

Bijdrage Vlaamse administratie  
aan het regeerprogramma  
van de aantredende Vlaamse Regering

## Beleidsdomeinspecifieke bijdrage

### Deel 3.13

# **Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed**

Mei 2009



# Inhoudstafel

|                                                                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>DEEL1: BELEIDSDOMEINSPECIFIEKE OMGEVINGSANALYSE .....</b>                                                                                        | <b>3</b>      |
| 1. Vlaanderen als ‘global village’ in een mondiale wereld.....                                                                                      | 3             |
| 2. Identiteit als basis voor sociale cohesie.....                                                                                                   | 4             |
| 3. Een veranderend klimaat vraagt een ander beleid .....                                                                                            | 5             |
| 4. Vlaanderen bevindt zich steeds meer tussen twee groeiende<br>beleidsniveaus: het lokale en het Europese en internationale<br>beleidsniveau ..... | 6             |
| 5. Individualisering versus maatschappelijke bewustwording en<br>gemeenschapsgevoel .....                                                           | 7             |
| 6. Stijgende vraag naar mobiliteit leidt tot steeds meer voelbare congestie ...                                                                     | 8             |
| 7. De trend tot verstedelijking en suburbanisatie transformeert de open<br>ruimte in Vlaanderen.....                                                | 9             |
| 8. De toegenomen multifunctionaliteit van het platteland zorgt voor<br>belangrijke uitdagingen .....                                                | 10            |
| 9. Demografische veranderingen zorgen voor uitdagingen.....                                                                                         | 12            |
| 10. Vrijtijdsbesteding krijgt een toenemend belang in ons dagelijks leven ...                                                                       | 13            |
| 11. Hergebruik en herbestemming van ruimte en verweven van<br>ruimtegebruik bieden opportuniteiten.....                                             | 15            |
| 12. Vlaanderen raakt aan zijn grenzen wat het aantal woningeigenaars<br>betreft. Dit heeft geleid tot een verzwakking van de private huurmarkt....  | 17            |
| <br><b>DEEL 2: BELEIDSVOORSTELLEN.....</b>                                                                                                          | <br><b>19</b> |
| 1. Vlaanderen verder uitbouwen als innoverende en concurrentiële regio<br>vanuit het beleidsdomein RWO.....                                         | 19            |
| 1.1. Integratie en vereenvoudiging van procedures om de concurrentiepositie van<br>Vlaanderen te verhogen.....                                      | 19            |
| 1.2. Optimaliseren van regelgeving om te komen tot een afstemming van de<br>verschillende aspecten binnen onroerend erfgoed .....                   | 20            |
| 1.3. Ontwikkelen van een innovatieplatform voor onroerend erfgoed .....                                                                             | 20            |
| 2. Een RWO-beleid als instrument om een hernieuwde identiteit van<br>Vlaanderen vorm te geven .....                                                 | 21            |
| 2.1. De identiteit van Vlaanderen uitbouwen door het ontwikkelen van landmarks .....                                                                | 21            |
| 2.2. Diversiteit en sociale inclusie in erfgoedbeleving en -educatie.....                                                                           | 21            |
| 3. Een klimaatbestendig RWO-beleid.....                                                                                                             | 22            |
| 3.1. Ruimtelijke kwetsbaarheid doorvertalen in RWO-beleid .....                                                                                     | 22            |
| 3.2. Ruimtelijke maatregelen om de klimaatdoelstellingen te bereiken .....                                                                          | 23            |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.                                          | Duurzaam bouwen en wonen .....                                                                                                                                                                                              | 23        |
| <b>4.</b>                                     | <b>Het versterken van partnerschappen binnen Vlaanderen vanuit een Europese en internationale samenwerking.....</b>                                                                                                         | <b>24</b> |
| 4.1.                                          | Versterken van de Europese en internationale werking van het Vlaams RWO-beleid.....                                                                                                                                         | 25        |
| 4.2.                                          | Aandacht voor doorvertaling visie en standpunten door ontwikkelen en faciliteren van partnerschappen tussen Vlaanderen en lokale/bovengewestelijke besturen voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed..... | 25        |
| <b>5.</b>                                     | <b>Vlaanderen als slimme draaischijf via afstemming tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit.....</b>                                                                                                                      | <b>26</b> |
| 5.1.                                          | Actualiseren van wegcategorisering in functie van mobiliteitsproblematiek .....                                                                                                                                             | 26        |
| 5.2.                                          | Beleidsaanbevelingen voor ruimtelijke principes om kwalitatief openbaar vervoer te stimuleren.....                                                                                                                          | 27        |
| 5.3.                                          | Ruimtelijke beleidsuitdagingen bij de stimulering van multimodaal goederen-transport en logistiek .....                                                                                                                     | 27        |
| <b>6.</b>                                     | <b>Naar een nieuwe ruimtelijke invulling van de open ruimte.....</b>                                                                                                                                                        | <b>28</b> |
| 6.1.                                          | De open ruimte open houden .....                                                                                                                                                                                            | 28        |
| 6.2.                                          | Stimulerend beleid ten aanzien van het wonen in de stad .....                                                                                                                                                               | 29        |
| 6.3.                                          | Omgaan met onroerend erfgoed in een steeds veranderend landschap.....                                                                                                                                                       | 29        |
| 6.4.                                          | Verweven van toeristische en recreatieve activiteiten .....                                                                                                                                                                 | 30        |
| <b>7.</b>                                     | <b>Stimuleren van hergebruik en herbestemming vanuit een principe van ruimtelijke duurzaamheid.....</b>                                                                                                                     | <b>31</b> |
| 7.1.                                          | Ontwikkelen van een beleidskader met een geïntegreerde visie op het hergebruik, de herbestemming en de verweving van ruimtes.....                                                                                           | 31        |
| <b>8.</b>                                     | <b>Een vraag- en aanbodbeleid voor de private huurmarkt benaderen binnen een globale visie op het wonen in Vlaanderen .....</b>                                                                                             | <b>32</b> |
| 8.1.                                          | Ondersteunen van huurders op de private huurwoningmarkt.....                                                                                                                                                                | 32        |
| 8.2.                                          | Stimuleren van de private verhuring en investeringen in de private huurwoningmarkt .....                                                                                                                                    | 32        |
| 8.3.                                          | Ondersteunen en stimuleren van alternatieve woonvormen .....                                                                                                                                                                | 33        |
| <b>BIJLAGE 1: DOCUMENTAIR GEDEELTE .....</b>  |                                                                                                                                                                                                                             | <b>35</b> |
| <b>BIJLAGE 2: MANAGEMENTSAMENVATTING.....</b> |                                                                                                                                                                                                                             | <b>49</b> |

# DEEL 1: BELEIDSDOMEINSPECIFIEKE OMGEVINGSANALYSE

## 1. Vlaanderen als ‘global village’ in een mondiale wereld

Globalisering is een drijvende kracht van economische en maatschappelijk ontwikkelingen. De voorbije decennia is de productie van goederen, handel en financiën op wereldschaal steeds meer een feit geworden. De toekomst van Europa en Vlaanderen wordt op tal van manieren beïnvloed door de dominante trends in de globale economie. Denken we maar aan de toename van invoer van goedkope producten in laag -en midden technologische sectoren.

Binnen een geglobaliseerde markt worden beslissingen inzake investeringen steeds vaker niet dan wel in Vlaanderen genomen. Vlaanderen komt hierbij in een concurrentiële positie tegen andere regio's. Tevens worden buitenlandse concepten met andere ruimtegebruiksvormen, geïntroduceerd op de Vlaamse markt. Hierbij kunnen we denken aan grootschalige projecten die leisure, shopping, wonen en kantoren combineren. Met deze uitdaging zal Vlaanderen moeten omgaan, onder meer in het plannen en vergunnen van investeringen. De Vlaamse zeehavens (en luchthavens) bevinden zich eveneens binnen dit concurrentieveld, in het bijzonder het gebied Le Havre-Hamburg. Het vraagt verdere havenspecialisering en planning van dynamische havensectoren zoals de containerlogistiek en het RoRo-verkeer. Tegelijkertijd wijzigt het logistieke landschap, waarbij steeds meer hinterlandlocaties in het netwerk van verplaatsingen worden betrokken.

De ontwikkelingen op het vlak van ICT hebben fysieke en financiële hindernissen weggenomen. Dit heeft de globalisering versterkt. Investeerders en ontleners zijn in staat om quasi wereldwijd de klok rond te handelen. Geld- en kapitaalstromen stoppen niet aan landsgrenzen. De toegenomen internationalisering van de economie voelt men het sterkst in periodes van economische recessie of financiële crisis.<sup>1</sup> De kredietcrisis in de Verenigde Staten heeft zich snel wereldwijd verspreid en nagenoeg alle economische sectoren aangetast. Vlaanderen ontsnapt hier niet aan.

De Vlaamse economie is een open economie en sterk afhankelijk van in- en uitvoer. Dit maakt Vlaanderen kwetsbaar voor een economische crisis op internationale markten. Ondertussen zijn de gevolgen van de internationale crisis gekend. De economische groeivoorzichten worden voortdurend neerwaarts herzien. Het ondernemersvertrouwen is ondertussen gezakt tot een dieptepunt en gezinnen stellen verbouwingen, grote aankopen en de aankoop van duurzame consumptiegoederen uit. In de komende maanden wordt verwacht dat de voorraden worden afgebouwd en bestellingen zullen opdrogen. De industrie en meer specifiek de auto-, staal- en textielindustrie zullen zwaar moeten herstructureren of tijdelijk sluiten. Deze evolutie zal ook onvermijdelijk overslaan naar de dienstensector. Dit heeft grote gevolgen voor de Vlaamse economie en zal onvermijdelijk een invloed hebben op de beleidsvoering binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

---

<sup>1</sup> Reyckler, L. (1994), *Nieuwe muren. Overleven in een andere wereld*. Universitaire Pers Leuven.

## 2. Identiteit als basis voor sociale cohesie

De laatste decennia is de Vlaamse samenleving grondig veranderd. Begin 2007 telde Vlaanderen 331.694 personen met een vreemde nationaliteit, goed voor 5,4% van de bevolking<sup>2</sup>. Diversiteit is een onontkoombare realiteit geworden. De toename van de diversiteit is een wereldwijd fenomeen en is een gevolg van globalisering en een sterk toegenomen mobiliteit door de afbouw van de economische grenzen gepaard aan een sociale mobiliteit. Held en McGrew leggen de nadruk op verbondenheid die ontstaat door stromen van mensen, geld, goederen en informatie over de hele wereld.<sup>3</sup> In dit proces is toenemende aandacht voor cultuur als een bindend en open fenomeen. Deze processen brengen een aantal gevolgen voor de Vlaamse cultuur en het omgaan met de ruimte met zich mee.

Mensen lijken in processen van migratie, globalisering en internationalisering op verschillende manieren te reageren. Het volledige spectrum van reageren bevindt zich tussen twee uitersten: een zeer gesloten houding ten aanzien van andere culturen tegenover een zeer open houding. De gesloten houding veruitwendigt zich in een teruggrijpen en het vasthouden aan zijn oorspronkelijke cultuur. De eigen cultuur wordt beschouwd als een (ver)bindend element en laat nieuwe invloeden nauwelijks toe. De open houding stelt zich met een zeer grote openheid ten aanzien van andere culturen op. De verschillende culturen staan onder sterke invloed van elkaar met als gevolg het evolueren naar een monocultuur die tot een culturele uniformisering leidt en het culturele pluralisme vermindert.

Het te sterk vasthouden of teruggrijpen naar een bestaande cultuur laat zeer weinig ruimte om nieuwe, hedendaagse, kwaliteitsvolle ontwikkelingen toe te laten op bestaande plekken. De ruimte, als uitdrukking van een cultuur, versterkt mensen in hun gevoel van identiteit. Voor een ruimte is identiteit per definitie gelaagd.<sup>4</sup> Dit wil zeggen dat verandering, transformatie, rekening houdend met het bestaande, resulteert in een nieuwe identiteit en een nieuwe kwaliteitsvolle meerwaarde voor de ruimte en voor de mensen die er in leven betekent.

De culturele uniformisering daarentegen resulteert bij het omgaan met ruimte in een toename van steeds meer op elkaar gelijkende plekken. Door het gebruik van dezelfde materialen, constructiewijzen en schaalvergroting die geen rekening houden met de eigenheid van een bepaalde plek en geen binding aangaan met het fysieke landschap, gaat de ruimte er meer en meer hetzelfde uitzien. Het Vlaamse landschap, oorspronkelijk rijk aan verschillende verschijningsvormen, verdwijnt hierdoor langzaam en geeft uitdrukking aan de nieuwe monocultuur.

Een bijkomend gevolg van een toenemende multi- en interculturele samenleving betreft de identificatie en beleving van de ruimte. Het onroerend erfgoed is de getuige van een bestaande cultuur waarmee bewoners en gebruikers zich al dan niet kunnen identificeren. De verschillende manieren van identiteitstoekenning aan een ruimte worden ondermeer bepaald door de gevoelswaarden en emotionele binding met de plek.<sup>5</sup> Door een toename van de diversiteit verandert de verbondenheid van de bewoners en gebruikers met de culturele identiteit van de ruimte. Zowel het effect op de evolutie van de culturele identiteit van de ruimte als het effect op het gevoel van identiteit van de nieuwe bewoners en gebruikers is heden nog onduidelijk. Reeds op de vijfde Europese Conferentie van Ministers verantwoordelijk voor het Cultureel erfgoed te Slovenië in 2001, werden een aantal principes aangaande cultureel erfgoed en globalisatie aangenomen waarbij uitgegaan wordt van de speciale waarde van het culturele erfgoed als basis voor een gevoel van

---

<sup>2</sup> Vrind 2008, p. 293.

<sup>3</sup> Held D. en McGrew A. (2000), *The Global Transformation Reader*, Polity Press.

<sup>4</sup> Van Westen J. (2004), *Genius Loci is geen verplicht nummer, Twee visies op het gebruik van identiteit in het ontwerpproces*, TOPOS.

<sup>5</sup> Simon, C. J. M. (2005), *Ruimte voor identiteit, De productie en reproductie van streekidentiteiten in Nederland*, proefschrift.

ieders eigen identiteit. Dit gevoel van identiteit moet bijdragen tot eenieders welzijn, tot de sociale cohesie en de onderlinge verstandhouding.

### 3. Een veranderend klimaat vraagt een ander beleid

Het 'Fourth Assessment Report' (AR4) dat het International Panel on Climate Change (IPCC) in februari 2007 publiceerde, schuift twee opvallende vaststellingen naar voor. Vooreerst is de zekerheid groter dat de huidige klimaatverandering het gevolg is van het menselijk handelen. Daarnaast toont wetenschappelijk onderzoek aan dat de gemiddelde opwarming van de aarde in 2100 wel eens hoger zou kunnen liggen dan 6°C. In AR4 is ook onderzoek gedaan naar de gevolgen voor mens en milieu. Belangrijke negatieve gevolgen voor mens en milieu (watertekort, overstromingen, uitsterven van bedreigde diersoorten,...) doen zich reeds voor bij een temperatuurstijging van minder dan 2°C. De verschillende modellen geven aan dat alle realistische scenario's tegen 2020 een temperatuurstijging verwachten van 0,6 à 1,2 °C.

Binnen de Europese Unie worden twee sporen gevolgd. Het eerste spoor vertrekt van de vaststelling dat een opwarming van meer dan 2°C tegen het eind van de eeuw nefast is voor mens en milieu. Om dit te vermijden moet in Europa en wereldwijd de uitstoot van broeikasgassen zoals CO<sub>2</sub> drastisch worden beperkt. Het inzetten van hernieuwbare energiebronnen en het zuiniger en efficiënter omgaan met fossiele brandstoffen zijn de hoekstenen van dit beleid. Voor het lokaal en regionaal ruimtelijk beleid zal er een gewijzigde ruimtevraag zijn in functie van energieketenbeheer (isolatie, warmtekrachtkoppeling afname restwarmte,...) en ruimte voor groene energie (snelle omloophout, Photo-Voltaic-installaties, windenergie, waterstofcellen,...) of kernenergie. Het feit dat het klimaat volop aan het veranderen is, en dat de gevolgen nu reeds zichtbaar zijn, is het uitgangspunt voor het tweede spoor. Reeds in de 'Stern Review' werd aangetoond dat, wanneer we nu de nodige acties ondernemen, we de gevolgen van klimaatverandering economisch en sociaal draaglijk kunnen maken.

Volgens de 4de Nationale Mededeling van België onder het Klimaatverdrag (NM4) is de kennis over de gevolgen van klimaatverandering in België eerder beperkt, vooral wanneer het over een kwantitatieve evaluatie gaat. Het is bijgevolg moeilijk om de kwetsbaarheid voor de verschillende sectoren te bepalen en te vergelijken, zonder gedetailleerd bijkomend onderzoek van elke sector en rekening houdend met de evolutie van alle relevante klimaatgerelateerde en niet klimaatgerelateerde factoren. De eerste stappen in die richting werden reeds gezet voor specifieke sectoren, zoals de landbouw. Er heerst echter nog grote onzekerheid over de kwetsbaarheid van andere gebieden door de klimaatverandering en van de mogelijke aanpassingsmaatregelen in Vlaanderen.

Daarnaast staat vast dat het effect van het veranderende klimaat een heel verscheiden impact heeft op onroerend erfgoed.<sup>6</sup> Het verlies van erfgoedwaarden wordt versterkt door het wijzigende klimaat doordat het een ongekende, maar belangrijke impact zal hebben op cultuurhistorisch unieke elementen zoals het verdwijnen van kenmerkende landschappen, de degradatie van archeologisch erfgoed en een onomkeerbaar effect op de bewaringstoestand van het bouwkundige erfgoed. Het veranderende klimaat biedt het onroerend erfgoedbeheer een resem uitdagingen, waarbij vernieuwing en innovatie de hoofdmoot vormen. Technieken en keuzen betreffende energiezuinigheid bij onroerend erfgoed, betreffende beheerstechnieken en monitoring van het effect van de klimaatsverandering op onroerend erfgoed, betreffende behoud van de waardevolle laag gelegen landschappen zonder visuele hinder van bedijking, en andere zullen het onroerend erfgoedbeleid en – beheer zwaar op de proef stellen.

Enerzijds is een algemene gunstige evolutie inzake de toepassing van energiebesparende en duurzame maatregelen in de woning merkbaar. Zo blijken de meeste woningen uitgerust met

---

<sup>6</sup> UNESCO (2007) *Case Studies on Climate Change and World Heritage*, UNESCO, Paris.; ENGLISH HERITAGE, (2008): *Adapting to Climate Change*, Conservation Bulletin 57

dubbele beglazing en dakisolatie. Ook de aanwezigheid van spaarlampen, spaardouchekoppen en thermostatische kranen scoort over het algemeen goed.<sup>7</sup> Dit kan deels toegeschreven worden aan de toenemende maatschappelijke aandacht en gevoeligheid voor de milieuproblematiek, ondersteund door diverse overheidspremies en fiscale maatregelen gericht op energiebezuinigende ingrepen in de woning. Anderzijds zijn verdere inspanningen met het oog op rationeel energiegebruik en energiezuinigheid van de woning duidelijk noodzakelijk.

## **4. Vlaanderen bevindt zich steeds meer tussen twee groeiende beleidsniveaus: het lokale en het Europese en internationale beleidsniveau**

Vlaanderen functioneert in de geglobaliseerde wereld niet als een eiland. Naast de invloed van Europese beslissingen zijn er ook intergouvernementele processen of bovengewestelijke initiatieven zoals een directe wisselwerking met stedelijke gebieden, economische polen of landschappen aan de andere kant van de grens of de samenwerking met de andere Belgische deelstaten. Bovendien wordt deze trend versterkt door de gunstige ligging van Vlaanderen ten opzichte van Brussel, Londen, Parijs en Frankfurt.

De link tussen de Europeanisering en internationalisering van de maatschappij en het Vlaamse beleid voor Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend erfgoed lijken vaker onrechtstreeks dan rechtstreeks. Nochtans tonen concrete voorbeelden als de werkzaamheden betreffende territoriale cohesie, grensoverschrijdende ruimtelijke processen, de plan-en projectMER-richtlijn, vragen van de Europese Commissie over de Vlaamse Wooncode, de Energieprestatierichtlijn, het Europese Erfgoedlabel, de Seveso-richtlijn of de Dienstenrichtlijn duidelijk aan dat Europese en internationale beslissingen direct invloed uitoefenen op de beleidsprocessen van RWO.

Hierbij kan ook gewezen worden op de toenemende sectoralisering van beleid. Op Europees niveau worden vaak regelgevende initiatieven genomen die op gewestelijk niveau worden omgezet in sectorale wetgeving met een zeer grote ruimtelijke impact. Dit is onder meer het geval bij de Vogel- en habitatrichtlijn, Natura2000, de kaderrichtlijn Water, het TEN-T beleid, de milieueffectrapportering op planniveau enz.

Niet enkel wat betreft het ruimtelijke orderings- of woonbeleid merken we een toenemende invloed, ook het onroerend erfgoedbeleid kent een steeds toenemende mate van internationalisering. Hierbij denken we aan de toepassing van het verdrag van La Valletta, toenemend internationaal overleg en netwerking bij onroerend erfgoed, de bescherming als UNESCO-werelderfgoed, enz. Niet alleen leidt dit tot een complexere en daarmee tragere besluitvorming (cfr. planMER-procedure) het vormt ook een uitdaging voor het beleidsdomein RWO om haar integrerende rol in het ruimtelijke beleid van Vlaanderen te kunnen blijven vervullen.

Deze trend wordt bovendien aangevuld door de vaststelling dat lokale besturen, als partner in de beleidsvoering, een toenemend aantal taken op zich nemen. Binnen het brede woonbeleid vragen gemeenten, en met name de centrumsteden (cfr. stadscontracten), om te kunnen beschikken over hefboomen en instrumenten om de regierol die hen door Vlaanderen terzake wordt toebedeeld, ook op het terrein waar te kunnen maken. Men denkt daarbij zowel aan fiscale instrumenten, de aansturing van complexe woonprojecten, als aan lokale afstemming met welzijn en ruimtelijke ordening.

---

<sup>7</sup> Heylen K. e.a. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de uitwendige Woningschouwing 2005*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

Binnen de ruimtelijke ordening staan de principes van subsidiariteit al geruime tijd voorop. Provincies en gemeenten hebben uitgebreide bevoegdheden op het vlak van structuur- en uitvoeringsplannen. Elk niveau krijgt eigen taakstellingen waarbij ze meer doen dan het detailleren van gewestelijke plannen. Daarnaast zien we een trend dat steeds meer autonome gemeenten ontvoogd worden. Wanneer gemeenten voldoen aan 5 voorwaarden staan ze in voor het vergunningenbeleid. De toenemende gemeentelijke autonomie leidt tot meer en meer maatwerk op lokaal niveau. De consequentie is echter vaak dat een eenheid van beleid complexer is om te bereiken. De gewestelijke overheid houdt immers alleen achteraf een oogje in het zeil. Een complexe hiërarchie van plannen en verordeningen moet het systeem consistent houden.

Ook bij onroerend erfgoed nemen lokale besturen op hun niveau meer en meer beleidsuitvoerende taken op. Het ontwikkelen van een erfgoedreflex op elk bestuurlijk niveau is hierbij het uiteindelijke streefdoel. De verschillende bestuursniveaus zorgen elk naar eigen vermogen voor één of verscheidene taken (bijv. beheren, beschermen, ...) of aspecten (landschap, archeologisch, natuurkundig of bouwkundig erfgoed) van het onroerend erfgoedbeleid.

Het beleidsdomein RWO beweegt zich tussen deze twee polen van enerzijds Europese en internationale netwerking en regulering en anderzijds de beleidsuitvoering op lokaal niveau. De wisselwerking tussen beide polen biedt in Vlaanderen ruimte voor uitdagingen en vernieuwing inzake Ruimtelijke ordening, Wonen en Onroerend erfgoed.

## 5. Individualisering versus maatschappelijke bewustwording en gemeenschapsgevoel

Een van de belangrijke tendensen die samenlevingen kenmerkt is volgens sommigen deze van toenemende individualisering.<sup>8</sup> De stijging van het opleidingsniveau, de afnemende invloed van traditionele instituties en de toenemende complexiteit van de samenleving leiden ertoe dat mensen zowel structureel en cultureel steeds meer aan hun eigen persoonlijke levensloop timmeren. Bovendien wordt de overheid ook vaak geconfronteerd met een mondige burger die opkomt voor zijn private belangen. De taak van de overheid bestaat er echter in om wensen en verzuchtingen van burgers te waarborgen in afweging tegenover het algemene belang. Dit is per definitie van een andere orde dan het particuliere belang en zelfs hoger dan de loutere “optelsom” van alle particuliere belangen.

De overheid die in een particulier dossier een beslissing wil nemen moet zich goed bewust zijn van de wensen en verzuchtingen van de individuele burger. De toegenomen individualisering en mondigheid van de burger leidt er immers toe dat burgers steeds meer en meer pogen te wegen op beslissingen die hun leefwereld beïnvloeden: bij bouwplannen of de waarborging van individuele woonwensen, bij het vragen naar een goede woon-, werk- en ontspanningsomgeving of bij het behoud van waardevol onroerend erfgoed rondom hen. Dit gebeurt zowel via de inmenging van de individuele burger, als via allerlei drukingsgroepen waarin die burger zich met gelijkgestemden verenigt.

Daarnaast zullen individuele burger(s) vaak op verschillende manieren pogen zijn/hun ‘gelijk’ te bekomen. In dat streven worden verschillende middelen ingezet: zich laten bijstaan door deskundigen of een raadsman, politieke of andere steun zoeken, enz. Dit leidt tot een steeds toenemende jurisdering van verschillende procedures en instrumenten binnen het beleidsdomein RWO. De realisatie van maatschappelijk belangrijke projecten komt daardoor in het gedrang of loopt vertraging op. Het efficiënt en resultaatgericht aansturen van processen is een belangrijke

---

<sup>8</sup> Beck, U. & Beck-Gernsheim, E. (1996), ‘Individualization and precarious freedoms :perspectives and controversies of a subject-oriented sociology’, pp. 23-48 in P. Heelas, S. Lash & P. Morris (Reds.), *Detraditionalization*. Cambridge : Blackwell.

uitdaging. Dit maakt dat het nemen van beslissingen steeds balanceren is op een slappe koord wat de daadkracht van de overheid niet ten goede komt.

Nochtans stelt die individuele burger niet steeds zijn particuliere belang voorop. De grotere maatschappelijke bewustwording en het gemeenschapsgevoel uiten zich meer en meer in heel wat zaken: het succes van Open Monumentendag en onroerend erfgoed in het algemeen, de stijgende aandacht voor (bezoeken aan en literatuur over) kwalitatieve architectuur en woningbouw van het heden en uit het verleden, enz. bewijzen dit. En daarbij gaat het niet enkel als inspiratiebron voor de eigen toekomstplannen of een uiting van een vrijetijdsbeleving; het besef van de nood aan een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving, met de nadruk op duurzaamheid ervan, is meer en meer een werkelijkheid geworden.

## 6. Stijgende vraag naar mobiliteit leidt tot steeds meer voelbare congestie

Er is sprake van een blijvend groeiende mobiliteitsvraag zowel voor economisch en sociaal verkeer als voor het vervoer van personen en goederen. Diverse ruimtelijke fenomenen in Vlaanderen zoals de verspreide bebouwing en de gewijzigde maatschappelijke context liggen hier aan de basis. Wat betreft het personenvervoer valt het toenemende autobezit op (bijna een verdubbeling in de afgelopen 20 jaar). Ondanks een toename van het openbaar vervoer ziet het er niet naar uit dat het absolute aantal autokilometers zal dalen.<sup>9</sup> In de periode 1985-2006 steeg het aantal personenkilometer op de Vlaamse wegen van 26,9 naar 45,2 miljard. Op de luchthaven Zaventem nam het aantal reizigers toe van 6.438.000 in 1987 naar 17.839.000 in 2007.<sup>10</sup>

Wat betreft het goederenvervoer valt op dat Vlaanderen, mede als gevolg van haar centrale en multimodaal zeer goed bereikbare ligging in Noordwest-Europa<sup>11</sup>, een aantrekkelijke regio blijft voor logistieke activiteiten. Het is ook vanuit deze optiek dat VIA naar voren schuift om Vlaanderen uit te bouwen tot 'slimme draaischijf'. De hoeveelheid vrachtwagens verdubbelde ongeveer in de afgelopen 20 jaar. In de periode 1985-2006 nam het goederenvervoer in het Vlaams gewest enorm toe. Het wegverkeer nam toe van 2,58 naar 5,53 miljard voertuigkilometer of van 12 naar 30 miljard tonkilometer. Ook het treinverkeer voor goederen steeg van 3,24 naar 4,06 miljard tonkilometer. De belangrijkste poorten worden steeds belangrijkere draaischijven in de Europese distributie en logistiek. In de luchthaven Zaventem bijvoorbeeld steeg de behandelde tonnage van 124 naar 720 miljoen ton. In de vier Vlaamse zeehavens was er een stijging van 131,6 naar 238,8 miljoen ton.

De gevolgen van de toegenomen mobiliteit zijn legio. De bereikbaarheid en leefbaarheid van Vlaanderen staan onder druk. In 2007 stonden de automobilisten bijvoorbeeld 5,4 miljoen uren in de file op de Vlaamse hoofdwegen. Tegenover 2006 is dat een stijging van bijna een vijfde. De grootste problemen spelen zich af rond Brussel en Antwerpen, de twee belangrijkste economische knooppunten. Op die plaatsen doen zich dan ook dikwijls structurele files voor. Verder is er een steeds groter wordend milieuprobleem zoals de uitstoot van CO<sub>2</sub> en de luchtvervuiling. De maatschappelijke en economische kosten worden steeds hoger.

Voor de ruimtelijke ordening vormt de toenemende vraag naar mobiliteit en de toenemende problematiek rond congestie en dergelijke een belangrijke uitdaging. De verdere uitbouw van het Trans Europees Netwerk (TEN) en grote infrastructuurprojecten in buurlanden en buurregio's

---

<sup>9</sup> Het busvervoer steeg in de periode 1995-2006 van 218,7 naar 462,8 miljoen ritten, het spoorvervoer steeg in die periode van 1,5 naar 2,0 miljard personenkilometer.

<sup>10</sup> <http://aps.vlaanderen.be>

<sup>11</sup> ESPON (2005) *In search of territorial potentials – Midterm results by spring 2005*, [www.espon.lu](http://www.espon.lu)

zullen deze trend versterken. Europese transportscenario's<sup>12</sup> duiden erop dat Vlaanderen tot 2020 zal worden geconfronteerd met mobiliteitsgroei (personen en goederen voor alle modi) en een toename van de congestie. Deze trends impliceren dat er een strategisch mobiliteitsbeleid nodig is. Het strategisch omgaan met de poorten en de bedrijventerreinen (zowel bestaande als nieuwe), de 'gedeconcentreerde bundeling' en het locatiebeleid in het algemeen moeten telkens in relatie worden gezien met de mobiliteitskwestie.

## 7. De trend tot verstedelijking en suburbanisatie transformeert de open ruimte in Vlaanderen

De open ruimte staat onder druk door verstedelijking (urbanisatie) en aanhoudende verhuisbewegingen van de stad naar het platteland (sub-urbanisatie). De verdere verstedelijking resulteert in een toename van de heterogeniteit van actoren en hun belangen en behoeften in de open ruimte. In de periode 1990 – 2007 is de onbebouwde oppervlakte met 5,8% afgenomen, wat in absolute cijfers vooral neerkomt op het verdwijnen van akkerland en weiland. In 2007 bedroeg de totale onbebouwde oppervlakte 10 028 km<sup>2</sup>, wat neerkomt op een gemiddeld verlies van 36,3 km<sup>2</sup> onbebouwde oppervlakte op jaarbasis, waarvan 33,4 km<sup>2</sup> aan landbouwgebieden.<sup>13</sup> De toename aan bebouwde oppervlakte is vrijwel uitsluitend toe te schrijven aan de uitbreiding van woongebied.

De grootsteden kennen echter een hernieuwde aantrekkingskracht die zich weerspiegelt in renovatie, stedelijke vernieuwingsprojecten en herwaardering van het openbare domein (pleinen, stationsomgevingen, openbaar vervoer).<sup>14</sup> Zowel private initiatieven van individuele burgers als projectontwikkeling worden de afgelopen jaren mede ondersteund door een hernieuwde aandacht en inzet vanuit de diverse overheden voor de steden: 'thuis in de stad', brownfieldconvenanten, subsidies strategische stedelijke projecten, voorbeeldboeken dichter wonen en kwalitatief verkavelen, renovatiepremies, voorkeurechten, verlaagde registratierechten, sociale woningbouwprojecten als hefboom voor wijkvernieuwing, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), uitbouw van het openbaar vervoer, leegstandheffingen op woningen en bedrijfspanden, stimuleren van het voeren van een grondbeleid,...

Uit onderzoek blijkt dat de bevolkingsaan groei in steden grotendeels toe te schrijven is aan externe migratie. De 'autochtone' bevolking zou nog steeds een migratiepatroon uit de steden vertonen, vooral bij gezinsvorming en –uitbreiding. Het zoeken naar een aangepaste, betaalbare en kwaliteitsvolle woning speelt mee in de woonplaatskeuze.<sup>15</sup> De uitdaging bestaat erin deze ook in de stad te houden naargelang hun wooncarrière vordert. Zodoende kan voorkomen worden dat segregatie verder toeneemt.

Recente onderzoeken<sup>16</sup> geven bovendien aan dat in bepaalde regio's, m.n. de rand rond Brussel, de suburbanisatie ondanks de externe immigratie aanhoudt (vnl. oost- en zuidrand) en net over de

---

<sup>12</sup> ETIS (European tender information system), <http://www.tsstenders.eu/>

<sup>13</sup> VRIND 2008

<sup>14</sup> Willaert D., (2003), *Migratie in het nieuwe millennium. Een terugkeer naar de stad?*, Working paper 2003/2 steunpunt demografie; De Corte S. et al. (2003), *Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België*, in opdracht van POD maatschappelijke integratie – cel grootstedenbeleid.

<sup>15</sup> De Vogelaer T., (2004), *Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeente?* Working paper 8-04 federaal planbureau.

<sup>16</sup> Willems P., (2008), *Migratiebewegingen in het Vlaamse Gewest in de periode 1997-2006*, SVR-rapport 2008/2 (zie: <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2008-08-28-migratiebewegingen.aspx>); SUM (2006), *Ruimtelijke analyse van de migratie van en naar Vlaanderen*, in opdracht van de Vlaamse Overheid-departement. RWO-

taalgrens). Ook de stadsvorming in Maastricht heeft grensoverschrijdende effecten op de verstedelijking van landelijke gemeenten in de grensstreek.<sup>17</sup> Wellicht heeft deze trend mede te maken met de prijsvorming en (gebrek) aan afstemming van het bestaand woningpatrimonium op de woonwensen.

In de dorpen op het platteland zien we, mede onder wijzigende demografische tendensen (gezinsverdunding, vergrijzing), dat meer ‘stedelijke’ woonvormen opgang maken. Op dit vlak kunnen we wijzen op het toenemende aandeel appartementen.

Daarnaast kunnen we stellen dat de mate van verharding van de ruimte toeneemt.<sup>18</sup> Dit zowel wat betreft bebouwing als aanleg van wegenis en publiek domein. Mede vanuit een historiek van bestemmingen van het gewestplan raken nog onbebouwde percelen verder ingevuld.<sup>19</sup> Daardoor ontstaat het beeld dat de verlinting nog aanhoudt.

Bovendien gaat dit gepaard met een trend dat voorzieningen bevolkingsstromen volgen. Hierdoor trekken handelszaken naar perifere en meer landelijke regio's. Ook de bereikbaarheid speelt daarbij een rol. Naast woonlinten ontstaan er hierdoor kleinhandelslinten. Een aantal winkels richten zich op randstedelijke vestigingslocaties of locaties met een goede autobereikbaarheid. De suburbanisatie heeft daarmee niet enkel effect op het woonweefsel en economisch gebeuren, maar ook invloed op de mobiliteits- en verkeersstromen en de spreiding van bedrijvigheid.<sup>20</sup>

## 8. De toegenomen multifunctionaliteit van het platteland zorgt voor belangrijke uitdagingen

Naast druk vanuit urbanisatie en sub-urbanisatie kent de open ruimte in Vlaanderen ook een transformatie naar een multifunctionele ruimte. Ze wordt soms zelfs beschouwd als een publieke ruimte.<sup>21</sup> Deze evoluties zijn niet zonder gevolg voor de erfgoedelementen. De oorspronkelijke groep bewoners en gebruikers, voornamelijk landbouwers, vermindert ten voordele van nieuwkomers zoals pendelaars, eigenaars van tweede woningen, toeristen. Deze nieuwkomers zetten de open ruimte naar hun eigen hand. Zij verschillen zeer sterk wat betreft de betekenis die ze toekennen aan de open ruimte en aan de relatie tussen stad en platteland: “de idylle van de één is de nachtmerrie van de ander”. Het zijn vooral de nieuwe bewoners die, vanuit een idyllisch beeld van het platteland en omdat ze er economisch niet van afhankelijk zijn, er alle mogelijke nieuwe ontwikkelingen afremmen.

Een deel van de recreanten wil open ruimte om tot rust te komen. Een groeiend deel van de recreanten wil een open ruimte als groen decor voor ervaringen en vermaak. De open ruimte wordt ingericht voor recreatief gebruik.<sup>22</sup> Vooral in het tussengebied tussen stad en platteland ontstaan

---

Ruimtelijke Planning; Willaert D. en Surkeyn J., (2008), *Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Interface Demography Working paper 2008/5.

<sup>17</sup> BRO (2007), *Provincies Limburg (België en Nederland)-Gemeenten lanaken, Riemst en Maastricht – grensoverschrijdende verhuizingen* – eindrapport.

<sup>18</sup> FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. Cijfers, zie [http://www.statbel.fgov.be/figures/d130\\_nl.asp#1](http://www.statbel.fgov.be/figures/d130_nl.asp#1)

<sup>19</sup> Voor het bestaande ruime aanbod aan bouwpercelen, zie o.a. VRIND 2008 blz. 337.

<sup>20</sup> Cabus P. en Vanhaverbeke W., 2004, *Strategisch plan ruimtelijke economie*, Academia Press ; Bogaert, (2002), *Ruimtelijke economie van steden: analyse van de lokalisatie van economische activiteiten en gezinnen in een stedelijke regio in België* – synthesesdocument studiedag 16/12/2002.

<sup>21</sup> Leinfelder H. (2007) *Dominantie en alternatieve planningsdiscoursen ten aanzien van landbouw en open ruimte in een (Vlaamse) verstedelijkende context*. Doctoraatsproefschrift. Universiteit Gent – Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning. Gent.

<sup>22</sup> Metz T. (2002) *PRET Leisure en Landschap*. Nai Uitgevers, Rotterdam

grootschalige clusters van vrijetijdsactiviteiten. Ook landbouwers en grondeigenaars worden aanbieders van recreatieve belevenissen, van labyrinten in maïsvelden tot golfterreinen en van de kinderboerderij tot gastenkamers met mogelijkheid voor teambuildingsactiviteiten. Anderzijds worden de nieuwe bewoners hobbyboer, manégehouder of kleine tot middelgrote ondernemer. Het economisch belang van de paardensector bedraagt ongeveer 10 procent van het totale belang van de landbouw in Vlaanderen. Er is sprake van verpaarding.

Deze evoluties en ruimtevragen veroorzaken een blijvende en nu sterk toenemende druk op de open ruimte. Omdat de beschikbare ruimte schaars is (kwantitatief en kwalitatief) kunnen deze ruimtevragen de ruimtelijke draagkracht en de ecologische draagkracht van het fysisch systeem en de natuurlijke structuur overschrijden. Ook het behoud van natuur, bos en open ruimte is een blijvende uitdaging.

De open ruimte in Vlaanderen wordt steeds verder versnipperd en gefragmenteerd. Een aantal fundamentele transformatieprocessen vinden hun oorsprong in een wijzigende dynamiek in de landbouw, de toegenomen mobiliteit van personen, goederen en diensten en de wijzigende perceptie waarbij het platteland steeds multifunctioneler wordt.<sup>23</sup> De schaalvergroting in de landbouw leidt enerzijds tot de oprichting van grotere agrarische gebouwen met vaak een zeer industriële verschijningsvorm en anderzijds tot een toenemend aantal hoevegebouwen die hun agrarische functie verliezen. De herlokalisatie van historisch gegroeide solitaire bedrijven leidt tot een aanbod aan vrijgekomen gebouwen op het platteland. Bouwtechnische evoluties verklaren bovendien dat dit aanbod aan vrijgekomen gebouwen steeds meer polyvalent inzetbaar wordt. Gebruik maken van dit aanbod leidt tot een verdere toename van niet-landbouwgebonden economische activiteiten op het platteland.

Het patrimonium dat in deze transformaties betrokken wordt, heeft in sommige gevallen een belangrijke erfgoedwaarde. De hele transformatie naar multifunctioneel gebruik zorgt voor een nieuw beeld op de open ruimte en dus voor een wijzigend landschap. De Vlaamse traditionele landschappen en hun onroerende erfgoedwaarden zijn het resultaat van eeuwen menselijke activiteit op het platteland. Socio-culturele en economische gebruiken en hun materiële neerslag bezorgden het Vlaamse platteland zijn herkenbaarheid en identiteit. Al deze elementen van het ruraal onroerend erfgoed, zoals hoppestaanders, veldkruisen, hoogstamboomgaarden en archeologische vindplaatsen, waren voor de bewoners van het platteland een belangrijk deel van hun dagelijks leven. Zo draagt het Vlaamse cultuurlandschap nog de sporen van vroegere bewoners. Door het terugdringen van de onbebouwde oppervlakte zijn veel erfgoedelementen uit hun context losgerukt: met de tijd hebben ze hun functie en gebruik verloren (ijskelder, bakhuisje, bolle akker,...), de gespecialiseerde kennis over deze erfgoedelementen en hun onderhoud is verdwenen (gevlochten hagen, ...), hun eigendomsstatuut is onduidelijk,... Hierdoor worden veel van de rurale erfgoedelementen verwaarloosd. Door het wegvallen van de Europese inkomenssteun voor een aantal kleine gewassen dreigen ook deze te verdwijnen. Veel van deze teelten hebben echter een grote identiteitsbepalende waarde en impact op het landschap.

De transformatie van de open ruimte brengt een heel nieuwe en grotere dynamiek van functies en activiteiten in de open ruimte. Er komt ruimte voor veel nieuwe bewoners. Er is nood aan afweging van functies en sturing van de transformaties die zich voordoen om de gebruikskwaliteit van de open ruimte voor de verschillende gebruikers en bewoners van het platteland te garanderen.<sup>24</sup> Deze sturing biedt kansen voor het realiseren van meerwaarden voor de open ruimte, voor de bewoners, voor de gebruikers.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Veroeve A. & De Roo N. (2008) *Economische dynamiek en ruimtelijke kwaliteit op het platteland. Onderzoek in de Regio Roeselare-Tielt*. WVI, Academia Press

<sup>24</sup> WES. (2006) *Ruimte voor vrijetijdsbesteding: verweving en medegebruik*. In opdracht van de Vlaamse Overheid – Departement RWO – Ruimtelijke Planning.

<sup>25</sup> Economische activiteiten buiten bedrijventerreinen. Resoc Zuid-West-Vlaanderen en Leiedal, 2008.

## 9. Demografische veranderingen zorgen voor uitdagingen

De snelle groei van de bevolking lijkt stilaan voorbij.<sup>26</sup> Er wordt echter wel verwacht dat het aantal huishoudens verder zal toenemen tot ruim 2,7 miljoen in 2020 en met name het aantal eenpersoonshuishoudens zal nog flink aangroeien. In 2020 zal een op drie huishoudens bestaan uit één persoon. Dit zal zorgen voor een blijvende vraag naar meer kleinere, betaalbare en kwalitatief goede woningen. Vaak wordt de woonbehoefte gelijkgesteld aan de verwachte demografische evolutie (vb. RSV). Op termijn zal echter rekening moeten worden gehouden met de zogenaamde 'woningvraag', waarbij ook kwalitatieve elementen een rol zullen spelen zoals bijvoorbeeld de vraag naar tweede woningen of studentenwoningen. Ook economische variabelen zoals vastgoedprijzen en hypotheekrente, dienen hierbij in rekening worden gebracht. Een eerste oefening op basis van een econometrisch model dat deze factoren in rekening brengt, schat de vraag naar nieuwbouwwoningen tussen 2007 en 2011 op 279.000 à 371.000 woningen.<sup>27</sup>

Daarnaast kenmerkt de Vlaamse bevolking zich door een toenemende vergrijzing en ontgroening.<sup>28</sup> Het vergrijzingsproces heeft tot vandaag zijn kruissnelheid nog niet bereikt en dus zal Vlaanderen de komende decennia geconfronteerd worden met een sterke toename van het aandeel ouderen. Binnen de groep ouderen zal ook het aandeel 80-plussers sterk toenemen. Demografen spreken in dat opzicht van de vergrijzing binnen de vergrijzing. Toch moeten we vaststellen dat de vergrijzing ook positieve associaties oproept: de meeste ouderen leven lang in goede gezondheid en nog vrij zelfstandig.

Bovendien zal ook de diversiteit, zowel sociaal-economisch als sociaal-cultureel, binnen de groep ouderen toenemen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de woonvoorkeuren en stelt de vraag naar de combinatie van wonen en zorg. Ouderen zullen in de toekomst vaker zelfstandig (al dan niet met een partner) wonen en zullen minder vaak worden opgenomen in een tehuis/rusthuis. Dit hangt ondermeer samen met de toenemende gezondheid en de daardoor afnemende hulpbehoefte van de ouderen. De ouderen van de toekomst leven ook anders dan die van vroeger: ze leven vooral anders-actief (active ageing) dankzij de verruimde mogelijkheden op het gebied van vrije tijd. Ze nemen ook vaak een rol op bij de opvang van hun kleinkinderen en/of ouders. Ondanks het dalende aandeel 85-plussers dat collectief zal wonen, zal ten gevolge van de enorme toename van alleroudsten in de bevolking het absoluut aantal 85-plussers dat op één of andere manier zal samenwonen bijna verdubbelen. Alternatieve woonvormen zoals groepswoningen, kangoeroewoningen en aanleunwoningen kunnen een oplossing bieden om langer zelfstandig te blijven wonen, evenals aanpasbaar of levenslang wonen. De toenemende vergrijzing heeft een belangrijke ruimtelijke impact door enerzijds de vraag naar meer collectieve (zorg)voorzieningen die extra ruimte innemen en anderzijds door de vraag naar een uitgebreider en meer gedifferentieerd aanbod aan huisvesting voor ouderen.

Daarnaast vindt er ook een evolutie plaats in de samenstelling van de huishoudens, zodat mensen in de toekomst in andere, meer diverse samenlevingsverbanden zullen wonen. Het klassieke gezin

---

<sup>26</sup> Dit onderdeel is gebaseerd op: Federaal Planbureau en Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (2008), Bevolkingsvooruitzichten 2007-2060, Planning Paper 105 ; Nationaal Instituut voor de Statistiek (2001), Mathematische demografie, Bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 per arrondissement ; Studiecommissie voor de Vergrijzing (2008), Jaarlijks verslag; Studiedienst van de Vlaamse regering 2008/3, *Veranderende leefvormen in het Vlaamse gewest 1990-2007 en 2021, een studie van gegevens van het Rijkstregister*. <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/publicaties/Publicaties/svr-studies/2008-11-20-svr-rapport-2008-3.pdf>

<sup>27</sup> Delbeke, J. en Smets L.(2007), De woningmarkt in Vlaanderen. Een onderzoek naar de vraagdeterminanten en renovatiebehoeften, Brussel, Dept. RWO – Woonbeleid.

<sup>28</sup> Vergrijzing: relatieve toename van ouderen in de samenleving (door verminderde bevolkingsaanwas en doordat ouderen langer leven) - Ontgroening: relatieve afname van jongeren in de samenleving (door dalend geboortecijfer en/of emigratie)

komt steeds meer op de helling te staan. Tussen 1990 en 2006 steeg ten gevolge van een sterke toename van relatieontbindingen het aantal alleenstaande ouders, vooral moeders, met thuiswonende afhankelijke kinderen. In de nabije toekomst zal dit aantal terug dalen. Deze daling zal niet het gevolg zijn van een dalend aantal relatieontbindingen, maar wel van een afname van de 15- tot 49-jarigen en van een daling van het geboortecijfer. Het aantal alleenstaanden in algemene zin zal stijgen. Tussen 1990 en 2008 steeg hun aantal reeds met 30% en zijn het er al 742.000. Tegen 2021 zal dit nog met een kwart toenemen.<sup>29</sup>

Er zijn ook nog leefvormen die in Europa aan belang winnen maar waarover in Vlaanderen nauwelijks cijfers voorhanden zijn: nieuw-samengestelde gezinnen, “Living Apart Together” en “commuting households”. Al deze veranderingen zullen uiteraard hun weerslag hebben op de omvang en de diversiteit van de woningvraag en bijgevolg ook op de ruimtevraag vanuit wonen. Bovendien is de opeenvolging van gebeurtenissen in de levensloop veel minder voorspelbaar, waardoor meer mensen een fase van “housing stress” of kwetsbaarheid op de woningmarkt doormaken. De grote uitdaging zal zijn om deze nieuwe samenlevingsvormen te integreren, zowel op het vlak van de regelgeving als in de beleidsopties.

In algemene zin verandert met de demografie ook de leefstijl. Zo blijven jongvolwassenen langer thuis wonen, zeker tot ze 24 jaar zijn en sommigen zelfs tot hun 35<sup>e</sup>. In 1990 woonde bijna de helft van de 20-24 jarigen nog thuis. In 2007 bedraagt dit bijna 64% en bij de jongens zelfs 78%.<sup>30</sup>

De demografische veranderingen hebben uiteraard een impact op verschillende beleidsdomeinen. De voorbije decennia nam het aantal particuliere huishoudens immers sterk toe, terwijl de huishoudensgrootte gestaag afnam. Deze trend zal zich verder doorzetten in de toekomst en heeft een direct effect op de woningmarkt en het huisvestingsbeleid, zowel naar omvang als naar woningtype. Meer alleenstaanden in de bevolking betekent een grotere vraag naar aangepaste woongelegenheden zoals kleinere appartementen, woonblokken of zogenaamde kangoeroewoningen. Bovendien heeft de toename van het aantal huishoudens ook een impact op het milieu (meer CO<sub>2</sub> uitstoot, meer afval, enz) en het ruimtegebruik.

## 10. Vrijtijdsbesteding krijgt een toenemend belang in ons dagelijks leven

Als gevolg van demografische en maatschappelijke trends werd de afgelopen decennia een toename van de vrije tijd vastgesteld. Deze toename is intussen grotendeels gestopt. De invloed van de vrijetijdsactiviteiten op de maatschappij en economie neemt echter nog steeds toe. Dat vertaalt zich ook op de ruimte. De ruimtelijke impact en het feitelijk ruimtebeslag van toerisme en recreatie zal blijven stijgen.<sup>31</sup> Nieuw onderzoek<sup>32</sup> geeft bijkomende informatie over de achterliggende maatschappelijke trends die de ruimtelijke trends verklaren:

De toenemende verschillen in beschikbaarheid van tijd en inkomen (vaak samenhangend met leeftijd en arbeids- en gezinssituatie) heeft een segmentering en differentiëring ten aanzien van

---

<sup>29</sup> Studiedienst van de Vlaamse regering 2008/3, *Veranderende leefvormen in het Vlaamse gewest 1990-2007 en 2021, een studie van gegevens van het Rijkstregister*. <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/publicaties/Publicaties/svr-studies/2008-11-20-svr-rapport-2008-3.pdf>

<sup>30</sup> Studiedienst van de Vlaamse regering 2008/3 *op cit.*

<sup>31</sup> RUITER. *Ruimte voor toerisme en recreatie in Vlaanderen. Eindrapport, januari 2007*. WES in opdracht van Toerisme Vlaanderen.

<sup>32</sup> WES (2005) *Onderzoek Ruimte voor Toerisme en Recreatie in Vlaanderen, deel 1, Fase 2 Beschrijving van de huidige toestand en fase 3 toekomstig ruimtegebruik, tussentijds rapport, Studie in opdracht van Toerisme Vlaanderen*; Corijn, E. (2000) ‘Vrije tijd werkt ook, over de verhouding tussen arbeid en vrije tijd in de twintigste eeuw’, in: *Samenleving & Sport*, Rapport op vraag van de Koning Boudewijnstichting,

vrijtijdsbesteding in de hand gewerkt. Voor bepaalde groepen is tijds nabijheid van essentieel belang.

Er is sprake van een toenemende geïndividualiseerde behoefte aan levenskwaliteit waarbij ontspanning (vb. korte vakanties / plattelandstoerisme, buitenrecreatie en sport) en vermaak (vb. horeca, grootschalige evenementen) een centralere positie innemen. Dit blijkt onder meer uit een grotere vraag naar toegankelijke natuurgebieden en stadsbossen in de nabijheid van de woning. Maar ook worden hogere eisen gesteld aan vrije tijdsvoorzieningen (vb. beter uitgeruste sportinfrastructuur, luxe vakantiewoningen).

Vrije tijd wordt meer vanuit een economische invalshoek benaderd hetgeen een zekere professionalisering maar ook schaalvergroting (vb. georganiseerd reizen, themaparken, megabioscopen) en commercialisering (vb. shopping) in de hand werkt. Dit geldt ook voor de sportieve, culturele en educatieve sector (vb. grote tentoonstellingen en evenementen). De rol van de private sector, en dus ook de marktwerking, neemt toe. De economische waarde van verblijfstoerisme en cultuur is niet langer een voorzichtige trend, maar is nu een vaste waarde.

De professionalisering van de vrijetijdssector en de groeiende aandacht voor het beleevingsaspect vertalen zich ook ruimtelijk. Locaties worden steeds meer specifiek ingerichte plaatsen en ruimtes. De publieke ruimte op een hoger schaalniveau, zowel in de stad als in de open ruimte, vormt steeds meer de drager van de recreatieve beleving en krijgt daartoe een aangepaste inrichting.

De economische benadering van vrije tijd heeft een marktevolutie ingezet waarbij vrijetijdsactiviteiten fungeren als trekker in grootschalige multifunctionele projecten. Typevoorbeelden van dit soort projecten zijn de bouw van nieuwe voetbalstadions of ijspistes waaraan een bijkomend programma gekoppeld wordt. De ruimtelijke impact van dit type projecten is aanzienlijk.

Het aantal gerealiseerde grootschalige multifunctionele projecten in Vlaanderen is beperkt.<sup>33</sup> In Vlaanderen zijn in totaal 15 realisaties gedetecteerd. De gedetecteerde projecten concentreren zich voornamelijk op de as Brussel-Antwerpen en de vrije tijdsregio's de kust en Noord- en Midden-Limburg. De graad van multifunctionaliteit hangt nauw samen met het schaalniveau van het project.

Het aantal projectvoorstellen is wel omvangrijk. De effectieve marktcapaciteit en ruimtevraag is gezien het speculatieve karakter slechts bij benadering in te schatten. De projecten maken vaak gebruik van herontwikkeling of hergebruik van bestaande sites waaronder soms brownfields. Omwille van de grootschaligheid van deze projecten moet ook rekening gehouden worden met een aantal 'greenfield'-ontwikkelingen. Gezien de aard van de locaties komen deze projecten ook vaak in (ruimtelijke) concurrentie met projecten voor economische activiteiten/bedrijventerreinen omdat zij net zoals economische activiteiten sterk omgevings- en mobiliteitsgebonden zijn.

Het erfgoedtoerisme heeft een aanzienlijk aandeel in de groei van toerisme. Erfgoedtoerisme verwijst naar het toerisme op basis van het culturele erfgoed en bestrijkt o.a. het spectrum van monumenten, landschappen, archeologische sites, musea en kerken. Het belang van identiteit en cultuurhistorisch erfgoed voor de economische groei van het toerisme blijkt onder meer uit Britse<sup>34</sup> en Nederlandse<sup>35</sup> studies en is de basis van de nota 'Cultuur en erfgoedtoerisme'<sup>36</sup>. Het commerciële en economische belang van het toerisme is echter vaak in strijd met het nastreven van

---

<sup>33</sup> IDEA Consult, Grontmij en WES (2007) *Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkeling van grootschalige multifunctionele vrije tijdsprojecten in Vlaanderen*

<sup>34</sup> Efttec (2005) *Valuation of the Historic Environment - the scope for using results of valuation studies in the appraisal and assessment of heritage-related projects and programmes*. Final Report. Report to English Heritage, the Heritage Lottery Fund, the Department for Culture, Media and Sport and the Department for Transport. England Rural Development Programme 2000 – 2006, pagina 78.

<sup>35</sup> Ruijgrok, E.C.M. (2005). *Economische waardering van cultuurhistorie. Case-studie Tieler- en Culemborgerwaard*. ([http://www.belvedere.nu/downloadfile.php?bestand=download/1131635071Economische waardering, Tieler- en Culemborgerwaard.pdf](http://www.belvedere.nu/downloadfile.php?bestand=download/1131635071Economische%20waardering,%20Tieler-20en%20Culemborgerwaard.pdf))

<sup>36</sup> Nota Cultuur- en erfgoedtoerisme, Toerisme Vlaanderen, Brussel (2007)

het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorische erfgoed is immers niet gecreëerd om als toeristische attractie dienst te doen. Een doordachte en publieksgerichte ontsluiting met respect voor de belevingswaarde en de karakteristieken van het cultuurhistorisch erfgoed komen het maatschappelijke en economische belang ten goede.

## **11. Hergebruik en herbestemming van ruimte en verweven van ruimtegebruik bieden opportuniteiten**

De vernieuwing van het economisch weefsel in Vlaanderen is een maatschappelijke verandering die zich steeds sterker doorzet.<sup>37</sup> Tijdens de laatste jaren zit turbulentie<sup>38</sup>, als indicator voor deze vernieuwing, in de lift. Voor de ruimtelijke ordening impliceert het dat meer ruimte van stopgezette bedrijven vrijkomt en tegelijk meer ruimte wordt gevraagd voor nieuwe bedrijfsoprichtingen en woningen. De industriële tewerkstelling<sup>39</sup> neemt geleidelijk af, met een evolutie naar hoogproductieve, sterk kapitaal- en schaalintensieve industrie (chemie, automobiel, voeding, textiel). De afname van industriële tewerkstelling is sterk merkbaar in laagtechnologische sectoren. Maatschappelijke processen zoals de groei van arbeidsproductiviteit en efficiëntieverhoging liggen mede aan de basis van het groeiend belang van tertiaire en quartaire sectoren in de Westerse economie. Verschuivingen naar tertiaire of hoogtechnologische activiteiten creëren bijzondere ruimtevragen. Enerzijds zullen kleinere oppervlaktes huisvesting kunnen bieden aan een intensieve personeelsbezetting. Anderzijds speelt de imagovorming van deze ‘nieuwe’ economie in het voordeel van hoogwaardige locaties, zoals stedelijke milieus, wetenschapsparken en (architecturaal) waardevol patrimonium.

Daarnaast leiden velerlei veranderingsprocessen tot vrijkomende ruimte. Ziekenhuizen fusioneren, oude administratieve gebouwen voldoen niet langer aan technologische eisen, het oorspronkelijk gebruik van grootschalig historisch patrimonium verdwijnt, oude bedrijven sluiten de deuren of verhuizen, militaire domeinen worden verlaten, oude nutsvoorzieningen worden vervangen, onaantrekkelijke winkelpanden komen leeg te staan enz.

Hergebruik van ruimte kan een gedeeltelijk antwoord bieden op ruimtevragen van verschillende maatschappelijke actoren. Steeds meer zijn ook private partijen geïnteresseerd om hergebruik onder de vorm van een eenvoudige facelift, een restauratie, een moeilijke herstructurering of zelfs een vergaande reconversie aan te pakken. De laatste jaren zijn belangrijke hergebruiksvraagstukken van economische ruimte in beeld gebracht via verschillende economische instrumenten, zoals de brownfieldprojecten, de subsidiëring van herinrichtingsprojecten door het beleidsveld economie, de kartering van leegstaande bedrijfspanden of te saneren terreinen door Agentschap Ondernemen. Sensibilisatie omtrent het hergebruik van bijzondere patrimoniumvormen zoals het religieus erfgoed wordt door het beleidsveld onroerend erfgoed behandeld.

In het bijzonder creëert het proces van tertiaïrisering en technologische vernieuwing opportuniteiten voor hergebruik van ruimte. De genereerbare economische meerwaarde financiert

---

<sup>37</sup> Op basis van een screening van de beleidsopties in goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en op basis van onderzoek uitgevoerd in het kader van de afbakening van stedelijke gebieden kan deze reconversie mogelijks 21500 bijkomende woongelegenheden opbrengen. Bron: departement RWO-Ruimtelijke Planning.

<sup>38</sup> Turbulentie is de som van de oprichtings- en stopzettingsratio van bedrijven. VRIND 2008 tekent een gestage turbulentieverhoging op van 11,5 % in 2002 tot 14,3% anno 2007.

<sup>39</sup> Volgens de statistieken van de studiedienst van de Vlaamse regering daalde de werkgelegenheid in de industrie van 577.609 in 2000 tot 536.420 in 2007. In dezelfde periode nam het aantal werknemers in de tertiaire sector toe van 1.330.201 naar 1.479.380 personen.

immers de extra kost die hergebruik of herwaardering kan inhouden. Toekomstgerichte bedrijven zijn vaak van buitenlandse oorsprong.<sup>40</sup> Deze bedrijven zoeken professionele locaties voor hun kennisintensieve activiteiten. Belangrijke locatiefactoren hierbij zijn: internationale bereikbaarheid, aanbod van hoogopgeleide werknemers, aanwezigheid en samenwerking met universiteiten en onderzoeksinstituten. Daardoor zijn de meeste sectoren in de kenniseconomie op zoek naar hoogwaardige verweven locaties of professionele locaties in of nabij stedelijke gebieden.

De ruimtelijke impact van deze evolutie wordt de laatste jaren zichtbaar: de vraag naar ruimte voor economische activiteiten evolueert van de grote klassieke bedrijventerreinen voor (massa-) productieactiviteiten naar meer kleinschalige en hoogwaardige ruimte voor kennisintensieve sectoren (onderzoekscentra, wetenschapsparken). Deze activiteiten vinden plaats in kantoorachtige gebouwen, gelegen op hoogwaardige locaties in of nabij stedelijke gebieden, veelal als hergebruik van verlaten ruimte.

Heel wat nieuwe economische activiteiten genereren weinig of geen hinder naar hun omgeving. Dergelijke activiteiten zijn dan ook bij uitstek geschikt om in de bebouwde omgeving te worden verweven. Verweving is denkbaar onder verschillende vormen en kan uitstekend gepaard gaan met hergebruik van panden of gronden. Een aantal nieuwe vormen van economisch ruimtegebruik doen hun intrede, zoals de combinatie van grootschalige detailhandel met publieke activiteiten of hoogdynamische recreatie.

Het woningpatrimonium bevat eveneens hergebruikskansen. Naast de frictielegeestand<sup>41</sup>, nodig voor de opvang van verhuisbewegingen, bestaat een structurele legeestand van woningen die langer dan een jaar leeg staan,<sup>42</sup> de problematiek van legestand boven winkels en verwaarloosde woningen.<sup>43</sup> Naast het hergebruik van individuele woningen, stelt zich het vraagstuk van hergebruik van gehele bouwblokken, flatgebouwen of buurten die als geheel een structurele aanpak behoeven.

In het licht van een duurzaam ruimtegebruik en het behoud voor de toekomst van waardevol patrimonium is hergebruik of verweving verkiesbaar boven het bijkomend aansnijden van ruimte. Hergebruik vraagt echter in de meeste gevallen een langer ontwikkelingsproces. In sommige gevallen dient het hergebruik via een herbestemming in de ruimtelijke ordening te worden gefaciliteerd (bijvoorbeeld in het geval van een transformatie van een oude industriële site naar woningen). In het geval van hergebruik van waardevol patrimonium of sites, is de erfgoedwaarde een belangrijk aandachtspunt. Daartegenover kan dit patrimonium door zijn specifieke karakteristieken een bijkomende troef naar uitstraling bieden bij hergebruik.

---

<sup>40</sup> Tweede rapport over het concurrentievermogen van de Vlaamse Economie. De hoogtechnologische en medium-hoogtechnologische sectoren zijn grotendeels in buitenlandse handen (respectievelijk 80% en 70% van de werkgelegenheid). Ongeveer 90% van alle O&O investeringen in Vlaanderen vinden plaats in buitenlandse ondernemingen.

<sup>41</sup> Volgens studies bedraagt de frictielegeestand 2,5 tot 3,5 % van het totale woningaanbod.

<sup>42</sup> In 2004 betrof de structurele legeestand 10.419 woningen die meer dan een jaar niet in gebruik zijn.

<sup>43</sup> Onder de categorie verwaarloosde woningen vallen onder meer de 'ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen' (3.649 in 2004) en de verwaarloosde woningen in het onderzoek van de Vlaams wooninspectie en vanuit de inventaris op de legeestand.

## 12. Vlaanderen raakt aan zijn grenzen wat het aantal woningeigenaars betreft. Dit heeft geleid tot een verzwakking van de private huurmarkt

Het aandeel woningeigenaars in Vlaanderen stijgt reeds decennialang en bedroeg in 2005 ongeveer 74 % van alle huishoudens. Zowel in het vroegere Belgische huisvestingsbeleid als in het Vlaamse woonbeleid was en is het ondersteunen en stimuleren van huishoudens om een eigen woning te verwerven een belangrijke beleidsprioriteit. Hiertoe werd en wordt door de diverse overheden in België een ruime waaier van instrumenten ingezet. Het spiegelbeeld van het toenemende aantal woningeigenaars is het dalende aandeel huurders en in het bijzonder huurders op de private huurwoningmarkt. Dit aandeel bedroeg in 2005 nog ongeveer 18,5 % of 458.000 huishoudens.

Er kan vanuit gegaan worden dat het aandeel eigenaars stilaan zijn maximum heeft bereikt. Enerzijds omwille van de relatief hoge grond- en woningprijzen, waardoor het verwerven van een eigen woning, ondanks de bestaande steunmaatregelen, voor een bepaalde groep lage inkomenshuishoudens onbereikbaar is en blijft. Anderzijds op basis van de eigenheid van de private huurmarkt, die voor bepaalde groepen (al dan niet tijdelijk) duidelijke voordelen biedt: flexibiliteit en mobiliteit, lage instapkost, ruim stedelijk aanbod, beperktere verantwoordelijkheid, geen investeringskost, ...

De resultaten van het recent wetenschappelijk onderzoek naar de woonsituatie in Vlaanderen geven duidelijk aan dat de private huurwoningmarkt - en in het bijzonder het lagere segment - het zwakke broertje is met problemen op vlak van kwaliteit en betaalbaarheid.<sup>44</sup>

Uit de gegevens over de betaalbaarheid, blijkt dat de gemiddelde woonquote<sup>45</sup> het hoogst is bij de private huurders. De woonquote voor de private huurders bedraagt 29,5 % in vergelijking met 22,3 % voor de sociale huurders en 21,7 % voor de afbetalende eigenaars. Bovendien zien we dat de gemiddelde woonquote de afgelopen 10 jaar het sterkst gestegen is voor private huurders (van 21,8 % naar 29,5 %).

Naast de problemen op vlak van betaalbaarheid, blijkt een relatief groot aandeel van de private huurders een woning te huren van slechtere kwaliteit. Zowel uit de uitwendige woningschouwing 2005 als de resultaten van de bevraging bij de bewoners zelf, blijkt dat het aandeel private huurders (respect. 1,4 % en 18,8 %) dat in een slechte woning woont aanzienlijk groter is dan bij de eigenaars (respect. 0,5 % en 6,6 %) en de sociale huurders (respect. 0,2 % en 11,5 %). De comfortindicator toont een gelijkaardig beeld.

Over het algemeen zijn het de huishoudens met de laagste inkomens die geconfronteerd worden met de meest problematische woonsituatie op de private huurwoningmarkt. Zij beschikken immers over de minste keuzemogelijkheden en huren vaak noodgedwongen een woning van matige of slechte kwaliteit. Van alle private huurders behoort 22,3 % tot het laagste inkomensquintiel en heeft een woonquote boven 30 % of woont niet-kwaliteitsvol. Het is duidelijk dat diegenen die noodzakelijkerwijs op de private huurmarkt aangewezen zijn meer en meer een restcategorie vormt die niet in staat is een eigen woning te verwerven.

---

<sup>44</sup> Heylen K. e.a. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de uitwendige Woningschouwing 2005*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

<sup>45</sup> Dit is het % van het inkomen dat wordt uitgegeven aan naakte woonkosten

Het aanbod op de private huurmarkt in Vlaanderen krimpt evenwel verder in. Uit recent onderzoek<sup>46</sup> blijkt onder meer dat het rendement op de private verhuur eerder laag is. Het is meer dan aannemelijk dat het relatief lage rendement, de risico's van wanbetaling, verwaarlozing en leegstand, in combinatie met de hoge woningprijzen vele eigenaar-verhuurders er toe aanzetten om hun woning te verkopen in plaats van verder te verhuren. Hierdoor worden enerzijds de keuzemogelijkheden, in het bijzonder voor de financieel zwakkeren, op de private huurmarkt nog verder beperkt en verzwakt anderzijds het socio-economische profiel van de private huurders.

Aansluitend bij het beleid m.b.t. de sociale huisvesting, dient dan ook een globaal beleid te worden gevoerd ten aanzien van de private huurwoningmarkt. Een goed functionerende private huurwoningmarkt met een kwaliteitsvol, divers en betaalbaar aanbod is immers onmisbaar om aan de woonbehoeften van iedereen te kunnen beantwoorden. Dit vergt aandacht voor zowel de vraagzijde als de aanbodzijde van dit marktsegment

---

<sup>46</sup> Vandenbroucke P. e.a. (2007), *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

# DEEL 2: BELEIDSVOORSTELLEN

## 1. Vlaanderen verder uitbouwen als innoverende en concurrentiële regio vanuit het beleidsdomein RWO

Met Vlaanderen in Actie heeft Vlaanderen de ambitie gesteld om uit te groeien tot topregio in Europa. Een ‘unique selling proposition’ als innovatieve regio vormt een belangrijke voorwaarde om deze ambitie te realiseren. Het beleidsdomein RWO kan zijn bijdrage leveren om de internationale concurrentiepositie van Vlaanderen te vergroten via een doorgedreven innovatie en vereenvoudiging van procedures en het ontwikkelen van een innovatieplatform voor onroerend erfgoed. Daarnaast biedt het ontwerpdecreet onroerend erfgoed een stap in de goede richting om de bestaande regelgeving te optimaliseren. Deze initiatieven hebben dan ook tot doel om vanuit een efficiënter en effectiever RWO-beleid de internationale concurrentiepositie van Vlaanderen te verhogen.

**Trends waarbinnen deze acties kaderen:** Vlaanderen als globale village in een mondiale wereld; Individualisering versus maatschappelijke bewustwording en gemeenschapsgevoel.

### 1.1. Integratie en vereenvoudiging van procedures om de concurrentiepositie van Vlaanderen te verhogen

Om Vlaanderen op de kaart te zetten als innoverende regio is het essentieel om de ruimtelijke potenties optimaal te benutten. Het streven naar een topregio waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is gaat hand in hand met een modern en toekomstgericht RWO-beleid. Om ruimtelijke potenties en behoeften optimaal op elkaar af te stemmen is het noodzakelijk om de implementatie, uitwerking en inzet van bestaande middelen en planningsinstrumenten (bv. ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen en overige grondinstrumenten) te beoordelen op hun efficiëntie en effectiviteit voor de beleidsvoering. Faciliteren en stimuleren van ruimtelijke potenties vormen uitgangspunten voor de ruimtelijke ordening van de toekomst. Een evolutie naar een ontwikkelingsplanologie lijkt zich aan te kondigen. Hierbij wordt de aandacht voor een voorwaardenschepend beleid en het benutten van kwaliteiten essentiëler.

Het dejuridiseren en hanteren van nieuwe vormen van democratische besluitvorming waarbij het partnerschapmodel voor het ruimtelijke beleid voorop staat en medewerking van verschillende partners (zoals stedelijke overheden, private ontwikkelaars, sociale bouwmaatschappijen,...) toelaat dient verder uitgebouwd te worden.

Het vereenvoudigen van procedures van openbaar onderzoek en het verder ontwikkelen van synergieën tussen planning, uitvoering en vergunningen zijn essentieel. De huidige procedure van openbaar onderzoek voorziet nog te vaak een consultatie of bevraging van de burger indien er onder besluitvormers al een consensus is gevormd. Hierdoor daalt het draagvlak van de voorstellen wat resulteert in een groot aantal bezwaarschriften en juridische procedures. Het efficiënt en resultaatgericht aansturen van processen met het oog om een maximaal maatschappelijk draagvlak te generen dient centraal te staan.

Na de regionalisering van de handelsvestigingsmaterie kan de socio-economische vergunning geïntegreerd worden in de stedenbouwkundige vergunning. Tegelijkertijd kunnen de conflicten

tussen de socio-economische vergunning en de Europese dienstenrichtlijn weggewerkt worden. De doelstelling van het beleid moet zijn om zonder administratieve overlast het handelsapparaat in de kernen aantrekkelijk te houden, met het oog op de leefbaarheid en attractiviteit van deze kernen. Afstemming met het beleidsdomein Economie, Wetenschap en Innovatie is hier aangewezen.

Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de huidige procedure in het Vlaamse Gewest over de planmilieueffectrapportage. De huidige procedure is enorm complex. Bovendien is ze ook niet afgestemd op het ruimtelijke planningsproces. Hierdoor verlopen de procedures zeer moeizaam met vaak een hoge maatschappelijke kost. Een vereenvoudiging van de procedure en een integratie van de planmilieueffectrapportage in het voorafgaandelijk planningsproces met een minimum aan procedurestappen leidt tot efficiëntiewinst voor overheid en samenleving. Een efficiëntiewinst die bijdraagt aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Vlaanderen. Hiervoor is afstemming met het beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie noodzakelijk. Momenteel loopt een studie naar de concrete toepassing van de Europese richtlijn over de planmilieueffectrapportage in een aantal Europese lidstaten/regio's. Het doorvertalen van deze onderzoeksresultaten naar de Vlaamse wetgeving vormt een van de belangrijkste aandachtspunten om procedure en inhoud te optimaliseren.

## **1.2. Optimaliseren van regelgeving om te komen tot een afstemming van de verschillende aspecten binnen onroerend erfgoed**

De bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologisch patrimonium wordt momenteel geregeld in verschillende decreten en uitvoeringsbesluiten. Dit resulteert in een amalgaam van analoge procedures, financiële stimuli, handhabingsbepalingen,... terwijl het uiteindelijk om één item gaat, namelijk het behoud van het onroerend erfgoed. Niet alleen dreigt dit alles een ondoorzichtig juridisch kluwen te worden voor de burger, maar bovendien bestaat het gevaar dat deze burger gaat argumenteren dat hij ongelijk wordt behandeld, met rechtszaken tot gevolg. Daarom wordt gepleit om de ingeslagen weg van een uniform decreet voor het onroerend erfgoed waarbij de processen en procedures voor de verschillende soorten onroerend erfgoed optimaal met elkaar worden afgestemd, verder te bewandelen. De eigenheid van specifieke vormen van onroerend erfgoed kunnen binnen dit geïntegreerde en integrale kader eventueel behouden blijven. Het doel is een decreet met daarin het meest geschikte instrument om tot afstemming te komen en innovatieve ideeën van beheer en behoud.

## **1.3. Ontwikkelen van een innovatieplatform voor onroerend erfgoed**

Vlaams innovatief wetenschappelijke onderzoek draagt bij tot het realiseren van Vlaanderen als topregio. Hiervoor dienen de Vlaamse Wetenschappelijke Instellingen uit te groeien tot nieuwe innovatiespeerpunten met ondernemende onderzoekers. Het beleidsdomein RWO kan een bijdrage leveren. Het aansluiten bij buitenlandse concepten rond innovatief onderzoek en het inzetten van moderne technologie (vb. Gis-toepassingen) in erfgoedonderzoek biedt enorme kansen op efficiënte toepassingen.

In dit opzicht kan o.m. gedacht worden aan het verder ontwikkelen en uitvoeren van niet-destructief geofysisch onderzoek om preventief archeologische sites op te zoeken. Deze methode biedt het voordeel dat archeologische sites op een snelle en proactieve manier in kaart worden gebracht. Hierdoor wordt vermeden dat pas tijdens de uitvoering van bouwwerken of bij de advisering van een bouwaanvraag erfgoed aan het licht komt. De methode creëert een win-win situatie doordat vermeden wordt dat het erfgoed verloren gaat terwijl een efficiëntiewinst kan geboekt worden voor de projectontwikkelaar.

## **2. Een RWO-beleid als instrument om een hernieuwde identiteit van Vlaanderen vorm te geven**

De Vlaamse samenleving wijzigt grondig. Ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed kunnen ervoor zorgen dat de kwaliteiten die een gebied werkelijk bezit, worden benadrukt en gebruikt in het ontwikkelen van ruimtes. Wanneer men zich immers wil verbonden voelen met een bepaalde herkenbare plek is het van belang dat die plek een bepaalde eigenheid en authenticiteit bezit. Vanuit een RWO-beleid kan er gewerkt worden aan enerzijds het bevorderen van een nieuwe identiteit en anderzijds de sociale inclusie in Vlaanderen te versterken.

**Trends waarbinnen deze acties kaderen:** Identiteit als basis voor sociale cohesie; Individualisering versus maatschappelijke bewustwording en gemeenschapsgevoel

### **2.1. De identiteit van Vlaanderen uitbouwen door het ontwikkelen van landmarks**

Vlaanderen zal een eigenheid, eigenwaarde, kwaliteit en een toekomst hebben indien Vlaanderen herkend en erkend wordt door de mensen die er wonen, werken en recreëren. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen zal ruimtelijke diversiteit, culturele diversiteit, duurzaamheid, kwaliteit en schoonheid nagestreefd worden. Vanuit een integratie van ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed zal een dynamische uitstraling gegeven worden aan Vlaanderen. Hierbij wordt cultuurhistorie en hedendaags modern kwaliteitsvol beleid ingezet om Vlaanderen als herkenbare eenheid op de kaart te zetten. Vlaanderen kan zich enerzijds beter profileren met zijn onroerend erfgoed dat voor een groot deel onze hedendaagse identiteit bepaalt. Veel aandacht gaat naar bescherming en behoud, te weinig naar ontsluiting, de maatschappelijke inbedding en optimale marktpositionering van ons onroerend erfgoed. Anderzijds kan Vlaanderen zich profileren d.m.v. ruimtelijke en architecturale projecten in een vooruitstrevende, hedendaagse architectuur te koppelen aan grootschalige evenementen met een internationale uitstraling zoals culturele hoofdstad of het WK voetbal 2018. Beide evenementen bieden een unieke opportuniteit om een herkenbare identiteit en internationale uitstraling van Vlaanderen te bepalen. Hiermee geeft het beleidsdomein RWO uitdrukking aan de vooropgestelde ambitie in VIA om 'landmarks' te creëren. Hiervoor dient een aantrekkelijke moderne en hedendaagse architectuur om de moderniteit van de Vlaamse steden te verhogen voorop te staan. Dit krijgt zijn doorwerking bij sociale huisvestingsprojecten, bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, bij herbestemmingsprojecten rond onroerend erfgoed enz. Een RWO-beleid gericht op het creëren van nieuwe landmarks in Vlaanderen zorgt ervoor dat we vanuit een idee van ruimtelijke kwaliteit de monumenten van de toekomst vandaag bouwen.

### **2.2. Diversiteit en sociale inclusie in erfgoedbeleving en -educatie**

Naast het realiseren van een herkenbare, toekomstige identiteit voor Vlaanderen vanuit RWO-beleid vormt intercultureel en intergenerationeel leren een piste om de diversiteit in de Vlaamse samenleving te bevorderen en te verrijken. Erfgoed kan een basis vormen voor sociale en culturele diversiteit. Vanuit een groter bewustzijn over identiteit zorgt erfgoededucatie, erfgoedbeleving en integratie voor verbondenheid tussen mensen. Het bestaande erfgoedbeleid uitbreiden door het verder stimuleren van erfgoedparticipatie bij het grote publiek bevordert sociale cohesie en identiteit. Daarnaast is het essentieel om toegankelijkheid en kennis te bevorderen voor alle

geledingen van de maatschappij. Speciale aandacht dient hierbij te gaan naar de toegankelijkheid van het aanbod rond erfgoededucatie voor alle onderwijsniveaus en samenwerking met diverse socio-culturele organisaties. Mogelijke beleidspistes vormen hierbij het gratis toegankelijk maken van erfgoedsites en een educatief aanbod voor alle onderwijstypes uitwerken. Kenmerken van diversiteit en globalisering verdienen een ruimere aandacht in erfgoed. Het opnemen als thema in het thematisch-typologisch beschermingsbeleid vormt hierbij een vertrekpunt. Het betrekken van het thema 'diversiteit en globalisering' bij de Openmonumentendagen heeft een grote uitstraling en sensibiliserende werking.

Daarnaast kan gedacht worden aan voorbeeldboeken of publicaties met best practices om breed te verspreiden. Ook het maximaal inzetten van het onroerend erfgoedportaal kan hierin meegenomen worden. Alle bevolkingsgroepen hebben een zicht op het aanwezige onroerend erfgoed in hun onmiddellijke buurt (straat, wijk, gehucht, gemeente) en staan open voor de waarden ervan voor de maatschappij. Overleg met onderwijs, cultuur en erfgoedverenigingen zijn noodzakelijk om deze acties succesvol te maken.

### 3. Een klimaatbestendig RWO-beleid

Het klimaat in Vlaanderen verandert, en dit vraagt bijzondere en dwingende aandacht vanuit het beleidsdomein RWO. Verschillende landen en regio's beschikken al over een klimaatstrategie voor ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed. Vlaanderen hinkt hier echter nog steeds achterop. Omdat ruimtelijk beleid, plannen en projecten een grote impact hebben op de adaptatie aan en de mitigatie van klimaatverandering is het noodzakelijk om onmiddellijk te starten met de opmaak van een klimaatbestendige strategie vanuit RWO.

**Trend waarbinnen deze acties kaderen:** Een veranderend klimaat vraagt een ander beleid.

#### 3.1. Ruimtelijke kwetsbaarheid doorvertalen in RWO-beleid

Onderzoek en kennis over de gevolgen van klimaatsverandering in West-Europa in het algemeen en meer specifiek in Vlaanderen is zeer beperkt. Op korte termijn is het niet mogelijk om een concreet beeld te krijgen op de mogelijke klimaatverandering in een kleine regio als Vlaanderen. Een alternatieve methodiek voor het benaderen van de gevolgen van klimaatverandering voor de maatschappij is het bekijken vanuit het standpunt van kwetsbaarheid. Hierdoor kan er concreet gebiedsgericht gedifferentieerd ruimtelijk beleid worden voorgesteld. Het is essentieel dat in een eerste stap nagegaan wordt hoe de methodiek kan worden toegepast in Vlaanderen en welke randvoorwaarden er gelden vanuit de beschikbare data en kwalitatieve kennis. De bedoeling is om de ruimtelijke kwetsbaarheid van Vlaanderen voor klimaatverandering in kaart te brengen en voorstellen te formuleren voor een ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid dat hierop inspeelt.

In het planningsluik (eerste luik) wordt nagegaan wat de gevolgen zijn van het toepassen van bepaalde ruimtelijke concepten zoals 'lobbenstad', 'rasterstad', 'ruimtelijke netwerken',... op de uitstoot van broeikasgassen. Er worden maatschappelijke scenario's losgelaten om de robuustheid van de ruimtelijke concepten in het licht van het beperken van de klimaatverandering te testen. Tevens geeft dit zicht op de randvoorwaarden voor het halen van de CO<sub>2</sub>eq-doelstellingen bij het hanteren van een bepaald ruimtelijk concept. Het tweede luik vertrekt van de bestaande ruimtelijke toestand in Vlaanderen en het beleid uit het RSV, en gaat na waar er optimalisering kan gebeuren zodat de klimaatdoelstellingen kunnen worden gehaald. De bevindingen uit het eerste deel worden verwerkt zodat veranderingstrajecten, zowel in ruimtelijk beleid als in ruimtelijk voorkomen, kunnen worden uitgewerkt.

Daarnaast dient een tool ontwikkeld te worden om na te gaan hoe beslissingen, plannen, programma's en projecten binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening rekening houden met de

klimaatdoelstellingen en een veranderend klimaat. In verschillende Europese regio's en landen wordt er gewerkt aan methodieken om eenvoudig de relatie tussen een ruimtelijke beslissing en klimaatverandering in beeld te brengen (vb 'Adaptation wizzard UKCIP'). In de recent afgeronde studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen werd een typologie van beslissingen voorgesteld (klimaat-onafhankelijke, klimaat-gerelateerde en klimaat-gestuurde beslissingen). Zowel in de buitenlandse voorbeelden als de studie van het steunpunt, als de actie die handelt over het in kaart brengen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering, zijn aanknopingspunten te vinden om goede indicatoren en een (bij voorkeur digitale) toepassing te ontwikkelen.

### **3.2. Ruimtelijke maatregelen om de klimaatdoelstellingen te bereiken**

Vooraf bij groepswooningbouw hebben verkavelingsplan, infrastructuraanleg, oriëntatie, bouwzones en bouwvolumes, woningschakeling, materialen, integratie in de natuurlijke omgeving,... een zware impact op het uiteindelijke resultaat. Bij heel wat projecten ontbreekt stedenbouw echter als partner in het bouwteam en/of wordt het ontwerp gebonden aan sterk beperkende en imperatieve stedenbouwkundige voorschriften. Ook bij de talrijke initiatieven gericht op meer duurzame woningbouw ontbreekt deze hoofdrolspeler. Teamwerking en ruimere partnerschappen tussen stedenbouw en projectontwikkelaar bieden de mogelijkheid om geïntegreerde ontwerpen met duurzaam bouwen als leidraad.

Een versnelde doorbraak in de ontwikkeling en toepassing van hernieuwbare energiebronnen kan er toe bijdragen om naar een koolstofarme samenleving en -economie te evolueren. Voorbeelden van hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer windenergie, waterkracht, zonne-energie...enz. Het voorzien van een daaraan aangepast netwerk of smart grid (intelligent netwerk), het energietransportsysteem van de toekomst, zal noodzakelijk zijn. Deze voorzieningen kunnen enkel gerealiseerd worden indien daartoe de wettelijke en planologische mogelijkheden bestaan. Een uitbreiding of een aansluitende omzendbrief ('Afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines') voor de overige hernieuwbare energiebronnen en een aangepast netwerk zal in de toekomst bruikbaar en zelfs noodzakelijk zijn. Hierin kan worden aangegeven hoe en waar deze constructies best kunnen en mogen ingeplant worden en wat de reglementaire mogelijkheden zijn.

### **3.3. Duurzaam bouwen en wonen**

In alle fasen van het bouwproces spelen aspecten van duurzaamheid een belangrijke rol. In tegenstelling tot de ons omringende landen heeft Vlaanderen nog geen duidelijke streefdoelen, strategie of een referentiekader duurzaam bouwen en wonen uitgewerkt. Een uitgebouwd referentiekader met duidelijke streefdoelen vormt echter een eerste stap om duurzaam bouwen waar te maken in Vlaanderen.

Daar 40 % van de CO<sub>2</sub>-uitstoot afkomstig is van gebouwen, is het aangewezen om ook op gebouwniveau te denken aan duurzame maatregelen. Door bijvoorbeeld compact te bouwen of door het gebouw zó te oriënteren dat het optimaal gebruik kan maken van de zonnewarmte, kan reeds heel wat CO<sub>2</sub>-uitstoot vermeden worden. Ook materiaalkeuze vormt een belangrijk onderdeel bij het duurzaam bouwen en wonen. Een duurzaamheidstoets, naar analogie met de watertoets, waarbij bij het indienen van een bouwaanvraag onderzocht wordt in hoeverre de beoogde constructie duurzaam is, behoort tot de mogelijkheden. Deze toets omvat een aantal criteria waaraan de beoogde constructie dient te worden getoetst (oriëntatie, compactheid, ...)

Via de beschikbare gegevens en bijkomende data verzameld bij opmaak van het energieprestatiecertificaat (EPC) kan een conditiemeting van het patrimonium gemaakt worden, zowel op macro als op micro niveau. Hierdoor kan een rationeel renovatiebeleid worden uitgewerkt met optimalisatie van gebouwconditie en energetische prestaties. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en het sociaal woonbeleid in Vlaanderen is dit een unieke kans

om het patrimonium te evalueren, het eigen beleid bij te sturen en een duidelijk beeld te geven naar de overheid toe van de huidige en toekomstige behoeftes. Toekomstige Rationeel Energie Gebruik-premies (REG-premies) zouden kunnen gekoppeld worden aan het voorleggen van een EPC. De administratieve afhandeling van een nieuwe huurovereenkomst kan via datzelfde certificaat vereenvoudigd en versneld worden. Wil men in de toekomst immers aanspraak maken op het Europees Regionaal Ontwikkelingsfonds ten voordele van de lage inkomens, dan vormt een (grootschalig) actieplan rond energieprestaties en Energiecorrectie een basisvereiste.

Aangezien de passiefstandaard voorlopig, zowel bouwtechnisch als financieel, te hoog gegrepen is voor grootschalige toepassing lijkt het aangewezen om laagenergiewoningen als standaard voorop te stellen. Dit dient gepaard te gaan met een overgangperiode zodat de bouwsector zich hieraan kan aanpassen. Laagenergiewoningen stellen hogere eisen aan het ontwerp, de uitvoering, het onderhoud en aan het beheer van de woningen dan waarmee de bouwwereld vandaag vertrouwd is. Op korte termijn moet een Energieprestatiewaarde of E-waarde60 en K-waarde 35 haalbaar zijn; daarna kan de stap naar E50 en K30 gezet worden. Voor renovatie moeten gelijkwaardige niveau's bepaald worden. Slechts dan kan een zekere technologische achterstand ten opzichte van de buurlanden in de bouwsector worden weggewerkt. Het impulsprogramma beoogt een marktverbreding van laagenergiewoningen en passiefhuizen. Door een thematisch financieel impulsprogramma van de overheid en het aanbieden van goedkope leningen voor bouwheren die opteren voor meer energiebesparing in hun bouwproject kan innovatie in de bouw en de groei in de bouwsector worden gestimuleerd. Het impulsprogramma beoogt een marktverbreding van laagenergiewoningen en passiefhuizen.

Op basis van de energiecorrectie kan het resultaat van betere energetische prestaties van een woning gelijk verdeeld worden tussen huurder (via een lagere energierekening) en bouwmaatschappij (via een hoger huurinkomen). Het gemeten energiepeil van de woning en het EPC vormen de basis voor deze berekening. Het principe is reeds vastgelegd in de nieuwe huurwetgeving. Voor de praktische toepassing moet vooreerst het EP van elke woning beschikbaar zijn. Dit EP moet dus correct en objectief bepaald worden. De huurprijs kan worden verhoogd naarmate de energetische prestaties van de woningen beter zijn. Deze verhoging is echter steeds kleiner dan de winst in energieverbruik die door de betere energetische prestaties mogelijk wordt. Dit deel van de nieuwe sociale huurwetgeving kan pas worden toegepast wanneer de energieprestatie van enkele woning is vastgelegd, nl. wanneer er een EPC beschikbaar is. Belangrijk voordeel hierbij is dat investeren in betere energetische prestaties (en kwaliteit) van het patrimonium bijkomend wordt gestimuleerd.

De liberalisering van de energiemarkt diende te leiden tot lagere tarieven en betere dienstverlening. Hieraan is verbetering mogelijk. Geen van deze doelen is bereikt. De hoge kosten door het gebrek aan begrijpelijke en betrouwbare informatie over groene energie zetten de verbruiker niet aan om hiervoor te kiezen. De Vlaamse Regering moet op gewestelijk, federaal en Europees vlak een sterke partner zijn om lagere tarieven en een verhoogde transparantie van de markt te bewerkstelligen.

## **4. Het versterken van partnerschappen binnen Vlaanderen vanuit een Europese en internationale samenwerking**

De spanning in een multi-level governance omgeving, gekenmerkt door een toenemende gemeentelijke autonomie en een groter invloed vanuit de Europese en internationale besluitvorming, leidt tot een toegenomen complexiteit. Daarnaast biedt ze echter de mogelijkheid om meer maatwerk te leveren. Europese beslissingen en intergouvernementele processen hebben een belangrijke invloed op het Vlaams RWO-beleid. Een proactieve houding die toelaat om op een structurele en bewuste manier in te spelen op ontwikkelingen biedt de mogelijkheid om kansen te benutten en de bedreigingen af te wenden. Dit heeft tot doel om de spanning tussen maatwerk

vanuit gemeentelijke autonomie en uniformiteit vanuit een Vlaams beleid in een Europese context te overbruggen, kansen te benutten en bedreigingen af te wenden vanuit bovengewestelijke en grensoverschrijdende evoluties.

**Trend waarbinnen deze acties kaderen:** Vlaanderen bevindt zich steeds meer tussen twee groeiende beleidsniveaus: het lokale en het Europese en internationale beleidsniveau

#### **4.1. Versterken van de Europese en internationale werking van het Vlaams RWO-beleid**

De uitdagingen waarmee het RWO-beleid geconfronteerd wordt vanuit het multi-level governance duiden op het belang om structuren op te zetten waarin op ambtelijk en politiek niveau intergewestelijk en grensoverschrijdend overleg structureel kan plaatsvinden op een periodieke manier. Door het opzetten van een formeel overlegforum met de andere Belgische gewesten en met de belangrijkste buurregio's via een samenwerkingsovereenkomst of -protocol wordt de mogelijkheid gecreëerd om veel korter op de bal te spelen inzake deze dossiers. Bovendien is de opbouw van een internationaal netwerk in functie van de opmaak, uitvoering, evaluatie en herziening van het Vlaams RWO-beleid noodzakelijk.

Aan de hand van het uitwisselen van goede praktijken, internationale samenwerking rond onderzoek, het bijwonen van relevante conferenties, het uitwisselen van ambtenaren via stages, deelname aan grensoverschrijdende projecten enz. kan internationale inhoudelijke samenwerking versterkt worden. Om innovatieve en nieuwe ideeën tot stand te laten komen die meerwaarde hebben voor het Vlaams beleid, is het ook belangrijk om over de muur te kijken en frisse invloeden van buitenaf in de Vlaamse denkpatronen te introduceren.

Dit moet ervoor zorgen dat concrete samenwerkingsstructuren worden uitgebouwd met prioritaire partners die op regelmatige basis zowel op administratief als politiek niveau bijeenkomen om grensoverschrijdende, Europese en internationale dossiers efficiënt, effectief en oplossingsgericht te behandelen. Deze samenwerkingsstructuren dienen in de volgende legislatuur faciliterend te werken in de volgende belangrijke dossiers: Wereldoorlog I-erfgoed als UNESCO-werelderfgoed, Belgische EU-voorzitterschap in de tweede helft van 2010, grensoverschrijdende afstemming van ruimtelijke ordeningsproblematieken (vb. Vlaams strategisch netwerk rond Brussel, Territoriale Cohesie,...). Daarnaast is het mogelijk om vanuit de samenwerkingsverbanden een grotere en proactieve greep te krijgen op evoluties die supra-Vlaams invloed uitoefenen op het beleid, waardoor onder andere incompatibiliteit van Vlaamse regelgeving met de regelgeving van een hogere rechtsorde in een vroeg stadium kan gedetecteerd worden.

#### **4.2. Aandacht voor doorvertaling visie en standpunten door ontwikkelen en faciliteren van partnerschappen tussen Vlaanderen en lokale/bovengewestelijke besturen voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed**

Vlaanderen bevindt zich in een multi-level governance omgeving. Hierdoor neemt de beleidscomplexiteit toe. Daarnaast biedt het echter de mogelijkheid om meer maatwerk te leveren. Bovendien worden lokale besturen geconfronteerd met een veelheid aan acties en initiatieven. Het is de taak van de Vlaamse overheid om helder te zijn in de doorvertaling van haar visie en standpunten. Ook naar bovengewestelijke actoren, processen en beleidsinitiatieven toe moet Vlaanderen beter kunnen anticiperen door haar standpunten/visie duidelijk te formuleren.

Het beleidsdomein RWO kan een rol opnemen om partnerschappen in Vlaanderen verder te ontwikkelen en te faciliteren voor de beleidsvelden ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend

erfgoed. Dit bevordert beleidsuniformiteit en gaat versnippering tegen. Naar het voorbeeld van de recente atriumwerking binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening worden deze partnerschappen gestructureerd op verticaal en horizontaal niveau met als doel een netwerk uit te bouwen tussen Vlaamse ambtenaren en gemeentelijke en provinciale ambtenaren. De atriumwerking binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden in het verder uitwerken van het aspect ruimtelijke planning. Daarnaast biedt het uitbouwen van een atriumwerking naar lokaal onroerend erfgoedbeleid en lokaal woonbeleid opportuniteiten in het bouwen van bruggen in een multi-level governance omgeving. De uitbouw van gemeentelijke onroerend erfgoeddiensten, intergemeentelijke archeologische diensten en convenanten met regionale landschappen moeten hierin ook zeker meegenomen worden. De verticale partnerschappen verzorgen een efficiënte pro-actieve doorstroming van het Vlaams RWO-beleid naar de lokale en bovengewestelijke besturen. Via de horizontale werking faciliteert het beleidsdomein RWO de kennisoverdracht en ervaringsuitwisselingen tussen de verschillende gemeenten in Vlaanderen. Dit leidt ertoe dat een coherenter RWO-beleid een efficiënte en pro-actieve doorvertaling krijgt van beleid over de verschillende bestuurslagen via een lerend netwerk.

## **5. Vlaanderen als slimme draaischijf via afstemming tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit**

De centrale ligging van Vlaanderen vormt een troef in de socio-economische ontwikkeling van Vlaanderen. Er is sprake van een blijvend groeiende mobiliteitsvraag zowel voor economisch en sociaal verkeer als voor het vervoer van personen en goederen. Diverse ruimtelijke fenomenen in Vlaanderen zoals de verspreide bebouwing en de gewijzigde maatschappelijke context liggen hier aan de basis. Hierbij dient echter blijvende aandacht uit te gaan naar de trends en evoluties in mobiliteit en de mogelijkheid op het vlak van infrastructuur. Om Vlaanderen te kunnen laten uitgroeien tot een slimme draaischijf in Europa is de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en mobiliteit essentieel. Dit biedt de mogelijkheid om vanuit de samenwerking tussen de verschillende beleidsniveaus infrastructuur beter te plannen én bedrijven en goederentransport te bundelen. Ze dient dus rechtstreeks vertaald te worden binnen de opgestarte initiatieven met betrekking tot de herziening van het RSV.

Om de afstemming tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit succesvol uit te bouwen schuift de ruimtelijke ordening volgende elementen naar voren voor het mobiliteitsvraagstuk van de toekomst: evaluatie van de wegcategorisering, ruimtelijke principes om kwalitatief openbaar vervoer te stimuleren, stimuleren van multimodaal goederentransport en logistiek.

**Trend waarbinnen deze acties kaderen:** Stijgende vraag naar mobiliteit leidt tot steeds meer voelbare congestie.

### **5.1. Actualiseren van wegcategorisering in functie van mobiliteitsproblematiek**

Hoewel de wegcategorisering zoals voorgesteld in het RSV resulteerde uit een lange termijn visievorming over de optimalisering van het bovenlokaal wegennet, is het aangewezen om te evalueren voor welke mobiliteits- en ruimtelijke ontwikkelingen deze categorisering bijsturingen of aanvullingen behoeft op de lange termijn.

Deze evaluatie dient zowel gebiedsgericht te gebeuren als in functie van type-transport (personen, goederen). Hierbij dringt een evaluatie over de probleem- en behoefteanalyse ten aanzien van specifieke congestiegevoelige gebieden en goederenvervoer over de weg zich op. Daarnaast dient

ook aandacht besteed te worden aan het oplossingsvermogen van bijkomende schakels in het bestaande wegennet, zij het al dan niet tijdelijk, op basis van bvb dynamische verkeersbeheersingssystemen, doorstromingsmaatregelen, snelheidsbeheersing, dosering van het verkeer. Het oplossingsvermogen van (niet-ruimtelijke) maatregelen binnen het huidige wegensysteem (vb. controleren van congestie door het toepassen van dynamisch verkeersmanagement en het invoeren van slimme kilometerheffingen) en hun ruimtelijke effecten (vb. locaties net buiten tolzones die relatief aantrekkelijker worden) vormt een laatste element wat aandacht verdient. Deze evaluatie resulteert in een geactualiseerde visie over de wegencategorisering wat een basis vormt voor het RSV.

Duidelijke afspraken met het beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) zijn hierbij noodzakelijk, zowel over de samenwerkingsmodaliteiten als over de timing. Deze evaluatie is immers niet enkel relevant in functie van een nieuw RSV, maar ook voor de voorbereiding van een nieuw Mobiliteitsplan Vlaanderen (streeftiming eind 2010).

## **5.2. Beleidsaanbevelingen voor ruimtelijke principes om kwalitatief openbaar vervoer te stimuleren**

Een belangrijke ruimtelijke vraag is in welke mate ruimtelijk beleid ondersteunend kan werken voor een zo performant mogelijk openbaar vervoerssysteem. De aanbieders van openbaar vervoer in Vlaanderen (De Lijn, Infrabel) werken aan hun toekomstvisies, wat dergelijke afstemming nu zeker noodzakelijk maakt. Belangrijke openbaar-vervoersknopen zijn immers niet noodzakelijk op dezelfde locatie gesitueerd als bestaande ruimtelijke concentratiegebieden (vb. stedelijke gebieden, economische knooppunten,...).

Naast de rechtstreekse ruimtevragen gerelateerd aan de uitbouw van het openbaar vervoerssysteem in Vlaanderen (verbindingen, stations of andere voorzieningen), is tevens een inzicht nodig in ruimtelijke ontwikkelingen die het gebruik van openbaar vervoer op lange termijn kunnen stimuleren (vb. intensifiëren van ruimtelijke ontwikkelingen nabij openbaar-vervoersknopen). Een gericht locatiebeleid in functie van openbaar vervoer is bijgevolg van cruciaal belang, waarbij onderscheid dient gemaakt te worden tussen belangrijke aantrekkingspolen en overwegende herkomstgebieden.

Duidelijke afspraken met de aanbieders van openbaar vervoer in Vlaanderen (Infrabel/NMBS en De Lijn) en het beleidsdomein MOW zijn noodzakelijk, zowel over de samenwerkingsmodaliteiten als over de timing. Deze evaluatie zal immers input bieden voor de verdere afstemming tussen het nieuw RSV en het in voorbereiding zijnde Mobiliteitsplan Vlaanderen.

## **5.3. Ruimtelijke beleidsuitdagingen bij de stimulering van multimodaal goederentransport en logistiek**

Uit Vlaanderen in Actie (ViA) blijkt dat, om te vermijden dat Vlaanderen louter een transitland wordt inzake goederenvervoer, een selectief beleid ten aanzien van logistiek dient gevoerd te worden, met concentratie op activiteiten met hoge toegevoegde waarde.

Om efficiëntieredenen is het belangrijk om logistieke activiteiten zoveel mogelijk te bundelen op locaties die multimodaal ontsloten zijn, en zich in het verlengde van de zeehavens en de nationale luchthaven bevinden (de zgn. extended gateways). Op die manier kan een deel van de economische activiteit van de poorten in het achterland gevaloriseerd worden. De uitdaging bestaat erin deze activiteiten zo goed mogelijk te bundelen op via de waterweg en het spoor bediende locaties. In het kader van ViA werd op initiatief van het Vlaams Instituut voor de Logistiek (VIL) reeds een studie uitgevoerd rond “extended gateways”. Om deze studie ruimtelijk te vertalen dient hieraan een ruimtelijk beleidskader gekoppeld te worden om multimodaal goederenvervoer te stimuleren. Dit ruimtelijk kader kan voortbouwen op de “extended gateways”-studie, maar kan in sommige

gevallen ook zorgen voor noodzakelijke nuancerings of randvoorwaarden waardoor de integratie van multimodaal goederenvervoer in een volgend RSV mogelijk wordt.

## 6. Naar een nieuwe ruimtelijke invulling van de open ruimte

De ideeën rond open ruimte vragen vernieuwing. Het onderscheid tussen stedelijkheid en landelijkheid vervaagt waardoor de tweedeling te kort schiet. Het huidige beleidskader vraagt hier dan ook een aanpassing. Meervoudig ruimtegebruik vergt bovendien een inhoudelijk denkproces dat uitgaat van de kwaliteiten en mogelijkheden van de concrete ruimte. Op deze basis moeten condities en doelstellingen geformuleerd worden. In het landelijke gebied is vooral een benadering vanuit de ontwikkelingskansen van de natuurlijke en agrarische structuur essentieel. Stedelijk beleid en plattelandbeleid dienen op elkaar afgestemd te worden zodat de oplossingen voor het ene ook in het andere kunnen. De ingeslagen weg om het RSV te herzien vormt een opportuniteit voor de volgende legislatuur.

**Trends waarbinnen deze acties kaderen:** De trend tot verstedelijking en suburbanisatie transformeert de open ruimte in Vlaanderen; De toegenomen multifunctionaliteit van het platteland zorgt voor belangrijke uitdagingen; Vrijtijdsbesteding krijgt een toenemend belang in ons dagelijks leven.

### 6.1. De open ruimte open houden

De evoluties binnen de open ruimte en de multifunctionaliteit van het platteland vragen naar een vernieuwd beleid om de open ruimte open te houden. Een gedifferentieerd open ruimtebeleid dat enerzijds gericht is op het vrijwaren van grootschalige open ruimte voor grootschalige landbouw maar anderzijds hobbylandbouwer en paardenhouders de ruimte geeft om activiteiten uit te oefenen, dringt zich op. Bovendien is het essentieel om vanuit een gedifferentieerd open ruimtebeleid aandacht te besteden aan het beschermen van waardevolle landschappen.

Het gedifferentieerd open ruimtebeleid van de toekomst vertrekt vanuit de complementariteit tussen stedelijke gebieden en het platteland. Hiervoor dient het beleid de weg in te slaan naar een meer sociaal-cultureel geïnspireerde ruimtelijke ordening van de open ruimte in Vlaanderen. Het planningsdiscours van open ruimte als publieke ruimte en 'netwerk van activiteiten' kan hiertoe een bijdrage leveren. Open ruimtegebieden kunnen immers complementaire diensten aanbieden binnen een partnerschap tussen stad en platteland, in plaats vanuit een geïsoleerd plattelandsperspectief. De bestaande instrumenten (landinrichting, ruilverkaveling, natuurinrichting, grondenbanken, beheerovereenkomsten, ...) dienen geëvalueerd en herbekeken te worden. Hierbij vertrekt ruimtelijke ordening vanuit een gebiedsgerichte visie voor het buitengebied dat vertaald wordt in een plannings- en vergunningsinstrumentarium in plaats van een zuivere functietoekenning. Planningsinstrumenten en processen dienen hierbij veel meer gericht te zijn op het inrichten en beheren van multifunctionele open ruimtes als aanvulling op het toekennen van monofunctionele bestemmingen. Het inrichtingsvraagstuk krijgt ook een essentiële plaats in het vernieuwde RSV.

Erfgoed in het algemeen en landschap in het bijzonder bieden belangrijke aanknopingspunten om de verregaande en snelle transformaties van de ruimte aan te sturen. Onroerend erfgoed is een onvervangbare informatiebron over ons verleden. Het behoud en de ontwikkeling ervan draagt sterk bij tot de ruimtelijke identiteit en kwaliteit. Een ruime aandacht voor de culturele biografie van een landschap reikt een houvast aan over het omgaan met de ruimte op maat van het landschap en zijn bewoners. Van hieruit kan gewerkt worden aan een vertaling naar toekomstige ontwikkelingen toe met een grote maatschappelijke meerwaarde. Een specifieke actie is het creëren en aanbieden van beheerovereenkomsten onroerend erfgoed in het kader van het Vlaamse plattelandsbeleidsplan

(2013-2020) aan landbouwers en particulieren die eigenaar zijn van een erfgoedelement of die gedurende de looptijd van de overeenkomst, het gebruiksrecht hebben van het perceel waartoe het erfgoedelement behoort. Een nieuw wettelijk kader dringt zich hier op. Lokale overheden vormen als contractant geen doelgroep. In de toepassing kunnen beleidsmatige gebiedsgerichte keuzes worden gemaakt. Zo kan bijvoorbeeld aandacht gaan naar erfgoedlandschappen en beschermde landschappen, traditionele landschappen, enz. Onroerend erfgoed kan vanuit het idee van multifunctioneel gebruik van de ruimte de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikswaarde van het platteland verhogen.

## **6.2. Stimulerend beleid ten aanzien van het wonen in de stad**

De verdergaande suburbanisatie, specifiek van de woonfunctie, vormt een belangrijke uitdaging voor het beleid op vlak van wonen, erfgoed en ruimte. Het uitzwermen van de woonfunctie vraagt veel ruimte, zorgt voor versnippering en verlies van landschappelijke kwaliteit. Het verspreide patroon vereist ook nieuwe en dure voorzieningen. Vlaanderen moet haar beleid aanscherpen om de kwaliteit van niet bebouwde gebieden te behouden en heeft dus nood aan een versterking van het beleid om de suburbanisatie van het wonen tegen te gaan of te richten op de kernen van het buitengebied. Landschap en erfgoed spelen een bepalende rol om de identiteit van woonkernen te versterken. Op langere termijn zal bijkomend woonaanbod in de vorm van verspreide bebouwing het woonbeleid voor problemen stellen omdat de verouderende bevolking andere, meer gegroepeerde bebouwing vereist.

Om te voorkomen dat het landschap opgeslokt wordt door de stad zal er in de steden noodzakelijk in hogere dichtheden gebouwd moeten worden. Deze dichtheden dienen in sterke mate rekening te houden met woongenot. De kwaliteit van de woning, het woongebouw en de omliggende openbare ruimte moeten compensatie bieden voor de dichtheid. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit van bewoners toe. Door het verhogen van de woonkwaliteit moeten mensen verleid worden om zich in compactere steden te vestigen. Vanuit ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed dient een blijvend stimulerend beleid gevoerd te worden om de attractiviteit van het wonen in de stad te verhogen. Een noodzakelijke diversiteit aan kwaliteit en dichtheid kan worden gecreëerd met precieze afwegingen van water, groen, cultuur, bebouwing,... in een stedelijke context.

## **6.3. Omgaan met onroerend erfgoed in een steeds veranderend landschap**

De belangrijkste uitdaging bestaat erin om de huidige, vaak verregaande en snelle transformaties van het landschap zodanig te sturen en te beheren dat de waarde van het landschap behouden blijft of vergroot wordt. Onroerend erfgoed is een onvervangbare informatiebron over ons verleden en draagt sterk bij tot de ruimtelijke identiteit en kwaliteit. Op die manier kan onroerend erfgoed de draagkracht van ruimtelijke transformaties ondersteunen en inspiratie bieden voor toekomstige ontwikkelingen. Een ruime aandacht voor de culturele biografie van een landschap reikt een houvast aan over het omgaan met de ruimte op maat van het landschap en zijn bewoners. Van hieruit kan gewerkt worden aan een pragmatische vertaling naar toekomstige ontwikkelingen toe. Handleidingen en aanbevelingen voor het beheer van onroerende erfgoed(waarden) in een steeds veranderende ruimte kunnen ertoe leiden dat de bewustwording over erfgoed als inspiratie bij de transformatie en ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd en tegelijkertijd erfgoedwaarden behouden blijven en benut en/of ontwikkeld worden.

Daarnaast is het belangrijk dat bezoekers van een natuurgebied zowel informatie over de natuurlijke als over de erfgoedcomponenten van het landschap krijgen. Natuur- en bosgebieden bevatten veel erfgoedrelicten, maar deze zijn onvoldoende gekend en worden slechts in beperkte mate behandeld bij de opmaak van beheersvisies en –plannen. Toch draagt de kennis van de landschapsgeschiedenis van een gebied bij tot het vergroten van het draagvlak voor beide (natuur en erfgoed) en tot het

verduidelijken van de identiteit van het gebied. Een goede erfgoedwerking biedt de terreinbeheerders nieuwe mogelijkheden om een gebied te ontsluiten en maakt de landschapsgeschiedenis van een natuurgebied aanschouwelijk en herkenbaar. Via erfgoed raken bezoekers meer betrokken bij een natuurgebied. Bezoekerscentra en ecomusea zijn een belangrijke factor bij de integratie van erfgoed en natuur. Maar de echte relictten liggen in situ en moeten daar beleefd worden. Aan de hand van een aantal testgebieden wordt er een antwoord gezocht op de vraag hoe klein landschappelijk erfgoed in natuurgebieden zichtbaar gemaakt kan worden/ontsloten kan worden voor bezoekers. Uiteraard dient hier een grondige inventarisatie, studie en waardering van de relictten in de testgebieden aan vooraf te gaan en is samenwerking tussen de beleidsdomeinen LNE en RWO noodzakelijk.

## **6.4. Verweven van toeristische en recreatieve activiteiten**

De belangrijke toename van toerisme en recreatie vereist een specifieke omgang van de open ruimte. Enerzijds moet ruimte gemaakt worden voor toerisme en recreatie, anderzijds hebben deze activiteiten een kwaliteitsvolle omgeving nodig: een kwaliteitsvolle inrichting met aandacht voor landschap en erfgoed en het ontsluiten van het erfgoed voor de bezoeker, toerist of recreant. De inrichting zal dus uitgaan van een verweving van toerisme en recreatie met de andere functies van de open ruimte. Dit is een belangrijke uitdaging van het ruimtelijk beleid en het erfgoedbeleid en moet een plaats krijgen in het nieuw RSV.

De verwevingsstrategie kan op het vlak van erfgoedtoerisme leiden tot een doordachte en publieksgerichte ontsluiting met respect voor de belevingswaarde en de karakteristieken van het cultuurhistorisch erfgoed. De kennis van de landschapsgeschiedenis draagt, bijvoorbeeld in natuur- en bosgebieden die veel erfgoedrelictten bevatten, bij tot het vergroten van het draagvlak voor zowel natuur als erfgoed en tot het verduidelijken van de identiteit van het gebied. Naast de beheerovereenkomst onroerend erfgoed gericht op het behoud van de typische erfgoedwaarden van het Vlaamse platteland (bodemarchief, klein bouwkundig erfgoed, reliëfvormen, houtig erfgoed), behoort een voorbeeldenboek of handleiding met evaluatie van de testgebieden hier tot de mogelijkheden.

In dit opzicht dringt zich ook de nood aan een ruimtelijk beleidskader over grootschalige recreatie op als onderdeel van Vlaams ruimtelijk beleid. Vanuit het ruimtelijke beleid wordt ook best actief op zoek gegaan naar potentiële locaties met de daar bijhorende afstemming met locaties voor grootschalige bedrijventerreinen. Brownfields en herbestemming van onbenutte en onbruikbare recreatiegebieden vormen hier een belangrijk potentieel in het ruimtelijke beleid. De specifieke vraag naar nieuwe voetbalstadions en de kandidaatstelling voor het wereldkampioenschap voetbal in 2018 wordt opgevolgd in een Vlaamse taskforce waarin onder meer het ruimtelijk aspect zijn plaats krijgt. Naast voetbal vereisen ook andere sporten zoals golf en de lawaaisporten specifiek beleid op Vlaams niveau. Vanuit het Vlaams ruimtelijk beleid dienen ook de initiatieven op provinciaal niveau aangestuurd en geactiveerd te worden.

## 7. Stimuleren van hergebruik en herbestemming vanuit een principe van ruimtelijke duurzaamheid

Hergebruik of verweving van ruimte is verkiesbaar boven het bijkomend aansnijden van ruimte vanuit een duurzaam ruimtegebruik en het behoud voor de toekomst van waardevol patrimonium. Hergebruik vraagt echter in de meeste gevallen een langer ontwikkelingsproces. In sommige gevallen dient het hergebruik via een herbestemming in de ruimtelijke ordening te worden gefaciliteerd. In het geval van hergebruik van waardevol patrimonium of sites, vormen erfgoedwaarden een belangrijk aandachtspunt. Hergebruik, herbestemming en verweving van ruimtes waarbij zowel de intrinsieke kwaliteiten van die ruimtes worden behouden en versterkt vraagt een beleidskader met een geïntegreerde visie op het hergebruik, de herbestemming en de verweving van ruimtes.

**Trend waarbinnen deze actie kadert:** Hergebruik en herbestemming van ruimte en verweven van ruimtegebruik bieden opportuniteiten.

### 7.1. Ontwikkelen van een beleidskader met een geïntegreerde visie op het hergebruik, de herbestemming en de verweving van ruimtes

Omdat concrete vraagstukken rond hergebruik oplossingen op maat vereisen, is het niet mogelijk om een overal toepasbaar, kant-en-klaar model voor hergebruik, herbestemming en verweving aan te bieden. Wel kan een beleidskader worden opgezet, waarin een geïntegreerde visie wordt geformuleerd en begeleidende instrumenten worden ontwikkeld.

Hiervoor is het in eerste instantie essentieel om de bestaande hergebruiksmogelijkheden (bedrijven en industriële infrastructuur, woningen, kerken, militaire domeinen, ...) te monitoren en prognoses en toekomstverkenningen te ontwikkelen over toekomstig vrijkomende ruimte.

In tweede instantie dienen deze prognoses en toekomstverkenningen van de belangrijkste beleidsuitdagingen met betrekking tot hergebruik en verweving geïntegreerd en ingebed te worden in de geïntegreerde visie. De lopende herziening van het RSV vormt een opportuniteit.

Uit deze geïntegreerde visie zal vervolgens een praktisch hanteerbaar toetsingskader worden afgeleid. Dit praktische toetsingskader biedt de mogelijkheid om de haalbaarheid van ontwerpen van herbestemming te evalueren. Het toetsingskader dient diverse aspecten die essentieel zijn voor herbestemming, zoals stedenbouwkundige bepalingen, de mogelijkheid van nieuwe functies, erfgoedwaarden, bouwtechnische en woontechnische evoluties te belichten. Het voordeel van een dergelijk toetsingskader is dat knelpunten tijdig kunnen worden geregistreerd zodat er via een proactief beleid op ingespeeld kan worden.

Het toetsingskader biedt een eerste analyse van de bestaande structuren, op vlak van hergebruik en herbestemming van gebouwen. De noodzaak dringt zich echter op om dit op site-niveau ook te evalueren. Op alle vlakken dient hier gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, zowel op het niveau van de buitenruimte, als op het niveau van de woningen en gebouwen. Het promoten van nieuwe 'woonvormen' met een vermenging en meervoudig gebruik van patrimonium biedt opportuniteiten. In dit opzicht kan gedacht worden aan bijvoorbeeld: wonen boven winkels, boven scholen of in kantoorgebouwen. Dit biedt het voordeel dat er op een geordende en planmatige wijze een visie vooropgesteld wordt voor de verdere ontwikkeling van een wijk, site of bouwblok. Dit in relatie met het vooropgestelde toetsingskader over hergebruik en herbestemming van ruimte.

## **8. Een vraag- en aanbodbeleid voor de private huurmarkt benaderen binnen een globale visie op het wonen in Vlaanderen**

Een toekomstgericht woonbeleid wil de vrije en financieel gelijkwaardige of neutrale keuze van burgers m.b.t. hun woonkeuze waarborgen. Een toekomstgericht woonbeleid die deze doelstelling wil waarmaken dient na te gaan hoe de instrumenten op de verschillende woonmarkten op de meeste optimale efficiënte en effectieve manier ingezet worden zodat het recht op wonen in Vlaanderen efficiënt en effectief wordt gerealiseerd. De laatste jaren heeft het Vlaamse woonbeleid sterk de nadruk gelegd op de sociale huur en sociale koop. De private huur is echter een stuk achterwege gebleven. Een vraag- en aanbodbeleid om de private huurmarkt te revitaliseren dringt zich dan ook op in de volgende legislatuur. De mogelijke regionalisering van de private huurwet kan een impuls vormen om in het Vlaamse woonbeleid bijkomende instrumenten in te zetten, specifiek gericht op de private huurmarkt.

**Trends waarbinnen deze acties kaderen.** Vlaanderen raakt aan zijn grenzen wat het aantal woningeigenaars betreft. Dit heeft geleid tot een verzwakking van de private huurmarkt; individualisering versus maatschappelijke bewustwording en gemeenschapsgevoel ; Demografische veranderingen zorgen voor uitdagingen.

### **8.1. Ondersteunen van huurders op de private huurwoningmarkt**

Het optimaal afstemmen en uitbouwen van de bestaande instrumenten kan leiden tot een grotere toegankelijkheid en transparantie van de huurmarkt. Met het oog op het verbeteren van de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle private huurwoning voor de lagere inkomensgroepen dient het huursubsidiestelsel, gekoppeld aan het monitoren van huurprijzen, verder uitgebreid te worden. Het huidige bereik van de doelgroep is immers nog zeer beperkt en heeft een marginale invloed op de private huurmarkt. Een verdere stapsgewijze uitbreiding naar een verruimd huursubsidiestelsel dringt zich op, zodat het stelsel een reële impact heeft op de private huurmarkt en op substantiële wijze bijdraagt tot het realiseren van betaalbaar en kwalitatief wonen.

Daarnaast dient er specifiek aandacht uit te gaan naar het operationaliseren en verfijnen van de slagkracht van lokale besturen bij herhuisvesting van bewoners in ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde (O/O) woningen. Naast het uitbreiden van het huursubsidiestelsel, is het eveneens aangewezen om voor bewoners van O/O -woningen de prioriteitsregel voor een sociale huurwoning te versoepelen. Ook dienen de gemeenten ondersteund te worden bij de tijdelijke herhuisvesting van deze huurders in transitwoningen, in afwachting van de herhuisvesting van de bewoners in een goede en betaalbare huurwoning.

### **8.2. Stimuleren van de private verhuring en investeringen in de private huurwoningmarkt**

De vergrijzing zet zich duidelijk ook door binnen de groep van verhuurders. In 2005 is de gemiddelde leeftijd van de particuliere verhuurders 59 jaar en ruim een derde (33,9%) van hen is 65 jaar of ouder. Deze verhuurders zullen het, naarmate hun leeftijd vordert, moeilijker hebben met het beheer van de verhuur, en zullen wellicht sneller beslissen om de woning van de hand te doen om hun kinderen niet met de lasten van de verhuur op te zadelen. Of, in het geval van overlijden, zullen de kinderen vaak geneigd zijn om de woning te verkopen om de erfenisrechten te bekostigen. Een verschraling en inkrimping van de private huurmarkt vormt bijgevolg een grote

uitdaging in het behoud van het patrimonium. Het aandeel private huurwoningen zal in de toekomst immers verder blijven afnemen als oudere verhuurders stoppen en de woning verkopen op de eigendomsmarkt. Een verlaging van de erfenis- en schenkingsrechten kan een stimulans vormen om woningen op de private huurmarkt te houden. Naast de verlaging van de erfenis- en schenkingsrechten kan bijkomend ook een stimulans tot renovatie van de huurwoning gegeven worden via een renovatiepremie specifiek voor dit segment van de private huurmarkt.

Om de verdere verschraving van de private huurmarkt tegen te gaan, moet een redelijk rendement voor de eigenaar/verhuurder gegarandeerd worden terwijl de risico's op wanbetaling of schade aan de woning beperkt blijven. Gelet op de waaier aan bestaande premies inzake wonen en energieverbetering, is er eerst en vooral nood aan afstemming. Afstemming van de premiestelsels uit de verschillende Vlaamse beleidsdomeinen onderling enerzijds en van deze gewestelijke premies met de initiatieven van andere bestuursniveaus anderzijds. Teneinde meer eigenaars ertoe aan te zetten hun woningen te verhuren in plaats van te verkopen, kan het Vlaamse woonbeleid er vervolgens voor kiezen om bestaande premies voor eigenaars-bewoners uit te breiden naar eigenaars-verhuurders of om in een specifieke premieregeling te voorzien.

Daarnaast vormt de fiscaal gelijke behandeling van opbrengstwoningen met pensioenfondsen en levensverzekeringen een mogelijkheid om aanbodverhogend te werken. Een belangrijk instrument om vorm te geven aan de Vlaamse private huurmarkt nl. de huurwet bevindt zich echter nog steeds federaal. Een verdere regionalisering dringt zich hier dan ook op.

In een aanbodgericht beleid voor de private huurmarkt vormt het verhuren van een woning aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) een belangrijke pijler. Het biedt immers een aantal voordelen voor de eigenaar-verhuurder: een stipte betaling van de huur, geen risico op leegstand, een degelijk onderhoud, weinig administratieve rompslomp. Naast deze voordelen bestaan bovendien verschillende ondersteuningsmaatregelen met het oog op het verbeteren van de woningkwaliteit. Zo kan een verhuurder die zijn woning verhuurt aan een SVK in aanmerking komen voor een waaier aan premies. Niettegenstaande de vele overtuigende argumenten om aan een SVK te verhuren, zetten nog relatief weinig eigenaars ook effectief deze stap. De private huurwoningmarkt omvat ruim 450.000 woningen, terwijl de SVK's eind 2008 ongeveer 4.000 woningen in beheer hebben. Er is nood aan grotere bekendheid van de werking en voordelen van het SVK voor de eigenaar-verhuurders. De eigenaar-verhuurders dienen hierover gericht geïnformeerd en gesensibiliseerd te worden. Om de eigenaars te bereiken dienen diverse communicatiekanalen te worden ingeschakeld en is de betrokkenheid van eigenaarsverenigingen cruciaal. Daarnaast zal onderzocht moeten worden op welke wijze de SVK's een grotere rol kunnen spelen bij het verbeteren van de woningkwaliteit, onder meer door de optimale inzet van de bestaande premiemogelijkheden, evenwel zonder dat dit ten koste gaat van de kerntaak van een SVK.

### **8.3. Ondersteunen en stimuleren van alternatieve woonvormen**

Demografische veranderingen zoals de vergrijzing zorgen voor diverse samenlevingsverbanden. Teneinde de groeiende individualisering tegen te gaan en het gemeenschapsgevoel te bevorderen, dienen bepaalde samenlevingsvormen gestimuleerd te worden. Zo wordt ondermeer op het vlak van ruimtelijke ordening in het huidige ontwerpdecreet ruimtelijke ordening (artikel 92, 18° en artikel 96) voorzien in een aanzet tot de integratie van de huidige en toekomstige maatschappelijke vraag naar nieuwe woonvormen in de vorm van 'het zorgwonen'.

Als mensen gaan samenwonen kan dat economisch voordeliger zijn, terwijl ze niet alleen hun middelen, maar ook hun verantwoordelijkheden en een deel van hun leven met elkaar delen en onderling solidair zijn over de grenzen van de generaties en van sociale groepen heen. Die manier van wonen verliest echter een groot deel van haar financiële aantrekkelijkheid en doeltreffendheid omdat de mensen immers het statuut van samenwonende krijgen, wat betekent dat hun inkomen daalt (loon, pensioen, leefloon, werkloosheidsuitkering, inkomensgarantie voor ouderen, uitkering voor gehandicapten,...). Afstemming van de diverse wetgevingen en/of reglementeringen die van belang zijn of invloed hebben op deze samenlevingsvormen, zou het 'solidair wonen' in beduidende

mate kunnen ondersteunen en aldus stimuleren. Bovendien dient met het oog op het ondersteunen en stimuleren van 'solidair wonen' blijvende aandacht te gaan naar de afstemming tussen de beleidsdomeinen RWO en Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (WVG).

Er is nood aan een wettelijk kader voor solidair wonen (overkoepelend orgaan) dat enerzijds het bestaan van alternatieve woonvormen erkent en anderzijds er voor zorgt dat projecten zich harmonieus kunnen ontwikkelen en makkelijk toegankelijk zijn. Vooreerst is er onderzoek nodig naar de knelpunten aanwezig in de verschillende (federale en Vlaamse) wetgevingen eventueel via een update van de "Studie over de mogelijkheden voor de erkenning van het groepswonen voor mensen in een kwetsbare sociale toestand, het zogenaamd solidair wonen". Daarnaast biedt de onroerende voorheffing een fiscaal instrument om solidair wonen aan te moedigen.

# BIJLAGE 1: DOCUMENTAIR GEDEELTE

## Beleidskredieten beleidsdomein RWO per entiteit

| Entiteit        | NGK     | GVK     | GOK     | VRK   | MAC     |
|-----------------|---------|---------|---------|-------|---------|
| departement RWO | 62.234  | 309.857 | 247.389 | 0     | 367.371 |
| RO Vlaanderen   | 12.355  | 74.497  | 80.447  | 5.100 | 0       |
| Wonen           | 160.444 | 17.797  | 18.593  | 486   | 0       |
| Inspectie       | 0       | 0       | 0       | 0     | 0       |
| VIOE            |         | 394     | 394     |       |         |
| Totaal          | 235.033 | 402.545 | 346.823 | 5.586 | 367.371 |

## Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal

Bodembezetting 1990 - 2008, toestand op 1 januari.

|  |                                                 | 20<br>00                  | 20<br>05                  | 20<br>06                  | 2007              | 2008              | inde<br>x<br>basis<br>jaar<br>1990<br>=<br>100 |
|--|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------|
|  |                                                 |                           |                           |                           |                   |                   |                                                |
|  | Totale oppervlakte in<br>km²                    | 13<br>.5<br>22<br>,2<br>5 | 13<br>.5<br>22<br>,2<br>5 | 13<br>.5<br>22<br>,2<br>5 | 13.5<br>22,2<br>5 | 13.5<br>22,2<br>5 | 100,<br>0                                      |
|  |                                                 |                           |                           |                           |                   |                   |                                                |
|  | Totale<br>landbouwgronden<br>(volgens kadaster) | 8.<br>47<br>3,<br>90      | 8.<br>34<br>6,<br>82      | 8.<br>32<br>1,<br>87      | 8.29<br>8,47      | 8.27<br>3,42      | 93,3                                           |
|  |                                                 |                           |                           |                           |                   |                   |                                                |
|  | Bebouwde gronden en<br>terreinen <sup>(1)</sup> | 3.<br>30<br>3,<br>69      | 3.<br>43<br>9,<br>37      | 3.<br>46<br>4,<br>37      | 3.49<br>3,68      | 3.51<br>9,03      | 122,<br>3                                      |
|  | Woongebied                                      | 1.<br>38<br>5,<br>67      | 1.<br>47<br>6,<br>25      | 1.<br>49<br>4,<br>13      | 1.51<br>2,39      | 1.53<br>0,53      | 138,<br>6                                      |

|  |                                                                                                                                     |                      |                      |                      |              |              |           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|--------------|-----------|
|  | Nijverheidsgebouwen en -terreinen (andere dan 3.3. hieronder)                                                                       | 34<br>7,<br>64       | 36<br>4,<br>51       | 36<br>6,<br>06       | 370,<br>22   | 373,<br>13   | 135,<br>7 |
|  | Steengroeven, putten, mijnen, enz.                                                                                                  | 14<br>,8<br>1        | 14<br>,3<br>1        | 14<br>,3<br>1        | 14,4<br>2    | 14,4<br>5    | 77,1      |
|  | Handelsgebouwen en -terreinen                                                                                                       | 88<br>,6<br>0        | 90<br>,7<br>9        | 91<br>,0<br>9        | 91,1<br>4    | 90,9<br>7    | 127,<br>0 |
|  | Openbare gebouwen en terreinen behalve vervoer-, telecommunicatie- en technische voorzieningen                                      | 12<br>1,<br>12       | 12<br>4,<br>29       | 12<br>5,<br>17       | 125,<br>66   | 126,<br>26   | 118,<br>1 |
|  | Terreinen voor gemengd gebruik                                                                                                      | 63<br>,1<br>0        | 63<br>,0<br>5        | 64<br>,5<br>5        | 64,8<br>5    | 64,6<br>2    | 104,<br>7 |
|  | Terreinen voor vervoer en telecommunicatie <sup>(2)</sup>                                                                           | 1.<br>02<br>9,<br>88 | 1.<br>04<br>6,<br>83 | 1.<br>04<br>9,<br>95 | 1.05<br>1,64 | 1.05<br>2,40 | 106,<br>1 |
|  | Terreinen voor technische voorzieningen                                                                                             | 15<br>,4<br>3        | 17<br>,3<br>3        | 16<br>,6<br>8        | 17,7<br>4    | 18,9<br>0    | 196,<br>5 |
|  | Recreatiegebied en andere open ruimte                                                                                               | 23<br>7,<br>44       | 24<br>2,<br>00       | 24<br>2,<br>43       | 245,<br>62   | 247,<br>77   | 104,<br>5 |
|  |                                                                                                                                     |                      |                      |                      |              |              |           |
|  | Andere : bossen en andere beboste gronden, vennen, heiden, moerassen, woeste gronden, rotsen, stranden en duinen, wateroppervlaktes | 1.<br>74<br>4,<br>66 | 1.<br>73<br>6,<br>06 | 1.<br>73<br>6,<br>01 | 1.73<br>0,11 | 1.72<br>9,80 | 97,2      |
|  |                                                                                                                                     |                      |                      |                      |              |              |           |
|  | 1) behalve verspreide landbouwgebouwen                                                                                              |                      |                      |                      |              |              |           |

Bron : FOD Economie, berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens van de FOD Financiën.

Aanbod aan onbebouwde percelen (aantallen en oppervlakte) naargelang de gewestplanbestemming en categorie van de ruimteboekhouding.

| Categorie ruimteboekhouding | Groep van gewestplanbestemmingen | aantal percelen | opp. percelen (ha) |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| wonen                       |                                  |                 |                    |
|                             | ‘woongebieden’                   | 346386          | 41356,52           |
|                             | woonuitbreidingsgebieden         | 56331           | 15767,98           |
|                             | andere 'reservegebieden'         | 1451            | 483,22             |
|                             | ‘andere’                         | 181             | 61,14              |
|                             | totaal                           | 404349          | 57668,86           |
| recreatie                   |                                  | 217             | 40,43              |
| natuur en reservaten        |                                  | 341             | 87,61              |
| overig groen                |                                  | 295             | 55,56              |
| bos                         |                                  | 61              | 31,98              |
| landbouw                    |                                  | 5310            | 1530,13            |
| industrie                   |                                  | 202             | 37,85              |
| overige                     |                                  | 82              | 13,09              |
| Totaal Vlaanderen           |                                  | 410857          | 59465,50           |

Bron: departement RWO

Evolutie van de ruimteboekhouding, gebaseerd op volledig afgeronde planningsprocessen, Stand van zaken op 1/1/2009.

|                            | Saldo 1994-2008 | Taakstelling RSV in ha |
|----------------------------|-----------------|------------------------|
| Wonen                      | 200             | 0                      |
| Recreatie                  | 1100            | 1.000                  |
| Reservaat en Natuur        | 12300           | 38.000                 |
| Overig groen               | -1100           | 0                      |
| Bosbouw                    | 2300            | 10.000                 |
| Landbouw                   | -15600          | -56.000                |
| Industrie - buiten poorten | 4100            | 7.000                  |
| Industrie - binnen poorten | -200            | nvt                    |
| Overige                    | -2200           | 0                      |

Bron: Departement RWO

## Vergunningen Aantal dossiers behandeld binnen de 50 dagen, in 2006 – 2008.

|                                   | 2006   | %    | 2007   | %    | 2008   | %    |
|-----------------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|
| totaal aantal vergunningen        | 86.062 |      | 86.416 |      | 84.220 |      |
| aantal rechtstreekse vergunningen | 68.870 | 80,0 | 68.510 | 79,3 | 66.606 | 79,1 |
| aantal dossiers voor advies       | 17.192 | 20,0 | 17.906 | 20,7 | 17.614 | 20,9 |
| > waarvan binnen 50 dagen         | 12.998 | 75,6 | 13.704 | 76,5 | 13.751 | 78,0 |

Bron: Agentschap RO-Vlaanderen.

## Aantal processen-verbaal, vonnissen en arresten bij de vaststelling van bouwovertradingen, 1999 – 2008.

|                                             | 2008 | 2007 | 2006 | 2005  |
|---------------------------------------------|------|------|------|-------|
| <b>Processen-verbaal</b>                    |      |      |      |       |
| door gemeente / andere instanties           | 2389 | 2261 | 2043 | 2.084 |
| door inspectie RWO                          | 550  | 436  | 462  | 451   |
| (Sub)totaal                                 | 2939 | 2697 | 2505 | 2.534 |
| PV informatieverplichtingen                 | 876  |      |      |       |
| TOTAAL                                      | 3815 |      |      |       |
| <b>Stilleggingen</b>                        |      |      |      |       |
| door gemeente / andere instanties           | 1035 | 827  | 722  | 509   |
| door inspectie RWO                          | 142  | 129  | 93   | 121   |
| (sub)totaal                                 | 1177 | 956  | 815  | 630   |
| Staking informatieverplichtingen            | 876  |      |      |       |
| TOTAAL                                      | 2053 |      |      |       |
| <b>Herstellvorderingen</b>                  |      |      |      |       |
| herstel vd plaats / staken strijdig gebruik | 211  | 135  |      |       |
| Aanpassingswerken                           | 17   | 21   |      |       |
| Meerwaarde                                  | 24   | 40   |      |       |
| Totaal                                      | 252  | 196  | 153  | 943   |
| <b>Vonnissen &amp; Arresten</b>             |      |      |      |       |
| herstel vd plaats / staken strijdig gebruik | 120  | 118  | 158  | 149   |
| <i>met dwangsom</i>                         | 124  | 114  | 132  | 69    |
| <i>zonder dwangsom</i>                      | 0    | 4    | 26   | 80    |
| Aanpassingswerken                           | 9    | 12   | 14   | 9     |
| <i>met dwangsom</i>                         | 9    | 11   | 11   | 7     |
| <i>zonder dwangsom</i>                      | 0    | 1    | 3    | 2     |
| Meerwaarde                                  | 20   | 15   | 32   | 25    |
| totaal vonn. en arr. met herstelmaatregel   | 149  | 145  | 204  | 165   |

|                                             |     |     |     |     |
|---------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| veroordeling zonder herstelmaatregel        | 38  | 39  | 84  | 32  |
| Vrijspraak                                  |     | 20  | 48  | 145 |
| totaal vonn. en arr. in kracht van gewijsde | 187 | 204 | 336 | 342 |

#### **Uitvoering Vonnissen & Arresten**

|                                                             |      |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|
| uitgevoerde V&A volgens bouwinspectie                       | 1241 | 554 | 348 | 250 |
| verhouding uitgevoerde versus uitgesproken herstelmaatregel | 833  | 382 | 171 | 152 |

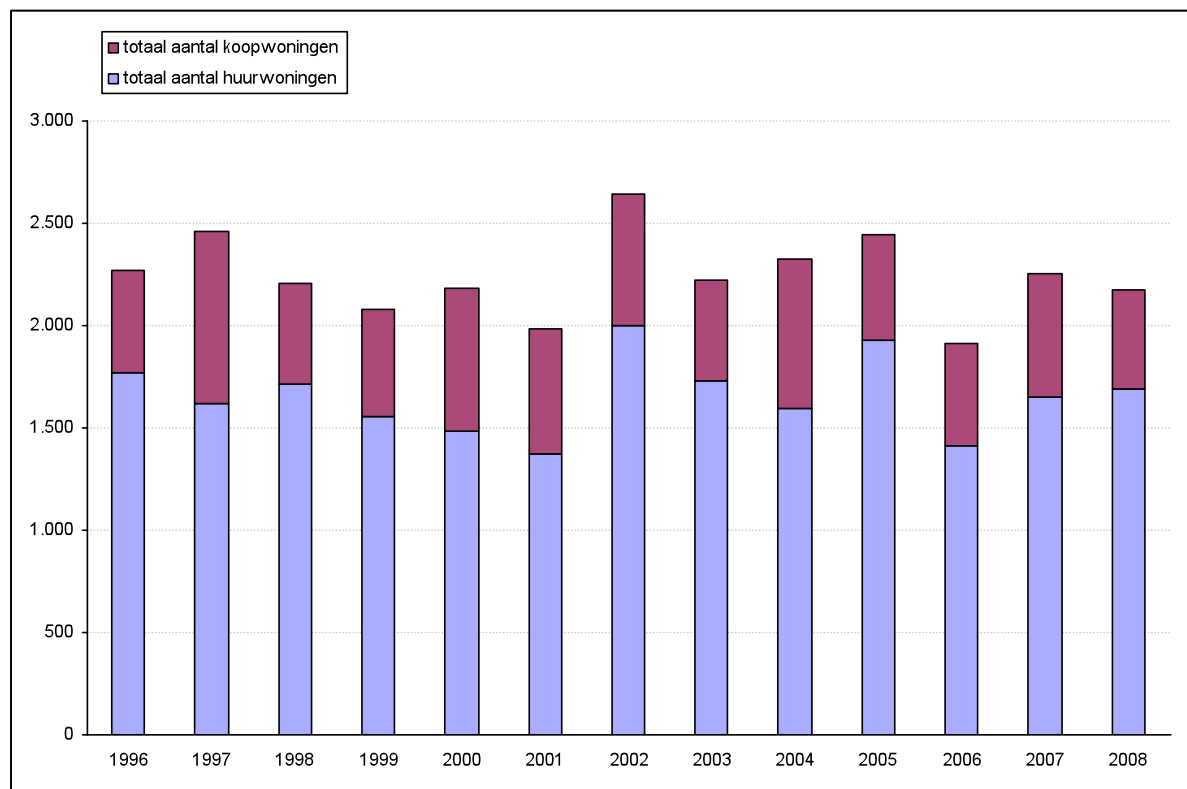
Bron: Inspectie RWO

### **Bouwvergunningen: Evolutie van het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw en renovatie, van 2000 tot 2008.**

|                                                   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Woongebouwen</i>                               |        |        |        |        |        |        |
| <u>renovatie</u> :                                |        |        |        |        |        |        |
| aantal woongebouwen                               | 19.692 | 18.026 | 18.036 | 18.018 | 17.580 | 18.017 |
| nieuwbouw :                                       |        |        |        |        |        |        |
| aantal woongebouwen met 1 woning                  | 15.122 | 17.194 | 19.212 | 17.454 | 15.697 | 15.877 |
| nieuwbouw :                                       |        |        |        |        |        |        |
| aantal woongebouwen met meerdere woningen         | 2.052  | 2.446  | 2.860  | 3.052  | 2.644  | 2.379  |
| nieuwbouw :                                       |        |        |        |        |        |        |
| totaal aantal woongebouwen                        | 17.174 | 19.640 | 22.072 | 20.506 | 18.341 | 18.256 |
| <i>Woningen</i>                                   |        |        |        |        |        |        |
| nieuwbouw :                                       |        |        |        |        |        |        |
| totaal aantal woningen                            | 31.566 | 37.225 | 42.007 | 42.398 | 36.465 | 35.454 |
| nieuwbouw :                                       | 16.444 | 20.031 | 22.795 | 24.944 | 20.768 | 19.577 |
| aantal woningen in gebouwen met meerdere woningen |        |        |        |        |        |        |

Bron : FOD Economie, ADSEI.2008 : voorlopige cijfers (21 april 2009)

Evolutie van het totale aantal nieuwbouwwoningen (huur- en koopwoningen) goedgekeurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, van 1996 tot 2008.



Bron : VMSW. (Cijfers 2007 en 2008 : voorlopige oplevering)

Overzicht betaalbaarheidindicatoren vastgesteld in de Woonsurvey van 2005.

|                                                                                                                      | eigenaar          |                      | huurders |         | totaal |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------|---------|--------|
|                                                                                                                      | met<br>afbetaling | zonder<br>afbetaling |          |         |        |
|                                                                                                                      |                   |                      | privaat  | sociaal |        |
| gem. netto-<br>maandinkomen<br>(€)                                                                                   | 3.049             | 1.912                | 1.725    | 1.281   | 2.202  |
| gem. equivalent<br>netto-<br>maandinkomen<br>(€)                                                                     | 1.779             | 1.277                | 1.251    | 913     | 1.412  |
| gem.<br>maandelijke<br>naakte woonkost<br>(€)                                                                        | 633               | 0                    | 431      | 258     | 284    |
| gem. woonquote<br>(%)                                                                                                | 21,7              | 0                    | 29,5     | 22,3    | 13     |
| aandeel<br>woonquote ><br>30% (%)                                                                                    | 17,1              | 0                    | 39,2     | 12,2    | 12,7   |
| gem. resterend<br>inkomen (€)                                                                                        | 2.491             | 1.912                | 1.310    | 1.024   | 1.940  |
| gem. equivalent<br>resterend<br>inkomen (€)                                                                          | 1.451             | 1.277                | 929      | 720     | 1.238  |
| aandeel<br>equivalent<br>resterend<br>inkomen < 250<br>euro (%)                                                      | 0,4               | 0,3                  | 4,4      | 2,1     | 1,4    |
| aandeel dat naar<br>eigen zeggen<br>nooit problemen<br>ondervond met<br>de betaling van<br>huur of afbetaling<br>(%) | 94,2              | 97,5                 | 85,8     | 81,1    | 91,8   |

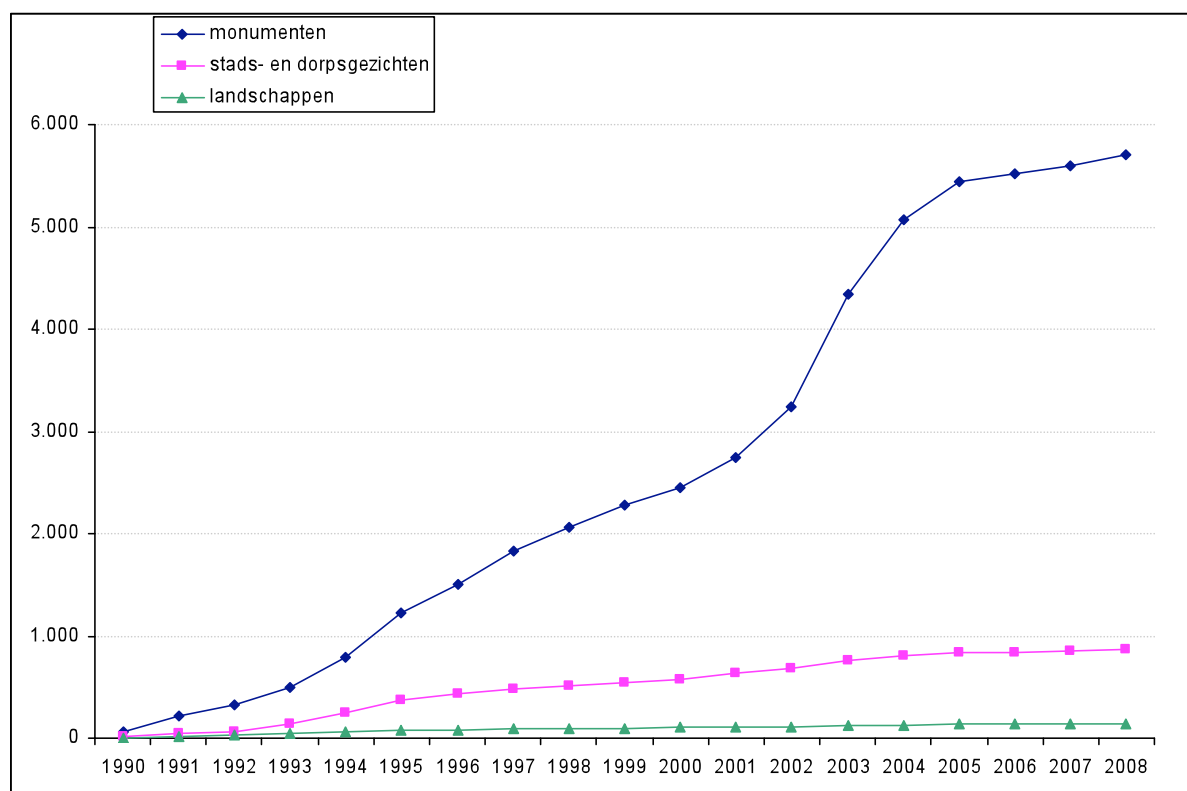
Bron : Woonsurvey 2005.

Totaal aantal definitief en voorlopig beschermde monumenten, dorps- en stadsgezichten, landschappen, varend erfgoed, op 31 december 2008.

|                           | 31 december 2008     |                     |
|---------------------------|----------------------|---------------------|
|                           | Definitief beschermd | Voorlopig beschermd |
| Monumenten                | 10.107               | 246                 |
| Stadsgezichten            | 337                  | 4                   |
| Dorpsgezichten            | 1.173                | 32                  |
| Landschappen              | 666                  | 0                   |
| Ankerplaatsen             | 12                   | 7                   |
| Archeologische monumenten | 3                    | 2                   |
| Varend erfgoed            | 2                    | 2                   |
| <b>Totaal</b>             | <b>12.300</b>        | <b>293</b>          |

Bron: Agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed.

Evolutie van het aantal definitief beschermde monumenten, dorps- en stadsgezichten en landschappen, van 1990 tot 2008.



Bron: Agentschap RO-Vlaanderen

## **Overzichtslijst van recent beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek waarover het beleidsdomein beschikt**

Het Steunpunt Ruimte en Wonen (SRW) is één van de dertien door de Vlaamse regering erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. SRW wil een beter inzicht verwerven in de transformaties in de ruimte en in het wonen die in Vlaanderen plaatsvinden en nagaan waarom en hoe die transformaties gebeuren.

Het Luik Ruimte wil inzicht verwerven in het functioneren van de Vlaamse ruimte en de processen die de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur in Vlaanderen bepalen. De uitdagingen, problemen en kansen die deze ruimtelijke ontwikkelingen scheppen voor het ruimtelijke beleid staan centraal in het onderzoek van het team Ruimte. Het basisonderzoek analyseert de ruimtelijk structurerende processen per sector, hoewel de onderzoekslijnen worden gestimuleerd om over de eigen grenzen heen te kijken en kennis uit te wisselen met de andere onderzoekslijnen.

Het Luik wonen wil inzicht verwerven in de ontwikkelingen op de Vlaamse woningmarkt en de verklaringen achter deze ontwikkelingen. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen zijn hierbij centrale vragen. In het basisonderzoek worden hierover gegevens verzameld en geanalyseerd. De bevindingen worden vertaald in indicatoren die toelaten de evolutie op de woningmarkt op te volgen en (voor zover mogelijk) in prognoses.

Het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (VIOE) is de Vlaamse wetenschappelijke instelling behorende tot het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, opgericht voor het beleidsgericht onderzoek en de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed. Onder onroerend erfgoed wordt begrepen: bouwkundig erfgoed, stads –en dorpsgezichten, landschappen, kleine landschapselementen, archeologische erfgoed en varend erfgoed. Het VIOE heeft tot taak, de inventarisatie van het onroerend erfgoed, het bewaren en conserveren van onderdelen van het onroerend erfgoed, het uitvoeren van wetenschappelijk onderzoek van en naar het onroerend erfgoed, de communicatie, ontsluiting en studie van de ontsluiting van het onroerend erfgoed.

Het onderzoek aan het Steunpunt Ruimte en Wonen, het VIOE en ander (ad hoc) onderzoek leverde de volgende studierapporten op voor het beleidsdomein RWO:

### **Ruimtelijke Ordening**

KULeuven m.m.v. O2 Consult en INCENTIM (2003) Netwerken en netwerking als uitdaging voor Vlaanderen.

IBM i.s.m. UGent (2004) Onderzoek naar de evolutie van de ruimtebehoeften voor niet-verweefbare bedrijvigheid.

WES Onderzoek & Advies (2004) Synthese van wetenschappelijke inzichten voor het toekomstig ruimtelijk beleid.

Idea Consult (2004), Opmaak van een voorontwerp van grondbeleidsplan voor Vlaanderen

Laga (2004) Ruimtelijke ordening en sectorwetgeving

KU Leuven (2006) Inventarisatie van de voor het Vlaams ruimtelijk beleid relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen buurregio's en op transnationaal niveau. ()

WES (2006) Recreatief medegebruik

Universiteit Gent (2006) Onderzoek naar vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen

KULeuven en OMGEVING (2007) Inventarisatie van de voor het ruimtelijk beleid relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen buurregio's en op transnationaal niveau.

UGent, Arcadis Gedas en Resource Analysis (2007) Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen.

WES, Grondmij en IDEA Consult (2007) Onderzoek naar de ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkeling van grootschalige multifunctionele vrijetijdsprojecten in Vlaanderen.

Grondmij, Hogeschool Gent, WES en XDGA (2007) (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980.

SUM Research (2007) Ruimtelijke analyses van migraties in en naar Vlaanderen.

Arcadis Gedas (2008) Studie over de wetgeving en de toepassing van de planMER richtlijn in ruimtelijke planning in de praktijk in een aantal lidstaten van de Europese Unie.

Idea Consult (2008) Ruimtelijk afwegingskader voor grootschalige detailhandelsvestigingen

## **Wonen**

De Decker, P., Heylen, K. en I. Pannecoucke (2008), 'Wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonuitgaven', in: Ruimte en Planning, nr. 2.

Delbeke J. en L. Smets. (2007), De woningmarkt in Vlaanderen. Een onderzoek naar de vraagbepalende factoren en renovatiebehoeften, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J. en Buyst, E. (2007), Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes landen, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Haffner, M. en K. Heylen (2008), Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland, Working paper van het Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.

Heylen, K. en S. Winters (2008), Woningbezit in Vlaanderen: een cohortbenadering, Working paper van het Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.

Heylen, K. (2008), Wonen in Vlaanderen: gegevens en mogelijkheden van EU-SILC, Working paper van het Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.

Heylen, K. en S. Winters (2008), Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt, Working paper van het Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.

Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. en S. Winters (2007), Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonenquête 2005 en Uitwendige Woningssituatie 2005, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Heylen, K., Tratsaert, K. en S. Winters (2007), Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting. Samenvatting, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Lemahieu P. (2007), Naar een centraal huurwaarborgfonds, Leuven, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Myncke R. en B. Vandekerckhove (2007), Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Vandenbroucke, P., Buyst E., Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M. en J. Hoekstra. (2007), Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt?, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Vandorpe L., Vanden Broucke, S. en B. Vandekerckhove (2007), Het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen en de relatie met de woningmarkt, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A., Vandekerckhove B., Van Steen G. (2005), Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen, K., Tratsaert K., Van Daalen G. en B. Van Damme (2007), Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel.

## **Onroerend Erfgoed**

Altius CVBA (2008), Juridische studie inzake het verbeteren van de mogelijkheden voor privé-participatie en PPS in de sector van het onroerend erfgoed.

M&R Consult BVBA Alternatieve financiering voor erfgoedzorg (2006)

Resource Analysis (2008) 'Toepassen van een indicatorenkorf voor het meten van het draagvlak voor onroerend erfgoed(beleid) in Vlaanderen' - Draagvlakonderzoek voor onroerend erfgoed

VIOE en erfgoedsector(2008) Onderzoeksbalans Onroerend Erfgoed: [www.onderzoeksbalans.be](http://www.onderzoeksbalans.be)

VIOE (2009) Onderzoekagenda Onroerend Erfgoed. [www.vioe.be](http://www.vioe.be)

Consortium KUL-KADOC, KUL-ASRO, Sint-Lucas-ARChE: Boone, V.; Z. Börocz & A. Tansens (2008)Onderzoeksopdracht: Thematische Inventarisatie 20 ste eeuwse kerken.

Erfgoed & Visie/Examino: Verdonck, A.; R. Troubleyn & E.Vermeiren (2008) Legerbarakken uit de eerste Wereldoorlog in Jabbeke: archivalisch en bouwtechnisch onderzoek.

VLM (2008) Romeins Aquaduct Tongeren. Landbouweffectrapport.

RAAP (2008) Studieopdracht naar een archeologische evaluatie van het plateau van Caestert (Riemst, prov. Limburg), RAAP-Rapport 1769.

KU Leuven, Meirsmen, E.; B. Van Montfort & P. Van Peer (2008) Waardering van de site Bergstraat te Oud-Turnhout (provincie Antwerpen) in het kader van een eventuele toekomstige bescherming.

Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium:Van Bos, M.(2007) Materialen en technieken van de muurschilderkunst in de kathedraal van Antwerpen.

KU Leuven, Raymond Lemaire International Centre for Conservation (2007) Conservation and presentation of Underwater Cultural Heritage to the Public. Case study: the current projects in Belgium.

UGent, Antrop, M; E. Thoen & P. Uyttenhove (2007) Ontwikkeling van een methodologie voor de inventarisatie van stedelijke landschappen.

VIOE, Cousserier K. & Meylemans E. (red.) (2006)Centrale Archeologische Inventaris (CAI) II. Thematisch inventarisatie- en evaluatieonderzoek, VIOE rapporten 02.

Visual Dimension bvba (2006) Proefproject richtlijnen, systemen en methodologie voor erfgoedroutes.

Provincie West-Vlaanderen (2006) Sensibilisatie i.v.m. oorlogserfgoed in de Westhoek.

RAAP (2006) De verdwenen kerksite van Weerde. Gemeente Aarschot. Een archeologische vooronderzoek: bureauonderzoek, karterend booronderzoek, geofysisch onderzoek en proefsleuvenonderzoek, RAAP-Rapport 1410.

VIOE Willems S.(2005) Roman Pottery in the Tongeren reference collection: mortaria and coarse wares, VIOE rapporten 01.

Universiteit Gent (2005) Actualisering van de landschapsatlas van het Vlaamse Gewest.

Université de Liège (2005) Dendrochronologisch onderzoek in het kader van beheer van middeleeuwse monumenten.

Marc Rosiers bvba (2005) Alternatieve financiering voor Onroerend Erfgoedzorg.

Provincie West-Vlaanderen (2005) Inventarisatie Relicten WOI: fase II.

VIOE, Verdurmen, I (2005) Heideontwikkeling in militaire gebieden: een onderzoek naar de archeologische rijkdom en de mogelijkheden tot integratie in beheersplannen.

Meer info rond onroerend erfgoedonderzoek is te vinden op: [www.vioe.be/nl/onderzoek](http://www.vioe.be/nl/onderzoek)

## Het wettelijke kader & de ambtelijke organisatie

### Wettelijk kader

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- het decreet van 3 maart 1976 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten;
- het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium;
- het decreet van 21 december 1994 houdende vaststelling van het wapen en vlag van de provincies en gemeenten;
- het decreet van 22 december 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;
- het decreet van 3 februari 1998 houdende vaststelling van het wapen van privé-personen en instellingen;
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- het decreet van 29 maart 2002 tot bescherming van het varend erfgoed;
- het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003;
- het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van de strategische adviesraden;
- decreet van 10 maart 2006 houdende oprichting van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening Onroerend Erfgoed;
- decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassing van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid;
- Beslissing van de Vlaamse Regering van 1 september 2006 betreffende de generieke elementen van de beheersovereenkomst in de vernieuwde Vlaamse overheid.
- (Ontwerp van) decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings- vergunningen-en handhavingsbeleid
- (Ontwerp van decreet) betreffende het grond- en pandenbeleid

## Ambtelijke organisatie

### Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Departement Ruimtelijk Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- Agentschap R-O Vlaanderen (IVA)
- Wonen Vlaanderen (IVA)
- Inspectie RWO (IVA)
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (EVA)
- Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (IVA – Wetenschappelijke Instelling)
- Managementondersteunende Dienst

### Strategische adviesorganen

- Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening Onroerend Erfgoed
- Vlaamse Woonraad

### Het beleidsdomein wordt ondersteund door drie technische adviesorganen:

- De Vlaamse Commissie Ruimtelijke Ordening (Vlacoro)
- De Hoge Raad voor het Herstelbeleid (HRH)
- De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML)



## BIJLAGE 2: MANAGEMENTSAMENVATTING

Vlaanderen staat voor grote uitdagingen in de komende legislatuur. De huidige financiële en economisch turbulente omgeving vraagt om een krachtig en doelmatig antwoord vanuit het Vlaamse beleid. Deze bijdrage uit het beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (RWO) wil, in de aanloop naar de hernieuwde Vlaamse Regering en Vlaams Parlement, een aantal mogelijke beleidspistes aanreiken. De beleidsvoorstellen zijn gebaseerd op een specifieke analyse van de omgeving vanuit het beleidsdomein RWO. Het opzet is niet om een exhaustieve lijst te presenteren van alle trends, kansen en bedreigen waar Vlaanderen voor staat. Veeleer wil het beleidsdomein RWO vanuit haar werking, ervaring en multidisciplinaire kennis de belangrijkste trends en uitdagingen aanstippen. De omgevingsanalyse schuift 11 thema's naar voren die aandacht vragen in de volgende legislatuur. Deze vormen een richtsnoer en leidraad bij het formuleren van beleidsvoorstellen voor het beleidsdomein RWO. In 8 clusters worden in totaal 21 mogelijke beleidspistes ontwikkeld die een antwoord bieden op de trends, kansen en bedreigingen voor Vlaanderen. Deze voorstellen passen binnen opgestarte initiatieven om tot een lange termijnvisie te komen voor het beleidsdomein RWO, zoals het ruimtelijke structuurplan Vlaanderen. Op deze manier zijn deze initiatieven ingebed in een vooruitblik naar 2020.

Vlaanderen functioneert in de geglobaliseerde wereld niet als een eiland. Naast de invloed van Europese beslissingen zijn er immers ook intergouvernementele processen of bovengewestelijke initiatieven en samenwerking met andere deelstaten. Deze trend wordt bovendien versterkt door de gunstige ligging van Vlaanderen. Bovendien toont de huidige crisis hoe sterk verbonden de open Vlaamse economie is met de rest van de wereld. Vlaanderen ontsnapt niet aan de economische malaise op wereldvlak. De economische groeivoorzichten kleuren meer en meer rood. De gevolgen voor burgers en bedrijven blijven niet achterwege. Indien Vlaanderen de geëxpliciteerde ambitie om uit te groeien tot topregio in Europa wil realiseren, zal de volgende Vlaamse Regering alle zeilen moeten bijzetten om de concurrentiepositie van Vlaanderen te versterken.

Het beleidsdomein RWO kan en wil zijn bijdrage leveren om de internationale concurrentiepositie van Vlaanderen te vergroten via een doorgedreven innovatie en vereenvoudiging van procedures. Faciliteren en stimuleren van ruimtelijke potenties vormen uitgangspunten voor de ruimtelijke ordening van de toekomst. Hiervoor is het noodzakelijk om de implementatie, uitwerking en inzet van bestaande middelen en alle planningsinstrumenten (bv. RUP's, verordeningen en overige grondinstrumenten) te beoordelen op hun efficiëntie en effectiviteit voor de beleidsvoering. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de huidige procedure over de planmilieueffectrapportage en een vereenvoudigen van procedures van openbaar onderzoek. Het efficiënt en resultaatgericht aansturen van maatschappelijk belangrijke projecten en processen met een maatschappelijk draagvlak vormt hier de toetsteen.

Het belang van wetenschappelijk onderzoek om uit te groeien tot een innoverende regio is onmiskenbaar. Het inzetten van moderne technologie biedt ook voor erfgoedonderzoek enorme kansen op efficiënte toepassingen. Daarnaast biedt het ontwerpdecreet onroerend erfgoed een stap in de goede richting om de bestaande regelgeving te optimaliseren.

De uitdagingen waarmee het RWO-beleid geconfronteerd wordt vanuit het multi-level governance duiden op het belang om structuren op te zetten waarin op ambtelijk en politiek niveau intergewestelijk en grensoverschrijdend overleg structureel kan plaatsvinden. Dit moet ervoor zorgen dat concrete samenwerkingsstructuren worden uitgebouwd met prioritaire partners die op regelmatige basis zowel op administratief als politiek niveau bijeenkomen om grensoverschrijdende, Europese en internationale dossiers efficiënt, effectief en oplossingsgericht te behandelen. Daarnaast wil het beleidsdomein RWO een rol opnemen om

partnerschappen in Vlaanderen verder te ontwikkelen en te faciliteren voor de beleidsvelden ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed.

De klimaatverandering staat hoog op de agenda. Vanuit het beleidsdomein RWO kan hier een bijdrage aan geleverd worden via het ontwikkelen van een klimaatbestendige strategie. Verschillende landen en regio's beschikken al over een klimaatstrategie voor ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed. Vlaanderen hinkt hier echter nog steeds achterop. Vanuit het in kaart brengen van de ruimtelijke kwetsbaarheid van Vlaanderen voor klimaatverandering moet een RWO-beleid ontwikkeld worden. Binnen een klimaatbestendige strategie vormt duurzaam bouwen een belangrijke pijler. In dit opzicht kan het integreren van energieprestatiecertificaten in een rationeel renovatiebeleid, een evaluatie van het patrimonium van SHM's en laagenergiewoningen als standaard voorop stellen naar voren geschoven worden als mogelijke beleids pistes.

De centrale ligging van Vlaanderen vormt een troef in de socio-economische ontwikkeling van Vlaanderen. Er is sprake van een blijvend groeiende mobiliteitsvraag zowel voor economisch en sociaal verkeer als voor het vervoer van personen en goederen. Om Vlaanderen te kunnen laten uitgroeien tot een slimme draaischijf in Europa is de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en mobiliteit essentieel. Om de afstemming tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit succesvol uit te bouwen schuift de ruimtelijke ordening volgende elementen naar voren voor het mobiliteitsvraagstuk van de toekomst: evaluatie van de wegcategorisering, ruimtelijke principes om kwalitatief openbaar vervoer te stimuleren, stimuleren van multimodaal goederentransport en logistiek.

De evolutie naar een multiculturele samenleving gekoppeld aan een toenemende vergrijzing en ontgroening zorgt ervoor dat Vlaanderen meer en meer divers wordt. Vanuit een groter bewustzijn over identiteit zorgt erfgoededucatie, erfgoedbeleving en integratie voor verbondenheid tussen mensen. Intercultureel en intergenerationeel leren vormen een beleids piste om de diversiteit in de Vlaamse samenleving te bevorderen en te verrijken. Onroerend erfgoed kan de basis vormen voor sociale en culturele diversiteit. Vanuit een integrale benadering van ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed zal een dynamische uitstraling geven worden aan Vlaanderen. Een partnerschap tussen cultuurhistorie en hedendaags modern kwaliteitsvol stedenbouwkundig beleid zal Vlaanderen als landmark op de kaart te zetten. Culturele hoofdstad of het WK voetbal 2018 vormen hier de uitgelezen evenementen voor. Een RWO-beleid gericht op het creëren van kwaliteitsvolle landmarks in Vlaanderen zorgt ervoor dat we de monumenten van de toekomst vandaag bouwen.

De open ruimte staat onder druk door aanhoudende processen van (sub)urbanisatie en transformatie naar een multifunctionele ruimte. Het onderscheid tussen stedelijkheid en landelijkheid vervaagt waardoor de tweedeling tussen stedelijk gebied en buitengebied te kort schiet. Het huidige beleidskader vraagt een aanpassing. Het gedifferentieerd open ruimtebeleid van de toekomst vertrekt vanuit de complementariteit tussen stedelijke gebieden en het platteland. Open ruimtegebieden kunnen immers complementaire diensten aanbieden binnen een partnerschap tussen stad en platteland, in plaats vanuit een geïsoleerd plattelands perspectief. Hiervoor dient het beleid de weg in te slaan naar een meer sociaal-cultureel geïnspireerde ruimtelijke ordening van de open ruimte in Vlaanderen. Dit vanuit het perspectief dat een gebiedsgerichte visie voor het buitengebied uitwerkt en vertaalt in een plannings- en vergunningsinstrumentarium in plaats van een zuivere functietoekenning. Daarnaast is het essentieel om vanuit ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed een blijvend stimulerend beleid te voeren om de attractiviteit van het wonen in de stad te verhogen. Een noodzakelijke diversiteit aan kwaliteit en dichtheid kan worden gecreëerd met precieze afwegingen van water, groen, bebouwing,... in een stedelijke context.

De belangrijke toename van toerisme en recreatie vereist een specifieke omgang van de open ruimte. Enerzijds moet ruimte gemaakt worden voor toerisme en recreatie, anderzijds hebben deze activiteiten een kwaliteitsvolle omgeving nodig. De inrichting zal dus uitgaan van een verweving van toerisme en recreatie met de andere functies van de open ruimte. De verwevingsstrategie kan op het vlak van erfgoedtoerisme leiden tot een doordachte en publieksgerichte ontsluiting met respect voor de belevingswaarde en de karakteristieken van het

cultuurhistorisch erfgoed. In dit opzicht dringt zich ook de nood op aan een ruimtelijk beleidskader over grootschalige recreatie als onderdeel van een Vlaams ruimtelijk beleid. Vanuit ruimtelijke duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit wordt hergebruik of verweving van ruimte in het algemeen verkozen boven het bijkomend aansnijden van ruimte. Omdat concrete vraagstukken rond hergebruik oplossingen op maat vereisen, is het niet mogelijk om een overal toepasbaar, kant-en-klaar model voor hergebruik, herbestemming en verweving aan te bieden. Wel kan een beleidskader worden opgezet, waarin een geïntegreerde visie wordt geformuleerd en begeleidende instrumenten worden ontwikkeld.

Een toekomstgericht woonbeleid wil de vrije en financieel gelijkwaardige of neutrale keuze van burgers in hun woonkeuze waarborgen. Een toekomstgericht woonbeleid dat deze doelstelling wil waarmaken dient de beleidsinstrumenten op de verschillende woonmarkten op de meeste optimale efficiënte en effectieve manier in te zetten voor iedere doelgroep. Hierdoor kan het recht op wonen in Vlaanderen voor iedereen gerealiseerd worden. De laatste jaren heeft het Vlaams woonbeleid sterk de nadruk gelegd op de sociale huur en sociale koop. De private huurmarkt is echter een stuk achterwege gebleven. Een vraag- en aanbodbeleid om de private huurmarkt te revitaliseren dringt zich dan ook op in de volgende legislatuur. Met het oog op het verbeteren van de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle private huurwoning voor de lagere inkomensgroepen vormt een uitbreiding van de huursubsidie een mogelijkheid. Andere mogelijke maatregelen zijn het verder uitbouwen van het systeem van conformiteitsattesten, om een meer proactieve benadering van lokale besturen te faciliteren. Een dergelijke benadering kan de transparantie van de private huurmarkt verhogen, zeker indien het gekoppeld kan worden aan een gedifferentieerd stelsel van richthuurprijzen. Om de verdere vershraling van de private huurmarkt tegen te gaan, moet een redelijk rendement voor de eigenaar/verhuurder gegarandeerd worden terwijl de risico's op wanbetaling of schade aan de woning beperkt blijven. Er is nood aan een wettelijk kader voor solidair wonen (overkoepelend orgaan) dat enerzijds het bestaan van alternatieve woonvormen erkent en anderzijds er voor zorgt dat projecten zich harmonieus kunnen ontwikkelen en makkelijk toegankelijk zijn. De regionalisering van de private huurwet blijft echter een noodzakelijke voorwaarde om een volwaardig Vlaams woonbeleid uit te werken.

Deze bijdrage aan het regeerprogramma van de aantredende Vlaamse Regering wil mogelijke beleidspistes naar voren schuiven. Deze beleidspistes vormen ideeën, mogelijkheden en voorstellen die aangeven hoe het beleidsdomein RWO kan bijdragen aan een toekomstproject voor Vlaanderen. Een toekomstproject dat Vlaanderen de ruimte geeft om uit te groeien tot een topregio waar het goed is om wonen, werken en recreëren.