SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 436
van **MERCEDES VAN VOLCEM**
datum: 31 januari 2022

---

aan **ZUHAL DEMIR**
VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Woningbouw - Woongebieden en woonuitbreidingsgebieden

Er is een grote woonbehoefte in Vlaanderen. Er moeten 400.000 woningen bijkomen tegen 2040. Ongeacht de discussie over de bouwshift, is er ook nood aan het bijbouwen van woningen.

1. Waar zal men in de toekomst bijbouwen:
   a) in de stad;
   b) in de buitengebieden?
2. Welk minimum aantal woningen zal men moeten realiseren in stedelijke gebieden en de buitengebieden per hectare?
3. Hoeveel woningen kunnen ongeveer nog gebouwd worden in de woonuitbreidings-gebieden? En hoeveel woningen is dat per provincie? Hoeveel woonuitbreidingsgebieden of onbebouwde woongebieden staan nog ter beschikking in de dertien centrumsteden? Kan de minister een overzicht geven van het aantal onbebouwde percelen in woongebied per stad die een taks betalen op onbebouwde percelen en hoeveel oppervlakte of hectare per stad nog mogelijk is om te bebouwen?
4. Klopt het dat een aantal steden geen woongebied meer ter beschikking heeft om de woonbehoefte te vervullen?
5. Hoeveel centrumsteden hebben vandaag ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) lopen om extra woongebied te realiseren en zo ja, om hoeveel woningen gaat dit dan per centrumstad de komende 10 jaar?

Vlaams Parlement

ZUHAL DEMIR
VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

ANTWOORD
op vraag nr. 436 van 31 januari 2022
van **MERCEDES VAN VOLCEM**

---

1. De te verwachten huishoudensaangroei in de periode 2022-2040 bedraagt volgens de recentste gegevens van het Federaal Planbureau 306.523 huishoudens Zie: https://www.plan.be/databases/data-49-nl-huishoudensvooruitzichten_2021_2070.

   Waar bijkomende woningen gerealiseerd kunnen worden, hangt nauw samen met de demografische evoluties en de ruimtelijke spreiding ervan (in sommige regio's is de groei groter dan in andere) en de marktwerking (woningvraag, rentestand, aanbod, bouwkost, woningmarktdynamiek, …). Vanzelfsprekend wordt dit daarnaast gestuurd door de voorschriften van de verordenende plannen, met name de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De opmaak of wijziging van die verordenende plannen wordt op haar beurt gestuurd door de ruimtelijke structuurplannen op de drie niveaus, en in de toekomst door de ruimtelijke beleidsplannen. De filosofie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is u bekend: bijkomend woonaanbod moe(s)t in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied terechtkomen. De strategische visie voor het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen, zoals door de Vlaamse Regering aangenomen op 20 juli 2018 en in het Regeerakkoord bevestigd als basis voor de verdere uitwerking van het Beleidsplan Vlaanderen, bevestigt die filosofie van het RSV en specificeert dat bijkomende woningen moeten gesitueerd worden op plekken met een goed voorzieningenniveau (winkelapparaat, diensten, …) en een goede ontsluiting met collectief vervoer. Er moet vooral ingezet worden op een verhoging van het ruimtelijk rendement in steden, kernen en goed gelegen locaties, en dit door middel van herbestemming, verdichting en verweving.

2. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werden minimale dichtheden vooropgesteld van 15wo/ha voor kernen in het buitengebied en 25wo/ha in de stedelijke gebieden. De strategische visie voor het BRV bevat geen minimumdichtheden. Er zal nog moeten uitgemaakt worden of we die wel inschrijven in één van de beleidskaders. Om de bouwshift te realiseren zal er op goede locaties uiteraard met een voldoende dichtheid moeten gebouwd worden. Maar woningdichtheid is slechts één zaak. Leefomgevingskwaliteit staat centraal. We hebben het dan over verhardingsgraad, groen-blauwe dooradering, functievermenging met het oog op buurten waar wonen en werken verweven zijn en waar voorzieningen nabij en vlot bereikbaar zijn, … . In het bepalen van een voor een plek geschikte woningdichtheid speelt dus een set aan indicatoren. Dat wordt door de strategische visie ook benadrukt.

3. De bouwmogelijkheden in woon(uitbreidingsgebieden) hangt uiteraard af van meerdere factoren. Voor sommige woongebieden bevatten stedenbouwkundige voorschriften in BPA, RUP of verkaveling bepaalde dichtheden of minimum/maximaal aantal woongelegenheden. Voor het merendeel van de woon(uitbreidings)gebieden zijn echter geen specifieke normen opgelegd, zodat een inschatting van het aantal bouwmogelijkheden enkel kan gebaseerd worden op een aantal uitgangspunten zoals:

   - het bebouwingstype in de omgeving (vb. open bebouwing, gesloten bebouwing, halfopen bebouwing of appartement),
   - 1 woning per onbebouwd lot in een verkaveling,
   - de vooropgestelde minimale dichtheden van het RSV.

Naast ruime bouwmogelijkheden in woongebieden door invulling van onbebouwde kavels, percelen, verdichting of herbestemming, levert dit een aanbod van ruim 146.000 bouwmogelijkheden in WUG op. Opsplitsing per provincie leert ons:

Provincie	bouwmogelijkheden in WUG
Antwerpen	32.353
Limburg	38.226
Oost-Vlaanderen	39.746
Vlaams-Brabant	18.697
West-Vlaanderen	17.265
TOTAAL	146.287

In de dertien centrum steden is er nog 4.885 ha onbebouwd woonuitbreidingsgebied (WUG) en woongebied beschikbaar. In totaal zijn er 30.623 onbebouwde percelen in de dertien centrumsteden. Per centrumstad geeft dit volgend beeld**:

Stad	Onbebouwd woongebied (ha)	Onbebouwd WUG (ha)	Aantal onbebouwde percelen in woongebied	Aantal onbebouwde percelen in WUG	Stad met taks op onbebouwde percelen (x)*
Aalst	445	111	3.694	480	X
Antwerpen	279	74	2.010	188	
Brugge	213	52	1.449	123	X
Genk	466	172	3.642	854	
Gent	408	40	2.847	120	X
Hasselt	404	190	3.349	735	
Kortrijk	262	92	1.566	118	
Leuven	251	42	1.998	139	X
Mechelen	227	65	1.815	214	X
Oostende	45	1	454	10	X
Roeselare	259	2	1.681	16	X
Sint-Niklaas	313	77	1.816	194	
Turnhout	185	10	1.100	11	X
TOTAAL	3.757	928	27.421	3.202	8

*bron: Agentschap Binnenlands Bestuur, 2021 (https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/financiering/fiscaliteit/overzicht-belastingen-per-gemeente)

**Gebruikte methodiek voor de berekening van bovenstaande tabel:

- **onbebouwd woongebied (ha)** = oppervlakte van de vROP2019-percelen binnen de RBH2019-01-01-polygonen met bestemming 'Wonen' *zonder* 'Woonuitbreidingsgebied' ('01' zonder '0105') (ongeacht de overlap)
- **onbebouwd woonuitbreidingsgebied (ha)** = oppervlakte van de vROP2019-percelen binnen de RBH2019-01-01-polygonen met bestemming 'Woonuitbreidingsgebied' (enkel '0105') (ongeacht de overlap)
  aantal onbebouwde percelen in woongebied = aantal vROP2019-percelen binnen de RBH2019-01-01-polygonen met bestemming 'Wonen' *zonder* 'Woonuitbreidingsgebied' ('01' zonder '0105') (ongeacht de overlap)
- **aantal onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied** = aantal vROP2019-percelen binnen de RBH2019-01-01-polygonen met bestemming 'Woonuitbreidingsgebied' (enkel '0105') (ongeacht de overlap)

Opgelet: u vroeg naar de beschikbare oppervlakte aan woongebied en woonuitbreidingsgebied in de centrumsteden, en het aantal onbebouwde percelen. Dat laatste is natuurlijk niet hetzelfde als het aantal woongelegenheden dat kan worden gerealiseerd. Dat is een veelvoud van het aantal onbebouwde percelen, en afhankelijk van de grootte en de configuratie van het perceel.

4. Uit voorgaande tabel en cijfers blijkt dat alle dertien centrumsteden nog een ruime reserve hebben aan onbebouwde percelen. Ook andere kleinere steden en gemeenten hebben nog reserves om de woonbehoefte op te vangen. Hiervan vindt u een overzicht op de website van Statistiek Vlaanderen (directe link naar kaart met cijfers per gemeente: https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/beschikbare-woonpercelen).
   In geheel Vlaanderen zijn er in de woonuitbreidingsgebieden en de woongebieden samen nog ruim 721.000 bouwmogelijkheden aanwezig. Dit cijfer is gebaseerd op dezelfde voorzichtige inschattingen als vermeld in het antwoord op vraag 3 (zo werden bijv. de minimumdichtheden van het RSV gehanteerd). Dit is een veelvoud van de te verwachten woonbehoefte voor de komende tien jaar (2020-2030) (zie te verwachten huishoudensgroei:
   https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei).
   Het overstijgt ook ruimschoots de te verwachten huishoudensaangroei met 306.523 huishoudens in de periode 2022-2040, zoals berekend door het Federaal Planbureau; ik verwijs naar het antwoord op vraag 1.

5. Het Departement Omgeving houdt de ruimteboekhouding van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bij. De cijfers zijn te raadplegen op de website van het Departement Omgeving met een update op 1 januari 2021: https://omgeving.vlaanderen.be/ruimteboekhouding-rsv. Daarbij worden alle bestemmingswijzigingen geaggregeerd op niveau Vlaanderen. Er worden geen gegevens van afzonderlijke gemeenten of over afzonderlijke ruimtelijke uitvoeringsplannen bijgehouden op een systematisch manier.
   Op het niveau Vlaanderen is er geen toename van de oppervlakte woongebied: dat zijn alle gelijkaardige bestemmingen zoals woongebied, het woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en dergelijke. Dat was ook vooropgesteld door het RSV.