

# Startnota Slim Wonen en Leven



Vlaanderen  
is wonen

## Colofon

Helmer Rooze  
Koning Albert II-laan 19, bus 40  
1210 Brussel  
Website: [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

## Inhoud

A.	Situering en leeswijzer Slim Wonen en Leven	2
B.	Visie Slim Wonen en Leven	4
1.	Toekomstbeeld: een duurzame buurt, waar iedereen kan en wil wonen en leven	5
1.1.	Duurzame buurten in vier concrete pijlers	6
1.2.	Innovaties die inwerken op de vier pijlers	6
2.	De vier pijlers van de duurzame buurt	10
2.1.	Duurzame woning en omgeving	10
2.2.	Slimme locatie	17
2.3.	Aanbod op maat van de woonbehoefte	21
2.4.	Duurzame woonwensen	24
C.	Plan van aanpak van Slim Wonen en Leven	26
1.	Complementair werken met andere beleidsvelden	27
2.	Opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen	29
3.	Opzetten transitieruimte Slim Wonen en Leven samen met stakeholders	30

## A. Situering en leeswijzer Slim Wonen en Leven

Hoe leven en wonen we in 2050? Hoe kunnen we nu samen werken aan onze toekomstige samenleving? De Vlaamse Regering wil nu de omslag naar 2050 versnellen met haar Visie 2050 en beschouwt Slim Wonen en Leven als één van de te realiseren prioriteiten.

We moeten nu inspelen op de groei en diversiteit van het aantal huishoudens, de mobiliteitsproblemen, de klimaatverandering, ... Een ander beleid in 2050 vraagt nu al actie. In veel van de woningen waarin we vandaag wonen, zullen we in 2050 ook nog wonen. Daarom moeten we vandaag al anticiperen op de steeds complexere maatschappelijke uitdagingen van de toekomst.

Deze nota geeft het startschot, 2050 is onze richting. Deze startnota kadert onze visie en geeft het een plan van aanpak. We willen daarbij samenwerken met alle stakeholders en over de grenzen van domeinen en beleidsniveaus heen.

Ons toekomstbeeld is een duurzame en innovatieve buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven. De buurt is een duidelijke kapstok en een erg concreet schaalniveau om het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven aan op te hangen. Een duurzame woning en omgeving, op een slimme locatie, met een aanbod op maat van de woonbehoefte en met duurzame woonwensen. Deze vier pijlers vormen meteen de opbouw van deze startnota.

We willen na de goedkeuring van deze startnota inzetten op drie engagementen: complementair samenwerken met andere beleidsdomeinen, een Woonbeleidsplan Vlaanderen opmaken en stakeholders actief betrekken via het opzetten van een transitieruimte en van werven. Zo maken we Slim Wonen en Leven levendig. Gaandeweg wordt Slim Wonen en Leven vanzelfsprekend. Net dat willen we bereiken. 2050 ziet er alvast veelbelovend uit.

## Dank

De nota is ontstaan uit een voorafgaand proces. De transitie-manager Helmer Rooze, bijgestaan door de administratie Wonen-Vlaanderen en Kanselarij en Bestuur, nam samen met de Delivery Unit het initiatief voor de nota.

Deze denkgroep bestond uit verschillende Vlaamse entiteiten zoals het Vlaams Energieagentschap, Ruimte Vlaanderen, Financiën en Begroting, Leefmilieu, Natuur en Energie, Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Team Vlaams Bouwmeester, Binnenlands Bestuur, Wonen-Vlaanderen en Kanselarij en Bestuur, aangevuld met imec (Interuniversitair Micro-Elektronica Centrum). Ook externe stakeholders uit de maatschappelijke vijfhoek werden in dit traject betrokken: de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten, de Bond Beter Leefmilieu, de Vlaamse Confederatie Bouw, projectontwikkelaar Revive, het Steunpunt Wonen en Febelfin als koepel van de financiële instellingen... Op de transitiearena van 27 oktober 2016 kreeg het brede publiek de kans om insteken te geven en de uitdagingen aan te scherpen.

We willen daarom de hele denkgroep, alle stakeholders, de deelnemers van de transitiearena en alle andere betrokkenen van harte danken voor hun inbreng aan Slim Wonen en Leven – hun inbreng nu, en hopelijk ook later richting 2050.

## B. Visie Slim Wonen en Leven

Een transitie naar 2050 vraagt een toekomstbeeld voor 2050. Omdat we de toekomst niet volledig kunnen voorspellen, leggen we nu de grote krachtlijnen vast. Later kunnen we die altijd bijstellen, als dit nodig is.

De transitieprioriteit Slim Wonen en Leven maken we concreet via het toekomstbeeld van een “duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven”. Het beeld van deze duurzame buurt verduidelijken we in vier pijlers. Daarnaast zullen een aantal innovaties inwerken op dit toekomstbeeld.

# 1.

## Toekomstbeeld: een duurzame buurt, waar iedereen kan en wil wonen en leven

We bekijken Slim Wonen en Leven vanuit de interactie tussen de bewoner, zijn woning en zijn (woon- en leef)omgeving. Dit geheel vatten we onder de koepel van de **buurt**. De buurt is een duidelijke kapstok en een erg concreet schaalniveau om het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven aan op te hangen.

We wonen en leven allemaal in een buurt. De buurt bepaalt onder andere onze toegang tot voorzieningen en collectieve ruimte, de mogelijkheid tot werken in de buurt (inclusief telewerk), de toegang tot openbaar vervoer, ... De nabijheid van deze voorzieningen en een goede verweving van functies zijn essentieel voor het duurzaam functioneren van een buurt. Een buurt heeft ook een gedeelde identiteit, die afhangt van de dynamiek van de groepen die zich ermee identificeren.

Duurzame buurten, ...

Met **duurzame buurten** geven we invulling aan de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties, dat duurzaamheid vanuit vijf aspecten 'planet, people, profit, partnership en peace' bekijkt.

In de duurzame buurt wordt ingezet op de leefbaarheid en op de ecologische, sociale en economische aspecten ervan. Daarnaast is ook de samenwerking met relevante partners van belang.

... waar iedereen kan en wil wonen en leven

We streven naar een inclusieve samenleving waarin iedereen meetelt, zoals Visie 2050 ambieert. Daarom stellen we dat iedereen in deze buurten **kan** wonen en leven. De buurt biedt een thuis aan alle groepen uit de samenleving, ook aan wie uit de boot dreigt te vallen of zijn woonbehoefte niet op eigen kracht kan invullen. De buurt biedt een antwoord op zorgnoden van de bewoners, toegankelijkheid, specifieke noden van kinderen (voldoende en veilige speelruimte, ...). In het toekomstbeeld voelen bewoners zich (mede-) verantwoordelijk voor hun buurt.

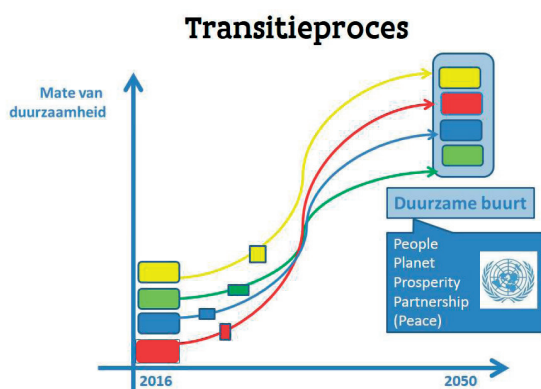
We zorgen ervoor dat iedereen in deze buurten **wil** wonen en leven. Dit kan via een gevarieerd palet van buurten of woon- en leefomgevingen. De voordelen van een duurzame buurt zijn voor iedereen vanzelfsprekend, waardoor de vraag naar duurzame buurten grotendeels vanuit de burger zelf komt.

## 1.1. Duurzame buurten in vier concrete pijlers

Om deze duurzame buurten een concretere invulling te geven, werken we met vier pijlers:

1. Een duurzame woning en omgeving
2. Op een slimme locatie
3. Een aanbod op maat van de woonbehoefte
4. Duurzame woonwensen

We beschouwen elk van deze pijlers als een transitiepad\* om ons toekomstbeeld te bereiken. Deze pijlers vormen de vier hoofdstukken waarin we de ambitie richting 2050 omschrijven. Uiteraard staan deze pijlers niet los van elkaar, maar zijn ze sterk verweven. Ook de concrete initiatieven die eruit voortvloeien, zullen verweven zijn.



## 1.2. Innovaties die inwerken op de vier pijlers

De duurzame buurt staat niet los van de maatschappelijke innovaties die richting 2050 plaatsvinden. Deze innovaties werken transversaal in op elke pijler. Ze zijn van belang, omdat ze de transitie naar het gewenste toekomstbeeld kunnen versnellen.

In dit hoofdstuk verduidelijken we de globale impact van deze innovaties. Om herhaling in de teksten te vermijden, komen deze innovaties minder aan bod bij de uitdagingen en het toekomstbeeld, maar worden ze meteen concreet ingevuld bij de tussentijdse doelen die we formuleren voor 2020, 2030 en 2040.



## 1.2.1.

### Technologische innovatie

Visie 2050 ziet een belangrijke rol voor technologie om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te creëren. Enerzijds zijn er de talrijke ICT-toepassingen, die steeds meer verweven geraken met onze manier van wonen en leven, anderzijds zijn er de technologische innovaties in het bouwproces.

#### Smart Cities

'Smart Cities'\* is een visie op stadsontwikkeling, waarbij steden of verstedelijkte regio's belangrijke uitdagingen aanpakken via ICT, zoals Internet of Things\*, artificiële intelligentie\*, virtual reality\*, blockchain\*, ... 'Smart-City'-inzichten zullen steeds meer verweven raken met de manier waarop we onze woon- en leefruimte vormgeven, bouwen en beheren.

Er zijn nu al interessante voorbeelden of pilootprojecten:

- zelfstandig wonen voor ouderen (draagbare valtechnologie of matten met sensoren voor zorginstellingen)
- realltime monitoring van luchtkwaliteit om de publieke ruimte in te richten of verkeerscirculatie aan te passen (City of Things Bpost-project)
- slim parkeerbeleid (stop driving in circles app, kort parkeren met sensoren in winkelgebied Kortrijk, slimme parkeerverbodsborden in Antwerpen)
- ...

Het potentieel van technologie om realltime data te genereren en het beleid en beslissingen hiermee te ondersteunen, valt nauwelijks te overschatten. Maar, we moeten hierbij waken over de privacy van burgers, de inclusie van alle betrokkenen en de openbaarheid, toegankelijkheid en correctheid van data.

Het **Smart Flanders-programma**, gecoördineerd door Prof. Dr. Pieter Ballon (IMEC-SMIT), begeleidt de Vlaamse centrumsteden in hun transitie richting 'Smart Cities'. Dit netwerk zet in op het gebruik van gemeenschappelijke open data-infrastructuur en standaarden, zodat realltime gegenereerde data uitwisselbaar zijn binnen en tussen steden.

Tegelijk zal Smart Flanders realltime data-pilootprojecten faciliteren. Deze pilootprojecten vertrekken vanuit belangrijke stedelijke uitdagingen zoals mobiliteit, energie, sociale inclusie, ... Ze zoeken een innovatieve oplossing door verschillende realltime open datasets te creëren en te koppelen. De **City-of-Things**-infrastructuur te Antwerpen, een gedeeld initiatief van Vlaanderen, Stad Antwerpen en imec, kan op termijn dienen als realistische "proeftuin" voor deze projecten.

De bouwsector is een belangrijke partner in deze transitie en is verantwoordelijk voor een belangrijk deel van de omzet en werkgelegenheid in Vlaanderen. Deze sector evolueert snel, waarbij technologie een belangrijke rol speelt bij het ontwerp, de bouw of de uiteindelijke sloop van gebouwen en infrastructuur.

### **Bouw & technologie**

Het ontwerpproces maakt steeds meer gebruik van technologie zoals BIM (bouwwerkinformatiemodel\*) om in een vroege fase gebruikers, ontwerpers, bouwers en beheerders met elkaar te laten dialogeren. Het bouwproces wordt hierdoor 'lean' en klantgericht.

Bij de bouw is er aandacht voor prefabricatie en demonteerbaarheid van constructies. Nu al zien we voorbeelden van hoogbouw in houtskelet, 3D-printing en 3D-scanning bij renovatie, transport van geprefabriceerde gebouwdelen via binnenvaart, ... Prefabricatie verkort de werf-fase, verkleint de werfhinder en de waardeketen van grondstoffen en bouwmaterialen achteraf.

Bij de sloop van een gebouw worden bouwmaterialen en -elementen hoogwaardig gebruikt of gerecycleerd, waardoor het aandeel grondstoffen uit nieuwe oppervlaktewinning verkleint. Voorbeelden zijn tracering van sloopmaterialen (TraciMat) of demonteerbare gebouw(element) en als grondstoffendepot.

Deze technologische innovatie reikt verder dan de bouwfase alleen. Het wordt een aaneenschakeling van diverse maatschappelijke en technologische processen.

Via zorgvuldige opgebouwde participatieve en planningsprocessen zal herontwikkeling en het intensiever bouwen in verstedelijkte omgevingen aan draagvlak winnen. Bouwbedrijven denken mee na om concepten voor zorg, onderwijs en wonen te optimaliseren. Co-creatie wordt toegepast via publiek-private samenwerking\* (PPS) en Design & Build\*, ook in kleinere projecten. Aanbestedings- en financieringsmodellen integreren deze evoluties (groepsaankopen, gezamenlijke renovatie, performance contracting\*, ...).

Via een vernieuwing in de (bouw)opleiding, duaal leren (werkplekleren) en ervaringsgericht onderwijs zullen jongeren sneller vertrouwd raken met nieuwe technologieën en maatschappelijke uitdagingen.

### **1.2.2.**

#### **Bestuurlijke innovatie**

Met de blik op 2050 moet ook de overheid haar manier van werken in vraag durven stellen en vernieuwen. Visie 2050 spreekt over een wendbare overheid.

De overheid ontwikkelt nieuw beleid en nieuwe dienstverlening zoveel mogelijk via inspraak en co-creatie met maatschappelijke actoren, om de kennis, middelen en legitimiteit van overheden, burgers, non-profit en de bedrijfswereld te combineren. Om deze inspraak en co-creatie mogelijk te maken, moeten overheden samenwerking met de burger en andere actoren stimuleren en faciliteren.

De Vlaamse overheid zette al stappen richting een vernieuwende overheid, via het Groenboek Bestuur. Daarin staan 6 principes en 30 voorstellen voor een vernieuwende overheid.

Slim Wonen en Leven bouwt maximaal voort op de principes en voorstellen uit het Groenboek Bestuur en het toekomstige nieuwe Vlaamse Bestuursdecreet. Een van de voorstellen uit het Groenboek Bestuur is de ontwikkeling van een afwegingskader, waarmee overheden de toekomstige verdeling van de homogene bevoegdheidspakketten tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen kunnen afwegen o.b.v. het subsidiariteitsbeginsel.

Lokale besturen zijn nu al regisseur van het lokale woonbeleid. Zij krijgen dan ook een sleutelrol om de visie en doelstellingen van Slim Wonen en Leven te implementeren via werkbare en efficiënte instrumenten. Ook het bovenlokaal aanpakken van gemeenschappelijke problematieken (zoals bijvoorbeeld de woonprogrammatie) kan hierbij een vorm van vernieuwende aanpak zijn. Dit kan via een geïntegreerde gebiedswerking worden aangepakt, zoals voorzien in het witboek BRV.

Bij deze implementatie laten we ons ondersteunen door het onderzoek van het Steunpunt Bestuurlijke Vernieuwing. Hun aanbevelingen gebruiken we om de transities beleidsmatig te vertalen en gedragsmatige inzichten in het beleid in te passen.

# 2.

## De vier pijlers van de duurzame buurt

Voor elke pijler worden eerst de uitdagingen en opportuniteiten besproken, die als basis dienen voor het gewenste toekomstbeeld. Per pijler tekenen we vervolgens een traject uit met concrete tussendoelen. U vindt deze tussendoelen in de grijze kaders. Deze tussendoelen maken het toekomstbeeld concreet.

Het is moeilijk, zo niet onmogelijk, om alle tussentijdse doelen nu al te formuleren. We zien de tussentijdse doelen als een eerste aanzet of voorlopige selectie van concrete ambities. Gaandeweg zullen we tussendoelen bijsturen waar nodig en extra doelen toevoegen. Ze blijven in het hele traject van Slim Wonen en Leven een 'levend' onderdeel, waaraan we permanent verder werken.

### 2.1. Duurzame woning en omgeving

Zoals in de visie beschreven bekijken we in Slim Wonen en Leven (naast de bewoner) de woning en de (woon- en leef)omgeving. Natuurlijk zijn de woningen (en andere gebouwen) in een omgeving een integraal deel van die omgeving en is de omgeving dus niet los te zien van de woningen (en andere gebouwen) die er in staan. Andersom is de duurzaamheid van een woning sterk afhankelijk van hoe goed deze op z'n omgeving is afgestemd. Deze samenhang neemt niet weg dat de meer concrete uitdagingen en toekomstbeeld toch vaak meer toegespitst zijn op een van de twee niveaus.

#### **Uitdagingen/opportuniteiten**

Aandacht voor de kwaliteit van de Vlaamse woningen

Het merendeel van de Vlaamse woningen is van toereikende kwaliteit en het comfortniveau is de laatste decennia stelselmatig verbeterd. Dat blijkt uit het Groot Woononderzoek\* 2013. Toch is een deel van de woningen, vooral de oudere huurwoningen, van ontoereikende kwaliteit. Dit kan een impact hebben op de veiligheid en gezondheid van de bewoners, terwijl een deel van de gebreken in deze woningen relatief gemakkelijk verholpen kunnen worden. Door de lange levensduur van de woningen is de uitdaging om woningen te onderhouden en te renoveren, zodat ze ook aan toekomstige kwaliteits- en comforteisen blijven voldoen. Ook de omgeving waarin een woning staat is een belangrijk kwaliteitsaspect, dat in de toekomst een verdere verduurzaming vereist.

13% van de Vlaamse woningen, of nog ongeveer 350.000 woningen, is van ontoereikende kwaliteit en kampt met structurele gebreken die een dermate bouwkundige ingreep vereisen dat ze niet eenvoudig te renoveren zijn. Het gaat om woningen die zonder krachtige kapitaalinjectie niet uit deze slechte positie zullen geraken. Vaak zal sloop en vernieuwbouw ecologisch en economisch efficiënter blijken dan renoveren. Bovendien schept dit extra opportuniteiten voor slim verdichten en verweven van functies.

## Impact van het bouw- en woonsysteem

Naast deze traditionele kwaliteits- en comfortelementen, gaat de laatste jaren terecht meer aandacht naar de energiezuinigheid van woningen. Een goed geïsoleerde woning, uitgerust met energiezuinige en/of energieopwekkende installaties, komt namelijk niet enkel het comfort van de bewoners ten goede, maar heeft ook een impact op de betaalbaarheid en uiteraard het milieu.

De impact van het woonsysteem op de klimaatverandering is bijzonder groot. Zo komt zo'n 40% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de residentiële sector, waarbij we de emissies van het bouwtransport nog niet eens meetellen. In uitvoering van Europese regelgeving zijn de bouwnormen voor energieprestaties van nieuwe woningen geleidelijk aan verstrengd. De Europese Unie heeft bovendien opgelegd dat in 2021 alle nieuwe gebouwen (ook woningen) BijnaEnergieNeutraal (BEN) moeten zijn. Ook Vlaanderen zal de nodige stappen ondernemen om deze doelstelling te bereiken. Woningen moeten steeds meer evolueren van energiegebruikers naar energieopwekkers.

De bouwsector verbruikt veel materiaal (inclusief water). Het is de ambitie om deze kringlopen te sluiten, waarbij materialen uit recycling terug ingezet worden. Hierin is al veel gaande (zoals bij de sloop van oude gebouwen), maar er zijn natuurlijk altijd verbeteringen mogelijk (zoals herbruikbare modulaire onderdelen). Een belangrijke overweging hierbij is het blijven vergelijken van de financiële en milieukosten van recycling met die van klassieke ontginning.

## Impact van procedures

Bouwen gebeurt met een lange tijdshorizon. Hiervoor is voldoende voorbereidingstijd noodzakelijk. Het resulterende bouwwerk blijft immers vele decennia staan. Een deel van de voorbereidingstijd is nodig om een gebouw of omgeving te ontwerpen en te realiseren. Een ander groot deel van de tijd wordt besteed aan het juridisch en ambtelijk voorbereiden van het project (planning, vergunningverlening, allerlei onderzoeken,...). Naast de bouwtechnische en ambtelijke voorbereiding, moet er ook voldoende aandacht worden besteed aan het creëren van draagvlak bij de buurtgebruikers. Deze voorbereiding moet leiden tot een reële bijdrage aan de kwaliteit van het project. Onnodige procedurele stappen worden geoptimaliseerd.

## Renovatie van woningen

Veruit de grootste stap in de verduurzaming van het woningenbestand zal gebeuren via renovaties aan bestaande woningen. Specifiek voor huurwoningen zien we dat investeringen in kwaliteit vaak achterblijven tegenover eigendomswoningen. Het nut van dergelijke investering komt immers deels ten goede aan de huurder en deels aan de verhuurder. Doordat de verhuurder de kosten volledig zelf draagt, terwijl het nut deels naar de huurder gaat, zal hij geneigd zijn minder te investeren dan nodig (en dan wanneer hij de woning zelf zou bewonen). Tegelijkertijd zullen ook huurders minder of niet geneigd zijn om in de woning te investeren, omdat ze daar maar tijdelijk van kunnen genieten en niet gecompenseerd worden voor de waardevermindering van de woning.

Het is belangrijk dat een (potentiële) eigenaar voldoende geïnformeerd is over de renovatieopgave die een woning te wachten staat. Niet enkel voor nieuwbouw, maar zeker ook voor renovatieprojecten, liggen er opportuniteiten en kostenvoordelen voor de eigenaar in een meer collectieve aanpak van bouw- en renovatieprojecten. Door de versnipperde eigendomsstructuur in Vlaanderen ligt hier een belangrijke organisatorische en beleidsmatige uitdaging.

## Verduurzaming van de omgeving

Naast de woning is hier ook de omgeving een belangrijk niveau. Dit is een niveau dat soms wat verloren kan raken tussen de focus die bestaat op gebouwen enerzijds en ruimtelijke plannen die op een hogere schaal verbeteringen doorvoeren. Dit terwijl voor de meeste mensen juist de schaal van de omgeving of buurt het meest aansluit op de beleving. Ook is dit niveau het best geplaatst om zaken aan te pakken als doorwaadbaarheid\*, ruimte voor groen-blauwe dooradering\*, bepaalde vormen van milieuhinder, voldoende diversiteit in functies (zoals naast wonen, ook werk en ontspanning) en een gezond sociaal weefsel.

Net als bij de woningen het geval is, zal ook hier het grootste deel van de benodigde verduurzaming gebeuren via buurt- of wijkrenovaties (en dus niet via nieuwbouw), zowel via collectieve renovaties van woningen als via ingrepen in de buurtinfrastructuur. Hierdoor ontstaan veel mogelijkheden tot synergie en verbeterde inclusie. Omgevingen verduurzamen mag echter niet leiden tot eenvormige omgevingen. Doordat woonwensen variëren, is ook een gevarieerd palet aan woon- en leefomgevingen nodig.

## Toekomstbeeld

In 2050 beantwoorden alle woningen aan de minimale kwaliteitsnormen die voortkomen uit het recht op kwaliteitsvol wonen. Maar, de lat zal in 2050 hoger liggen dan nu. Zo veel mogelijk gebouwen en buurten zijn in 2050 van een hoog duurzaamheidsniveau. De impact op het klimaat is laag, de impact op het welzijn en de gezondheid van haar bewoners hoog.

### Intensievere monitoring van de minimale kwaliteitsnormen

De minimale kwaliteitsnormen bepalen aan welke elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen elke woning in Vlaanderen moet voldoen. Deze vereisten worden geregeld geëvalueerd, geactualiseerd en aangevuld volgens de ontwikkelingen in het bouwen en wonen. De overheid controleert en monitort de naleving van deze minimale kwaliteitsnormen in de toekomst steeds intensiever.

### Verduurzamen van gebouwen

Gebouwen nemen minder ruimte in en hebben een kleinere impact op het klimaat. Compact en gestapeld bouwen blijft dus een ambitie. Het beperkt het ruimtebeslag en draagt bij tot de klimaatbeheersing in gebouwen. Ook zijn de water-, materialen- en energiekringlopen gesloten.

De (collectieve) renovatie om ook de bestaande gebouwen tot het optimale duurzaamheidspeil te brengen, heeft tegen 2050 voor heel wat resultaat gezorgd. Met deze renovaties sparen overheden, bewoners en eigenaars op termijn veel geld uit. In de route naar 2050 zijn er innovatieve financieringsvormen ontwikkeld om dit op grote schaal mogelijk te maken.

## Multi-inzetbaarheid van woningen en gebouwen

In 2050 zijn de woningen integraal en inclusief toegankelijk en bruikbaar voor alle mogelijke gebruikers. Toegankelijkheid, nabijheid en domotica kunnen hierbij een belangrijke rol spelen.

Het aanpasbaar, multi-inzetbaar en combineerbaar maken van nieuwe en bestaande gebouwen gebeurt op buurtschaal. In één gebouw combineren we verschillende functies: wonen, zorg, werk, ... De wensen en mogelijkheden van de buurt staan daarbij centraal en buurtbewoners worden nauw betrokken bij deze initiatieven. Dit gebeurt met voldoende aandacht voor vragen rond aansprakelijkheid en hinder.

## Verduurzamen van de omgeving

Naast het verduurzamen van de gebouwen verduurzamen we ook de omgeving of collectieve ruimte. De buurt van de toekomst heeft een ruim en gevarieerd aanbod aan kwalitatieve woningen, alsook kwalitatieve, veilige en gezonde collectieve binnen- en buitenruimte om (samen) te spelen, ontspannen, elkaar ontmoeten, ....

In de buurt van de toekomst spelen smart city toepassingen een belangrijke rol in de stappen naar verdere verduurzaming. De technologie om reallimedata te genereren zal het beleid en de beslissingen over belangrijke maatschappelijke uitdagingen (mobiliteit, afvalbeheer, energie, luchtkwaliteit, ...) mee ondersteunen.

Collectieve ruimte ontstaat omdat we compacter en meer gestapeld gaan wonen en meer functies kunnen mengen. Deze collectieve ruimte is vaak ook open ruimte, waarmee we de bebouwde ruimte met hoogwaardig groen en blauw laten dooraderen\*. Dit maakt de omgeving niet alleen prettiger om in te verblijven, maar komt ook de natuur ten goede en verhindert water- en hitteoverlast.

De omgeving is doorwaadbaar\*: de basisvoorzieningen (winkels, school of kinderopvang, het werk, ...) zijn te voet of met de fiets bereikbaar, omdat ze dicht bij de woningen liggen. De leesbaarheid en herkenbaarheid van de omgeving, alsook de infrastructuur is hierop ingericht. De inrichting houdt ook rekening met de karakteristieken van het landschap.

Voor verplaatsingen buiten de omgeving, gebruiken we meestal een duurzaam collectief vervoerssysteem, omdat de regionale voorzieningen goed met het openbaar vervoer of met fiets-snelwegen ontsloten zijn. Verweving en de nabijheid van functies zorgt bovendien voor een daling van de afgelegde kilometers, waardoor de ecologische voetafdruk kleiner wordt.

De acht kernkwaliteiten voor de ruimtelijke ontwikkeling van aantrekkelijke woon- en leefomgevingen uit het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn integraal meegenomen in dit toekomstbeeld. In de transitieprioriteit "circulaire economie" wordt gezocht naar het laten samen sporen van verschillende soorten stromen (logistiek, blauw, groen, vervoer, materialen, energie, ...), zodat deze inzichten kunnen doorwerken in het design op buurt- en gebouwniveau.

## Technologie ondersteunt de duurzame buurt

Technologische en digitale toepassingen ondersteunen het buurtleven. Het laat toe dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en leven. Sensoren maken het mogelijk om de luchtkwaliteit te monitoren en het verkeer op basis van realltime data aan te sturen. Buurten krijgen beter zicht en grip op de energie-, afval- of materiaalstromen die erdoor heen gaan.

Smart city toepassingen kunnen ook bijdragen tot meer participatie in het buurtleven. Zo maken ze nabije initiatieven, voorzieningen en diensten (cultuur, onderwijs, ontspanning, zorg, welzijn, commerciële voorzieningen, ...) optimaal vindbaar en bereikbaar. Ze kunnen ook de toegankelijkheid verhogen tot het gezamenlijk renoveren van gebouwen (bijvoorbeeld door groepsaankopen), ofwel in een bepaalde fysiek begrensde buurt, ofwel met verschillende gebouwen in een veel bredere omgeving. Ook zullen deze toepassingen de participatie van de buurtbewoners in de opwaardering van bestaande buurten faciliteren.

### **In 2050 beantwoorden alle gebouwen waarin we kunnen wonen aan de duurzaamheidsprincipes.**

*Perspectief 2020:*

- De overheid monitort de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen steeds meer.
- Het aandeel woningen die niet voldoen aan die minimale normen is gedaald tot 30% van het totale aantal woningen.
- Dankzij de woningpas\* overwegen potentiële kopers de renovatiekosten mee bij hun beslissing om een woning al dan niet te kopen.
- Duurzame investeringen zijn aantrekkelijk voor private en sociale verhuurders. Private en sociale huurders kunnen een deel van de kosten verrekenen in de huurprijs.
- Via groepsaankopen worden gelijkaardige renovatiewerken (dak, ramen, ...) gebundeld. Dit biedt een antwoord op de bestaande versnipperde eigendomsstructuur in Vlaanderen.
- Verschillende technologische ontwikkelingen (zoals het BIM\*, prefabricage,...) hebben het bouwproces verder verduurzaamd.
- Woningen van zorgbehoevenden zijn flexibel uitgerust met slimme sensoren en technologie om optimale thuiszorg mogelijk te maken. Dit ondersteunt de tendens tot vermaatschappelijking van de zorg. Domotica toepassingen laten toe dat woningen, ook voor tijdelijke zorgbehoevenden, uitgerust zijn om thuiszorg of hogere zelfredzaamheid mogelijk te maken.
- De duurzaamheidsmeter zorg (en andere duurzaamheidsmeters) draagt bij aan het verduurzamen van woningen en residentiële woonvormen voor gezinnen en mensen met een zorgnood.



*Perspectief 2030:*

- Het aandeel woningen dat niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen is verder afgenomen tot 20% van het totale aantal woningen.
- Nieuwe gebouwen zijn veranderingsgericht (aanpasbaar, combineerbaar en multi-inzetbaar).
- De principes van universal design\* (of toegankelijke omgeving) worden algemeen toegepast in het ontwerp en ontwikkeling van woonlocaties.

*Perspectief 2040:*

- Het aandeel woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen is verder afgenomen tot 10% van het totale aantal woningen.
- Alle gebouwen sluiten waar mogelijk de materialenkringlopen\*, met een geoptimaliseerde herbruikbaarheid van bouwmaterialen en onderdelen.
- Het merendeel van de bestaande gebouwen is gerenoveerd tot een duurzaam niveau, via een systeem van monitoring, begeleiding, verplichtingen en gebouwspecifieke trajecten. Voor de resterende gebouwen is er een plan van aanpak.

**In 2050 beantwoorden alle woon- en leefomgevingen aan de duurzaamheidsprincipes.**

*Perspectief 2020*

- De meer themagebonden initiatieven om buurten te verduurzamen (zoals Groen in de Buurt, Slim in de Stad, het STOP\*-principe,...), zijn op elkaar afgestemd en zoeken naar onderlinge synergieën.
- Huidige initiatieven om buurten te verduurzamen (zoals de duurzaamheidsmeter Wijken of het Lerend Netwerk Duurzame Wijken), zijn opgeschaald naar een werkbare systematiek voor lokale overheden en voor burgerinitiatieven die zich willen verduurzamen.
- Overheden hebben aandacht voor publieke infrastructuur in de buurten, die het sociale weefsel ondersteunt.
- Bewoners nemen initiatief en engagement op voor hun buurt. Buurtbewoners krijgen de mogelijkheid en de instrumenten om samen en georganiseerd zwakke plekken in de buurt te benoemen en aan te pakken.
- De buurten zijn volwaardig uitgerust met slimme sensoren die via open en reallimedata de luchtkwaliteit, de verkeersveiligheid, de stedelijke distributie en de ruimtelijke inplanting van wonen en werken systematisch in beeld brengen.

#### *Perspectief 2030*

- Lokale besturen keuren enkel nog duurzame wijkontwikkelingsprojecten\* goed.
- In elke stad of gemeente is minimaal één wijkontwikkelingsproject opgestart om de omgeving duurzamer te maken. De medewerking van de buurtbewoners is hierbij een vanzelfsprekendheid. Hieronder vallen initiatieven waarbij integraal gekeken wordt naar meer openbare ruimte, betere infrastructuur, beter op maat van zorgbehoevenden, aandacht voor wateroverlast....
- Het ontwikkelen van een sociale levendige buurt is een vanzelfsprekend en imagoversterkend onderdeel van een project.
- Voortbouwend op het tussendoel voor 2020, worden buurten volwaardig uitgerust met slimme sensoren die via open en realltime data de luchtkwaliteit, de verkeersveiligheid, de stedelijke distributie, ... in beeld brengen. Deze data ondersteunen mee het participatief proces voor een verbeterde ruimtelijke inplanting van wonen en werken.
- Algoritmes helpen overheden in het beantwoorden van complexe problemen en het sturen van gedrag via data die burgers, infrastructuur en bedrijven aanleveren.

#### *Perspectief 2040*

- De grootschalige verduurzaming van bestaande wijken zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van de wijken in Vlaanderen een verduurzamingsproces doorloopt (of heeft doorlopen).
- Het energieverbruik van gebouwen waarin we kunnen wonen is beperkt (door bouwtechnische ingrepen) en ze zijn allen aangesloten op een wijk- of buurtgebonden Smart Grid\* met 100% hernieuwbare energie (combinatie geothermie, zonne- en windenergie). De wijk of buurt zelf is hier (ruimtelijk) optimaal voor ingericht. Dit gebeurt met innovatieve financiering (bijvoorbeeld green bonds\*) met duidelijke terugverdieneffecten. Ook is er aandacht voor sociale innovatie, met aandacht voor kansengroepen.

## 2.2.

### Slimme locatie

Een duurzame woning is ook een woning op de juiste plaats. Visie 2050 beschreef al uitgebreid de uitdagingen rond demografie, ruimtelijke ordening en mobiliteit. Met de goedkeuring van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is gekozen voor een krachtig uitgangspunt. Een slimme locatie beantwoordt aan de criteria die in het witboek zijn opgenomen voor geschikte locaties waar gewoond kan worden. In die zin zal de transitieprioriteit Slim Wonen en Leven de doorwerking van volgende principes van het Beleidsplan maximaal ondersteunen:

- verhogen van het ruimtelijk rendement door in te zetten op inbreidingsgerichte en kwalitatieve transformatie van de bebouwde ruimte;
- bundelen van ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken, voorzieningen en vrije tijd op goed gelegen locaties.

#### **Uitdagingen/opportunities**

##### Mogelijke inbreidingslocaties beter in kaart brengen

Er gebeurde al heel wat vooronderzoek en proefprojecten rond kwaliteitsvolle verdichting; de bouw- en ontwikkelingssector bewees al dat ze kwaliteitsvolle verdichtingsprojecten\* kan afleveren. Het gaat er nu om deze goede voorbeelden op te schalen. Maar, de ruimtelijke mogelijkheden in Vlaanderen zijn nog weinig in kaart gebracht. In Nederland en Duitsland bestaan al tools die onderbenutte locaties en gebouwen in beeld brengen. In Vlaanderen denkt ook het Kenniscentrum Vlaamse Steden erover om de potentieel inzetbare ruimte in kaart te brengen. De mogelijkheden in kaart brengen, kan de onzekerheid over de haalbaarheid van ambities stelselmatig verkleinen. De inzet van technologie (bijvoorbeeld GIS (geografisch informatiesysteem)-data) is hierbij ongetwijfeld een meerwaarde.

##### Potenties op onderbenutte locaties benutten

De tussentijdse doelstelling van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is om tegen 2025 het bijkomend ruimtebeslag te halveren. Om dit te realiseren, moet het tempo waarmee inbreidingsgerichte projecten\* tot stand komen, fors omhoog. Diverse factoren zoals sanering, archeologie, mobiliteit en het noodzakelijke draagvlak in de buurt maken stedelijke vernieuwingsprojecten een stuk complexer, tijdrovender en risicovoller dan het inpalmen van open ruimte. De vraag is hoe we bij kernversterkende projecten met een hoge complexiteit kunnen zorgen voor een breed draagvlak én een korte doorlooptijd, zodat ze in concurrentie (kunnen) staan met 'gemakkelijke' uitbreidingslocaties. Het zal een uitdaging zijn om grond en bouwmoogelijkheden op slechtgelegen locaties te ruilen met betere, en toch de resulterende woonkost op goede locaties betaalbaar te houden.

We zullen daarom aan de slag moeten in omgevingen die tot nu toe minder in beeld kwamen, namelijk de 20ste-eeuwse stadsuitbreidingen: goed gelegen residentiële verkavelingen bij stations, supermarkten langs tramlijnen, garagecomplexen in bouwblokken, .... Het zal maatwerk en creativiteit vragen om hier oplossingen aan te dragen, niet alleen in grote steden, maar ook in kleinere kernen.

## Toekomstbeeld

Vanaf 2040 kan de ruimte die nodig is voor allerlei maatschappelijke functies, waaronder wonen, opgevangen worden binnen het bestaande ruimtebeslag van Vlaanderen. Hiertoe is het ruimtelijk rendement stelselmatig aanzienlijk verhoogd, zoals ook het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen ambieert.

Verhogen van het ruimtelijk rendement bij knooppunten

Conform het witboek BRV, zal de dichtheid van woongelegenheden op strategische (collectieve) vervoersknooppunten aanzienlijk stijgen:

- binnen de 1000 meter van de internationale en metropolitane knooppunten met minstens 50% tegenover 2015;
- binnen de 1000 meter van alle collectieve vervoersknooppunten in heel Vlaanderen samen, (met hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau) met minstens 30% tegenover 2015.

Dit zorgt voor heel wat economische opportuniteiten en een versterkte verweving van woon-, werk- en andere leef functies.

Onder andere door woningen op de slechtst gelegen locaties te vermijden of te laten uitdoven, is de verhardingsgraad in landbouw, natuur en bos tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen tegenover 2015. Dit realiseren we vanuit een gemeenschappelijke visie en gemeenschappelijke doelstellingen en via projecten van verschillende overheden, maatschappelijke partners, ondernemers en burgers.

Koppeling met mobiliteit – Transit-oriented Development

Transit-oriented Development\* (TOD) houdt een sterke integratie in van ruimtelijke ontwikkelingen in een mobiliteitsvisie. Hierbij wordt gezocht naar de beste locatie voor elke functie. TOD krijgt voet aan de grond in Vlaanderen, ook op stads- of regioniveau. Goede voorbeelden hiervan zijn Regionet Leuven, waar een slim mobiliteitsbeleid de basis vormt voor keuzes rond verdichtingslocaties. Sint-Niklaas werkt aan een 'lobbenstad'-model, waarbij sterke openbare vervoersassen en groenassen elkaar afwisselen en versterken. Deze voorbeelden kunnen inspiratie bieden voor kleinere steden en landelijke kernen.

Duurzame buurten op slimme locaties

In 2050 bieden aantrekkelijke steden en dorpen een kader voor het functioneren van duurzame buurten. Ze doen dit door hun economisch, ecologisch en sociaal beleid integraal te benaderen. Dit leidt rechtstreeks tot sterke locatiekeuzes, die de bundeling van diverse functies rond knooppunten van openbaar vervoer koppelen aan de nabijheid van blauwe netwerken en open ruimte. Een goed locatiebeleid helpt gezondheidsproblemen door slechte luchtkwaliteit, geluid, hinder, ... te verlagen.

Een stimulerend beleid van diverse overheden ondersteunt de ruimtelijke transitie, waarbij de maatschappelijke winsten van wonen op een goede locatie beloond worden. Dit beleid stimuleert positieve keuzes van bewoners voor het wonen in steden of kernen. Die stimulansen kunnen fiscaal, via een premie of subsidie, afhankelijk van het meest geschikte middel.

## Aandacht voor betaalbaarheid

Het locatiebeleid\* zorgt voor de nodige maatregelen om te garanderen dat alle bevolkingsgroepen kunnen wonen en leven op goedgelegen locaties, zoals deze geoperationaliseerd zullen worden in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Publieke woonactoren spelen hierin een cruciale rol. Waar de markt tekortschiet, grijpt de overheid in. Zo kan de overheid sturen via een gericht grond- en pandenbeleid.

Wonen op slimme locaties levert een bijdrage aan het terugdringen van kansarmoede en aan de sociale participatie van zorgbehoevende mensen. Ook een intergenerationele mix biedt kansen voor buurtondersteuning. Duurzame buurten op een slimme locatie bieden de meest kwetsbare groepen de mogelijkheid volwaardig deel te nemen aan de samenleving en een aantal kosten te beperken.

### **In 2050 wonen we in en nabij knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer, zonder de open ruimte verder te belasten.**

#### *Perspectief 2020*

- Niet-benutting en onderbenutting (leegstand, te lage dichtheden, extensief ruimtegebruik) worden in kaart gebracht en gedeeld met belanghebbenden, met inzet van slimme technologie.
- Op onderbenutte locaties bij knooppunten starten we woonprojecten op die een hogere woondichtheid koppelen aan een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Kwaliteitsvolle hoogbouw, optoppen van gebouwen met extra woonunits, tijdelijke invullingen met (modulaire) woningen komen sterker in beeld.
- Publieke woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, intercommunales,...) verwerven, ruilen of schrappen woonlocaties selectief, naargelang hun ligging tegenover knooppunten.
- Nieuwe woonprojecten van publieke woonactoren worden gemotiveerd vanuit hun locatie op de knooppuntenstructuur. Voor woonprojecten die hier duidelijk niet aan voldoen, zoeken we een oplossing binnen bestaand ruimtebeslag.
- Ontwikkelingsprocessen van (gemengde) woonprojecten op goede locaties zijn realisatiegericht, laten via maatwerk complexiteit toe en zetten van bij de start sterk in op overleg met de nodige partners en experts zodat gefundeerde en gedragen keuzes (locatie en inrichting) kunnen gemaakt worden. Drempels om gericht woongerelateerde functies (handel, onderwijs, voorzieningen) sneller ruimte te geven, worden weggewerkt. Het inrichten van multifunctionele zones met een gezonde verweving van wonen en werken maakt hierdoor vaart.
- Er is structurele expertise beschikbaar om de min- en meerwaarden van gronden door de nieuwe regels te berekenen.

#### *Perspectief 2030*

- Conform het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt het gemiddeld dagelijks bijkomend ruimtebeslag beperkt (van 6 ha/dag in 2016 naar 3 ha/dag in 2025).
- Het verhogen van het ruimtelijk rendement krijgt vorm en is breder verspreid in de ontwikkelingspraktijk in Vlaanderen:
  - Kwaliteitsvol gestapeld wonen in de omgeving van knooppunten vindt ook ingang in kleinere kernen.
  - Goed gelegen, maar verouderde woonwijken en verlaten sites worden courant omgevormd tot plekken met gestapelde functies, meervoudig ruimtegebruik, multi-inzetbaar op lange termijn.
- De focus van woonactoren (ontwikkelaars) is verschoven van uitbreidingslocaties naar onderbenutte plekken nabij knooppunten.
- Alle relevante vormen van ondersteuning (fiscale instrumenten, premies, subsidies, ...) om woningen te kopen, renoveren, slopen en bouwen, zijn waar mogelijk locatieafhankelijk gemaakt, om eventuele marktversturende en uitsluitende neveneffecten te vermijden.

#### *Perspectief 2040*

- Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot nul hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden. (zie ook Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen)
- Verouderde woningen op slecht gelegen locaties verdwijnen stilaan uit het aanbod, omdat ze niet langer aantrekkelijk zijn als investering.
- Het is financieel aantrekkelijker geworden om te wonen in steden en dorpskernen door een aanbod op maat van de vraag, de terugverdieneffecten van woningen (energiezuinig, onderhoudsvriendelijk, vlot aanpasbaar, ...) en de efficiënte inzet van (publieke) voorzieningen.
- De planning van efficiënt openbaar vervoer, wonen, werken en voorzieningen en kwaliteitsvolle open ruimte verloopt geïntegreerd en resulteert in goed bereikbare woonconcentraties met een kwalitatieve integratie in de ruimtelijke context (Transit-oriented Development).

## 2.3.

### Aanbod op maat van de woonbehoefte

#### Uitdagingen/opportunities

Het is goed wonen en leven in Vlaanderen. Volgens het Groot Woononderzoek\* (2013) woont een grote meerderheid in woningen van goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs. 9 op 10 Vlaamse huishoudens is zelfs tevreden tot zeer tevreden over de woning en de buurt waarin ze wonen. Op de tevredenheid met de woning, de sociale contacten met huisgenoten en de buurt scoort de Vlaming hoger dan op alle andere levensaspecten zoals werk, gezondheid, levensstandaard, .... (Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) 2016).

Ook in de toekomst willen we dat zo houden, al zien we nu al een aantal uitdagingen.

#### Demografische uitdagingen

Het Planbureau voorspelt tegen 2050 een aangroei van het aantal huishoudens met 478.000. Om al deze huishoudens een plek te bieden op de woningmarkt, zijn bijna 500.000 extra woningen nodig. Maar, het gaat over meer dan alleen woningen. Demografische trends als vergrijzing en verjongen, gezinsverdunding, migratie, nieuwe samenlevingsvormen, nieuw samengestelde gezinnen, ... vragen een grote diversiteit aan woontypes en -vormen. De woonbehoefte heeft daarnaast ook een ruimtelijke component. De bevolkingsgroei zal zich niet overal in dezelfde mate of aan dezelfde snelheid voordoen. In de landelijkere gebieden zet de vergrijzing zich sterker door. De stedelijke gebieden daarentegen verjongen meer, mede door migratie. Ook hierop moet de woningmarkt een antwoord bieden.

De tendens tot vermaatschappelijking van de zorg vraagt een aanbod van aangepaste, kleinere woningen, geschikt voor personen met een zorgbehoefte zoals ouderen en personen met een beperking. Onder meer door de vergrijzing van de bevolking zal deze groep sterk toenemen. Voor hen is het belangrijk dat er een voldoende zorgaanbod in de onmiddellijke omgeving beschikbaar is.

#### Nood aan een flexibel aanbod

Het diverse aanbod moet ook inspelen op de sociaal-economische situatie van de huishoudens en de mogelijkheden waarover zij beschikken om hun woonbehoefte in te vullen. De uitdaging bestaat erin ook kwetsbare groepen toegang te geven tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.

Tot slot veranderen de woonbehoeften van personen en huishoudens doorheen hun levenscyclus: mensen gaan samenwonen, krijgen kinderen die later het huis weer verlaten, carrières veranderen, mensen worden ouder, ... Om op elk (levens)moment te matchen, zullen zowel het woningaanbod als de bewoners flexibel moeten zijn.

## Toekomstbeeld

### Bewuste woonkeuze

In 2050 hebben mensen autonomie in hun woonkeuzes en bestaan er creatieve alternatieven tussen kopen en huren, die bijdragen tot kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. Mensen gaan bewuster om met hun woning- en woonplaatskeuze en stellen ze ook in vraag als er iets verandert aan de gezins-, werk-, - of fysieke situatie. De woonmobiliteit is aanzienlijk verhoogd. Het woonaanbod is daarop voorzien: het is divers, flexibel en biedt op elk moment geschikte alternatieven. Economische spelers op de woningmarkt oriënteren zich daarop en bieden bewoners(groepen) diverse woon- en financieringsformules aan. Ze zetten daarvoor ten volle in op technologische innovatie (bv. domotica) en nieuwe bouwtechnieken.

Er bestaan nieuwe financiële verdienmodellen. Hierbij blijven leveranciers van diensten eigenaar van de tools die zij inzetten zoals gebouwen, infrastructuur, grond, voertuigen, brandstof en warmtenetten. Op deze manier wordt het Transit-oriented Development verhaal verder versterkt omdat zij die totale kost (ook de stook-, onderhouds- of verplaatsingskosten) mee brengen bij elk project.

### Een divers woonaanbod voor iedereen

We willen een woonaanbod voor iedereen, zoals Visie 2050 ook ambieert. Om inclusie te bereiken, moeten de geïntegreerde aanpak en de doelgroepgerichte aanpak gecombineerd worden. Waar kwetsbare personen of groepen er niet op eigen kracht in slagen een kwaliteitsvolle, betaalbare woning met woonzekerheid te realiseren, grijpt de overheid in.

**In 2050 biedt een divers woonaanbod ons de mogelijkheid om een bewuste woonkeuze te maken.**

#### *Perspectief 2020:*

- Het Woonbeleidsplan bevat een actieplan om op korte termijn resultaten te boeken. Private partners en overheid nemen initiatief om dit te kunnen realiseren. Zie hoofdstuk C plan van aanpak.
- Via experimenten met nieuwe wooninitiatieven wordt een betaalbaar en kwalitatief woonaanbod gecreëerd (met o.a. alternatieven voor huur en koop, met of zonder vormen van gemeenschappelijkheid, al dan niet op gronden die de overheid in erfpacht of opstal geeft, ...).
- Via een grootschalige enquête brengen we de woonsituatie, -behoeften en wensen van de Vlaming periodiek in kaart.
- Gemeenten krijgen meer instrumenten om geplande sociale woonprojecten, te sturen in de richting van een aanbod dat meer op maat is van de vraag in de gemeente.
- Overheidsingrijpen (regelgeving, fiscaliteit, premies en subsidies) is aangepast aan nieuwe wooninitiatieven, -vormen en -formules. Dit overheidsingrijpen is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.



*Perspectief 2030:*

- De woningvoorraad volgt de demografische evolutie en is flexibel en veranderingsgericht, waardoor alle huishoudens op elk moment over een (aan)gepaste woning kunnen beschikken.
- Er bestaan diverse woonformules van kopen tot huren en tussenvormen, met garanties voor woonzekerheid.
- Voor zorgbehoevenden en andere kwetsbare groepen is er dankzij de extra inspanningen van de overheid, een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod met voldoende woonzekerheid.
- De meerwaarde van een bovenlokale aanpak overtuigt steeds meer lokale besturen om dit te benaderen vanuit een gezamenlijke geïntegreerde gebiedswerking over de gemeentegrenzen heen. De woonprogrammatie kan hierbij een belangrijke hefboom zijn.
- Overheden faciliteren burgerontwikkeling, bijvoorbeeld door financiële formules of locaties ter beschikking te stellen voor initiatiefnemers.
- De burgergroep treedt op als ontwikkelaar van de buurt. Professionele tussenpersonen brengen collectieve burgerontwikkeling en vraag met elkaar in contact.
- Het delen van private ruimte in een buurt wordt gestimuleerd door het voorzien van gepaste compensatiemechanismen.

*Perspectief 2040:*

- De doelstellingen van Visie 2050 en Slim Wonen en Leven en verwante beleidsplannen zijn richtinggevend voor de mate van overheidsondersteuning.
- De woonfiscaliteit vertrekt van een correcte en geactualiseerde basis.

## 2.4. Duurzame woonwensen

Wonen, en in het verlengde een woning, heeft verschillende betekenissen of motieven.

Het Vlaamse ideaalbeeld is vaak een ruime en vrijstaande woning met tuin, bij voorkeur in een suburbane of landelijke omgeving. Deze woonwens werkt een nog verdere verspreiding van de al erg versnipperde nederzettingsstructuur in de hand. Ook lijkt de woonwens van een eigen woning diep genesteld te zijn in het hoofd van de Vlaming. Dit wensbeeld is evenwel niet zo maar ontstaan, maar is het resultaat van motieven, weerstanden en invloeden uit de omgeving.

Alle Vlamingen die kunnen, willen zo snel mogelijk zelf een woning aankopen. Ze doen dit door gaans door een woning te bouwen of door een bestaande woning te kopen en die dan (individueel) te renoveren.

Momenteel zijn er wel tekenen die mogelijk een verandering tonen in dit traditionele wensbeeld. De grote vrijstaande woning heeft op de immo- en nieuwbouwmarkt aan belang ingeboet en maakt steeds meer plaats voor appartementen en kleinere woningen in kernen van dorpen of in steden. De laatste jaren is de stedelijke bevolking opnieuw gegroeid en is de gemiddelde kavelgrootte en bewoonbare oppervlakte gedaald. Projectmatige initiatieven en collectieve woonvormen zitten in de lift. Er moet bekeken worden in hoeverre deze veranderingen het gevolg zijn van hoge woningprijzen of de winst die gemaakt kan worden bij meerdere kleinere kavels, dan van een kentering in het wensbeeld.

### Toekomstbeeld

Herkadering van de woonwensen

Het inspelen op de achterliggende motieven, weerstanden en omgevingsinvloeden zijn belangrijke componenten waarop we zullen moeten werken om het wensbeeld van de Vlaming te herkaderen. Dit heeft meer effect dan alleen het informeren en sensibiliseren, al blijft dit ook belangrijk. Ook financiële stimulansen zijn minder effectief. Als die wegvallen, zal ook het gedrag voor een groot stuk uitblijven.

Concreet en toegepast op de drie voorgaande pijlers, vertaalt zich dat in volgende wensbeelden:

#### 1. Duurzame woning en omgeving

We voelen ons thuis in een duurzame woning, waarin - naast de minimale kwaliteitsnormen - ook veel aandacht gaat naar basisbehoeften zoals voldoende privacy, lichtinval, uitzicht, veilige collectieve (speel)ruimte, verzorgde leefomgeving, ... We wonen graag in een kwalitatieve omgeving. Daarbij hoort bijvoorbeeld toegang tot collectieve functies, voorzieningen en openbaar vervoer, mogelijkheden tot sociale interactie en ontmoeting, ... Daarom streven we mee naar levendige en prettige buurten, waarin naast een ruim en gevarieerd aanbod aan kwalitatieve woningen, ook veel kwalitatieve en gezonde collectieve ruimte aanwezig is.

## 2. Slimme locatie

We kiezen bewust voor een woning in een (landelijke of stedelijke) kern. Deze keuze voor een slimme locatie is vanzelfsprekend, want het leven is er efficiënt georganiseerd door de nabijheid van allerlei voorzieningen, hoogstaand openbaar vervoer en werkgelegenheid.

## 3. Aanbod op maat van de woonbehoefte

We zoeken de woonformule (kopen of huren, individueel of gezamenlijk,...) die het best bij ons past in elke levensfase. We willen niet langer levenslang in een(eigen) woning wonen. We stellen de woning- en woonplaatskeuze telkens opnieuw in vraag bij een belangrijke verandering in de fysieke, gezins- of werksituatie. Verhuizen om specifieke noden op dat moment is hierbij een reële optie.

### **In 2050 is slim wonen en leven in een aantrekkelijk buurt vanzelfsprekend.**

#### *Perspectief 2020:*

- We analyseren de woonwensen vanuit een gedragswetenschappelijke invalshoek (nudging). Inzichten over motieven, weerstanden en invloeden vanuit de omgeving nemen we mee om de woonwensen te herdenken. We werken de meest kansrijke initiatieven uit om de woonwensen te beïnvloeden.
- De media verhoogt de aandacht voor duurzame vormen van wonen en leven en de meerwaarde ervan.
- De leerplannen van het lager en secundair onderwijs besteden aandacht aan de impact van de woonwens op de omgeving en aan de buurt als sociaal en interactief geheel. Duurzaam en omkeerbaar bouwen en renoveren en de principes van Slim Wonen en Leven zijn geïntegreerd in de opleidingen van bouwprofessionals.

#### *Perspectief 2030:*

- Het beleid van de diverse overheden stimuleert de ingezette evolutie naar meer duurzame woonwensen.
- Bij wijzigingen in de gezins- en fysieke situatie, is verhuizen naar een geschiktere woning, woonvorm of buurt een volwaardige optie. In functie hiervan worden barrières (hoge transactiekosten bij verhuizen) weggewerkt. Het woonaanbod is daarop afgestemd met een voldoende brede diversifiëring van woontypologieën, zodat mensen binnen hun buurt kunnen schuiven.
- Bij wijzigingen in de werksituatie, wordt woonmobiliteit gestimuleerd en mogelijk gemaakt door een geschikt en gevarieerd aanbod. In functie hiervan worden barrières (te hoge transactiekosten) weggewerkt. Dit komt de werking van de arbeidsmarkt ten goede.

#### *Perspectief 2040:*

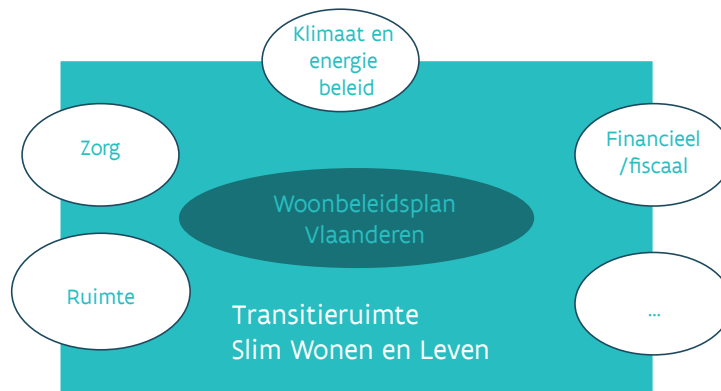
- De woonwensen zijn zo geëvolueerd dat iedereen bij voorkeur in de steden of kernen wil wonen. Locaties buiten de kernen zijn voor ontwikkelaars niet meer interessant.

## C. Plan van aanpak van Slim Wonen en Leven

Om de vier pijlers van de duurzame buurt te realiseren, moeten we concrete acties nemen. Het plan van aanpak van Slim Wonen en Leven clusteren we daarom rond drie engagementen:

1. Slim Wonen en Leven neemt geen engagementen die concurreren of dubbelopen met andere beleidsinitiatieven. We werken complementair samen met andere beleidsvelden.
2. We maken een Woonbeleidsplan Vlaanderen op, waarin we de visie van Slim Wonen en Leven integraal opnemen.
3. We betrekken actief onze stakeholders in de transitieruimte. De transitieruimte Slim Wonen en Leven bestaat uit de strategische denkgroep, start werven op met stakeholders en brengt een brede groep van belanghebbenden periodiek samen in een transitiearena.

We werken deze drie engagementen hieronder verder uit.



# 1.

## Complementair werken met andere beleidsvelden

Een sterke positionering tussen de bestaande beleidsplannen is belangrijk voor een transitieprioriteit die meerwaarde wil bieden.

Slim Wonen en Leven wil een unieke positie innemen, door een structuur aan te bieden waarin alle relevante beleidsdomeinen en stakeholders samen nadenken over transversale inhoudelijke onderwerpen m.b.t. wonen en leven en door het opzetten van een transitieruimte waarbinnen experimenten kunnen opgestart worden.

Om dit doel te bereiken, worden volgende rollen opgenomen:

Een **verbindende rol** tussen beleidsplannen en initiatieven

We brengen raakvlakken tussen strategische beleidsplannen en andere initiatieven in kaart, alsook de mate waarin ze samen kunnen bijdragen tot het gewenste toekomstbeeld voor 2050. Slim Wonen en Leven zal hierin een verbindende rol opnemen: we stimuleren en versterken de mogelijke synergiën tussen deze beleidsplannen en initiatieven. Zo moeten we bijvoorbeeld een verbinding leggen tussen de doelstellingen van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de doelstellingen uit het renovatiepact.

Een **initiërende rol** voor lacunes

De inhoudelijke raakvlakken tussen bestaande (beleids)initiatieven zijn groot. Zowel binnen de Vlaamse overheid als daarbuiten wordt steeds meer over sectorale grenzen heen gekeken. Toch zullen er altijd bepaalde lacunes blijven bestaan die nog niet (volledig) worden behandeld, maar essentieel zijn om te komen tot het gewenste toekomstbeeld. Slim Wonen en Leven zal deze inventariseren en een initiërende rol opnemen om hiervoor tot een plan van aanpak te komen. Er kan een kruisbestuiving ontstaan door enerzijds lacunes uit de bestaande (beleids) initiatieven op te nemen en anderzijds ervoor te zorgen dat initiatieven vanuit Slim Wonen en Leven worden opgenomen in de lopende beleidsprocessen.

Een **ondersteunende rol** voor andere beleidsvelden

Verbindingen of lacunes vinden, gebeurt niet alleen binnen Slim Wonen en Leven. Ook andere initiatieven binnen of buiten de Vlaamse overheid kunnen een beroep doen op deze transitieprioriteit. In deze rol ondersteunt Slim Wonen en Leven de initiatieven die zelf nieuwe synergiën zoeken of hiaten vullen en zo bijdragen tot het gewenste toekomstbeeld.

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen biedt voor Slim Wonen en Leven bijvoorbeeld een belangrijk basisdocument.

De invulling van deze rollen worden hieronder concreet ingevuld onder punt 3: opzetten van de transitieruimte.

# 2.

## Opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen

Het is onze ambitie om een Woonbeleidsplan Vlaanderen op te maken. Dit strookt met het recent toegevoegde artikel 4bis aan de Vlaamse Wooncode, dat stelt dat de Vlaamse Regering in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen zal vaststellen. Het plan zal bestaan uit een informatief gedeelte en een deel met de langetermijnvisie en -doelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid, met tijdshorizon 2050. De visie en doelstellingen worden om de 15 jaar herzien, door maatschappelijke evoluties en nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek.

Nog in de Vlaamse Wooncode staat dat in het eerste jaar van iedere legislatuur een actieprogramma wordt vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet. Deze initiatieven dragen bij aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Tegelijkertijd wordt het informatieve gedeelte geactualiseerd.

Slim Wonen en Leven kiest ervoor om de opmaak van het Woonbeleidsplan in te bedden in een transitie-aanpak. Dit schept ruimte voor nieuwe inzichten, die bottom-up kunnen ontstaan, en in co-creatie met de maatschappelijke vijfhoek kunnen getest en opgeschaald worden.

Het informatief deel zal een uitgebreid overzicht bieden van het wonen in Vlaanderen, de knelpunten en de uitdagingen voor de toekomst via de recentste resultaten van wetenschappelijk onderzoek. De actualisatie zal onder meer gebeuren op basis van de resultaten van Woonsurvey 2017.

De langetermijnvisie van het Woonbeleidsplan zal gemeenschappelijk zijn aan de visie van Slim Wonen en Leven. Dit betekent dat we de visie zoals uitgeschreven in het vorige hoofdstuk van deze startnota, gebaseerd op de vier pijlers, integreren in het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

De langetermijndoelstellingen vormen een concretisering van de langetermijnvisie, specifiek vanuit de invalshoek van het woonbeleid. Ze stellen zeer duidelijke ambities voor de lange termijn en geven aan welk rol en verantwoordelijkheden het woonbeleid zelf zal opnemen. Slim Wonen en Leven zal tegenover het Woonbeleidsplan eenzelfde verbindende en initiërende rol aannemen als tegenover bijvoorbeeld het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Doordat de timing van beide gelijklopende is, is de ruimte voor kruisbestuiving tussen Slim Wonen en Leven en het Woonbeleidsplan optimaal. Het formuleren van de langetermijndoelstellingen gebeurt in 2017, in nauw overleg met de verschillende stakeholders van het woonbeleid.

In 2018 -2019 zullen we starten met de voorbereiding van het actieprogramma voor de komende legislatuur (2019-2024).

# 3.

## Opzetten transitieruimte Slim Wonen en Leven samen met stakeholders

Slim Wonen en Leven kunnen we niet alleen realiseren. We willen graag alle partners uit de maatschappelijke vijfhoek\* engageren om de transitieprioriteit Slim Wonen en Leven mee vorm te geven. Daarom richten we een brede transitieruimte in.

De transitieruimte Slim Wonen en Leven is de broedkamer voor de realisatie van de doelstellingen van de transitieprioriteit. De stakeholders zijn mee eigenaar van het proces en van de resultaten.

De transitieruimte Slim Wonen en Leven bestaat uit de strategische denkgroep, de werven en de transitiearena.

### Strategische denkgroep

De strategische denkgroep vormt de motor van de transitieruimte. Deze denkgroep bestaat uit leden van de oorspronkelijke Delivery Unit en stakeholdersgroep en zal uitgebreid worden met een aantal sleutelfiguren, onder andere uit sociaal wonen. Aan het stuur staat de covoorzitter, die complementair aan de transitie-manager de transitieruimte richting geeft.

Deze denkgroep geeft een concrete invulling aan de doelstelling om complementair te werken met de andere beleidsvelden.

De denkgroep heeft de volgende taken:

- De strategische denkgroep bewaakt het globale traject van de transitieruimte vanuit het perspectief van het toekomstbeeld voor 2050 en ziet erop toe dat de vooropgestelde tussenliggende mijlpalen gehaald worden.
- De strategische denkgroep vult de initiërende, verbindende en ondersteunende rol van Slim Wonen en Leven in:
  - *Initiëren*: formuleren van beleidsdomeinoverstijgende adviezen (2 à 3 per jaar); deze adviezen vertrekken vanuit een maatschappelijke behoefte die een multidisciplinair antwoord vereist;
  - *Verbinden*: bespreken en opvolgen van evoluties en relevante initiatieven in andere beleidsdomeinen vanuit de scope Slim Wonen en Leven in functie van afstemming met de andere beleidsdomeinen;
  - *Ondersteunen*: de structuur van Slim Wonen en Leven ter beschikking stellen om transversale plannen VO breed en met stakeholders te bespreken, alsook de uitvoering van andere transversale beleidsplannen ondersteunen (zoals bv Beleidsplan Ruimte Vlaanderen).

- De strategische denkgroep beslist over de afbakening van de onderwerpen waaraan de werven werken, en over de keuze om een nieuwe werf op te starten. De aanleiding om een werf te starten, kan divers zijn: een lacune of synergie, bepaalde interessante experimenten of proefprojecten die geschikt lijken tot opschaling. De strategische denkgroep kan zich hierbij ook baseren op feedback uit de transitiearena's of voorstellen uit werven uit het verleden. Ook input uit het brede stakeholderveld is welkom. De strategische denkgroep zorgt zowel voor een brede (maatschappelijke vijfhoek) als specifieke (de koplopers en specialisten) betrokkenheid van stakeholders in de werven.

## **Werven**

De werven zijn tijdelijke thematische samenwerkingsstructuren. Om de beweging van het transitieproces te inspireren en te versnellen, bieden ze ontwikkelingsruimte aan proefprojecten, innovatieve samenwerkingsverbanden en andere ondersteunende initiatieven van relevante stakeholders via onder andere leeromgevingen of regelluwe zones. Gedragen vernieuwende ideeën en initiatieven kunnen we opschalen en uitrollen naar een brede toepassing en integratie in de Vlaamse samenleving.

De ambitie van de werven verschillen onderling. Bij werven die draaien rond beginnende experimenten is er eerder de vrijheid om te leren wat werkt en wat niet, en wat kan worden verbeterd. Bij werven rond het opschalen en toepassen van bepaalde experimenten, zal het doel de daadwerkelijke implementatie van een nieuwe werkwijze zijn.

De werven zijn nooit vrijblijvende denktanks, maar resulteren uiteindelijk in nieuw beleid, aangepaste regelgeving en kaders, innovatieve producten en diensten of een verandering in de waarden en het gedrag bij burgers en organisaties. Bij de werkzaamheden van de werven wordt er tevens aandacht besteed aan het betrekken van ervaringsdeskundigen of de vertegenwoordigende organisaties. Omdat de transitie Slim Wonen en Leven in beweging moet blijven, zijn deze werven in principe in de tijd beperkt. Na twee jaar moet een werf landen en concrete resultaten voorleggen. Om ervaring en kennis op te bouwen over deze werkvorm, start de strategische denkgroep vanaf 2017 stelselmatig werven op.

Zonder volledig te willen zijn, geven onderstaande potentiële werven een idee van het soort onderwerpen waaraan een werf effectief kan werken:

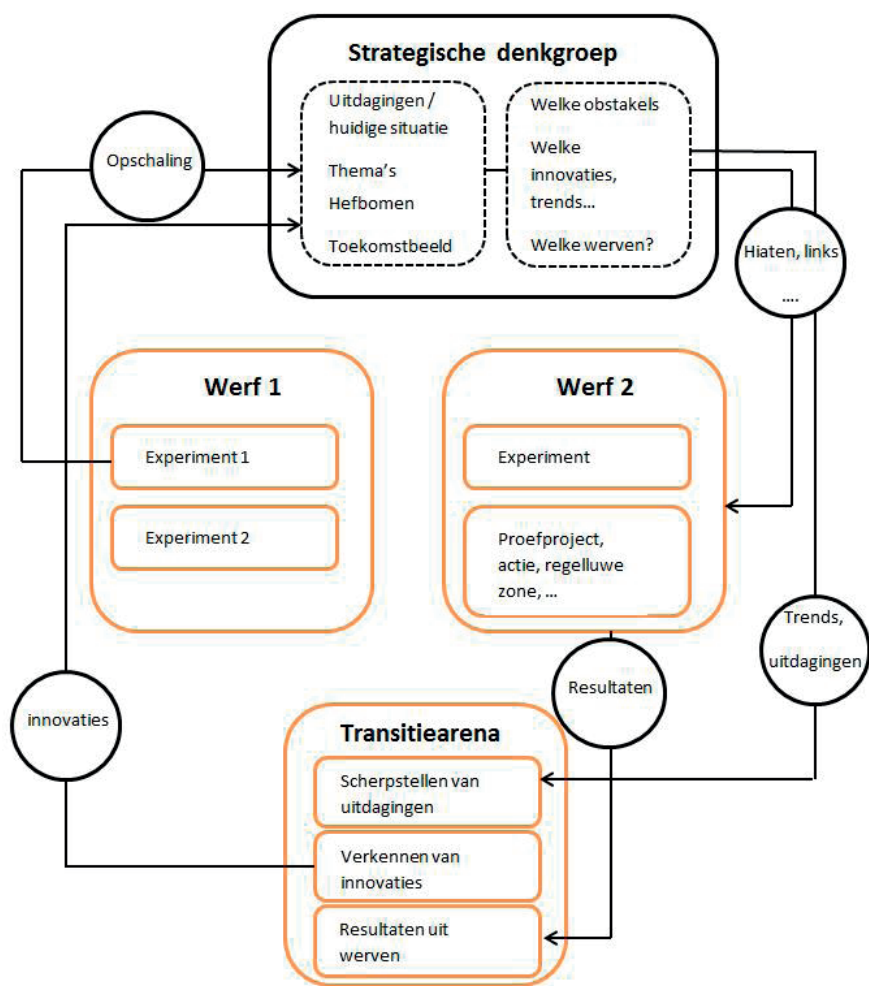
- Werf: Financiering van verschillende woonvormen
- Werf: Buurtinitiatieven
- Werf: Leefkernen in de landelijke omgeving
- Werf: Sneller en beter bouwen
- Werf: Naar duurzame woonwensen via onderwijs
- Werf: stimuleren van woonmobiliteit bij ouderen
- Werf: Smart Living



## Transitiearena

Periodiek verzamelt de strategische denkgroep een breed publiek van geïnteresseerde stakeholders en koplopers als klankbord en inspiratiebron voor het transitietraject. Zij komen samen in een transitiearena. In de arena stellen we samen uitdagingen scherp, stellen we werfresultaten voor en delen we nieuwe tendensen en pistes.

De strategische denkgroep faciliteert en organiseert in de transitiearena een sterk netwerkforum voor ideeën en initiatieven die (nog) geen plaats kunnen krijgen in een werf door bijvoorbeeld timing of schaal. Dergelijke innovatietrajecten blijven op die manier in beeld en vinden vanuit de transitiearena partners om hun ideeën verder uit te werken. Pistes met een rechtstreekse link naar beleidsvoering komen bij voorkeur in een werf terecht zodat we ze zo van naderbij kunnen aansturen en opvolgen.



## Begrippenlijst

- **Artificiële intelligentie** of kunstmatige intelligentie: de capaciteit waarmee machines, software en apparaten zelfstandig problemen oplossen. Dit doen ze door algoritmes te volgen en patronen te herkennen. Ze registreren fouten, passen processen aan en leveren zo een beter resultaat. Toepassingen ervan zijn te vinden in spraakherkenning, kwaliteitscontrole, automatische bewaking, beeldverwerking en medische diagnosevorming.
- **Bouwwerkinformatiemodel (BIM)**: een digitaal model van een geplande of bestaande constructie, opgebouwd uit objecten waaraan informatie is gekoppeld. Zo kan naast de geometrie en positie (bijvoorbeeld een wand) ook informatie worden toegevoegd zoals het te gebruiken bouw materiaal, de kosten, de afmetingen van een uitsparing (bijvoorbeeld voor een raamkozijn) en het verloop van leidingwerk. De informatie kan gekoppeld worden aan bijvoorbeeld fasering, functies, benodigde constructieve sterkte, specifieke aansluiting op omringende objecten, ...
- **Blockchain**: een openbare database waarbij elke toegevoegde data-lijn een validatie door de vorige meedraagt. Dit garandeert de volledigheid van de database. De computers in het netwerk bezitten een kopij van die database en controleren bij elke transactie de betrouwbaarheid (bijvoorbeeld de kredietwaardigheid) van zender en ontvanger, waardoor een validatie door een derde partij niet meer nodig is. De meest gekende toepassing is Bitcoin. In de toekomst kunnen via een blockchain ook andere transacties van data transparanter en goedkoper verlopen.
- **Design and Build**: een bouworganisatievorm waarbij zowel het ontwerp als de realisatie van het object aan één opdrachtnemer (marktpartij) wordt overgelaten.
- **Doorwaadbaarheid**: een maat voor het gemak waarmee men al fietsend of wandelend door een omgeving kan geraken. De wandel- en fietswegen moeten ook voldoende onderhouden en herkenbaar zijn.
- **Green bonds**: obligaties waarmee specifieke groene (of duurzame) projecten bekostigd worden.
- **Groen-blauwe dooradering**: een fijnmazig en samenhangend netwerk door open en bebouwde ruimte van groene verbindingen (parken, groenpolen aan de rand van de stad, speelbossen, bomenrijen, houtkanten en berm) en blauwe verbindingen (open rivier- en beekvalleien, poelen, vijvers en bekkens). Ook aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen, groendaken of groengevels of groene en blauwe ecologische infrastructuur doorheen bedrijventerreinen en landbouwgebieden horen hierbij. Groenblauwe dooradering bevordert de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad en verhoogt de gezondheid en de ruimtelijke kwaliteit. Groenblauwe dooradering kan bijdragen aan de migratie van soorten en aan verhoogde waterberging of waterinfiltratie. Ze vormen een samenhangend netwerk dat vanuit de open ruimte tot diep in de bebouwde omgeving doordringt.

- **Grote Woononderzoek 2013:** een grootschalig onderzoek in opdracht van de Vlaamse overheid. Daarin werden 10.000 gezinnen uitgebreid geïnterviewd over o.a. hun uitgaven voor wonen, de wijze van financiering, woonwensen en woongeschiedenis. Bovendien werden 5.000 woningen grondig gescreend volgens een methodiek gebaseerd op de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid. De resultaten bieden voor eerst een objectief zicht op de kwaliteit van de Vlaamse woningvoorraad en tonen welke trends zich afspeelden op de woningmarkt.
- **Inbreidingsgericht project:** een project gericht op de functionele en morfologische verdichting binnen de bebouwde ruimte.
- **Internet of Things:** een geheel van semi-intelligente apparaten, die met elkaar verbonden zijn. Alledaagse voorwerpen worden hierdoor verbonden via het internet. Op die manier kunnen ze communiceren met personen en met andere objecten. Op basis daarvan kan het autonome beslissingen nemen.
- **Kringlopen sluiten:** uitgangspunt dat in de levenscyclus van een gebouw zo weinig mogelijk (of idealiter geen) materialen worden verbruikt of weggegooid.
- **Locatiebeleid:** een beleid gericht op het afstemmen van het mobiliteitsprofiel van een activiteit op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.
- **Maatschappelijke vijfhoek:** indeling van de maatschappelijke actoren in vijf segmenten: overheid, kennisinstellingen, bedrijfsleven, burgers en middenveldorganisaties en financiers.
- **Performance contracting:** prestatie-overeenkomst, waarbij een contract wordt afgesloten tussen een klant die een bepaalde verbetering van de situatie wenst (bv. energie wil besparen) en een leverancier, die de verbetering zal realiseren (bv. isolatiewerken, verwarmingsinstallatie en onderhoud ervan). De leverancier biedt ook contractuele garanties voor deze verbetering.
- **Publiek-Private samenwerking:** een samenwerkingsvorm tussen en overheid en één of meerdere private ondernemingen.
- **Universal Design of ontwerpen voor iedereen:** een ontwerpbenadering die gebouwen en omgeving zo wil ontwerpen dat ze toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn voor een zeer diverse groep van gebruikers.
- **Smart Cities:** duurzame slimme steden gebruiken data en digitalisering om diverse behoeften en functies te verbinden in functie van hun dienstverlening.
- **Smart Grid of slimme netten:** elektriciteitsnetwerken die optimaal gebruik maken van nieuwe technologieën. Ze vergemakkelijken de integratie van hernieuwbare energie en het bijhorende tweerichtingsverkeer van elektriciteit (van de producent naar de consument en omgekeerd). Ze maken bijvoorbeeld energieopslag mogelijk of stemmen verbruikspieken af op productiepieken.

- **STOP:** de basis van duurzame mobiliteit, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat. De rangorde van STOP is gebaseerd op de wenselijkheid van elke vorm van mobiliteit. De impact van de vervoersvorm op ruimte (o.a. parkeerruimte) en gezondheid (o.a. beweging versus fijn stof) neemt toe naarmate men naar een volgende vorm overschakelt.
- **Transitiepad:** een stapsgewijze aanpak om een bepaalde doelstelling te realiseren, waarbij het toekomstbeeld gekoppeld wordt aan innovatieve en ondernemingsgerichte initiatieven en experimenten. Een transitiepad verloopt iteratief: het kan continu bijgestuurd worden door terug te blikken en vooruit te denken. Zo kan men steeds inspelen op de snel wijzigende omgeving, en op basis daarvan het toekomstbeeld en de aanpak aanpassen.
- **Transit Oriented Development (TOD):** stedenbouwkundig principe dat staat voor het ontwikkelen van concentraties van wonen, werken en voorzieningen in dichte kernen, rond multimodale knooppunten, en langs belangrijke vervoersassen.
- **Verdichtingsproject:** een project dat gerealiseerd wordt op een locatie die tot op heden onderbenut is gebleven, maar omwille van bijvoorbeeld de goede locatie geschikt is voor woningen, voorzieningen, werkplekken, ...
- **Virtual reality of virtuele omgeving:** in een slimme stad krijgen objecten (gebouwen, straatmeubilair, wegen, ...) een extra informatielaag die men bijvoorbeeld via een smartphone kan bekijken en zelfs personaliseren. Zo kan toeristische informatie aan een gebouw gekoppeld worden of krijgt men hulp bij het zoeken van een bushalte. Via virtual reality kunnen ontwerpen van gebouwen of publieke ruimte ook in 3D gesimuleerd en getest worden.
- **Woningpas:** een uniek integraal digitaal dossier van iedere woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar en de door hem gemachtigden. De woningpas is een instrument dat de gebruiker (eigenaar/koper/huurder) inzicht biedt in alle relevante gebouwaspecten van zijn woning, waaronder energetische aspecten, attesten en de woningkwaliteit. Dit project wordt momenteel ontwikkeld door de Vlaamse overheid.

Verantwoordelijke uitgever:  
Wonen Vlaanderen  
Koning Albert II-laan 19, bus 40  
1210 Brussel