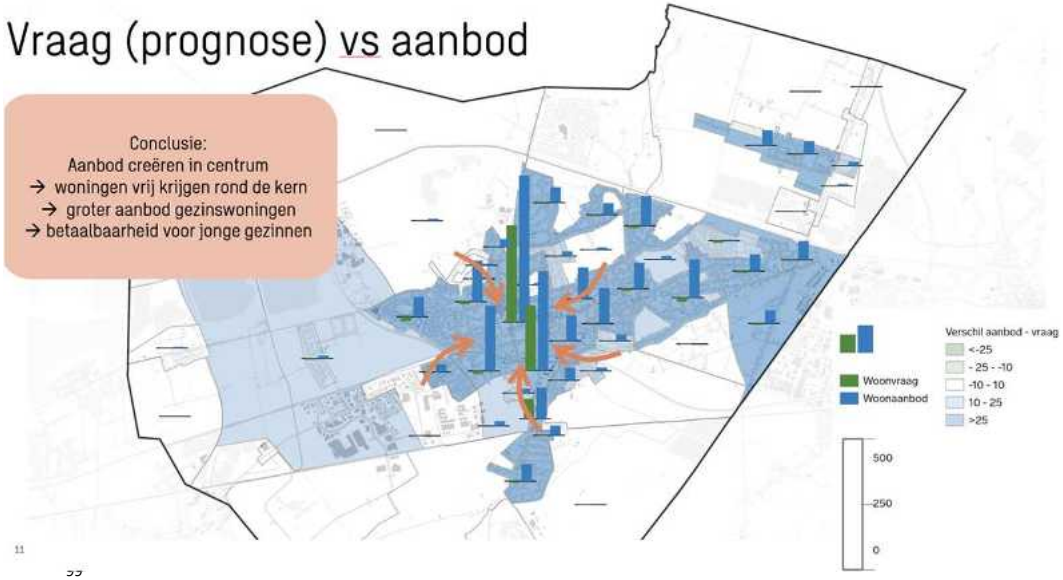
- zij omvat minstens de toegang, keuken, leefruimte, sanitair en één slaapkamer, allen gelegen op één verdieping;
- er zijn geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm aanwezig die de vrije doorgang in de woning verhinderen;
- deuren hebben een minimale breedte van 93 cm;
- zijdelingse opstelruimtes aan deurkrukken bedragen minimaal 0,50 m;

A = min. 93 cm

B = min. 50 cm

- gangen hebben een minimale breedte van 1,20 m;
- circulatieruimte in een verblijfsruimte omvat minstens één draaicirkel van minimaal 1,50 m;
- de badkamer omvat het toilet, of het toilet en de badkamer zijn naast elkaar gelegen en gescheiden door een wegneembare wand, waarbij een draaicirkel van minimaal 1,50 m ontstaat na het wegnemen van de wand;

A = min. 1,50 m





SWECO

Ruimtelijk Beleid – publieke investering



Centrale vraag: Hoe maken we het waar?

SWECO

Ruimtelijk Beleid – publieke investering

Woonbeleid wordt geflankeerd door publieke investeringen:

- Dienstverlening
- Publieke ruimte
- Maatschappelijk vastgoed
- Sociale cohesie
- …

Conclusie

- Meten is weten
- Objectiveren vergemakkelijkt besluitvorming en overleg
- Scenario denken helpt realistische doelen te stellen (en te halen)
- Elke gemeente is anders
- Plannen kost tijd: 2 sporen beleid nodig
- Gebruik dagelijkse werking als toetsing, voeding en inspiratie
- Stap per stap is beter dan niet vertrekken

Dank voor de aandacht



Peter van der Poort
peter.vanderpoort@swecobelgium.be
0032 486532778


SWECO



Embuild
LIMBURG

provincie
Limburg

woon academie

Panel

o.l.v. Peter van der Poort
SWECO



Barend Christmas
Planoloog/omgevingsambtenaar
Gemeente Maasmechelen



Els Maurissen
Diensthoofd Omgeving
Stad Bilzen-Hoeselt



Benjamin Hens
Ruimtelijk planner
Stad Beringen



Jordy Kunnen
Coördinator wonen IGS Wel Thuis
Stad Lommel

Embuild LIMBURG

provincie Limburg

woon academie

DANKUWEL

Embuild LIMBURG

provincie Limburg