



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad



'RUIMTE EN WONEN'

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad

Advies 2012/11
22 november 2012



VLAAMSE WOONRAAD

ADVIES
'RUIMTE EN WONEN'

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad

Advies 2012/11
22 november 2012

Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen en standpunten vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen en standpunten. Vanuit deze unieke positie levert de Vlaamse Woonraad een constructieve bijdrage aan het woonbeleid in Vlaanderen.

Koning Albert II-laan 19, bus 23, 1210 Brussel

E-mail: vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be

Website: www.vlaamsewoonraad.be

Tel.: 02 553 10 39

Verantwoordelijke uitgever:

Pol Van Damme, Koning Albert II-laan 19, bus 23, 1210 Brussel

Foto cover:

© Eddy Boesman

Depotnummer:

D/2012/3241/341

Samenvatting	5
1. Inleiding	11
2. Beeld wonen en ruimte	11
Historische context	11
Evoluties in het ruimtegebruik	12
Het woonmodel in een faciliterend ruimtelijk beleid	14
Milieubelastend nederzettingsbeleid	15
3. De uitdagingen	16
3.1. Omkeren negatieve effecten bestaande trends	16
Suburbanisatie	16
Verkavelingen	17
Weinig oog voor stedelijk beleid	17
Gering collectief denken	18
3.2. Aanpak demografische uitdagingen	18
Globale toename van de huishoudens	18
Wijzigende vraag en noden	18
Migratiedynamiek	19
Mismatch stad – platteland	20
4. Het (ruimtelijk) aanbod	20
Woningmarkt	20
Bouwgrondreserves	21
Aanwenden bestaand patrimonium	21
5. Trends in een (wijzigende) context	22
Het woonmodel	22
Naar milieubewuste en compactere woongelegenheden	23
Voorbeelden vernieuwende projecten	23
6. Heroriëntatie ruimtelijk woonbeleid	23
Algemene principes	23
Groeï opvangen en kanaliseren langs groeipolen en mobiliteitassen	24
Prioriteit aan het stedelijke beleid, de groei gebruiken om de stad te ontwikkelen en stadsontwikkeling faciliteren om de groei op te vangen	26
Vernieuwende technieken, concepten en woonvormen	28
Creatieve oplossingen (voor problemen uit het verleden)	28
Aandacht voor specifieke doelgroepen	29
Bestuurlijk beleid	30
7. Nawoord	31
Geraadpleegde literatuur	33

Ruimte en wonen

Samenvatting

Situering

Het ruimtelijk beeld in Vlaanderen is er één van woonlinten, verspreide bebouwing, vrijstaande gezinswoningen op ruim bemeten percelen in verkavelingen buiten de stad. Ondanks het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is dit nederzettingsbeeld de laatste decennia niet fundamenteel gewijzigd. Een ommezwaai in het beleid is noodzakelijk. Dit zowel om ecologische (o.a. ruimte- en energiegebruik), economische (o.a. kosten voor infrastructuur, mobiliteit en nutsvoorzieningen) als om sociale redenen (o.a. zorgbehoeften van ouderen, sociaal-ruimtelijke segregatie).

De uitdagingen zijn talrijk: Hoe en waar vangen we de verwachte toename van het aantal huishoudens op? Hoe de ruimtelijke versnippering inperken? Hoe gaan we om met wijzigende vragen en noden ten gevolge van gezinsverdunding? Hoe de stadsvlucht tegengaan? Hoe omgaan met de woon- en zorgbehoeften van ouderen? ...

Vast staat dat het bestaande woonpatrimonium in sterke mate zal moeten worden getransformeerd. Dit zowel om een meer kwalitatief en duurzaam woonpatrimonium te realiseren, als om in te spelen op wijzigende woonbehoeften (o.a. meer gezinswoningen in de stad en kleinere woningen in buitengebied). De mogelijkheden tot reconversie van bestaande gebouwen (bv. fabriekspanden) moeten maximaal worden benut. Ook het doordacht invullen van onbebouwde percelen is noodzakelijk om te voldoen aan de toekomstige woningvraag.

De laatste jaren is er –mede in de hand gewerkt door duurder wordende bouwgronden– een tendens naar meer ecologische en compacte bebouwing en renovatie. De ruimtelijke impact van hiervan blijft vooralsnog beperkt: de wijzigingen betreffen veeleer de woontypologie (bv. kleinere kavels, appartementen) dan de switch naar een meer verantwoord locatiebeleid.

Naar een heroriëntering van het ruimtelijk (woon)beleid

De vraag naar ruimte vanuit diverse beleidsvelden blijft aanzienlijk. Ook voor wonen is een verruiming van het aanbod noodzakelijk. Dit lijkt moeilijk haalbaar zonder bijkomend ruimtebeslag, ook al wordt geopteerd voor een maximale inzet van het bestaande patrimonium en een inbreidingsgerichte verdichting. Het is van belang om via een goed nederzettings- en ruimtelijk beleid een ordening te realiseren die niet (meer) in negatieve effecten resulteert, o.a. op het vlak van energie- en ruimtezuinigheid, van kosten voor infrastructuur en van mobiliteit, en dus een maatschappelijke winst genereert. Het kader en de principes om dit te realiseren moeten vanuit het ruimtelijk beleid worden aangedragen in samenspraak met de diverse betrokken beleidsvelden. De ontwikkeling van een geïntegreerde visie en aanpak is dan ook onontbeerlijk.

Vanuit het beleidsveld wonen stelt de Vlaamse Woonraad hiertoe een aantal richtinggevende principes voorop.

Bevolkingsgroei kanaliseren in groeipolen en langs mobiliteitsassen

In aanvulling op een stedelijk woonbeleid opteert de Raad voor een ordeningsmodel waarbij de ruimtelijke ontwikkeling wordt geënt op openbare mobiliteitsassen en groeipolen. De afbakening van deze gebieden is niet gelijk aan de indeling uit het RSV (buitengebied – stedelijk gebied), maar kan hier wel gedeeltelijk op aansluiten en houdt tegelijkertijd rekening met de ontstane dynamiek. Dit houdt onder meer in dat de ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld wordt aan gebieden waar voldoende voorzieningen zijn en waar (economische) potenties aanwezig zijn. De bundeling van voorzieningen, wonen en werken is een belangrijk criterium naast uitgebouwde faciliteiten op vlak van mobiliteit en economie.

In de groeipolen dient te worden gewerkt met groeiscenario's. Net omdat de bevolkingsgroei hier opgevangen moet worden, wordt niet langer gewerkt met 'gesloten bevolkingsprognoses'. In de groeipolen kunnen de woonuitbreidingsgebieden gericht worden aangesneden (nadat de andere mogelijkheden zijn uitgeput). In de groeipolen dienen een hogere densiteit en compactere bewoningsvormen te worden gerealiseerd.

Buiten de afgebakende groeigebieden wordt een beleid gevoerd dat niet gericht is op de groei van het woningaanbod. Deze gebieden krijgen een andere finaliteit. Woonuitbreidingsgebieden kunnen er in principe niet meer worden bebouwd om te voorkomen dat buiten de groeipolen de open ruimte verder wordt aangesneden. In deze gebieden blijft in beginsel de 'gesloten bevolkingsprognose' gelden. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de leefbaarheid van dorpskernen (o.a. voorzieningen, diverse woontypologieën).

Kortom, stad, groeipolen en dorpskernen worden prioritaire woongebieden. De rand (de tussengebieden) worden niet-meer groeiende woonzones. Hierbij is een flankerend beleid met incentives en ontradende maatregelen aangewezen om wonen in de voorziene groeigebieden aantrekkelijker te maken en om het ongebreideld verder zetten van het uitdeinend nederzettingsbeleid te ontmoedigen.

Prioriteit voor het wonen in de stad

'Wonen' dient als leidende functie te fungeren bij de uittekening van het stedelijk beleid. Hier rond kan dan een aantrekkelijk cultureel, toeristisch, economisch en sociaal beleid worden geweven. Een leefbare woonstad heeft een diversiteit aan bewoners en een divers woonaanbod. De stad biedt ruimte voor verschillende woonwensen en -vormen en beschikt over voldoende voorzieningen en een kwaliteitsvolle publieke ruimte.

De steden dienen een belangrijk aandeel van de huishoudenstoename op te vangen. Hiervoor zijn een taakstelling op maat van de stad en gerichte keuzes binnen het eigen stedelijke beleid noodzakelijk. De ruimtelijke potenties van de stad (bv. mogelijkheden inzake verdichting, transformatie, woningbouw) moeten in kaart worden gebracht en een lange termijnvisie dient te worden ontwikkeld. Een hogere densiteit met behoud (of versterking) van de kwaliteit van de woonomgeving dient te worden nagestreefd.

Verder is een globale opwaardering van de stad via stadsvernieuwing noodzakelijk. Bijzondere aandacht gaat dan uit naar de 19de eeuwse (of vergelijkbare) gordels met slechte woningen op kleine percelen in een stedenbouwkundige slechte structuur. Het tegengaan van sociale verdringing vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt. Tevens dient een verbetering en meer optimale benutting van de 20ste eeuwse stadsrand te worden bewerkstelligd.

Dergelijke stadszones bieden een potentieel om de stad op een doordachte manier structureel en planmatig aan te pakken, waar mogelijk te verdichten en tegelijkertijd te vergroenen.

Tenslotte is een algemeen beleid noodzakelijk om externe 'anti-stedelijke mechanismen' te kunnen keren. De wijziging van de gemeentelijke fiscaliteit en de woonfiscaliteit kunnen hierbij een rol vervullen (verminderde registratierechten, gedeeltelijke vrijstelling na renovatie, incentives voor verwerving budgetvriendelijke stadswoningen enz.). De ontwikkeling van een stedelijk beleid kan dan als een dam werken om de ongewilde uitbreiding buiten en weg van de stad een halt toe te roepen.

Vernieuwende technieken, concepten en woonvormen

Vernieuwende bouwconcepten kunnen zorgen voor een groter aantal woongelegenheden per hectare. Om dit te realiseren moet compact, aaneengeschaald en met de nodige densiteit kunnen worden gebouwd. Grondgebonden woningen die compact aaneensluiten, energiezuinig worden uitgebouwd, met voldoende aandacht voor privacy kunnen dit waarmaken en vormen een alternatief voor de huidige woonvormen. Ook stedenbouwkundige concepten zoals tuinvijken en woonerven kunnen worden opgefrist. In deze bouwconcepten bieden een gezamenlijke aanpak en ontwikkeling perspectieven.

Daarnaast moet volop de kaart worden getrokken van innovatieve technieken. Bij nieuw- en vernieuwbouw moeten de energie- en de waterhuishouding prominent in het ontwerp en de uitvoering worden geïntegreerd. Creatieve en vernieuwende technieken (groendaken, waterdoorlatende materialen, stroomproductie en waterrecuperatie) kunnen ertoe leiden dat de impact op de omgeving en het milieu tot een minimum wordt herleid.

Creatieve oplossingen voor problemen uit het verleden

Op vlak van wonen werken de individuele en beleidsmatige keuzes uit het verleden lang door. Mede hierdoor is de bestaande woningvoorraad vaak problematisch. Inplanting, densiteit of woningkwaliteit stemmen immers niet langer overeen met de veranderde behoeften en normen.

Belangrijke uitdagingen zijn de transformatie van het woonpatrimonium, zowel kwalitatief (o.a. comfort, energie) als qua grootte en indeling (onder invloed van gezinsverdunding en vergrijzing). Ook dient een aanpak te worden ontwikkeld voor de grotere ruime verkavelingen uit de jaren 1960 en '70. Hier dienen creatieve en juridische concepten te worden ontwikkeld om ruimtelijk meer dynamiek te bewerkstelligen (o.a. bouwen in tweede lijn, bijkomende bouwlagen).

Het vernieuwen van de woning verloopt traditioneel via een individuele aanpak (waarop ook het regelgevend kader aansluit). Een andere aanpak botst vaak op juridisch – ruimtelijke beperkingen; onder meer de bestaande perceelstructuur laat weinig mogelijkheden toe. Een collectieve aanpak (zowel inzake woningvernieuwing als bv. alternatieve energieopwekking en collectieve infrastructuur) biedt meer perspectieven om een kwaliteitsvolle herwaardering te realiseren.

Bestuurlijk beleid

De Vlaamse Woonraad pleit voor een duidelijk gewestelijk kader en doelstellingen, dat dan gebiedsgericht en lokaal kan worden ingevuld met gerichte taakstellingen op diverse vlakken. Op gewestelijk niveau moeten evoluties, moeilijkheden en mogelijkheden worden opgevolgd en desgevallend bijgestuurd met het oog op de realisatie van de doelstellingen. Hiertoe moet vanuit Ruimtelijke Ordening in samenhang met de andere beleidsvelden (wonen, mobiliteit, milieu ...) worden nagedacht hoe dit geheel vorm kan krijgen.

Het vooropgestelde model vergt ook een bovenlokale planning en aanpak. De afbakening van groeipolen kan zich immers uitstrekken tot meerdere gemeenten. Ook over de verschillende soorten gebieden heen is een bovenlokale aanpak nodig, waarbij bijvoorbeeld kan worden beoordeeld hoe een kleinere perifere stad moet omgaan met de druk en de groei vanuit de grotere nabije centrumstad. Om de taakstellingen te kunnen uitvoeren zijn samenwerking en overleg tussen de diverse gemeenten vereist. Uiteraard is het evenzeer van belang de blijvende uitvoerende en verantwoordelijkheid nemende rol van de gemeenten in dit geheel te duiden.



1 Inleiding

Voor het beleidsveld Ruimtelijke Ordening is de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een belangrijke mijlpaal. De toekomstvisie en de strategische keuzes voor de invulling van het ruimtelijk beleid zullen er worden uitgetekend. Het ruimtelijk beleid moet het kader en de scenario's kunnen bieden waarbinnen het ruimtegebruik in andere beleidsdomeinen vorm kan krijgen. Een coherent en doordacht geheel is daarom noodzakelijk om de verschillende ruimtewensen te ordenen en te hanteren.

Met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in het vooruitzicht, acht de Vlaamse Woonraad het wenselijk op eigen initiatief een steentje bij te dragen en te participeren aan het debat. In het beleidsveld wonen dienen zich immers de komende decennia verschillende uitdagingen aan die ruimtelijke implicaties hebben. Eerder onderschreef de Vlaamse Woonraad het advies van diverse strategische adviesraden i.v.m. het Groenboek Beleidsplan Ruimte (advies 2012/09). Bijkomend wenst de Raad via dit initiatiefadvies een bijdrage te leveren tot het debat over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

2 Beeld wonen en ruimte

Historische context

Voor de industriële revolutie bestond het Vlaamse nederzettingspatroon uit een dens netwerk van eerder kleine steden, stadjes, dorpen en gehuchten. Deze spreiding werd later geconsolideerd en versterkt. Volgens Van den Broeck en Coppens (2011) gaat de verspreide bebouwing in niet-geconcentreerde kernen terug op de organisatie van de landbouw en de landbouwproductie. De rurale verspreide nederzettingstructuur werd later in de hand gewerkt door een anti-stedelijk beleid (De Decker e.a., 2010). Door een goed uitgebouwd spoornet werd het mogelijk arbeiders in de stad te laten werken en ze te laten wonen erbuiten. Tegelijk werd een woonbeleid opgezet waarbij eigendom voorop stond. De eigen gezinswoning in het groen werd gepromoot. Vooral na Wereldoorlog II zorgde de toegenomen koopkracht in combinatie met de lage rente en de algemene verbetering van de welvaart voor een gestage toename van het eigen woningbezit. Nieuwe woningen werden ingepland in daartoe aangelegde verkavelingen aan de rand en buiten de stad. De verstedelijking en de versnippering van Vlaanderen gingen bovendien hand in hand met de toegenomen individuele mobiliteit (wagenbezit) en het beleid gericht op grotere mobiliteit (wegenaanleg). In dit verband hebben Van den Broeck en Coppens (2011) het over de drie W's – woningbezit, wagenbezit en wegeaanleg – die mede de uitdijende nederzettingsstructuur in Vlaanderen hebben bepaald. Het ruimtelijk beeld is er een van woonlinten, verspreide bebouwing, vrijstaande gezinswoningen op ruim bemeten percelen in verkavelingen buiten de stad. In deze ruimtelijke context vertroebelt het onderscheid tussen stad en platteland (en verwordt de ruimtelijke structuur meer en meer tot een nevelstructuur).

Evoluties in het ruimtegebruik

De ruimte in Vlaanderen wordt in belangrijke mate gestructureerd door het samenhangend geheel van steden en woonkernen, landbouwgebieden, concentratiegebieden van economische activiteiten, natuur- en boscomplexen, lijninfrastructuur enz.

De ruimteboekhouding van het RSV bevat voor elke categorie van juridische bestemmingen (voornamelijk gebaseerd op gewestplanbestemmingen) een kwantitatieve beleidsopatie.

Bestemmingscategorie	Toestand 1994 (ha)	Doelstelling tegen 2007 (ha)	Uitgevoerd saldo tot 2007 (ha)
Wonen	227.500	0	-100
Recreatie	17.500	+1.000	+900
Reservaat en Natuur	112.000	+38.000	+11.500
Overig groen	34.000	0	-1.000
Bosbouw	43.000	+10.000	+2.000
Landbouw	806.000	-56.000	-13.200
Industrie	55.000	+7.000	+3.300
Overige bestemmingen	57.000	0	-2.500
Totaal	1.352.000		

Bron: Departement RWO (2011)

Van de totale oppervlakte van Vlaanderen is 16,8% juridisch bestemd voor de woonfunctie (met inbegrip van de woonuitbreidingsgebieden). Tussen 1994 en 2007 kreeg 100 ha van de bestemmingscategorie wonen een andere functie. Op de juridische bestemmingscategorie wonen rusten bovendien soms diverse gebruiksbeperkingen (overstromingsgebieden, bodemverontreiniging). De oppervlakte die feitelijk kan worden gebruikt als woonzone ligt dus lager dan de theoretisch beschikbare ruimte.

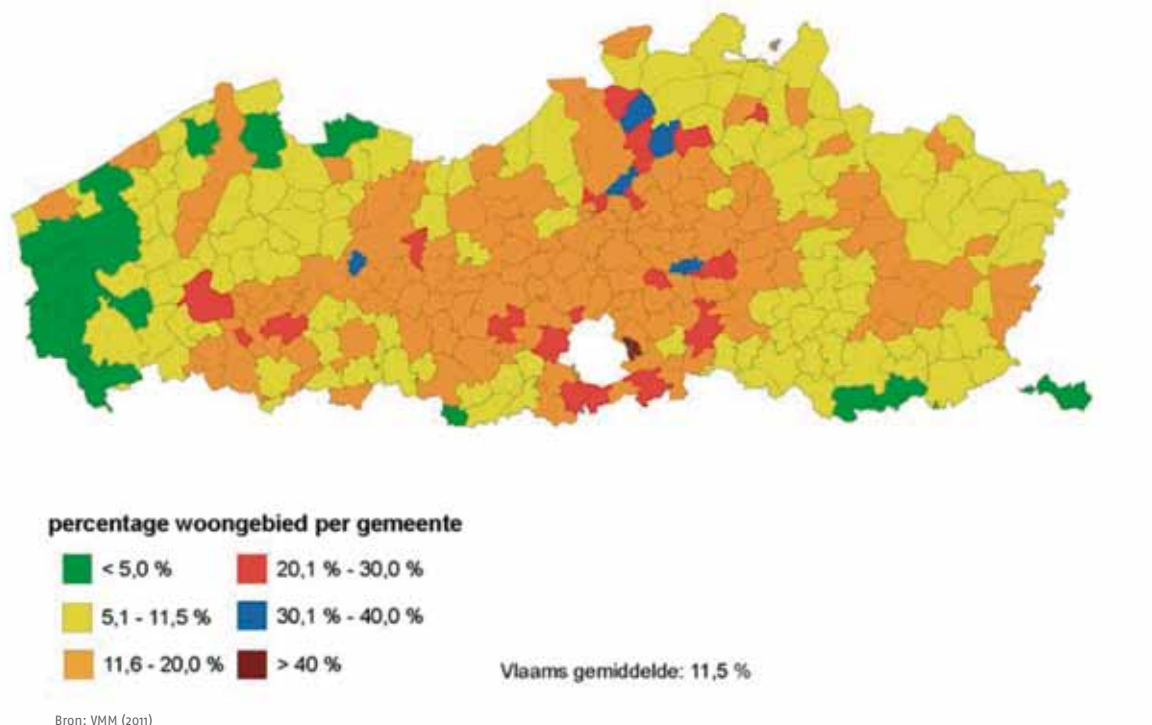
Bekijken we het feitelijke ruimtegebruik, dan stellen we vast dat in 2010 1.566 km² of 11,6 % van de totale oppervlakte van Vlaanderen is aangewend voor de woonfunctie. In 1990 was dit nog 1.104 km² of 8,2 %. Het ruimtegebruik voor wonen steeg tussen 1990 en 2010 met 42 %, terwijl in dezelfde periode het aantal huishoudens maar met 16% toenam. De druk op de ruimte door de woonfunctie is dus ontegensprekelijk verzwakt. Toch kunnen twee kanttekeningen worden vermeld. De bijkomende ingenomen ruimte wordt niet enkel voor wonen aangewend (bepaalde voorzieningen vallen eveneens onder de woonfunctie). Tevens daalt in de tijd de relatieve aangroei van het ruimtegebruik dat wordt aangewend voor de woonfunctie (maar blijft wel groter dan de gezinsaanroei).

	Aangroei ruimtegebruik wonen (percelen)	Aangroei gezinnen
1985-1990	14,77%	
1990-1995	13,53%	4,57%
1995-2000	10,55%	4,19%
2000-2005	6,54%	4,60%
2005-2009	4,95%	3,98%

Bron: FOD Economie

Het aandeel van de oppervlakte voor wonen in de totale kadastrale oppervlakte is ruimtelijk verschillend. Het aandeel is het hoogst in de gemeenten rond Brussel, Antwerpen, Mechelen, Gent en Kortrijk. Van de 308 Vlaamse gemeenten zijn er 37 gemeenten waar het woongebied in 2009 meer dan 20 % van de oppervlakte inneemt. Bij slechts 17 gemeenten (voornamelijk in de Westhoek) neemt de oppervlakte voor wonen minder dan 5 % van het grondgebied in.

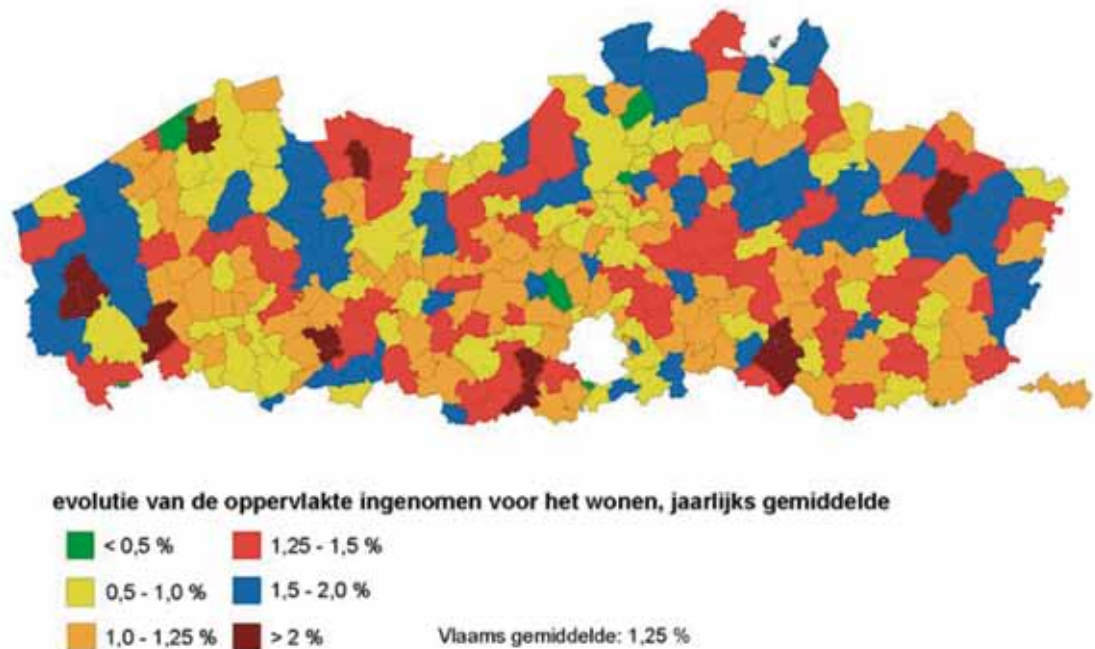
Figuur 1: Aandeel van de oppervlakte voor de woonfunctie in kadastrale oppervlakte (Vlaanderen, 2009)



De grootste toename van het ruimtegebruik voor wonen situeert zich vaak buiten de steden, bv. in de provincie Antwerpen waar de grootste toename niet in de onmiddellijke nabijheid van het stadsgewest plaatsvond. Ook in Noord-Limburg en de Westhoek is de groei groot. Globaal is er meer

bijkomende bebouwing in het buitengebied dan in de stedelijke gebieden. Deze evolutie spoort niet met de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om de aangroei van de bebouwde oppervlakte in het buitengebied niet groter te laten worden dan in het verstedelijkte gebied.

Figuur 2: Evolutie van de oppervlakte ingenomen door wonen (Vlaanderen, 2003-2009)



Het woonmodel in een faciliterend ruimtelijk beleid

De overheid heeft van oudsher sterk ingezet op het verwerven van de eigen woning. In combinatie met het ontbreken van een alternatief en na WOII gedragen door een toenemende welvaart, heeft dit de woonwens sterk beïnvloed. Heel wat huishoudens beschouwen een grondgebonden (alleenstaande) eengezinswoning, bij voorkeur op een rustige plaats in het groen buiten de stad, nog steeds als ideaaltypisch (Meeus, e.a., te verschijnen). Hiertoe werkt het beleid faciliterend en worden ruimtelijk de mogelijkheden gecreëerd (De Decker, 2011). Het traditioneel woonmodel gecombineerd met het faciliterend ruimtelijk beleid werken ruimteverslindend (weliswaar worden tendensen vastgesteld die resulteren in een verminderd ruimtegebruik – zie verder).

Auteurs als Grietens (2009) wijzen erop dat de laatste decennia het ruimtelijke nederzettingsbeleid niet fundamenteel is gewijzigd, ondanks de invoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV bood perspectieven, maar de sturingsprincipes zijn eerder zwak gebleken. Zo zijn de ruimtelijke uitdeining en het aansnijden van verkavelingen in randstedelijke gebieden

door het RSV niet gekeerd. Integendeel, het concrete Vlaamse en lokale beleid blijven nieuwbouw in de groene stadsrand en op het platteland meer aantrekkelijk maken, onder meer door ruime woongebieden aan te duiden in gemeenten rond de steden en door het buitengebied aan te snijden voor nieuwe woningen.

Hoewel de nieuwe verkavelingen compacter, de kavels kleiner en de woningen meer uniform en gekoppeld worden, blijft het beleid streven naar het vervullen van de individuele woonwens, met een eigen gezinswoning met tuin in rustige wijken (De Decker e.a., 2010). Hiertoe stelt het ruimtelijk beleid zich nog steeds op als faciliterend en wordt de nodige ruimte ter beschikking gesteld. Het bestaande nederzettingsbeleid wordt in wezen bevestigd en verder gezet (ondanks de ogenschijnlijk gunstige tendensen). De noden en de woonwensen van de bevolking worden hierbij ten onrechte als legitimatie (of excuus) van het bestaande nederzettingsbeleid aangehaald.

De ruimtelijke nederzettingstructuur is dan eerder het resultaat van een 'organisch proces' dat in de eerste plaats wordt gestuurd door de suburbaniserende prijsmechanismen. De markt speelt hierop in en bevestigt op die manier het patroon. Het resultaat is een rommelig, weinig georganiseerd en weinig visionair nederzettingsbeleid.

Milieubelastend nederzettingsbeleid

De Decker e.a. (2010) stellen dat met betrekking tot het traditionele woonmodel de historische opties persistent werken. Een ommezwaai in het beleid en de mentaliteit is niettemin noodzakelijk. Het wordt meer en meer aanvaard dat het verder zetten van het huidige nederzettingsbeleid niet langer een houdbare optie is.

Het eenzijdig inwilligen van de huidige dominante (individuele) woonvraag – vooral perceelsvraag – gaat gepaard met een blijvend verlies van de (resterende) ruimte in Vlaanderen. Alleen al uit ruimtelijke overwegingen is een fundamentele kentering noodzakelijk. Bovendien zijn er niet enkel de gevolgen op ruimtelijk vlak. Verspreide bebouwing met al dan niet vrijstaande eengezinswoningen valt vanuit ecologisch oogpunt en milieu-overwegingen moeilijk te verantwoorden. Grote (vrijstaande) gezinswoningen op (ruime) percelen ingeplant binnen een verspreide nederzettingstructuur leggen op vlak van energie een grote claim (zowel voor het wonen zelf als de verplaatsingen van en naar de woning). In een verspreide nederzettingstructuur lopen de kosten voor de mobiliteit, de infrastructuur (wegen, riolering) en de nutsvoorzieningen hoger op. Ook de noden van de bewoners vergen in een dergelijke nederzettingstructuur meer kosten en zijn minder vlot te lenigen (bv. de oudere bewoners). En we spreken dan nog niet van de vastlopende mobiliteit door het woon- werkverkeer vanuit de verspreide bewoning.

De keuze voor de locatie en het nederzettingsbeleid heeft een bepalende invloed op de ruimtelijke omgeving, de ecologische afdruk, het mobiliteitsvraagstuk en de uitbouw van de publieke voorzieningen. Het traditionele woonmodel vormt dan ook als woontype niet het probleem, wel is het een uiting van een gebrek aan integrale (en ecologisch verantwoorde) aanpak binnen het ruimtelijke beleidsdenken.

3 De uitdagingen

Vanuit het oogpunt van een ecologisch verantwoord en geïntegreerd beleid genereert het traditionele woonmodel meerdere problemen en botst het op zijn grenzen. De Decker (2010) en Grietens (2009) stellen dan ook een fundamentele koerswijziging voorop. Bovendien dienen zich extra uitdagingen aan mede omwille van de demografische ontwikkelingen. In diverse studies worden de uitdagingen voldoende omschreven (o.a. Van den Broeck & Coppens, 2011, De Decker e.a. 2010, Ryckewaert e.a. 2011; Canfyn, 2012). Het hierna volgende deel is op deze bevindingen gebaseerd.

3.1. Omkeren negatieve effecten bestaande trends

Het ruimtelijk nederzettingsbeleid spoort niet met een integraal en ecologisch verantwoord beleid. Het resulteert bovendien in het versterkt cumuleren van een aantal problemen. Een geheroriënteerd ruimtelijk beleid moet dan ook een algemeen kader bieden voor een structurele aanpak van de toekomstige uitdagingen (ook op vlak van wonen) en tegelijkertijd een oplossing kunnen bieden voor de bestaande problemen.

Alvast worden volgende (meestal met elkaar gelinkte) problemen door het bestaande faciliterend ruimtelijk nederzettingsbeleid mede in de hand gewerkt (en versterkt):

Suburbanisatie

Algemeen wordt vastgesteld dat de suburbanisatie nog steeds doorgaat. Hoewel ook heel wat gezinnen met kinderen in de stad (blijven) wonen, trekken grotere huishoudens en gezinnen met kinderen verhoudingsgewijs meer weg uit de stad. Vooral het migratiepatroon van de 27-40 jarigen vertoont een duidelijke suburbanisatiebeweging.

De jongeren (18-26 jarigen) trekken dan weer wel naar de stad maar ze verlaten opnieuw de stad wanneer het gezin wordt gevormd. De zoektocht naar een grotere woning (met tuin) en de wens om eigenaar te worden spelen hierbij een rol. Daardoor wordt in de randstedelijke gebieden en de verderaf gelegen gemeenten in het buitengebied verder verkaveld (Grietens, 2009). De verschillen in prijs werken de uitdijende beweging in de hand (pyramidale prijsstructuur). Ook ouderen trekken niet massaal naar de stad. Zij verkiezen te verhuizen naar de kust of andere binnenlandse (en buitenlandse) recreatieve adressen.

Het gevolg hiervan is dat de stad de 'vaste woonplaats' wordt van diegenen die weinig tot geen alternatieven op de woonmarkt hebben. Deze bevolking concentreert zich in bepaalde wijken, nl in de 19de-eeuwse gordels en sociale huurwoningwijken (Kesteloot, 2008). Een ander gevolg is dat het 'buitengebied' aan eigenheid verliest (door bijvoorbeeld het bouwen van 'jumbo-appartementen').

Verkavelingen

Ontstaan als antwoord op de woonbehoeften van de jaren 1960 en 1970, resulteren het jarenlang aansnijden van verkavelingen en het bebouwen van buitengebied vandaag ten dele in ongewenste sociale gevolgen. In de verkavelingen in buitengebied wonen (momenteel) heel wat ouderen, en hun aandeel lijkt nog toe te nemen. Volgens de Woonsurvey (2005) zijn de ouderen minder geneigd te verhuizen, terwijl ze doorgaans minder kwalitatief wonen (de woningen zijn als het ware mee verouderd met hun bewoners). De woningen zijn eveneens niet aangepast aan de (toenemende) zorgnood en in de buurt zijn weinig (basis)voorzieningen ingeplant. Het nederzettingsbeleid in het verleden anticipeerde niet op latere noden op het vlak van ouderenzorg (voornamelijk in de verkavelingen in het buitengebied vormt dit een probleem). Verder wordt de onderbezetting van de woningen van ouderen aangehaald als een probleem. Toch vormt het verdichten van dergelijke verkavelingprojecten een mogelijke, maar niet eenvoudige opportuniteit.

Het zal al een uitdaging zijn om het bestaande woningaanbod kwalitatief te laten aansluiten op de wijzigende noden van de bevolking, maar de specifieke zorgvraag van de groep ouderen en de uitbouw van een aangepaste zorgstructuur blijken op zijn minst even moeilijk te realiseren. Eigenlijk moet een stedelijk gestructureerde woonfunctie bij voorkeur gecombineerd worden met bestaande en nieuwe voorzieningen, dus ook met de zorgfunctie (het uitbouwen van een eenzijdige ambulante zorgfunctie ondersteunt en bestendigt immers teveel de verspreide nederzettingstructuur).

Weinig oog voor stedelijk beleid

Het bestaande ruimtelijk beleid brengt met zich mee dat de stad als woongebeid weinig impulsen krijgt (en wordt mede hierdoor als anti-stedelijk bestempeld). Het accent ligt op expansie in de ruime buitenstedelijke rand en op de 'buiten'. Het stedelijk beleid vindt hierop niet het passend antwoord. Factoren zoals hoge grondprijzen, drempels om projecten te realiseren, de versnipperde eigendomsstructuur en de angst voor het vreemde (Schuermans e.a., te verschijnen) bemoeilijken een beleid gericht op het wonen in de kernstad.

Toch is er globaal nood aan gedurfde, integrale (stads)vernieuwing en sociaal aantrekkelijke steden. Een stedelijk woonbeleid moet worden ontwikkeld om de diverse bevolkingsklassen te kunnen behouden en aantrekken, en tegelijkertijd stadsvernieuwend te werken met een globale kwaliteitsverbetering van het bestaande woonpatrimonium (onder meer in de verschillende gordels). Verder dient een passend beleid te worden ontwikkeld om de stad als aantrekkingspool in de externe migratie – met mogelijke gevolgen op de bestaande private woonmarkt en het sociale weefsel – leefbaar te houden (zie verder).

Gering collectief denken

Binnen het ruimtelijke nederzettingsbeleid gaat weinig aandacht uit naar de collectieve benadering. De geopteerde aanpak bestendigt de individuele eigendom, de individuele vraag en de uitbouw van voorzieningen en woningen gericht op het individu. Dit patroon werkt eenzijdig en valt moeilijk te doorbreken (zeker in een beleid dat inzet op het bestendigen van het traditioneel woonmodel). In dit licht kan worden geijverd voor een beleid gericht op een ruimere collectieve aanpak van de woonnoden, onder meer gezamenlijke ontwikkeling van bouwprojecten, energievoorziening en aanpak van de betaalbaarheid.

3.2. Aanpak demografische uitdagingen

Globale toename van de huishoudens

Volgens de studiedienst van de Vlaamse Regering (Willems & Lodewijckx, 2011) zal Vlaanderen tegen 2030 ongeveer 6,6 miljoen inwoners tellen. Ten opzichte van 2010 betekent dit een toename van ongeveer 375.000 inwoners (+ 6 %). Naast een globale bevolkingstoename wordt tevens becijferd dat het aantal huishoudens zal toenemen. Mede door de gezinsverdunding zal het aantal huishoudens stijgen met 330.000 van 2,58 miljoen in 2008 tot 2,91 miljoen in 2030 (+ 13 %). De bevolkingsprognoses van het Federaal Planbureau (2011) liggen echter aanzienlijk hoger. Het Planbureau verwacht dat Vlaanderen in 2030 7 miljoen inwoners zal tellen. Ten opzichte van 2010 houdt dit een toename van ongeveer 775.000 inwoners in (+ 12%). Het Planbureau verrichtte recent geen onderzoek naar de evolutie van het aantal huishoudens. Op basis van de bevolkingsprognoses van het Planbureau voorspelt de Vlaamse Confederatie Bouw tussen 2010 en 2030 een toename met ca. 630.000 huishoudens (+24%)

Er is onmiskenbaar een behoefte aan bijkomende woningen. Er is geen exacte berekening van deze kwantitatieve behoefte en de studies van diverse betrokken instanties leveren sterk verschillende resultaten op. De prognose van de studiedienst van de Vlaamse Regering gaat uit van een beperkte externe migratie (op basis van een restrictiever migratiebeleid). Dit uitgangspunt is onzeker en allicht is hierdoor de kwantitatieve behoefte onderschat. Bovendien dient rekening te worden gehouden met (de toename van) de tweede verblijven en de frictieleegstand. Dit alles maakt dat de behoefte aan nieuwe woningen tegen 2030 wellicht groter zal zijn dan de formeel vooropgezette 330.000.

Wijzigende vraag en noden

Zoals gesteld, is er de komende decennia nood aan een bijkomend woonaanbod. De vraag hierbij is welke woningen er nodig zijn. De noden wijzigen immers en het aanbod moet hierop kunnen inspelen (nieuw en bestaand woonpatrimonium).

Een belangrijke ontwikkeling betreft de aangehaalde gezinsverduunning. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt in de periode van 2010 – 2030 toe met naar schatting 350.000 huishoudens. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens stijgt hiermee in 2030 tot 68 %. Theoretisch beschouwd kan de totaliteit van het nieuw te bouwen aanbod worden bestemd voor de groep van de één- en tweepersoonshuishoudens. Alvast op basis van deze demografische ontwikkeling is de behoefte aan kleinere woonentiteiten onmiskenbaar (een trend die reeds enkele jaren is ingezet).

Een tweede belangrijke ontwikkeling betreft de vergrijzing. Er is becijferd dat het aantal 60-plussers in 2030 zal toenemen met 44%. In de periode van 2008 tot 2030 stijgt het aantal senioren van 1,10 miljoen naar 1,58 miljoen. Binnen de groep van ouderen wordt specifiek aandacht gevraagd voor de 80-plussers. Deze groep neemt spectaculair toe met 63 %; men spreekt van veroudering binnen de vergrijzing (De Decker e.a.). De vergrijzing heeft bijzondere gevolgen op vlak van wonen. Senioren zijn zorgbehoevend en aangewezen op voorzieningen. Het nieuw te realiseren aanbod zal hierop moeten inspelen met kleinere woonentiteiten in de nabijheid van voorzieningen (daarnaast moet het probleem van de kwaliteit van de woningen waarin ouderen leven worden aangepakt en/of zelfs leiden tot herhuisvesting dicht bij de voorzieningen).

De gezinsverduunning en de vergrijzing hebben eveneens een sociaal – economische component. Ouderen en eenoudergezinnen zijn vaak oververtegenwoordigd in de onderste inkomensdecilen. Het is niet duidelijk hoe dit sociaal – economisch verder zal evolueren, maar mogelijk gaat de toename van deze bevolkingsgroepen gepaard met een meer algemene verarming. Hierin ligt een uitdaging besloten: er is een blijvende (en mogelijk groter wordende) vraag naar kwaliteitsvolle, betaalbare en compactere huurwoningen, zowel op de private markt als op de sociale markt.

Migratiedynamiek

Wonen is geen statisch gegeven. Diverse verhuisbewegingen worden vastgesteld, vaak in wisselende verhoudingen maar met globale kenmerken op macroniveau.

Hoger is de suburbanisatie aangehaald. De selectieve stadvlucht gaat gepaard met een (eenzijdige) wijziging in de samenstelling van de stadsbevolking (Grietens, 2009). De verhuisdynamiek heeft dan ook een sociaal – economische component. Minder gegoede huishoudens zijn in de stad oververtegenwoordigd. Ze zijn voornamelijk aangewezen op de (private en sociale) huurmarkt. In bepaalde buurten is er sprake van verdringing. Zo stelt Kesteloot (2009) dat de kleine oude woningen van arbeiders in de kleinstedelijke kernen of op het platteland een alternatief vormen voor de financieel zwakke stedeling die zich geen eigendom kan verwerven in de duurder wordende stad (of in een recente verkaveling in de stedelijke rand). De stedelijke problematiek krijgt bovendien een extra dimensie. De buitenlandse migratie is allicht onderschat en zal een ruime impact hebben op het stedelijk weefsel en de woonmarkt (in het bijzonder de private huurmarkt en de secundaire koopmarkt).

Omgaan met deze ruimtelijke dynamiek (en waar nodig te beheersen of te sturen) is een uitdaging. Bovendien moeten de migratiepatronen in relatie worden gebracht met de algemene toename van de huishoudens (in het bijzonder de externe migratie in de steden). Cruciaal in dit verband is de rol die hierbij kan worden toegekend aan de steden, aan het randverstedelijkte gebied en aan de groeipolen.

Mismatch stad – platteland

Het beleid wordt de komende decennia globaal geconfronteerd met een toenemende gezinsverdunding. Toch zijn geografische verschillen merkbaar. In de steden zal de gezinsverdunding eerder worden gekeerd. Vooral door externe migratie zullen er in de stad zich meer gezinnen met kinderen vestigen, wat andere noden op vlak van huisvesting met zich meebrengt. Toch wordt vastgesteld dat in de steden het bijkomend woonaanbod vooral uit appartementen bestaat, wat ten dele ingaat tegen de noden. Daartegenover laten buiten de stad de vergrijzing en de gezinsverdunding zich sterker voelen, terwijl daar net het aanbod eerder op grotere woningen is gericht. De vergrijzing leidt tot specifieke zorgvragen. In de buitengebieden zijn deze moeilijker te realiseren, terwijl in de stad de nabijheid van de voorzieningen een troef vormt. De Decker e.a. (2010) spreken dan ook van een mismatch tussen stad en platteland.

4. Het (ruimtelijk) aanbod

Woningmarkt

Het aantal woongelegenheden met residentiële bestemming in Vlaanderen bedraagt 2.777.692 eenheden (2010) voor 2,6 miljoen geregistreerde huishoudens. Op basis van deze gegevens lijkt er sprake van een globaal overschot op de woonmarkt. Een dergelijke conclusie gaat evenwel niet op. Het aandeel niet-geregistreerde huishoudens is immers niet gekend. Tevens dienen de tweede verblijven en de (frictie)leegstand in rekening te worden gebracht. Mede daarom is het moeilijk te stellen of er effectief sprake is van een krappe woningmarkt. Ryckewaert e.a. (2011) stellen dat tot op heden het aanbod de toegenomen vraag heeft kunnen volgen.

De woningmarkt zal eveneens moeten inspelen op de wijzigende behoefte (door de gewijzigde bevolkingssamenstelling – cfr. gezinsverdunding en vergrijzing). Het bijkomend woonaanbod dat vereist is tegen 2030 dient zoals hoger aangehaald 'theoretisch' uit kleine woningen te bestaan. De vraag naar gezinswoningen wordt dan 'theoretisch' opgevangen door het bestaande woonaanbod waarin woningen vrijkomen. Uiteraard moet worden gedifferentieerd en moet worden nagegaan welke woontypes waar moeten worden ingepland – met aandacht voor de woonlocatie en woonomgeving – om de gewijzigde noden te voldoen.

Het bestaande woonpatrimonium zal eveneens in een sterke mate moeten worden getransformeerd. Deze noodzakelijke transformatie kan worden

aangegepen om eveneens een meer kwalitatief en ecologisch verantwoord woonpatrimonium te realiseren. Het stedelijk woonpatrimonium – in het bijzonder in de 19de en 20ste eeuwse gordels – is toe aan een kwalitatieve opwaardering. Het woonpatrimonium is in vergelijking met andere landen trouwens relatief oud.

	2011
Aantal gebouwen opgericht voor 1900	8,72%
Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	5,46%
Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	15,16%
Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	15,67%
Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	12,18%
Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	15,59%
Aantal gebouwen opgericht na 1981	27,21%

Bron: FOD Economie

Bouwgrondreserves

Volgens een actualisering van de gegevens in juli 2012, zijn er nog 315.372 onbebouwde percelen beschikbaar met een gewestplanbestemming die bebouwing toelaat. Het gaat hierbij om een totale oppervlakte van 42.038 ha. In deze cijfers zijn de 11.100 ha woonuitbreidingsgebieden begrepen (SVR, 2012). Deze voorraad is in principe voldoende om op middellange termijn (2025 à 2030) de te verwachten toename van het aantal huishoudens op te vangen (in de hypothese dat de toename van het woonaanbod gerealiseerd zou worden via het bebouwen van de onbebouwde percelen). Anderzijds moet worden gewezen op het feit dat de reserve niet gelijkmatig is verspreid en niet per definitie correspondeert met de lokale behoefte. Daarom zal de resterende voorraad aan bouwpercelen op bepaalde locaties sneller uitgeput raken dan de prognoses laten vermoeden – in het bijzonder zal in de steden de komende periode de groei het aanbod aan beschikbare percelen overtreffen.

Bijkomend moet worden vermeld dat de grondvoorraad niet altijd bruikbaar is in functie van wonen en bijgevolg is de reserve niet volledig beschikbaar (vb. watergevoelige gronden, gebruik als tuin edm.). Hoewel kwantitatief globaal geen tekort aan bouwgrondreserve bestaat, vormt de ligging van de percelen een probleem, onder meer vanuit het perspectief van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Slechts 20 % van de beschikbare oppervlakte ligt in de steden, het overige deel ligt in buitengebied. 31 % van de bebouwbare oppervlakte is gelegen in linten of aan te snijden verkavelingen. Het ondoordachte gebruik van bouwpercelen kan het bestaande patroon van versnippering, 'verlinting' en het niet-selectieve ruimtelijke beleid voor wonen verder bevestigen.

Aanwenden bestaand patrimonium

Het spreekt vanzelf dat de nood aan bijkomend woonaanbod niet enkel moet worden gerealiseerd via het aansnijden van onbebouwde percelen, integendeel. Er moet maximaal gebruik worden gemaakt van het bestaande (woon)patrimonium om de groei van huishoudens te kunnen opvangen.

Hiertoe is een meer gericht pandenbeleid noodzakelijk. Een stimulerend beleid moet worden uitgetekend om kwalitatieve verdichting en inbreiding te realiseren. Tevens moeten leegstaande woningen en panden op een ruimere schaal kunnen worden aangewend. De reconversie van niet-gebruikte panden (fabriekspanden, kloostergebouwen edm), vooral in de steden, houdt bovendien de herwaardering van de sites in. Uiteraard dienen dergelijke bouwprojecten te worden ondersteund door de nodige (financieel-economische) impactanalyses.

5. Trends in een (wijzigende) context

De realisatie van het bijkomende woningaanbod moet rekening houden met een wijzigende context. Zoals gesteld wordt de ruimteverslindende aanpak (in het bijzonder in buitengebieden) niet alleen vanuit ruimtelijk maar ook vanuit het oogpunt van mobiliteit en ecologie minder en minder ervaren als een aan te houden beleidskeuze.

Een tendens naar ecologisch verantwoorde en compactere woningen – mede in de hand gewerkt door duurder wordende bouwgronden – is merkbaar maar de impact blijft vooralsnog beperkt. Bovendien betreft deze trend het woontype op zich en houdt ze niet een consequente keuze in voor een meer verantwoord locatiebeleid. Deze wijzigingen in woontype zijn nuttig en kunnen aanvullend werken op een fundamentele koerswijziging binnen het ruimtelijke beleid, net zoals diverse innovatieve voorbeeldprojecten en (vooral) stadvernieuwend projecten inspirerend kunnen werken.

Het woonmodel

Huishoudens blijven op zoek gaan naar een betaalbare woning weg van de stad, bij voorkeur een vrijstaande woning met tuin. Toch zijn er trends merkbaar die kunnen leiden tot verandering van dit keuzepatroon en tot minder ruimtebeslag. Zo is er de geleidelijke verschuiving van nieuwbouw naar koop (met vernieuwbouw). Volgens VRIND werden in 1996 13.143 vergunningen afgeleverd voor de renovatie van woningen, in 2010 bedroeg dit aantal 18.044. Tevens neemt het aandeel appartementen in de nieuwbouw fors toe (tot 53 % van het aantal afgeleverde bouwvergunningen in 2011). Verder vermindert het aandeel viergevelwoningen gestaag en vooral de daartoe gebruikte kavelgrootte.

Deze wijzigingen blijven echter binnen de contouren van het bestaande nederzettingsbeleid en doorbreken de bestaande patronen nauwelijks (suburbanisatie, uitdeining en versnippering). Zo wordt vastgesteld dat het ruimtebeslag per huishouden in de periode 2002 – 2007 (licht) toenam van 579 tot 593 m², terwijl de laatste jaren opnieuw een daling van het ruimtebeslag wordt vermoed. Daarom moet de focus in eerste instantie worden gelegd op de locatie en het nederzettingsbeleid (en niet op het woontype). Deze beleidsoptie is cruciaal wil men de beginnende kentering (daling van het ruimtebeslag per huishouden) versterken en bestendigen op structurele basis.

Wel wordt vastgesteld dat de woonsatisfactie in Vlaanderen groot is. Mede daarom moet de vernieuwing kunnen verder bouwen op wat belangrijk wordt geacht in de keuze van het wonen. Hier spelen onder meer eigen buitenruimte en privacy een belangrijke rol. Toekomstige modellen dienen bijgevolg een aanbod op maat na te streven dat toch op vlak van ruimte en milieu verantwoord is.

Naar milieubewuste en compactere woongelegenheden

Milieubewust bouwen en verbouwen komen de laatste jaren meer en meer op de voorgrond te staan. Nieuwbouw en vernieuwbouw worden aan strengere regels onderworpen (eveneens aangestuurd vanuit Europees beleid). De impact van de regelgeving heeft weliswaar een invloed op de bouwprijs, en heeft er mede voor gezorgd dat de kavels kleiner worden en meer gekoppelde woningen worden gerealiseerd. Compactere woongelegenheden en bouwen via andere concepten vinden stilaan meer ingang (maar worden nog teveel aangestuurd louter vanuit markteconomische factoren). Deze tendensen moeten meer beleidsmatig worden opgenomen en dus ook richtinggevend werken voor het wijzigend ruimtelijk beleid.

Voorbeelden vernieuwende projecten

De laatste jaren wordt vooral in (stedelijke) context veel aandacht besteed aan herwaarderingsprojecten (bijvoorbeeld in stationsbuurten). Deze projecten tonen aan hoe op een verantwoorde wijze het bestaande weefsel kan worden vernieuwd (met oog voor de sociale, architecturale dimensie). Tevens wordt de laatste jaren meer en meer gewerkt rond een inbreidingsgericht aanbod met een gerichte verweving van functies. Dergelijke (stedelijke) projecten houden een creatieve invulling in van de ruimte en kunnen model staan voor het toekomstige ruimtelijk beleid.

6. Heroriëntatie ruimtelijk woonbeleid

Algemene principes

Op verschillende domeinen zijn de ambities in Vlaanderen groot, getuige onder meer het ViA – project. Ongetwijfeld hebben heel wat van de vooropgezette doelstellingen een ruimtelijke impact of vergen ze een bijkomend ruimtegebruik. Ook de groei op vlak van wonen moet worden opgevangen.

Er wordt geopteerd voor een doordacht en gestuurd ruimtegebruik waarbij een efficiënt kader een geleide ordening kan realiseren. De eerder geformuleerde doelstellingen (cfr. RSV) zoals het vrijwaren van de open ruimte en een halt toeroepen aan de verdere uitdeining van de bebouwing blijven bruikbaar en bepalend voor het toekomstige ruimtelijke nederzettingsbeleid. De ambitie is het zuinig omspringen met ruimte te verenigen met vernieuwende inzichten

en tegelijkertijd de toekomstige noden en groei kunnen opvangen. Er wordt hierbij vertrokken van de bestaande ruimtelijke structuren om de groei verstandig in te plannen.

Het toekomstig ruimtelijk model moet een coherent ruimtegebruik over de diverse beleidsvelden bewerkstelligen (met sturing vanuit het ruimtelijke beleid volgens weloverwogen principes). De visie en doelstellingen van het woonbeleid moeten hierin een volwaardige plaats innemen. Waar mogelijk en bij voorkeur moeten de functies wonen en werken met de bijhorende mobiliteit worden gebundeld. Enerzijds wordt op die manier de ecologische en ruimtelijke impact van het wonen beperkt en anderzijds kan de groei worden opgevangen en blijft een gerichte ontwikkeling mogelijk.

Volgende algemene principes worden vooropgesteld in de verdere uitwerking van het ruimtelijk (woon)beleid:

- Er wordt rekening gehouden met de bestaande morfologische structuren – in het bijzonder wordt een belangrijke rol toebedeeld aan de mobiliteitsinfrastructuur en de (economische) groeipolen (en bijgevolg niet langer op de daar niet mee gerelateerde suburbane zones);
- De stad vervult een sleutelrol in het wonen. In leefbare steden staat het wonen centraal, voor alle bevolkingsgroepen – de stad als groeipool en sociaal bindweefsel wordt beleidspositief benaderd;
- Ruimtelijke problemen zoals suburbanisatie en de verspreiding van de nederzetting worden maximaal geneutraliseerd en zelfs gekeerd – specifieke instrumenten (bv. fiscaliteit en de kosten voor de voorzieningen) worden hiertoe aangewend;
- De ruimtelijke en ecologische impact van het nederzettingsbeleid worden beperkt – hierbij wordt een maximale bundeling van wonen – werken – voorzieningen nagestreefd;
- Het vrijwaren van de open ruimte blijft een belangrijk objectief – de objectieven vanuit andere beleidsvelden moeten hiermee in afstemming worden gebracht; In principe kan verdere ruimtelijke verneveling enkel lokaal worden toegestaan op basis van argumenten die zwaarder wegen dan de objectieven pro ruimte, energie en mobiliteit;
- Vernieuwende technieken, concepten en woonvormen moeten instrumenten worden om het gewenste ruimtelijke beleid te ondersteunen en uit te bouwen – hierbij is een blijvende aandacht voor de doelgroepen essentieel (o.m. om verdringing tegen te gaan);
- Binnen een duidelijk en transparant kader kunnen creatieve oplossingen worden aangewend om de ruimte te ordenen en in te richten – in een gewijzigde bestuurlijke aanpak wordt door actoren en overheden gezamenlijk probleemoplossend gewerkt;

Groei opvangen en kanaliseren langs groeipolen en mobiliteitassen

Er wordt geopteerd voor een ordeningsmodel waarbij de ruimtelijke ontwikkeling wordt geënt op openbare mobiliteitstructuren en groeipolen (in aanvulling op een prioritair stedelijk beleid – zie verder). De afbakening van deze gebieden is niet gelijk aan de indeling uit het RSV (buitengebied

– stedelijk gebied), maar kan hier wel gedeeltelijk op aansluiten en houdt tegelijkertijd rekening met de ontstane dynamiek. Dit houdt onder meer in dat de ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld wordt aan gebieden waar voldoende voorzieningen zijn en waar (economische) potenties aanwezig zijn. De bundeling van voorzieningen, wonen en werken is een belangrijk criterium naast uitgebouwde faciliteiten op vlak van mobiliteit en economie. Ook de migratiestromen kunnen een aanknopingspunt bieden. In dit verband wordt een multifunctioneel ontwikkelingsmodel vooropgesteld en is het aangewezen duidelijke criteria te formuleren voor een doelmatige en selectieve afbakening. Het noodzakelijk bijkomend aanbod aan woningen wordt ingevuld via dit 'ruimtelijk groeimodel'. In de taakstelling voor de diverse gebieden wordt dan rekening gehouden met de ruimtelijke kenmerken van het gebied, en globale richtinggevende objectieven worden geformuleerd. Hierbij wordt het bestaande aanbod aan bouwpercelen selectief en doordacht angewend, met als principe een prioritaire inbreidingsgerichte aanpak en een aanwending van ruimtelijk verantwoorde percelen (een ongeleide aanwending van de voorraad bestendigt immers de bestaande uitdeining en verlinting). In het voorgesteld groeimodel staat de bouwgrondreserve niet voorop als leidend criterium voor de afbakening (en er kan bijgevolg een mismatch ontstaan tussen de groeipolen en de reserves die vooral in de huidige buitengebieden liggen).

In de groeipolen wordt voorgesteld te werken met groeiscenario's. Hier wordt niet langer rekening gehouden met 'gesloten bevolkingsprognoses' net omdat de groei moet worden opgevangen. In de groeipolen kunnen de woonuitbreidingsgebieden gericht worden aangesneden (nadat de andere mogelijkheden zijn uitgeput). Er dient globaal te worden onderzocht of het potentieel aan percelen in de afgebakende groeigebieden voldoende is om de vooropgestelde groei op te vangen. Alvast moeten in de groeipolen een hogere densiteit en compactere bewoningsvormen worden gerealiseerd. Mogelijkheden tot ruil of herverkaveling van gronden waarvan de verdere ontwikkeling niet wenselijk is, moeten eveneens worden onderzocht. Desgevallend dient hiertoe een gericht grond- en panden- met een locatiebeleid te worden opgezet. In elk geval moet een suburbaan gebied niet als groeipool beschouwd worden als niet aan de vooropgestelde criteria wordt voldaan.

Buiten de afgebakende groeigebieden wordt een beleid gevoerd dat niet gericht is op groei van het woningaanbod. Deze gebieden krijgen een andere finaliteit. Woonuitbreidingsgebieden kunnen er in principe niet meer worden bebouwd om te voorkomen dat buiten de groeipolen de open ruimte verder wordt aangesneden. In deze gebieden blijft in beginsel de 'gesloten bevolkingsprognose' gelden (ontwikkeling op maat). Eventueel kan worden overwogen om in deze gebieden de woonfunctie kwantitatief te bevroren. Wel is in deze gebieden een beleid nodig dat gericht is op een grotere zelfvoorziening (om te voorkomen dat de bewoners eenzijdig aangewezen zijn op functies en voorzieningen die in de groeipolen worden geconcentreerd). Verder zal het beleid het in stand houden van de dorpsdynamiek en – eigenheid, ook als residentiële drager, voor ogen moeten houden. Kortom, stad, groeipolen en dorpskernen worden prioritaire woongebieden. De rand (de tussengebieden) worden niet-meer groeiende woonzones.

Een flankerend beleid met incentives en ontradende maatregelen is aangewezen om wonen in de voorziene groeigebieden aantrekkelijk te maken, en om het ongebreideld verder zetten van het uitdeinend nederzettingsbeleid te ontmoedigen. Incentives en ontradende maatregelen kunnen onder meer gekoppeld worden aan de kosten van de mobiliteit, voorzieningen en infrastructuur gerelateerd aan het wonen buiten de groeizones. Zo wordt voorgesteld om de suburbane mobiliteitsstimulerende fiscaliteit om te keren ten voordele van een stedelijke en groeipoolgerichte woonfiscaliteit.

Prioriteit aan het stedelijke beleid, de groei gebruiken om de stad te ontwikkelen en stadsontwikkeling faciliteren om de groei op te vangen

Wonen is als functie voor de stad van doorslaggevend belang, en dient in de uittekening van het stedelijke beleid als leidende functie te fungeren. De stad moet in eerste instantie voor zijn bewoners aangenaam en leefbaar zijn, en alle bevolkingsgroepen moeten er kunnen aarden en wonen. Rond wonen kan dan een aantrekkelijk cultureel, toeristisch, economisch en sociaal beleid worden geweven om een dynamische en wervende stad te realiseren. Algemeen wordt met de stad het centrum van een woonbekken of regionale woonmarkt bedoeld (waarbij het woonbekken de geografische zone is waarbinnen zich de meeste verhuisbewegingen voordoen). Uiteraard moet hierbij een bovenlokaal georiënteerde aanpak worden ontwikkeld dat rekening houdt met het woonbekken en de bredere geografische netwerken van de stad (onder meer om de migratiestromen binnen het bekken te keren en te richten naar de stad). In dit licht kan de afbakening van de stad grosso modo samenvallen met de bestaande administratief bestuurlijke grenzen.

Als uitgangspunt geldt dat een stad een leefbare woonstad wordt dankzij een diversiteit aan bewoners en een divers woonaanbod. De stad biedt ruimte voor verschillende woonwensen en -vormen. Een rendabele private en sociale huurmarkt moet er gedijen naast een voldoende (koop)aanbod. Niet enkel wordt gemikt op een kwantitatief aanbod, evenzeer staat het kwalitatief wonen centraal in het stedelijke woonbeleid. Een aanpak op mensenmaat, voldoende voorzieningen, een kindvriendelijke en aangename woonomgeving met voldoende groen zijn belangrijk om het kwalitatief wonen te realiseren (met aandacht voor collectieve buitenruimte en grondgebonden woningen met eigen buitenruimte).

De noodzakelijke groei dient mede te worden opgevangen door de steden. De stad kan een belangrijke rol vervullen in de toename van het woningaanbod, een toename die allicht noodzakelijk zal zijn gelet op de migratie. Naast de specifiek afgebakende groeigebieden is een taakstelling op maat van de stad en het stedelijk gebied nodig. Hierbij moet een lange termijnvisie worden ontwikkeld en moeten de potenties in kaart worden gebracht: de reserve aan bouwpercelen, mogelijkheden qua verdichting van bestaande woonzones, qua transformatie en nieuwbouw van (rij)woningen, qua woonprojecten met meerdere bouwlagen edm. In dit verband zal een hogere densiteit met behoud van kwaliteit van de woning en woonomgeving worden nagestreefd (met grondgebonden woningen naast appartementen). Ook binnen de stad

kan worden gedifferentieerd en een verschillende aanpak tussen stadskern, stadsrand en stadsland is aangewezen. Mede daarom zijn duidelijke en gerichte keuzes binnen het eigen stedelijke beleid noodzakelijk.

Verder is een globale opwaardering van de stad via stadsvernieuwing noodzakelijk. Bijzondere aandacht gaat dan uit naar de 19de eeuwse (of vergelijkbare) gordels met slechte woningen op kleine percelen in een stedenbouwkundige slechte structuur. Tevens dienen een verbetering en een meer optimale benutting van de 20ste eeuwse stadsrand te worden bewerkstelligd. Dergelijke stadszones bieden een potentieel om de stad op een doordachte manier structureel en planmatig aan te pakken, waar mogelijk te verdichten en tegelijkertijd te vergroenen (met onder meer collectieve publieke voorzieningen). Een algemeen herwaarderingsbeleid – onder de vorm van een technisch en financieel goed gestoffeerd Marshallplan – is hierbij nodig. Dit overstijgt het stedelijke niveau en een algemene planmatige aanpak zal moeten worden ontwikkeld. Er dient te worden nagegaan in welke mate het nuttig is het bestaande woonpatrimonium te verbeteren dan wel een globale structurele en planmatige heropbouw te verkiezen. Tevens is het van belang nieuwe concepten af te tasten en te introduceren. Een meer collectieve aanpak zoals de collectieve energievoorziening op wijk- of stadsniveau, de creatieve invulling van de beschikbare ruimte of zelfs brownfields en het vergroenen van publieke ruimtes in de steden worden hierbij ervaren als belangrijke mogelijkheden. Dergelijke grootschalige projecten zullen rekening moeten houden met de bestaande eigendomsstructuren en hiertoe dienen de nodige oplossingen te worden gezocht in samenspraak met de betrokkenen.

Herwaardering van wijken via grotere projecten kan naast berekende gerichte grootschaligheid – met eventueel beperkte hoogbouw – een nieuwe dynamiek in het stedelijk weefsel brengen. Alvast zorgen deze fundamentele ingrepen in het stedelijke weefsel voor de nodige economische impulsen en kunnen ze de tewerkstelling bevorderen. Opwaardering van het patrimonium, verdichting en eventuele hoogbouw mogen niet leiden tot een eenzijdige toename van kleinere wooneenheden en/of een socio-economisch eenzijdige bevolkingsamenstelling. Men zal dan ook een mix in het aanbod trachten te realiseren gericht op een diverse bevolkingssamenstelling (met onder meer ook aandacht voor tweeverdieners, starters en gezinnen). Dit kan worden gerealiseerd via een uitgebouwd (apart) stedelijk grond- en pandenbeleid (onder meer via het inschakelen van gemeentebedrijven en PPS- constructies). Tevens moeten de structurele ingrepen mede vanuit een sociaal perspectief worden opgezet. De leefbaarheid en de betrokkenheid van de bewoners kunnen niet worden vergeten en een adequaat ondersteunend beleid voor de bewoners moet worden ontwikkeld. Zo mogen de bewoners niet de dupe zijn van duurder wordende woonprijzen in de stad na herwaardering. Bij het uittekenen van een dergelijk vernieuwend beleid dient dan ook prioriteit te worden gegeven aan het aanbieden van kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen om mogelijke verdringing tegen te gaan.

Tenslotte is een algemeen beleid noodzakelijk om externe 'anti-stedelijke mechanismen' te kunnen keren. Een minder sociaal-economisch homogene samenstelling van de bevolking moet worden nagestreefd, ook andere inkomensgroepen dienen te worden aangetrokken. De wijziging van de

gemeentelijke fiscaliteit en de woonfiscaliteit kunnen hierbij een rol vervullen (verminderde registratierechten, gedeeltelijke vrijstelling na renovatie, incentives voor verwerving budgetvriendelijke stadswoningen etc.). De ontwikkeling van een stedelijk beleid kan dan als een dam werken om de ongewilde uitbreiding buiten en weg van de stad een halt toe te roepen.

Vernieuwende technieken, concepten en woonvormen

Vernieuwende bouwconcepten kunnen zorgen voor een groter aantal wooneenheden per hectare (tot 60 wooneenheden). Om dit te realiseren moet compact, aaneengeschakeld en met de nodige densiteit kunnen worden gebouwd. Grondgebonden woningen die compact aaneensluiten, energiezuinig worden uitgebouwd, met voldoende aandacht voor privacy kunnen dit waarmaken en vormen een alternatief voor de huidige woonvormen. De rijwoning kan (technisch) worden opgewaardeerd en heruitgevonden als een stedelijke vertaling van de woonwens en als verdichtingsinstrument binnen een compactere 'bouwbloklogica'. Ook stedenbouwkundige concepten zoals tuinvijken en woonerven kunnen in die zin worden opgefrist. In deze bouwconcepten bieden de gezamenlijke aanpak en ontwikkeling perspectieven. Collectieve voorzieningen (zoals gemeenschappelijke energieproductie en binnen- en buitenruimtes) staan hierbij voorop. Mits een aangepast juridisch kader kunnen dergelijke woonvormen en concepten een evenwichtig en eigentijds antwoord bieden op de vraag naar energiezuinige en compactere woningen enerzijds en voldoende privacy en eigen buitenruimte naast collectiviteit anderzijds.

Daarnaast moet volop de kaart worden getrokken van innovatieve technieken. Bij nieuw- en vernieuwbouw moeten de energie- en de waterhuishouding prominent in het ontwerp en de uitvoering worden geïntegreerd. Strengere normen kunnen dan worden opgevangen via creatieve en vernieuwende technieken (groendaken, waterdoorlatende materialen, stroomproductie en waterrecuperatie) die ertoe leiden dat de impact op de omgeving en het milieu tot een minimum of zelfs tot nul wordt herleid.

Uiteraard zijn vernieuwende technieken, concepten en woonvormen op zich niet voldoende. Een gericht ruimtelijk nederzettingsbeleid blijft als eerste prioriteit gelden om suburbanisatie en bestaande uitdijning te keren. Maar vernieuwing kan tegemoet komen aan de gewijzigde noden en aansluiten op de woonwens van heel wat Vlamingen.

Creatieve oplossingen (voor problemen uit het verleden)

Op vlak van wonen werken de individuele en beleidsmatige keuzes uit het verleden lang door. In het verleden gemaakte keuzes bepalen het huidige ruimtelijke beeld en kunnen persistent of bestendigend werken (zie hoger). Noden, vereisten en inzichten wijzigen echter continu. Mede hierdoor is de bestaande woningvoorraad vaak problematisch. Inplanting, densiteit, woonlocatie of woningkwaliteit stemmen niet langer overeen met de veranderde behoeften en normen, en zorgen voor een continu spanningsveld waarmee rekening moet worden gehouden.

De problemen gerelateerd aan de keuzes uit het verleden vormen een uitdaging voor het beleid. In de eerste plaats dient zich de transformatie van het bestaande woonpatrimonium aan. Een globale opwaardering van de woningkwaliteit (inclusief energienormen) moet samen met een aanpassing aan de wijzigende behoeften (verdunding en vergrijzing) worden bewerkstelligd.

Verder dient een aanpak te worden ontwikkeld voor de grotere ruime verkavelingen van enkele decennia geleden. Een betere ruimtelijke kwaliteit vergt structurele ingrepen. Hier dienen creatieve en juridische concepten te worden ontwikkeld om ruimtelijk meer dynamiek te bewerkstelligen (en om deze woongelegenheden kwalitatief te verbeteren, te verdichten en aan te passen aan de gewijzigde noden). Bouwen in tweede lijn en een eventuele extra bouwlaag op bestaande woonentiteiten kunnen juridisch worden gefaciliteerd. In het bijzonder in groeipolen kan de dichtheid van de verkavelingen worden verhoogd en kan een groeibevorderende aanpak en regelgeving worden ontwikkeld. In de meer landelijke woonkernen moet een beleid en methodiek worden ontwikkeld om het verlies van de functies en het dorpskarakter tegen te gaan. Het behoud van de open ruimte en het levendig houden van het dorpskarakter moet worden bewerkstelligd (met buurtwinkel en verenigingsleven) steeds op maat van het dorp.

Het vernieuwen van de woning verloopt traditioneel via een individuele aanpak (waarop ook het regelgevend kader aansluit). Een andere aanpak botst vaak op juridisch – ruimtelijke beperkingen; onder meer de bestaande perceelstructuur laat weinig mogelijkheden toe. Een collectieve aanpak (via bijvoorbeeld het vermelde Marshallplan) biedt meer perspectieven om een kwaliteitsvolle herwaardering te realiseren met aandacht voor de totaliteit, de nood aan vergroening en open ruimte. Uiteraard vereist dit een grotere inbreng van diverse partners (overheid en privé) en een andere benadering. Hiertoe moet omkaderende regelgeving worden gecreëerd die een dergelijke aanpak met creatieve oplossingen kan toelaten en faciliteren.

Aandacht voor specifieke doelgroepen

Het uit te stippelen beleid moet rekening houden en kunnen anticiperen op wijzigende noden (bijvoorbeeld door de voortschrijdende gezinsverdunding en vergrijzing). Hoe kan een aangepast aanbod worden gerealiseerd en hoe kan het bestaande aanbod worden getransformeerd (zonder dat een overaanbod of een toekomstig niet-aangepast aanbod wordt gecreëerd)? Welke woontypes verdienen hierbij de voorkeur? In het bijzonder zijn extra inspanningen vereist wanneer de betrokkenen socio-economisch erg zwak staan en moeilijk in staat zijn de woonsituatie zelf aan te pakken.

Er moet worden nagegaan hoe de demografische uitdagingen ruimtelijk zullen worden aangepakt, rekening houdend met het wenselijke nederzettingsbeleid. Nu al laat de vergrijzing zich voelen in landelijke gebieden, die kampen met een toenemend probleem van seniorenzorg, onder meer door de afstand tussen de inplanting van de woningen en de zorgvoorzieningen en door de kwaliteit van de woningen.

Er dient te worden nagegaan hoe de zorg op een ruimtelijk verantwoorde wijze kan worden georganiseerd rekening houdend met de aard van het gebied. Zorgvoorzieningen moeten een onderdeel zijn van een multifunctioneel aanbod, waarbij de densiteit van de woonfunctie een belangrijke bepalende factor is om dit aanbod in te planten. In eerste instantie kunnen in de steden en de groeipolen de voorzieningen (supplementair) worden ingeplant, omdat het uitbouwen van een ambulante zorgfunctie momenteel de suburbanisatie en de verspreiding ondersteunt. Daarom moet ook de woonmobiliteit worden aangemoedigd en een mentaliteitswijziging geïnitieerd.

Bestuurlijk beleid

Het beoogde groeimodel vereist criteria om de afbakening te kunnen doorvoeren, onder meer betreffende de aanwezigheid van voldoende economische activiteit, voorzieningen (in de ruime zin van het woord) en mobiliteitsassen enerzijds, en betreffende de negatieve impact op het ruimtegebruik, energieverbruik en mobiliteitsfacilitering anderzijds. Via gericht onderzoek kan worden aangegeven welke andere criteria en voorwaarden nuttig en bruikbaar zijn. De steden en de groeipolen zullen immers meerdere doelstellingen moeten vervullen, niet enkel op vlak van wonen maar eveneens op vlak van andere beleidsvelden. Ook buiten de steden en groeipolen zal een specifieke finaliteit gelden voor het gebied. Daarom is het van belang dat een globale visie wordt ontwikkeld en een algemeen kader wordt uitgewerkt met doelstellingen en gerichte taakstellingen op diverse vlakken. Hiertoe moet vanuit Ruimtelijke Ordening in samenhang met de andere beleidsvelden (wonen, mobiliteit, milieu ...) worden nagedacht hoe dit geheel vorm kan krijgen. De visie en het globale kader dienen de objectieven vanuit de verschillende beleidsvelden te kunnen integreren in een doordacht en coherent geheel.

Er wordt gepleit voor een duidelijk gewestelijk kader dat inhoudelijk voldoende krachtig is en kan waken over de toepassing en de uitvoering van de geformuleerde doelstellingen. Op gewestelijk niveau moeten evoluties, moeilijkheden en mogelijkheden worden opgevolgd en desgevallend bijgestuurd met het oog op de realisatie van de doelstellingen.

Het vooropgestelde model vergt ook een bovenlokale planning en aanpak. De afbakening van groeipolen kan zich immers uitstrekken tot meerdere gemeenten. Ook over de verschillende soorten gebieden heen is een bovenlokale aanpak nodig, waarbij bijvoorbeeld kan worden beoordeeld hoe een kleinere perifere stad moet omgaan met de druk en de groei vanuit de grotere nabije centrumstad. Om de taakstellingen te kunnen uitvoeren zullen samenwerking en overleg tussen de diverse gemeenten vereist zijn. Een bruikbaar instrumentarium om dit geheel te kunnen aanpakken en sturen is hierbij noodzakelijk. Uiteraard is het evenzeer van belang de blijvende uitvoerende en verantwoordelijkheid nemende rol van de gemeenten in dit geheel te duiden. Taakstellingen kunnen gelden voor grotere gehelen maar de uitvoering moet over en door verschillende gemeenten worden bekeken, en de verankering van het ruimtelijke beleid en de uitvoering van de diverse taakstellingen op gemeentelijk vlak is van blijvend belang.

De te verwachten groei van huishoudens vereist bovendien een strakke planning en timing. Omwille van de tijds kloof tussen opzet en realisatie moet op korte termijn een aanvang worden genomen met het wijzigend beleid, zo niet dreigen de bestaande negatieve tendensen onomkeerbaar te worden verder gezet.

Algemeen is een regelgeving noodzakelijk waar gebruiksbepalingen aangevuld worden met methodieken om oplossingsgericht te kunnen werken. Het ontbreekt hieraan immers in het huidige model. In het bijzonder moet de regelgeving worden gewijzigd om toe te laten de densiteit te verhogen in oudere verkavelingen en een collectieve aanpak te bewerkstelligen. Regelgeving moet kunnen faciliteren en meer oplossingsgericht werken, terwijl tegelijk het algemeen belang moet worden bewaakt en de sectoraal georiënteerde regelgeving de uitvoering van het ruimtelijk beleid niet mag belemmeren.

Het gewestelijk beleid moet ten slotte een kader bieden om een vernieuwend expansief stedelijk beleid te kunnen ontwikkelen. Algemene stimulerende maatregelen en de 'aanpassing' van de bestaande fiscale instrumenten moet een sterk stedelijk woonbeleid mogelijk maken.

7. Nawoord

Vlaanderen staat voor grote uitdagingen die ongetwijfeld een (even grote) ruimtelijke impact zullen hebben. De vraag naar ruimte vanuit diverse beleidsvelden blijft dan ook ernstig. Ook voor wonen is een verruiming van het aanbod noodzakelijk, wat moeilijk haalbaar lijkt zonder bijkomend ruimtebeslag, ook al wordt geopteerd voor een maximale inzet van het bestaande patrimonium en een inbreidingsgerichte verdichting. Het is van belang om via een goed nederzettings- en ruimtelijk beleid een ordening te realiseren die niet (meer) in negatieve effecten resulteert, onder meer op vlak van energiezuinigheid, van ruimtezuinigheid, van kosten voor infrastructuur en van mobiliteit, en dus een winst genereert. Het kader en de principes om dit te realiseren moeten vanuit ruimtelijk beleid worden aangedragen in samenspraak met de diverse betrokken beleidsvelden. De ontwikkeling van een geïntegreerde visie en aanpak is dan ook onontbeerlijk. De Vlaamse Woonraad is van mening dat dergelijke aanpak een inhoudelijke ommezwaai en een stijlbreuk tegenover het verleden moet inhouden. Dit durven vooropstellen en bewerkstelligen is niet evident en vergt idealisme, moed en durf. Het is varen en een koers uitzetten tegen de stroom in. Maar het is uiteindelijk de meest waardevolle optie, omdat we niet meer kunnen handelen alsof ruimte, energie en mobiliteit oneindig zijn.

Geraadpleegde literatuur

Architecture Workroom Brussels (2012) *Naar een visionaire woningbouw. Kansen en opgaven voor een trendbreuk in de Vlaamse woonproductie*. Brussel: Vlaams Bouwmeester.

<http://www.vlaamsbouwmeester.be/files/d94fe39344a34f7b94e774cff31cbdoe.pdf>

Block, T., Van Assche, J., Vandewiele, D., De Rynck, F. & Reynaert, H. (2006) *Steden op koers? Stadsmonitor voor leefbare en duurzame steden*. Brugge: Vanden Broele.

Bral, L., Jacques, A., Schelfaut, H., Stuyck, K. & Vanderhasselt, A. (2011) *Stadsmonitor 2011. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*. Brussel: Agentschap voor Binnenlands Bestuur.

Canfyn, F. (2012) *Wonen voor 200.000 euro all-in. Betaalbaar, energiezuinig en goed ontworpen en in een leefbare omgeving*. Antwerpen-Apeldoorn: Garant

De Bruyn, J. & Van Acker, M. (red.) (2012) *Zaaien op beton en 106 andere recepten voor de stad. 10 jaar Stedenfonds in Vlaanderen*. Brussel: Agentschap voor Binnenlands Bestuur.

De Decker, P., Ryckewaert, M., Vandekerckhove, B., Pisman, A., Vastmans, F. & Le Roy, M. (2010) *Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.

Departement RW0 (2011) *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Gecoördineerde versie 2011*. Brussel: Vlaamse overheid.

Antea Belgium (2012) *Sturingsmodellen voor het wonen. Eindrapport*. Brussel: Departement RW0. http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/sturing_wonen_2011.pdf

Federaal Planbureau (2011) *Bevolkingsvooruitzichten 2010-2060*. Brussel: FOD Economie. http://www.plan.be/publications/publication_det.php?lang=nl&TM=30&IS=63&KeyPub=1091

Grietens, E. (2009) *Vlaanderen in de knoop. Een uitweg uit de ruimtelijke wanorde*. Brussel: ASP.

Kesteloot, C. (2008) *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel*. Leuven: KU Leuven / ISEG.

Kesteloot, C. (2009), *Achterstelling op het Vlaamse Platteland*, in Ruimte & Maatschappij, jg. 1 nr. 1, p 3-26.

Ryckewaert M., De Decker, P. e.a. (2011), *Een woonmodel in transitie*, Garant, Antwerpen

SVR – Studiedienst van de Vlaamse Regering (2012) VRIND 2012 – *Vlaamse Regionale Indicatoren*. Brussel: Vlaamse overheid.

Van den Broeck, J. & Coppens, T. (2011) *Ruimtelijke planning en wonen: pleidooi voor een samenhangend beleid*. In: Hubeau, B. & Goossens, L. (red.) *Behoorlijk wonen: Een lokale wegwijzer*. Brugge: Vanden Broele.

Vlaamse Milieumaatschappij (2011) *Milieurapport Vlaanderen MIRA. Achtergrond document Sector huishoudens*. Brussel: VMM. <http://www.milieurapport.be/nl/feitencijfers/MIRA-T/sectoren/huishoudens/>

Studiedienst Vlaamse Regering (2012) VRIND 2012. Vlaamse Regeionale Indicatoren. Brussel: Vlaamse overheid. <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2012-10-04-vrind2012.aspx>

Willems, P. & Lodewijckx, E. (2011) *SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030*. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering. <http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/Pages/2012-01-19-SVR-studie-2011-2-bevolkingsprojecties.aspx>

