Stativaria 27

februari 2003

Aantal verkochte bouwgronden en gemiddelde bouwgrondprijzen binnen ruimtelijke zones en grensgebieden van het Vlaamse Gewest

Evolutie 1990-2001

Karel Cattoir & Edwin Pelfrene

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

http://aps.vlaanderen.be/statistiek/publicaties/stat_Publicaties_stati_htm

COLOFON

Samenstelling
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Administratie Planning en Statistiek
Karel Cattoir en Edwin Pelfrene

Leescomité
Josée Lemaître, Luc Deschamps, Thierry Vergeynst

Cartografie
Yves Impens

Verantwoordelijke uitgever
Josée Lemaître
Directeur-generaal
Boudewijnlaan, 30
1000 Brussel

Grafische vormgeving kaft
Afdeling Communicatie en ontvangst
Patricia Vandichel

Druk
Reprografie departement
Algemene Zaken en Financiën

Depotnummer D/2003/3241/019

Uitgave februari 2003

Bestellingen
Caroline Temmerman
Tel. (02)553 57 84
Fax (02)553 58 08
E-mail: caroline.temmerman@azf.vlaanderen.be

VOORWOORD

Stativaria 27 geeft een overzicht van de verkoop van bouwgronden en daarbij horende evolutie van de bouwgrondprijs in Vlaanderen. De statistische studie geeft een trendanalyse van de laatste 10 jaar met name van 1991 tot 2001. Het originele van deze studie bestaat erin dat niet alleen de administratieve afbakeningen bekeken worden maar ook aandacht uitgaat naar stad en platteland op basis van de structuurgebieden van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Ook de grensgebieden worden hier voor het eerst in hun geheel geanalyseerd.
Voor deze laatste geografische ruimten wordt nagegaan of migratiestromen met de grensgebieden een verklaring kunnen bieden voor eventuele afwijkingen op het vlak van de verkoop van bouwgronden en de prijsvorming.

De belangrijkste bron voor deze studie is het aantal geregistreerde verkopingen van bouwgronden zoals uitgegeven door STADIM. De migratiegegevens steunen op tabellen van het NIS.
De auteurs van Stativaria 27 zijn Karel Cattoir, Eerste planningsadviseur, en Edwin Pelfrene, statisticus.
De uitgebreide datareeksen zijn beschikbaar op de administratie Planning en Statistiek. Deze en andere omgevingsfactoren kan u vinden in het één loket statistiek via de website http://aps.vlaanderen.be

Josée Lemaître
Directeur-generaal

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD 3

INHOUDSTAFEL 5

I. PROBLEEMSTELLING 7

II. MATERIAAL EN METHODEN 9
1. Materiaal 9
2. Methoden 10

III. RESULTATEN 13

1. GEWESTEN 13
1.1. Evolutie van het aantal verkochte loten 13
1.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs 14
1.2.1. Recente gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter 14
1.2.2. Evolutie gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter 1990-2001 ... 15

2. PROVINCIES 16
2.1. Evolutie van het aantal verkochte loten 16
2.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs 17

3. ARRONDISSEMENTEN 18
3.1. Evolutie van het aantal verkochte loten 18
3.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs 19
3.3. Mediaan gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per arrondissement 20

4. GEMEENTEN 21
4.1. Gemiddelde bouwgrondprijzen voor de periode 2000/01 21
4.1.1. Gemiddelde prijzen voor alle verkochte bouwgronden 21
4.1.2. Gemiddelde prijzen voor middeldure bouwgronden 1990/91-2000/01 22
4.2. Evolutie gemiddelde bouwgrondprijzen 1990/91-2000/01 23

5. STRUCTUURGEBIEDEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 24
5.1. Evolutie van het aantal verkochte loten 25
5.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs 26
5.2.1. Recente gemiddelde bouwgrondprijs 26
5.2.2. Evolutie 1990/91-2000/01 28

6. GRENSGEBIEDEN 29

6.1. Globale positionering der grensgebieden 29

6.2. De Noordergrens 31
6.2.1. Prijspeil en prijsevolutie binnen grenszones 31
6.2.2. Relatie prijsevolutie en instroom van Nederlanders 32
a) Samenhang binnen groep van gemeenten palend aan de Noordergrens 32
b) Samenhang in de provincies Antwerpen en Limburg 34

6.3. De Zuidergrens 38
6.3.1. Prijspeil en prijsevolutie binnen grenszones 38
6.3.2. Intergewestelijke migratie in taalgrensgemeenten 40
6.3.2.1. Prijsspanning en verkoop aan weerszijden van de taalgrens 40
a) Gemiddelde bouwgrondprijzen 2000/01: alle bouwgronden 40
b) Gemiddelde bouwgrondprijzen 2000/01: middeldure bouwgrond.. 41
c) Evolutie verkochte loten 1990/91-2000/01 (alle bouwgronden)..... 42
d) Evolutie prijspeil 1990/91-2000/01 (alle bouwgronden)..... 42
6.3.2.2. Inwijking in Waalse taalgrensgemeenten vanuit Vlaanderen 44
6.3.2.3. Inwijking in Vlaamse taalgrensgemeenten vanuit Wallonië 47

IV. SAMENVATTING EN SLOTBESCHOUWING..... 50
1. Samenvatting..... 50
2. Slotbeschouwing..... 52

BIJLAGEN 54

1. Evolutie verkochte loten en bouwgrondprijzen 1990/91 – 2000/01 54
2. Grensgebieden 62
3. Vlaamse en Waalse taalgrensgemeenten 63

I. PROBLEEMSTELLING

Naar men zegt is de Belg – en inzonderheid de Vlaming – "geboren met een baksteen in de maag". Deze prozaïsche zegswijze bevat beslist een kern van waarheid, getuige de vele villawijken die her en der rond de dorps- en stadskernen in het Vlaamse land te bespeuren vallen. Niettemin tekent zich op dit vlak de laatste jaren een kentering af. Nieuwbouw lijkt immers niet meer zo evident in het dichtbevolkte Vlaanderen, waar thans het beleid ook meer en meer aandacht heeft voor het vrijwaren van de schaarse open ruimte.

In deze context wekt het wellicht geen verwondering dat de markt van bouwgronden het afgelopen decennium onderhevig is geweest aan drastische wijzigingen. Immers, goede bouwgronden lijken wel schaars geworden of zijn nog nauwelijks betaalbaar. Althans dit zijn de vaststellingen die menige bouwlustige op zoek naar een grond voor zichzelf kan maken. Vraag is natuurlijk of deze intuïties ook kunnen hard gemaakt worden aan de hand van het beschikbare cijfermateriaal over de verkoop van bouwgronden. En zo ja, in welke gebieden dan de sterkste of zwakste evoluties, zowel met betrekking tot het aantal verkopen als met betrekking tot het prijspeil, te situeren vallen.

Onderhavig rapport beoogt verslag te geven van die evoluties tijdens het afgelopen decennium in diverse ruimtelijke zones van het Vlaamse Gewest. Hierbij komen in eerste instantie administratieve afbakeningen aan de orde, namelijk de gewesten van België, de Vlaamse provincies en arrondissementen, en de Vlaamse gemeenten. Dit overzicht biedt alvast de mogelijkheid om de duurdere en goedkopere gebieden op de kaart te lokaliseren. Vervolgens kan aandacht uitgaan naar de structuurgebieden zoals die min of meer afgebakend werden door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, wat toelaat na te gaan welke de tendensen zijn in deze zones waarvoor specifieke beleidsdoelstellingen werden vastgelegd met het oog op het versterken van de stedelijke functies en het vrijwaren van de open ruimte. Tenslotte verschuift onze blik naar de grensgebieden van het Vlaamse Gewest, omdat daar vaak een specifieke problematiek gesitueerd wordt. Aan de noordergrens met Nederland bijvoorbeeld is de vraag of evoluties inzake bouwgrondprijzen mede kunnen verklaard worden door de recente inwijking van Nederlanders in de gemeenten langs de grens; aan de zuidergrens met Wallonië is de vraag of het verschil in prijspeil van bouwgronden tussen Vlaanderen en Wallonië mogelijkerwijs gepaard gaat met een migratiestroom vanuit het Vlaamse naar het Waalse Gewest.

II. MATERIAAL EN METHODEN

1. MATERIAAL

Uitgegaan wordt van de door **STADIM** bvba geregistreerde verkopingen van bouwgronden. Het betreft in concreto een databank waarin per gemeente en per jaar het aantal verkochte bouwgronden alsmede de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter is opgenomen.

Het aantal verkochte bouwgronden volgt eenvoudigweg uit de diverse aanmeldingen van de verkopen bij STADIM. Ingevolge de sluitende wettelijke regelingen op de registratie van verkopen in ons land wordt verondersteld dat zich op dit vlak niet bepaald een probleem van onderrapportering stelt.

De **gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden** per vierkante meter is berekend als de verhouding van het totale omzetcijfer van alle verkochte bouwgronden in de gemeente op de totale verkochte oppervlakte per vierkante meter. Uiteraard past het hier voor ogen te houden dat gemiddelde waarden slechts beperkte informatie over het prijspeil verstrekken, wat maakt dat gemiddelden best aangevuld worden met één of meerdere maten die een zicht bieden op de spreiding eromheen. Dit laatste is des te meer aan de orde bij een sterk heterogene verdeling van de meetwaarden of bij scheve verdelingen met uitspringende extremen. Helaas zijn deze aanvullende gegevens niet opgenomen in onze databank, zodat die aspecten niet in de beschouwing komen. Niettemin blijft vergelijking van gemeenten of aggregaten van gemeenten qua prijspeil van een bouwgrond in termen van de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter een zinvolle en adequate benadering, zij het met de aangegeven beperking in gedachte. Per slot gaat onze aandacht niet zozeer uit naar de concrete prijs van bouwgronden in de gemeenten, maar wel naar de relatieve positionering van gemeenten of diverse aggregaten van gemeenten.

Voor een select aantal jaren zijn bij STADIM aanvullende gegevens opgevraagd aangaande de zogenaamde "**middeldure bouwgronden**". Concreet betreft dit 'de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter na uitsluiting van de 25% goedkoopste verkopingen en de 25% duurste verkopingen gerekend in prijs per vierkante meter'. Aangenomen wordt dat de rangschikking van gemeenten op basis van dit gegeven correcter is omdat vertekening van gemiddelde waarden door de extremen beperkt wordt. Bovendien zijn middeldure bouwgronden wellicht representatiever voor het type van bouwgrond dat de gemiddelde kooplustige op het oog heeft. Waar dit zinvol leek, worden dan ook aanvullende figuren op basis van deze data gepresenteerd.

Het tijdvenster van deze studie betreft de **evolutie tussen 1990 en 2001**. In een aantal gevallen wordt inderdaad de jaarlijkse evolutie in de beschouwde periode

opgevolgd. Daarnaast echter werd ervoor geopteerd om de situatie aan het eind van de periode, m.n. de gemiddelde situatie inzake aantal verkopen en prijspeil voor de observatiejaren 2000 en 2001, af te zetten tegenover de beginperiode, m.n. de gemiddelde situatie voor de observatiejaren 1990 en 1991. We duiden beide periodes doorgaans aan met '2000/01' versus '1990/91'. De keuze om te middelen over twee jaren is ingegeven door de overweging om **atypische schommelingen** die niet echt met de aard der zaak te maken hebben enigszins **uit te vlakken** zodat een getrouwer beeld kan ontstaan m.b.t. de meer structurele verschuivingen. Zo bijvoorbeeld werden de registratierechten voor bouwgronden per 1 januari 2002 verlaagd (van 12% naar 10%) wat ertoe leidde dat in afwachting van deze maatregel de markt ietwat afzwakte in de loop van 2001. Door de gegevens van 2001 te middelen met deze van 2000 wordt hiervoor enigszins gecorrigeerd.

2. METHODEN

Voor een aantal aggregaten van gemeenten, zoals gewesten, provincies en arrondissementen, werd het **gemiddelde prijspeil** berekend uit de beschikbare data. Zulke berekening was mogelijk m.b.t. het prijspeil van 'alle verkochte bouwgronden' van een aggregaat, omdat zowel het totale omzetcijfer als de totale verkochte oppervlakte per aggregaat te berekenen valt. Wat betreft de 'middeldure verkochte bouwgronden' kon dit gegeven niet berekend worden, omdat in onze databank niet steeds de totale oppervlakte van middeldure bouwgronden per gemeente was opgenomen.

Aggregaten laten zich ook zinvol vergelijken door te steunen op de **mediaan van de gemiddelde waarden per gemeente** voor gemeenten horende bij het betreffende aggregaat (bvb het 'grootstedelijk randgebied'). De mediaan is die waarde van de naar grootte geordende verdeling van meetwaarden waarboven en waaronder de helft der waarnemingen valt.

In menig geval worden aggregaten ook vergeleken aan de hand van **boxplots**. Deze figuur laat toe zowel de mediaan (centrale lijn in de box), het eerste kwartiel waaronder 25% der waarnemingen vallen (onderste lijn van de box), het derde kwartiel waaronder 75% der waarnemingen vallen (bovenste lijn van de box) alsmede de uiterste waarnemingen (eindpunt der snorharen aan beide zijden van de box) in ogenschouw te nemen. In een aantal gevallen echter werden 'outliers' die te ver buiten de normale range liggen niet in de figuur opgenomen.

Gegevens over de **evolutie** van verkopingen of van het prijspeil kunnen best uitgedrukt worden door **indexcijfers**. Deze geven aan hoe de karakteristiek procentueel evolueerde t.o.v. een gekozen basisjaar. Een indexcijfer groter dan 100 geeft een stijging aan, een indexcijfer kleiner dan 100 een daling. Ook hier worden per aggregaat of gebiedsomschrijving vaak boxplots gepresenteerd welke per gebied de verdeling van de indexcijfers benaderend aangeven.

Aansluitend bij de figuren wordt tevens het resultaat van een **toetsinggrootheid** meegegeven. De idee daarbij is dat de diverse waarnemingen, zowel van het aantal verkochte loten bouwgrond als van de bouwgrondprijzen per vierkante meter, elk de realisatie betreffen van een toevalsveranderlijke. De toets heeft dan ook de bedoeling na te gaan of waargenomen verschillen in de verdeling van deze kenmerken per aggregaat kunnen verklaard worden door toevalsschommelingen, dan wel deze overstijgen. Bij voorkeur is gekozen voor non-parametrische toetsen (M-W = Mann-Whitney; K-W = Kruskal-Wallis toets), gezien de vaak scheve distributies. In een aantal gevallen werd gesteund op variatieanalyse (ANOVA), o.m. om te toetsen op interactie-effecten. Belangrijk bij toetsen is te kijken naar de **P-waarde** (van "probability") die aangeeft welke de realisatiekans is van de geobserveerde verschillen tussen de diverse groepen of van nog extremere verschillen gegeven de nulhypothese (H_0: geen verband). Bij α=0.05 geldt dat P<.05 een significant resultaat aanduidt, d.w.z. de geobserveerde verschillen kunnen – bij conventie – niet door toevalschommelingen verklaard worden.

De gegevens over de **migratie** steunen op de N.I.S. tabellen 00.87 voor de jaren tussen 1993 en 2000. Meer in het bijzonder is nagegaan welke de inwijking is in Waalse taalgrensgemeenten vanuit Vlaanderen en andersom welke de uitwijking is vanuit die gemeenten naar Vlaanderen. Het saldo van beide bewegingen geeft aan of er sprake is van een netto-instroom of een netto-uitstroom. Dit saldo wordt voor onderscheiden zones van taalgrensgemeenten uitgedrukt per duizend inwoners van het gebied (berekend op de 'middenpopulatie' of de gemiddelde bevolking in het observatiejaar). Analoog is nagegaan welke de inwijking is in Vlaamse taalgrensgemeenten vanuit Wallonië alsmede de uitwijking van daaruit naar Wallonië.

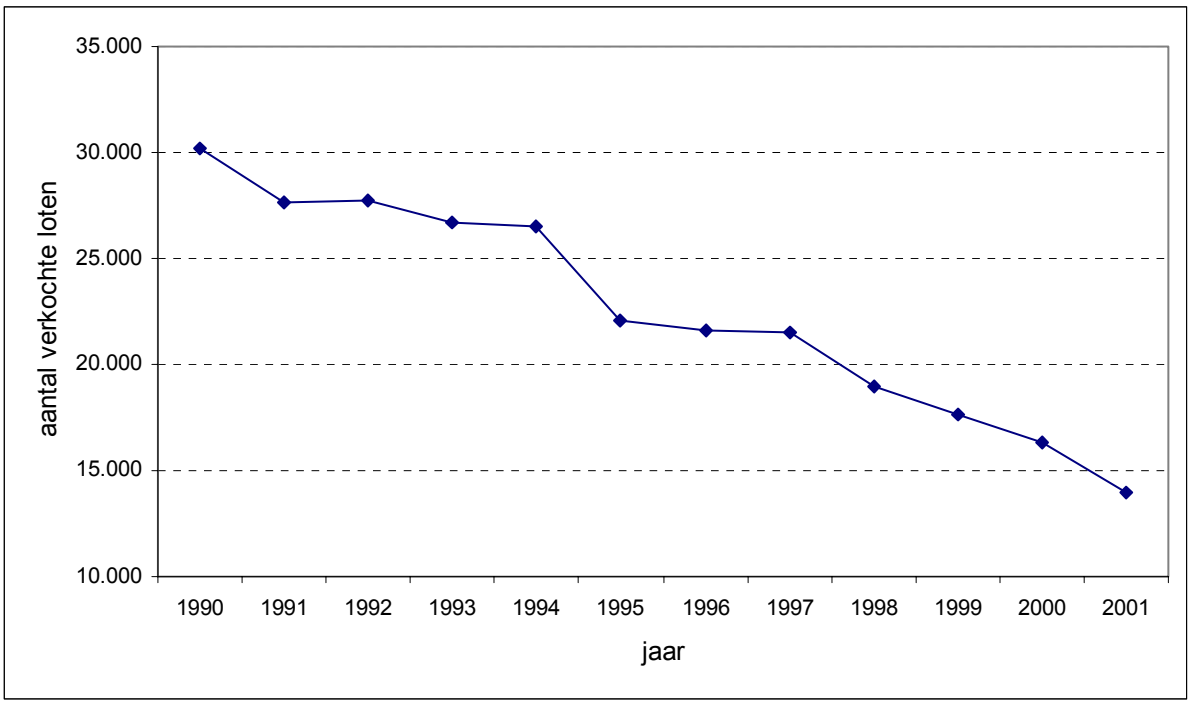
Voor een afbakening van de diverse gebiedsomschrijvingen van zones van taalgrensgemeenten wordt verwezen naar Bijlage 3.

III. RESULTATEN

1. GEWESTEN

1.1. Evolutie van het aantal verkochte loten

Figuur 1. Evolutie van het aantal verkochte loten bouwgrond, Vlaams Gewest 1990-2001.



Bron: STADIM

Over de periode 1990-2001 wordt voor het Vlaamse Gewest als geheel een vrijwel constante daling van het totaal aantal verkochte loten bouwgrond waargenomen. Terwijl voor 1990 nog 30.177 verkochte loten werden geregistreerd, is dit nog slechts 13.937 voor 2001. Dit is meer dan een **halvering** (index 2001/1990 = 46). Vooral vanaf 1997 is de daling scherp en aanhoudend, met een jaarlijkse procentuele daling van 10,3% voor de recente periode 1997-2001 tegenover 4,7% voor de beginperiode 1990-1997.

De daling van de totale verkochte bouwgrondoppervlakte loopt hieraan volkomen parallel (index 2001/1990 = 45), zij het met een lichte daling van de gemiddelde perceelsgrootte van 1.239 m² voor de jaren 1990 en 1991 (1990/91) tot 1.210 m² voor de jaren 2000 en 2001 (2000/01).

Tabel 1 vergelijkt de evolutie per gewest van het gemiddeld aantal verkochte loten per jaar, gemiddeld voor 1990/91 en voor 2000/01.

Tabel 1. Evolutie van het jaarlijkse aantal verkochte loten per gewest. Gemiddelden voor 1990/91 en 2000/01.

	1990/91	2000/01	Index (1990/91=100)
Vlaams Gewest	28.930	15.130	52
Waals Gewest	11.369	10.069	89
Brussels Gewest	612	398	65

Bron: STADIM

In vergelijking met de andere Belgische gewesten is de daling van het aantal verkochte percelen het scherpst in het Vlaamse Gewest.

1.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs

1.2.1. Recente gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter

Tabel 2. Gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond per vierkante meter in 2000 en in 2001, per gewest (in EUR).

	2000	2001	Index(2000=100)
Vlaams Gewest	55,06	61,60	112
Waals Gewest	19,23	21,14	110
Brussels Gewest	166,91	188,73	113

Bron: STADIM

In het Vlaamse Gewest bedraagt de geregistreerde verkoopprijs van verkochte bouwgronden voor het jaar 2001 gemiddeld **61,6 euro** per vierkante meter (2.485 BEF/m²). De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter is hiermee **driemaal duurder** in Vlaanderen dan in Wallonië, maar op haar beurt driemaal goedkoper dan in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

In vergelijking met het jaar voordien gaat het voor het Vlaamse Gewest om een prijsstijging met 11,9 procent. Na aftrek van de inflatie betekent dit een toename met 9,2 procent. In het peperdure Brusselse Gewest is de prijsstijging nog iets hoger, terwijl ze in het goedkopere Waalse Gewest net wat lager ligt.

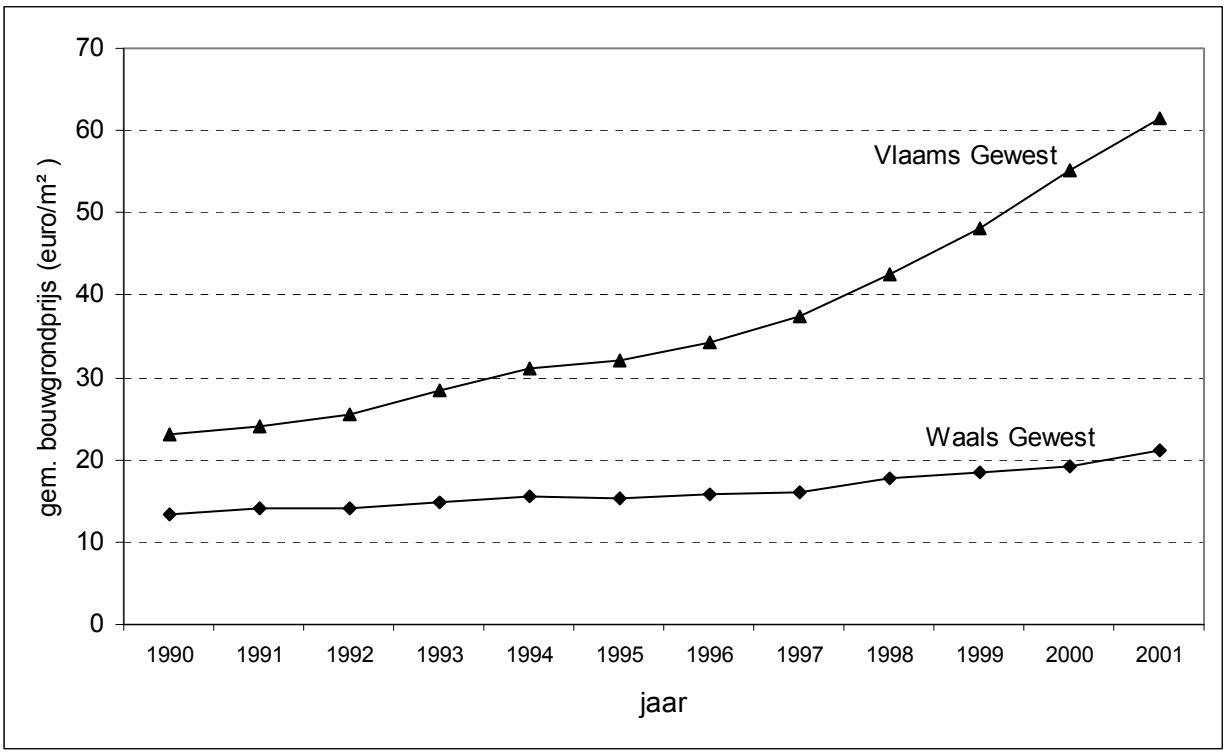
De registraties van het N.I.S. inzake de gemiddelde verkoopprijs van (openbare en uit de hand verkochte) bouwgronden per vierkante meter geven min of meer hetzelfde beeld: voor het jaar 2001 wordt een gemiddeld prijsniveau per vierkante meter genoteerd van 61,99 euro voor het Vlaamse Gewest, van 21.14 euro voor het Waalse Gewest en van 188,73 euro voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

De nominale prijsstijgingen ten opzichte van het jaar voordien zijn respectievelijk 13, 16 en 13 procent.[1]

1.2.2. Evolutie gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter 1990-2001

Figuur 2 toont voor het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter voor de periode 1990-2001.

Figuur 2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in het Vlaamse en het Waalse Gewest, 1990-2001.



Voor het Vlaamse Gewest wordt een sterke en continue stijging waargenomen. In feite gaat het om **bijna** een **verdrievoudiging** van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in amper 11 jaar tijd, met name van **23,15** naar **61,60** euro. Dit geeft een jaarlijkse procentuele stijging van 9,3%, maar dit stijgingsritme ligt merkbaar hoger in de meer recente periode 1995-2001 (11,5%) dan in de daaraan voorafgaande periode 1990-1995 (6,7%).

In het Waalse Gewest daarentegen wordt voor de beschouwde periode een veel vlakkere evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter opgetekend, van 13,41 euro in 1990 naar 21,14 euro in 2001. Dit vertegenwoordigt een jaarlijkse procentuele stijging gelijk aan 4,2%.

[1] N.I.S., Financiën, Verkopen van onroerende goederen – 2000 en 2001 .

De stijging van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter krijgt meer reliëf als we haar evolutie afzetten tegenover deze van het gemiddeld inkomen per aangifte. Terwijl in het Vlaamse Gewest tussen 1990 en 1999 het gemiddelde inkomen per aangifte steeg met 32 procent (van 18.280 naar 24.150 euro) nam in dezelfde periode de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in de regio toe met 108 procent (van 23,15 naar 48,16 euro), hetzij een meer dan driemaal zo sterke stijging. Voor het Waalse Gewest noteren we respectievelijk 28,5 en 37 procent, een stijging omzeggens van dezelfde orde.

Tabel 3 vergelijkt de prijsevolutie tussen de drie gewesten van het land, waarbij de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter voor de recente jaren 2000/01 is afgezet tegenover die van de beginjaren 1990/91.

Tabel 3. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter per gewest. Periode 2000/01 versus 1990/1991 (in EUR).

	1990/91	2000/01	Index (1990-91=100)
Vlaams Gewest	23,59	58,11	246
Waals Gewest	13,72	20,15	147
Brussels Gewest	134,58	178,55	133

Bron: STADIM

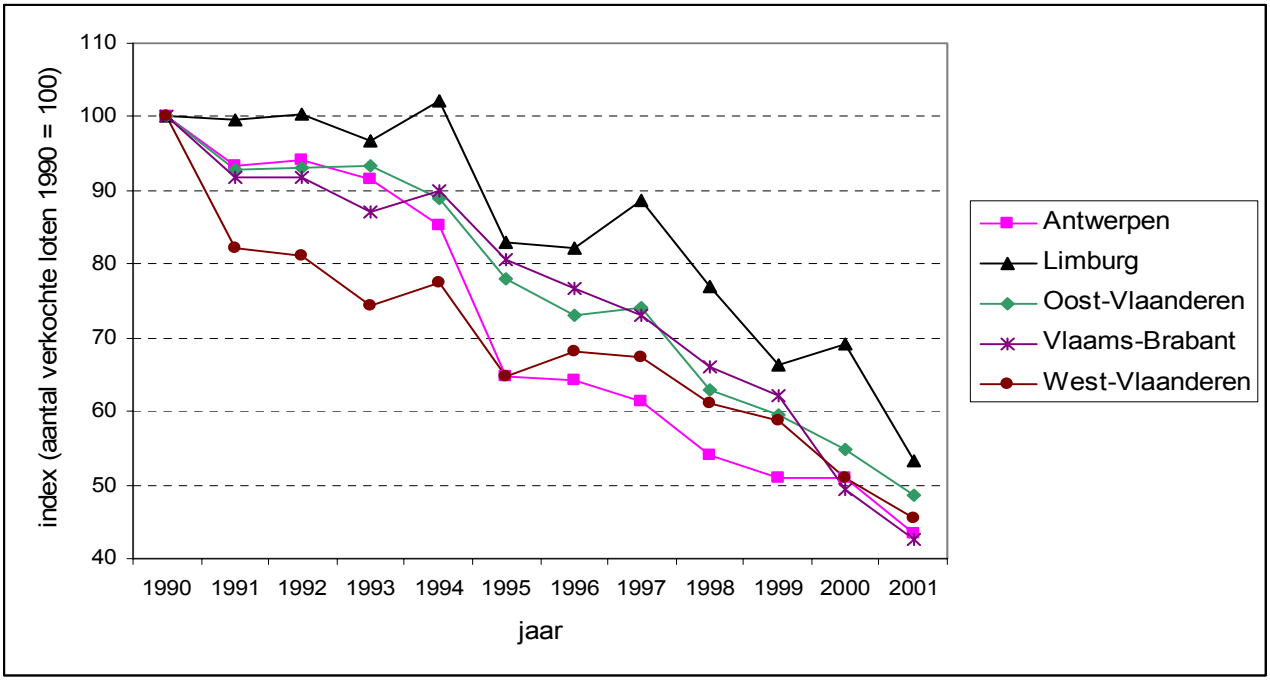
De sterkste prijsevolutie heeft zich voorgedaan in Vlaanderen. De nominale prijsstijging van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter ligt er driemaal hoger dan in Wallonië.

2. PROVINCIES

2.1. Evolutie van het aantal verkochte loten

In alle provincies wordt een **halvering** van het aantal verkochte loten over de beschouwde periode vastgesteld. Begin de jaren negentig was de daling het scherpst in de provincie West-Vlaanderen; in de provincie Limburg daarentegen kwam de daling pas later op gang.

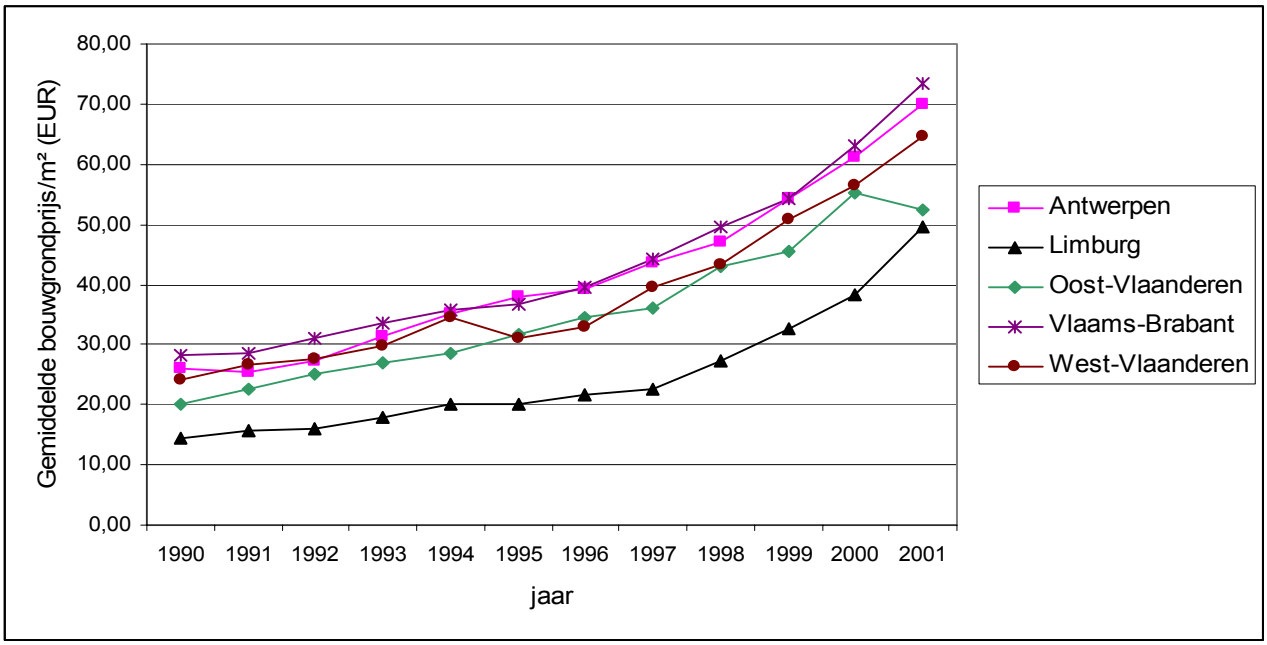
Figuur 3. Evolutie van het aantal verkochte loten in de 5 provincies van het Vlaamse Gewest, Indexcijfers 1990-2001 (basis = 1990).



2.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs

De prijsevolutie verloopt **parallel** in de diverse provincies, dermate dat zowel de rangorde als de prijsspanning min of meer gehandhaafd blijven. De hoogste gemiddelde prijzen per vierkante meter voor een kavel bouwgrond betaalt men in Vlaams-Brabant, de laagste in Limburg.

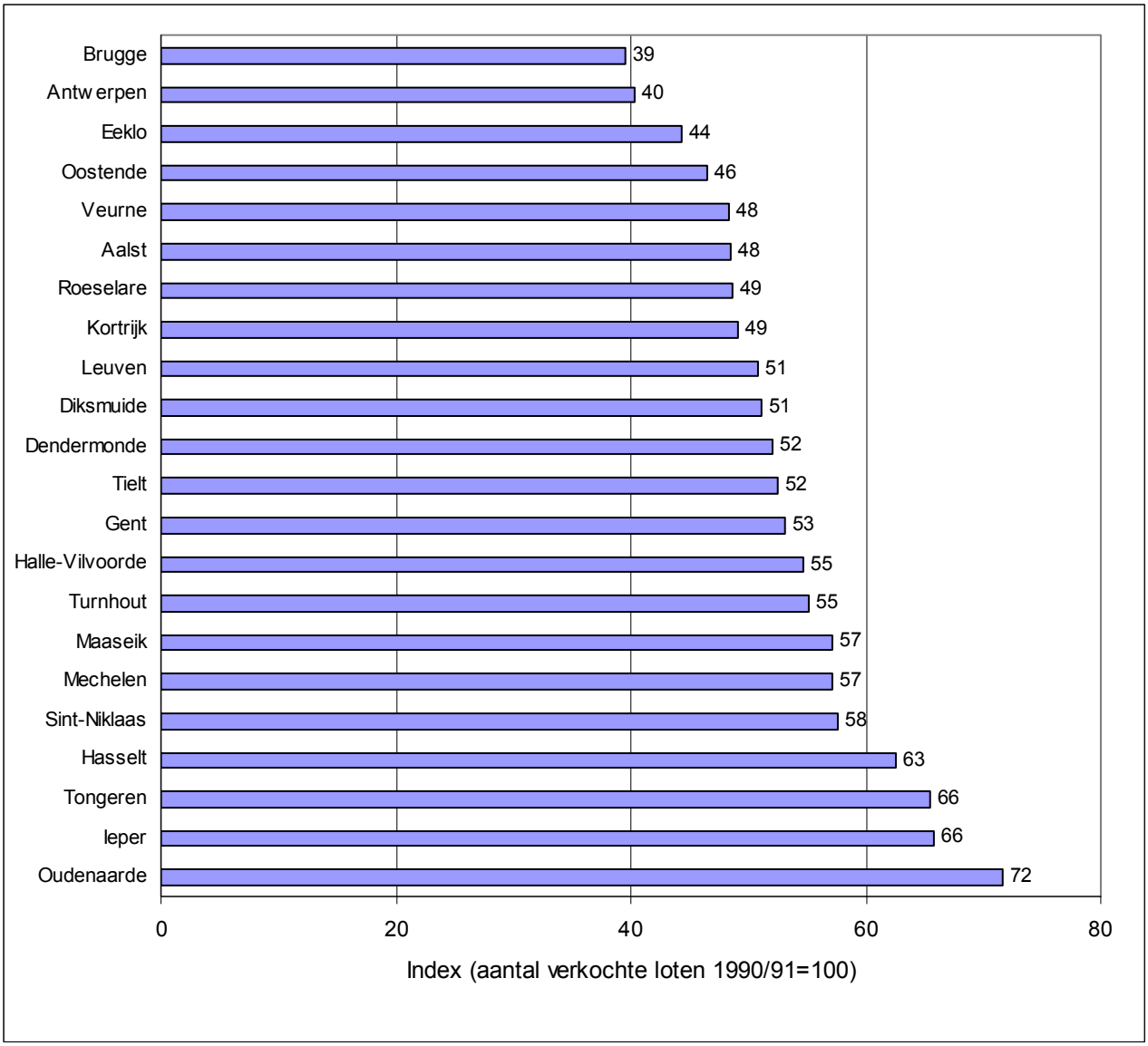
Figuur 4. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in de 5 provincies van het Vlaamse Gewest, 1990-2001.



3. ARRONDISSEMENTEN

3.1. Evolutie van het aantal verkochte loten

Figuur 5. Evolutie van het jaarlijkse aantal verkochte loten per arrondissement. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index (1990/91=100).

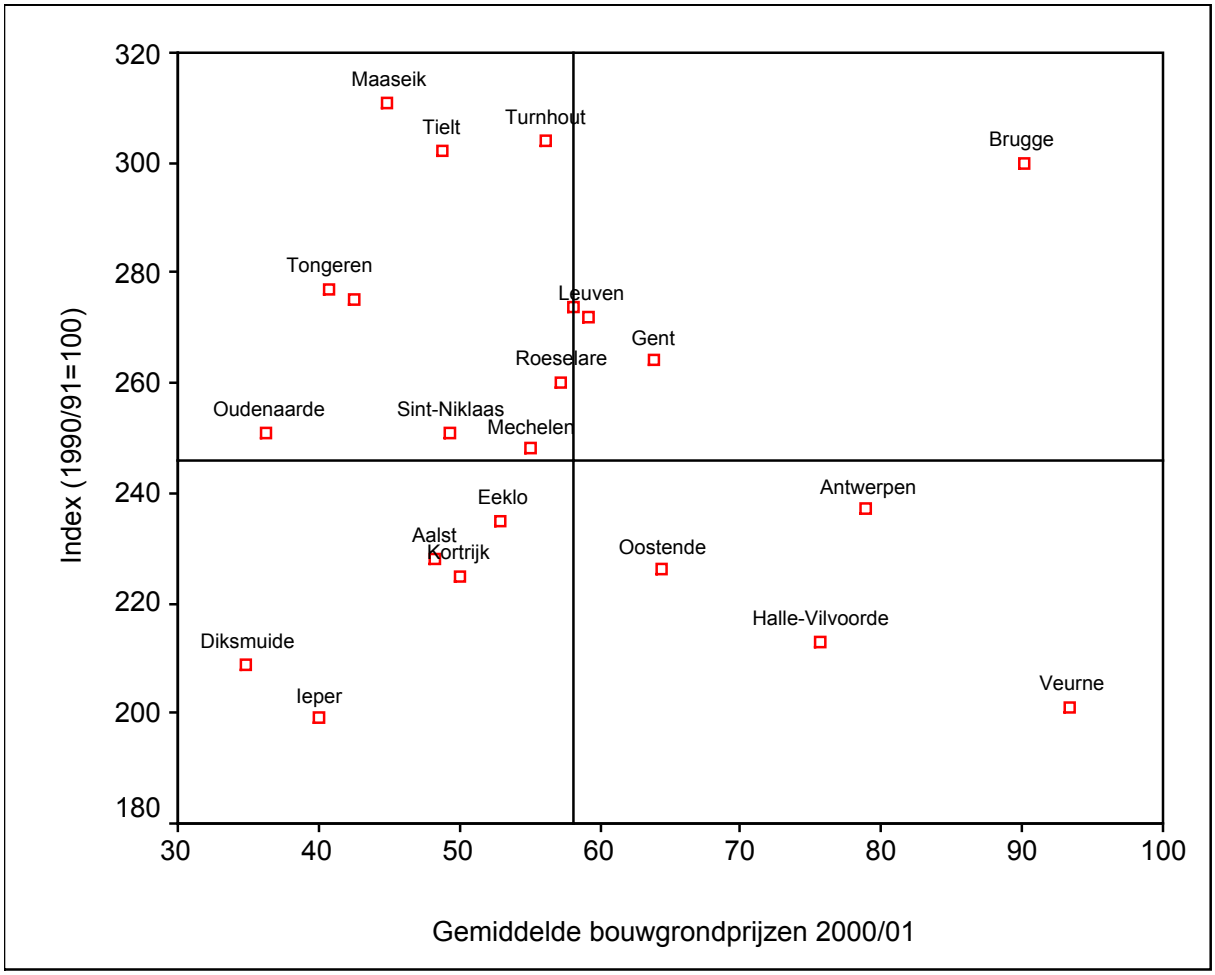


De sterkste terugloop van het aantal verkochte percelen wordt opgetekend in de arrondissementen **Brugge**, Antwerpen en Eeklo. Daarentegen is de daling het geringst in de arrondissementen Tongeren, Ieper en **Oudenaarde**.

3.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs

Figuur 6 positioneert de 22 Vlaamse arrondissementen ten eerste in functie van de gemiddelde prijs van een vierkante meter bouwgrond berekend over de jaren 2000 en 2001, en ten tweede in functie van de indexstijging van de gemiddelde prijs voor 2000/01 t.o.v. deze voor 1990/91.

Figuur 6. Positionering van de Vlaamse arrondissementen in functie van de gemiddelde bouwgrondprijs in 2000/01 en van de indexstijging t.o.v. 1990/91.



Hoge gemiddelde bouwgrondprijzen voor de periode 2000/01 worden genoteerd in de arrondissementen Brugge, Antwerpen en Halle-Vilvoorde, maar tevens in Veurne. Het arrondissement **Brugge** kende bovendien een zeer sterke stijging van het prijspeil. Lage gemiddelde bouwgrondprijzen worden aangetroffen in de landelijke arrondissementen Diksmuide, Oudenaarde, Ieper, Tongeren en **Maaseik**. Dit laatste arrondissement vertoont wel de hoogste stijging van het gemiddelde prijsniveau in het afgelopen decennium.

3.3. Mediaan van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijs per arrondissement

Tabel 4 geeft per arrondissement de mediaan van de gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter per gemeente in 2000/01 (uiteraard voor gemeenten van het arrondissement), enerzijds berekend voor alle verkochte bouwgronden, anderzijds berekend voor de middeldure bouwgronden d.w.z. met uitsluiting per gemeente van de 25% duurste en 25% goedkoopste loten per vierkante meter. De arrondissementen zijn per provincie gerangschikt volgens de mediaanwaarde voor de set van middeldure loten. Middeldure loten zijn meer representatief voor het prijspeil omdat vertekening van gemiddelde waarden door extremen zoniet uitgesloten dan toch aanzienlijk beperkt wordt.

Tabel 4. Mediaan van de gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter per arrondissement voor de periode 2000-2001, berekend voor alle bouwgronden en voor middeldure bouwgronden, in euro.

Provincie	Arrondissement	Aantal gemeenten	Alle bouwgronden	Middeldure bouwgronden
Antwerpen	Antwerpen	30	79,18	97,10
	Mechelen	13	56,90	78,94
	Turnhout	27	55,51	73,16
Vlaams-Brabant	Halle-Vilvoorde	35	70,29	84,10
	Leuven	30	55,68	58,25
Oost-Vlaanderen	Sint-Niklaas	7	65,05	86,71
	Gent	21	59,19	75,51
	Dendermonde	10	58,14	67,55
	Aalst	10	48,84	63,81
	Eeklo	6	46,79	57,68
	Oudenaarde	11	41,95	46,86
West-Vlaanderen	Brugge	10	62,95	79,08
	Oostende	7	65,98	78,45
	Veurne	5	64,77	75,72
	Tielt	9	51,16	62,43
	Roeselare	8	44,18	60,34
	Kortrijk	12	48,77	60,15
	Ieper	8	29,99	42,67
	Diksmuide	5	34,88	39,22
Limburg	Maaseik	13	43,24	50,37
	Hasselt	18	39,35	48,39
	Tongeren	12	38,53	42,38
Vlaams Gewest		307	55,01	68,60

Het duurste arrondissement in de rangschikking volgens de mediaan van gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter per gemeente voor middeldure loten is **Antwerpen**, het allergoedkoopste is **Diksmuide**. Naargelang de provincie zijn de duurste arrondissementen Antwerpen, Halle-Vilvoorde, Brugge, Sint-Niklaas en Maaseik.

4. GEMEENTEN

4.1. Gemiddelde bouwgrondprijzen voor de periode 2000/01

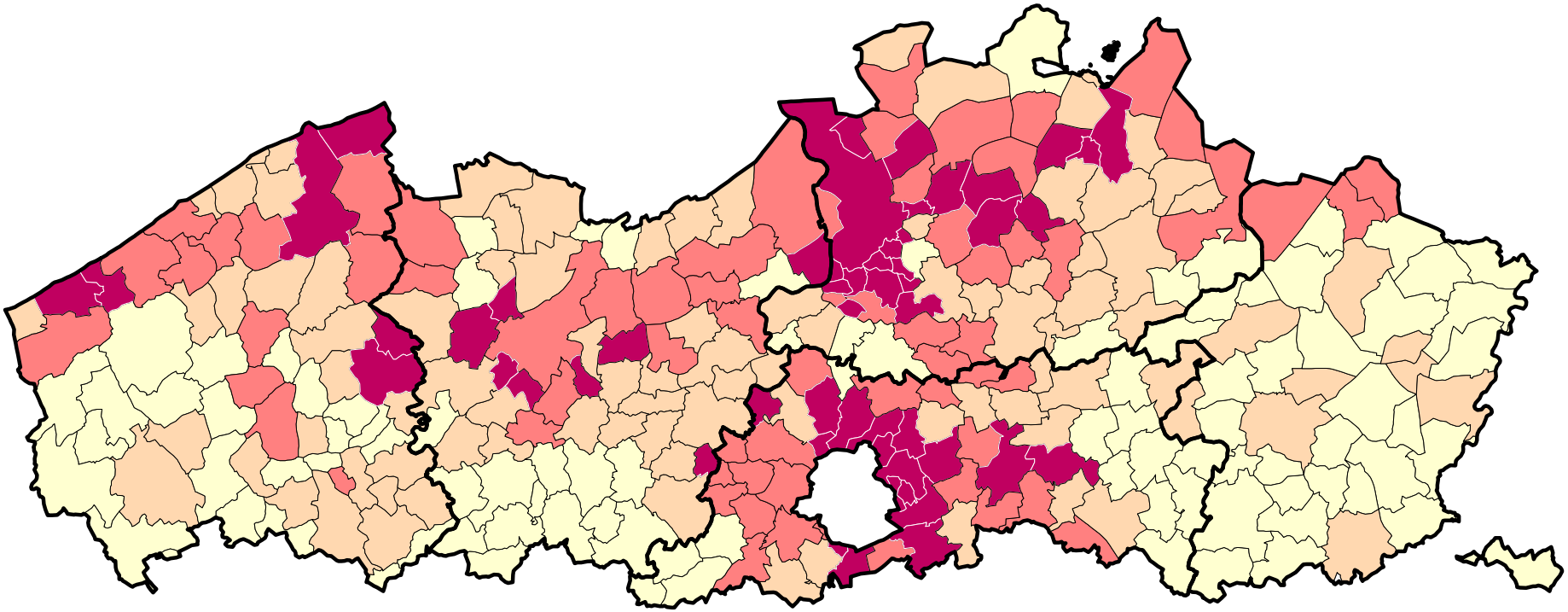
4.1.1. Gemiddelde prijzen voor alle verkochte bouwgronden

Kaart 1 toont voor 307 Vlaamse gemeenten (zonder Herstappe) de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in de periode 2000-2001. De gemiddelde prijzen **variëren sterk**, van 17,44 euro (Mesen) tot 268,98 euro (Knokke-Heist). Aaneengesloten gebieden van gemeenten met een betrekkelijk hoog prijspeil (≥ 60 euro/m²) zijn zichtbaar aan de kust en rondom Brugge, op de as tussen Gent en Antwerpen, in de Kempen en in grensgemeenten van de provincies Antwerpen en Limburg, alsmede in de Vlaamse Rand en in de Leuvense regio. Anderzijds treft men in het zuiden van West-Vlaanderen, in de Vlaamse Ardennen en in vrijwel de ganse provincie Limburg aaneengesloten zones van gemeenten aan met een betrekkelijk laag prijspeil (< 60 euro/m²).

De **dispersie** of relatieve spreiding[2] van de bouwgrondprijs (per m²) per gemeente voor de 307 Vlaamse gemeenten met geregistreerde verkochte bouwgronden is 43%. Per provincie is de dispersie het grootst in West-Vlaanderen (61%) en het kleinst in Limburg (24%). Gemiddelde bouwgrondprijzen per gemeente zijn dus het meest heterogeen verdeeld in West-Vlaanderen en het meest homogeen in Limburg. Min of meer een afspiegeling hiervan geeft de boxplot in figuur 7, zij het met dien verstande dat extreem hoge waarden in relatie tot de middelste groep van waarden per provincie (voor Knokke, Nieuwpoort, Koksijde, Brasschaat, Hove, Aartselaar, Kraainem, Neerpelt, Lommel en Hamont) buiten beschouwing zijn gelaten.

[2] Relatieve spreiding = variatiecoëfficiënt = 100% (standaardafwijking / rekenkundig gemiddelde).

Kaart 1: Gemiddelde bouwgrondprijs 2000/2001



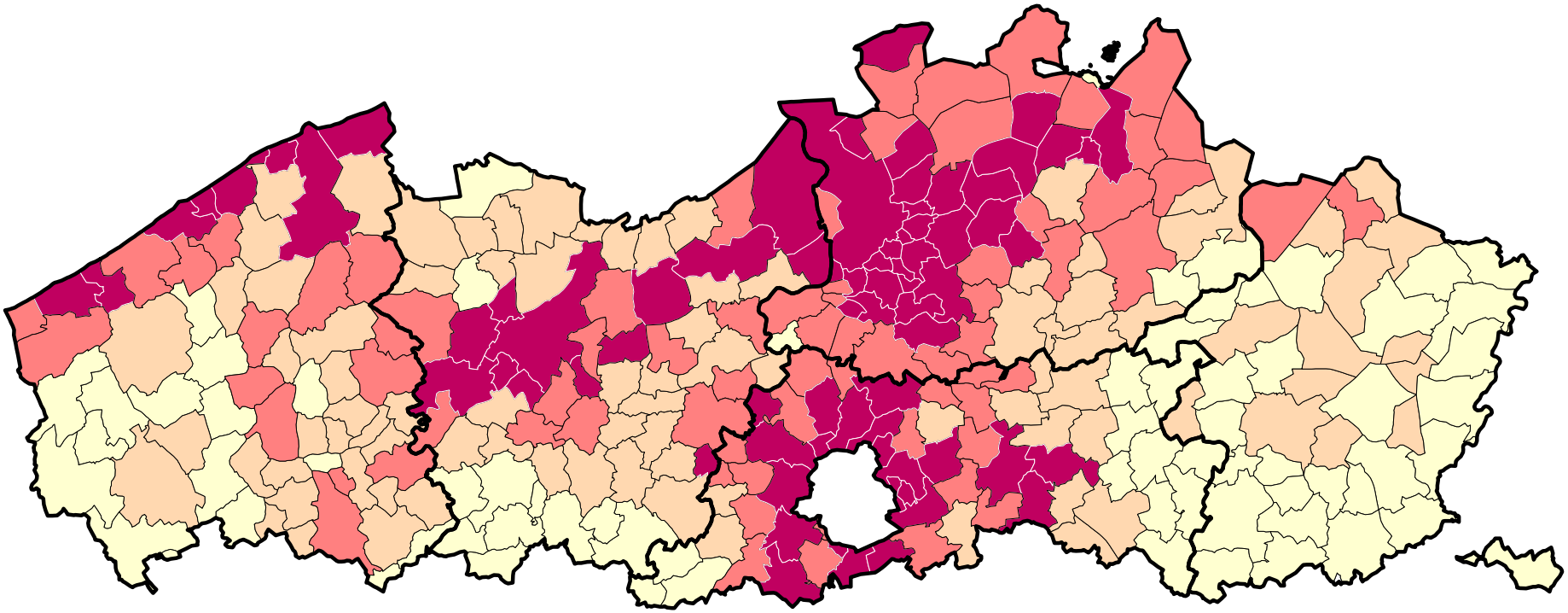
Prijs per m² in euro

75 tot 269	(53)
60 tot 75	(67)
45 tot 60	(93)
17 tot 45	(94)
niet van toepassing	(1)

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
administratie Planning en Statistiek

0 20 40
kilometers

Kaart 2: Gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter van middeldure bouwgronden,



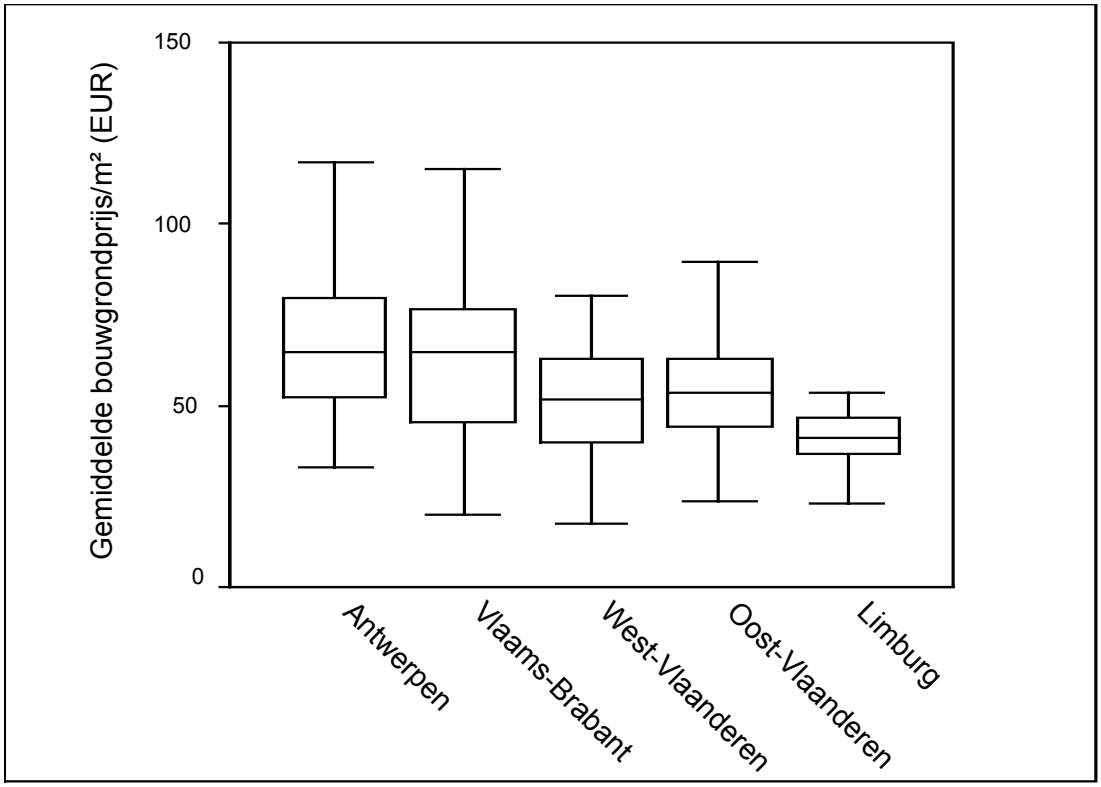
Prijs in euro per m²

85 tot 331	(74)
70 tot 85	(73)
50 tot 70	(89)
17 tot 50	(71)
niet van toepassing	(1)

0 20 40
kilometers

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
administratie Planning en Statistiek

Figuur 7. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter per provincie. Periode 2000-2001.



K-W toets: $X^2(4)=65.2$, $P<.001$

4.1.2. Gemiddelde prijzen voor middeldure bouwgronden

Een meer betrouwbare positionering van gemeenten naar gemiddeld prijspeil laat zich bepalen aan de hand van de geordende verzameling van middelste bouwgronden gemeten naar hun verkoopprijs per vierkante meter. Uitsluiting van de 25% duurste en van de 25% goedkoopste bouwgronden per vierkante meter (25% trimmed-off) betekent immers dat vertekening van gemiddelde waarden door de extremen zo niet uitgeschakeld dan toch aanzienlijk beperkt wordt.

Kaart 2 toont wederom voor 307 Vlaamse gemeenten de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter maar thans voor "middeldure bouwgronden" in de periode 2000-2001 (uitz. Herstappe). De prijzen variëren tussen 17,44 (Mesen) en 308,68 euro (Knokke-Heist). Enigszins tegen onze intuïtie is er geen afzwakking van de variatie in vergelijking met de distributie van gemiddelde bouwgrondprijzen berekend over alle bouwgronden. Integendeel, de range is zelfs breder! Dit laat zich o.m. verklaren door uitsluiting van bouwgronden op basis van de (te hoge of te lage) gemiddelde prijs per vierkante meter waardoor mogelijkerwijs dure maar vooral ook zeer grote bouwpercelen worden uitgesloten (omwille van de lage prijs per vierkante meter) en bijgevolg onevenredig sterk de totaal verkochte oppervlakte (noemer) drukken in

vergelijking met de totale omzet (teller) van de in aanmerking genomen verzameling van middeldure bouwgronden per vierkante meter.

In grote lijnen reproduceert kaart 2 het beeld van kaart 1, zij het veel geprononceerder. Wat vooral opvalt is het zeer hoge prijspijl van middeldure bouwgronden (≥75 euro/m²) in vrijwel alle gemeenten van de provincie Antwerpen behoudens het gebied grenzend aan Limburg, in de Vlaamse Rand en in het Leuvense. In West-Vlaanderen blijft het kustgebied opmerkelijk duur (≥75 euro/m²), maar ook het gebied ten zuidoosten van Brugge tot aan de Franse grens - met uitzondering van de streek rond Ardooie – kent relatief hoge gemiddelde bouwgrondprijzen (≥60 euro/m²). In Oost-Vlaanderen komt wederom de as Gent-Antwerpen in het blikveld als een dure zone, maar thans met uitbreiding naar tal van gemeenten eromheen. Alleen de noordwest hoek (Sint-Laureins en Assenede) en de Vlaamse Ardennen blijven beterkoop. In het relatief goedkope Limburg zijn middeldure bouwgronden enkel betrekkelijk duur in Hasselt en in de noordwestelijke grensstreek.

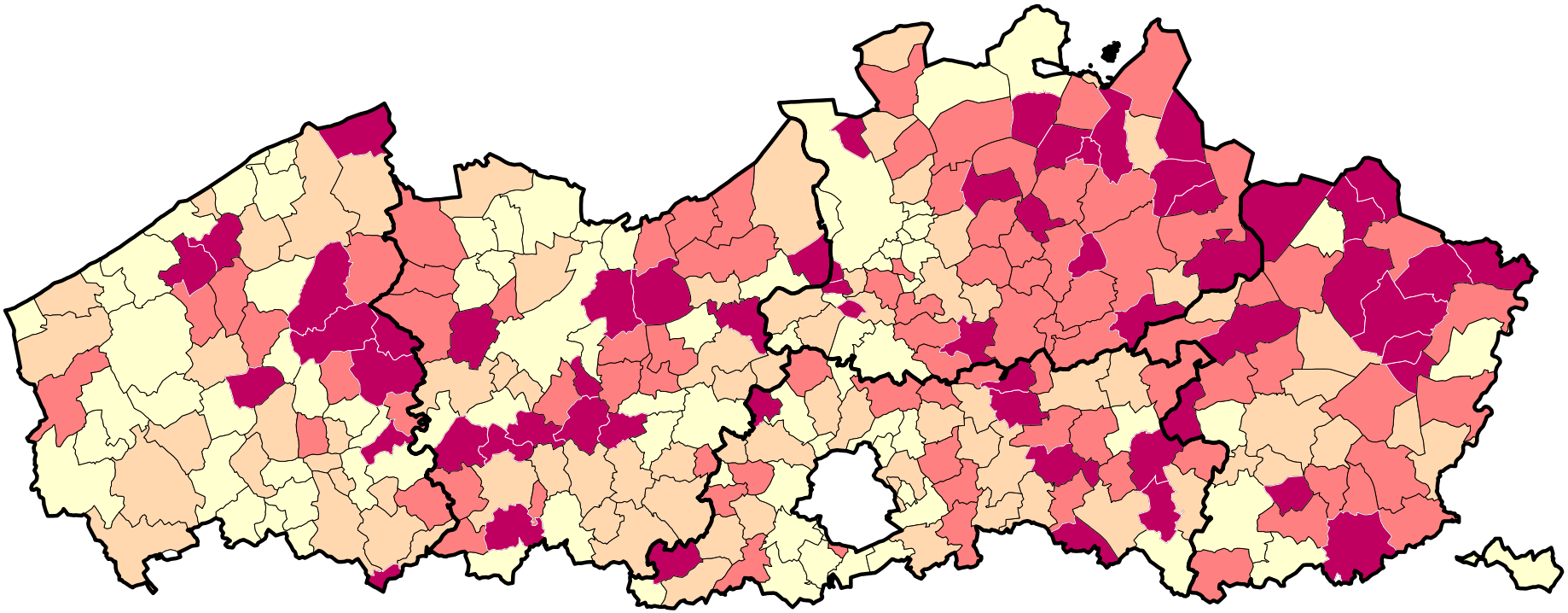
De dispersie van de bouwgrondprijs per vierkante meter per gemeente voor alle 307 gemeenten handhaaft zich op 43%. Ook de rangorde der provincies naar dit kenmerk wijzigt niet: West-Vlaanderen (56%), Vlaams-Brabant (43%), Antwerpen (33%), Oost-Vlaanderen (31%) en Limburg (24%) (K-W toets: $X^2(4)=81.6$, $P<.001$).

4.2. Evolutie gemiddelde bouwgrondprijzen 1990/91-2000/01

De evolutie van de prijzen per vierkante meter tussen 1990/91 en 2000/01 vertoont eveneens een sterk gevarieerd beeld per gemeente. De range uitgedrukt in indexwaarden met als basis het prijsniveau van 1990/91, varieert tussen 30 (Niel) en 827 (Hemiksem). Slechts in twee van de 306 gemeenten waarvoor gegevens beschikbaar zijn, wordt een daling van het nominale gemiddelde prijspeil waargenomen (Niel, Boechout); in alle andere gemeenten wordt een stijging genoteerd. Voor ruim 4 op 5 gemeenten (258/306) betreft het minstens een verdubbeling; voor 1 op 3 gemeenten (98/306) gaat het om minstens een verdrievoudiging en voor 1 op 20 gemeenten (16/306) om minstens een verviervoudiging in de beschouwde tijdspanne van 10 à 11 jaar.

Kaart 3 geeft aan dat markante stijgingen van het gemiddelde prijsniveau (index ≥ 275) worden waargenomen in een groot aaneengesloten gebied van tal van gemeenten in de provincie Antwerpen alsook in het noorden en het oosten van Limburg. In Oost-Vlaanderen treft de forse prijsstijging in gemeenten van het Waasland, in het gebied ten oosten en ten zuiden van Gent en deels ook in de Vlaamse Ardennen. In West-Vlaanderen springt vooral het gebied tussen Oostkamp en Tielt met forse prijsstijgingen (index ≥ 325) in het oog. In Vlaams-Brabant daarentegen treft vooral de naar verhouding geringe prijsstijging in gemeenten van de Vlaamse Rand, wat uiteraard deels verklaard wordt door het reeds hoge prijspeil.

Kaart 3: Index van de bouwgrondprijs per m² - 2000/01 vs. 1990/91



index (basis = prijs 1990/91)

325 tot 828	(60)
275 to 325	(84)
225 tot 275	(79)
30 tot 225	(83)
niet van toepassing	(2)

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
administratie Planning en Statistiek

0 20 40
kilometers

De dispersie per provincie is het hoogst in Antwerpen (36%) en in Oost-Vlaanderen (33%), nadien volgen West-Vlaanderen (29%), Vlaams-Brabant (26%) en Limburg (21%).

5. STRUCTUURGEBIEDEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het Vlaamse Gewest tot 2007. Tal van bepalingen hierover zijn geregeld in de decreten houdende de ruimtelijke structuurplanning van 24 juli 1996 en van 6 mei 1999.

Op basis van de stedelijke uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau, van het belang van het stedelijke gebied voor de omgeving en voor Vlaanderen en op basis van de interne stedelijke structuur, worden gemeenten of delen van gemeenten onderverdeeld in een aantal beleidscategorieën.[3]

In de praktijk wordt vaak een vereenvoudigde en praktische indeling gehanteerd met een groepering van gemeenten in structuurgebieden als uitgangspunt. Zo hanteert het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap o.m. volgende indeling: 1) grootstad (Antwerpen, Gent), 2) regiostad (Roeselare, Aalst, Leuven, Turnhout, Hasselt, ...), 3) grootstedelijk randgebied, 4) regionaalstedelijk randgebied (Izegem, Denderleeuw, Oud-Turnhout, Diepenbeek, 5) kleinstedelijk structuurondersteunend gebied (Waregem, Oudenaarde, Diest, Lier, Tongeren, ...), 6) kleinstedelijk provinciaal gebied (Blankenberge, Temse, Asse, Boom, Maaseik, ...), 7) de Vlaamse Rand (omheen Brussel) en 8) het buitengebied.[4]

In het kader van deze analyse wordt volgende groepering aangehouden: 1) grote stad (grote stad en regiostad) [13 steden], 2) kleine stad (kleinstedelijk-structuurondersteunend en -provinciaal gebied) [44 gemeenten], 3) grootstedelijk randgebied [19], 4) regionaalstedelijk gebied [20], 5) Vlaamse Rand [14] en 6) buitengebied [197] (zie Bijlage 1).

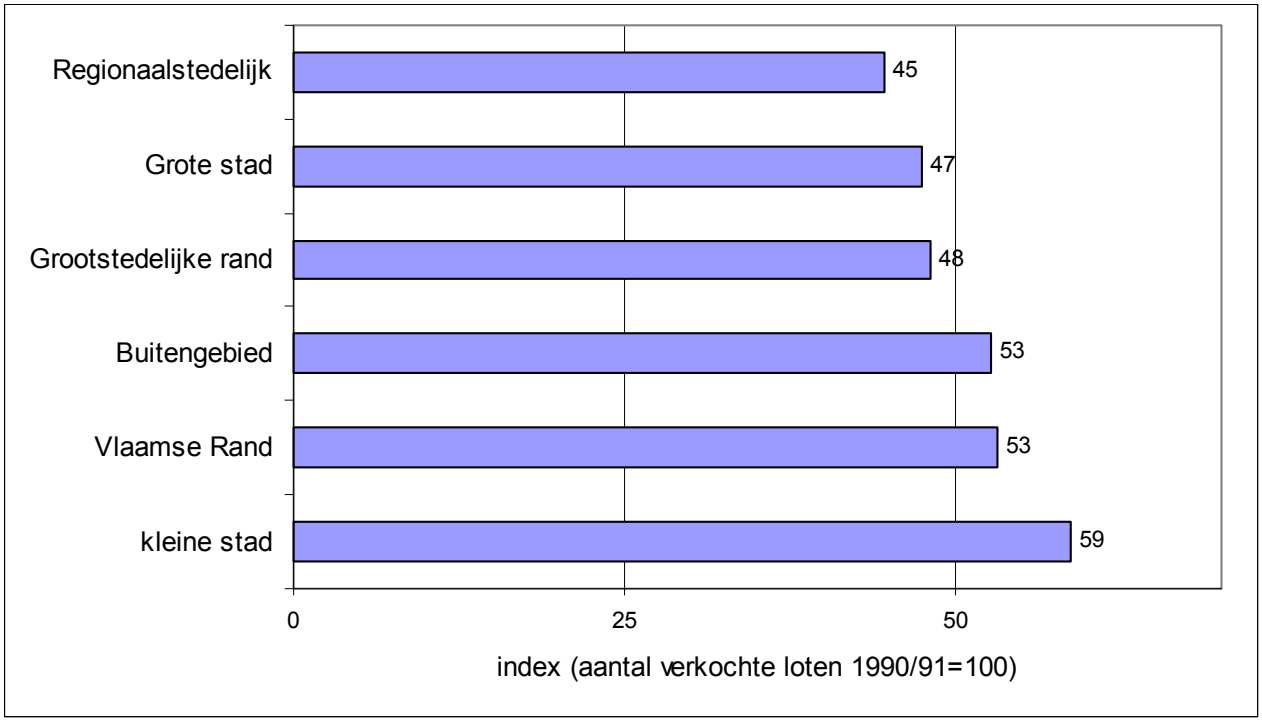
[3] Voor de afbakening is geput uit:

- VAN DER HAEGEN H. & PATTYN, M. (1983). Stedelijke structuren en hiërarchieën in België. *Ruimtelijke Planning*, 9.
- VAN HECKE E. & VAN DER HAEGEN H. (1997). *Hiërarchie van de stedelijke kernen in Vlaanderen. Studie uitgevoerd in opdracht van AROHM*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

[4] AROHM, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

5.1. Evolutie van het aantal verkochte loten

Figuur 8. Evolutie van het jaarlijkse aantal verkochte loten per ruimtelijk structuurgebied. Gemiddelde 2000/01 vs. 1990/91. Index(1990/91=100).

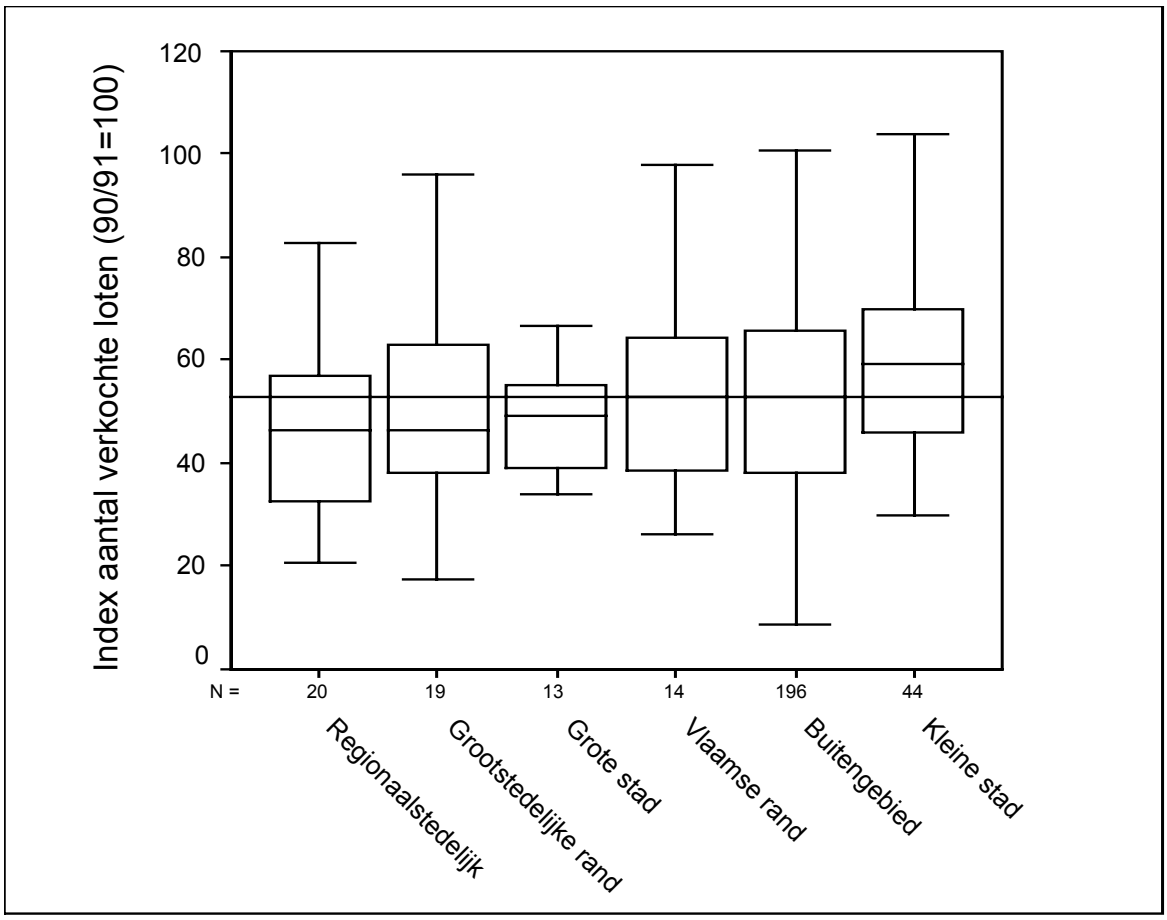


Globaal beschouwd is de terugloop van de verkoop van loten bouwgrond het sterkst in het regionaalstedelijk gebied en in de grote steden, het zwakst daarentegen in de kleine steden.

Figuur 9 geeft de verdeling weer van de evolutie van het aantal verkochte loten bouwgrond per gemeente binnen elk der onderscheiden gebieden.

Aangeduid zijn boxplots per afgebakend structuurgebied. Elke box is begrensd door de onderste (P25) en bovenste kwartielwaarde (P75), met in het midden een aanduiding van de mediaan (P50); de snorharen tonen het bereik van de meer extreme waarden, weliswaar met uitzondering van echte extremen.

Figuur 9. Verdeling van de evolutie van het aantal verkochte bouwgronden per ruimtelijk structuurgebied. Periode 2000/01 vs. 1990/91 (= basis 100).



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = 52,9
- K-W toets: $X^2(5)=9.8$, P=.081

Binnen elk der onderscheiden zones wordt al bij al een vrij analoge spreiding van de indexwaarden per gemeente waargenomen, dermate dat volgens de toetswaarde geen significante verschillen aangeduid worden. We kunnen derhalve stellen dat de diverse zones zich niet echt van elkaar onderscheiden.

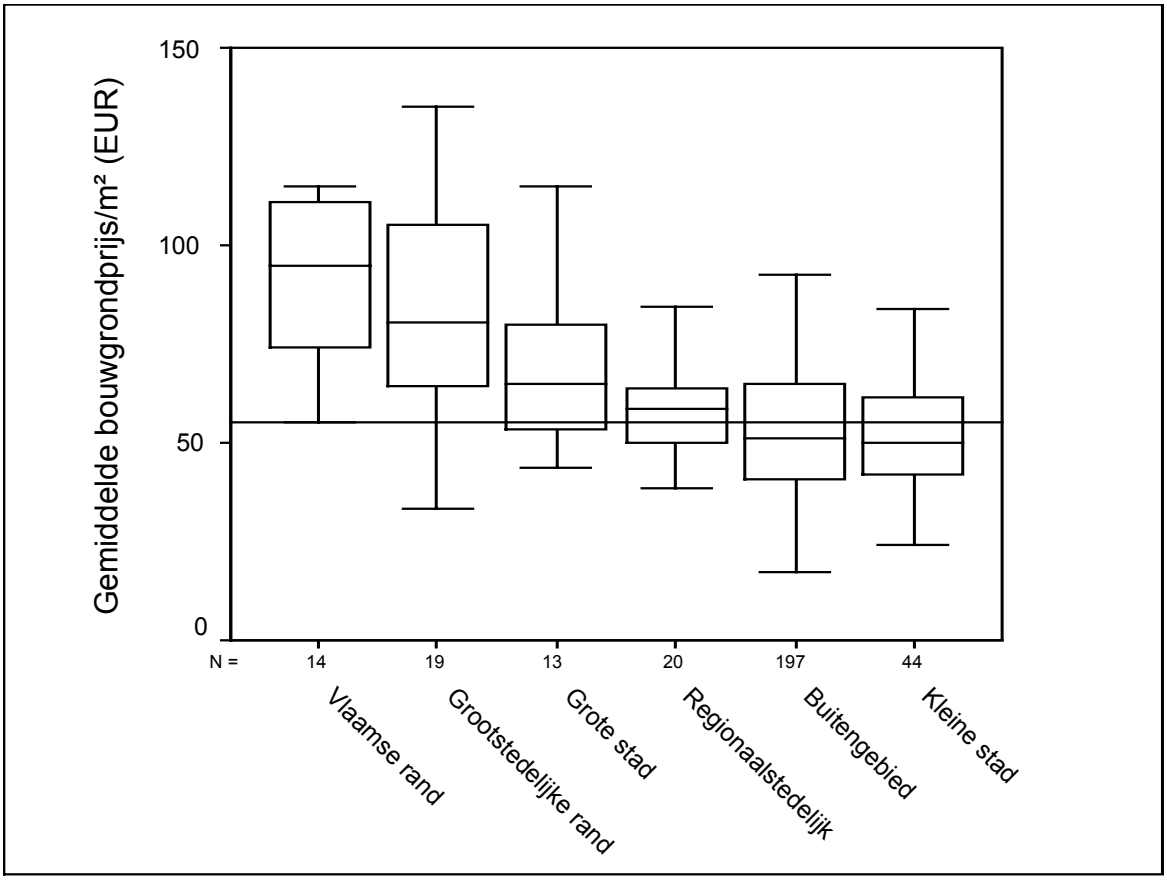
5.2. Evolutie van de gemiddelde bouwgrondprijs

5.2.1. Recente gemiddelde bouwgrondprijs

Figuur 10 geeft via boxplots aan hoe per gemeente gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter verdeeld zijn binnen elk der onderscheiden structuurgebieden. Wederom bakenen de kwartielgrenzen P25 en P75 de box af, met in het midden de mediaan (P50) dat als ordeningscriterium werd genomen.

Duidelijk merkbaar is dat bouwgrondprijzen het duurst zijn in gemeenten van het **grootstedelijk randgebied** van Brussel, Gent en Antwerpen. De goedkoopste prijzen per vierkante meter worden in doorsnee betaald in gemeenten van het buitengebied of in kleine steden.

Figuur 10. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter per ruimtelijk structuurgebied. Periode 2000/01.

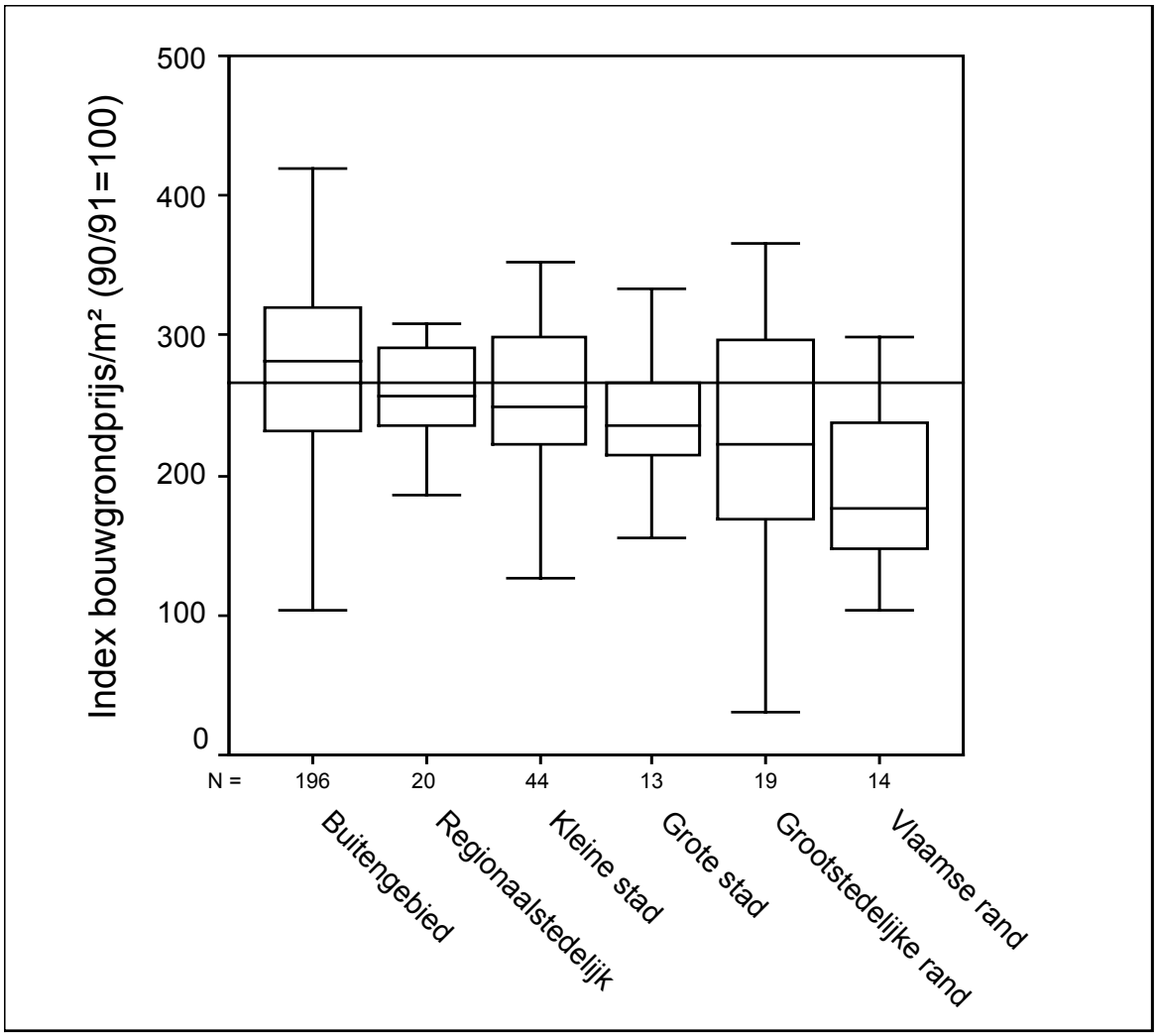


- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = 55,0 euro
- K-W toets: $X^2(5)=56.8$, $P<.001$

5.2.2. Evolutie 1990/91-2000/01

Bekijken we tenslotte in figuur 11 de evolutie 1990/91–2000/01 via de index van de gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter, dan komt naar voor dat vooral gemeenten van het **buitengebied** en van het **regionaalstedelijk gebied** sterke prijsstijgingen kenden tijdens het afgelopen decennium, terwijl dit beduidend minder het geval was in de reeds dure grootstedelijke randzones.

Figuur 11. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van gemiddelde bouwgrondprijzen binnen ruimtelijke structuurgebieden. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = index 266,8
- K-W toets: $X^2(5)=26.8$, $P<.001$

6. GRENSGEBIEDEN

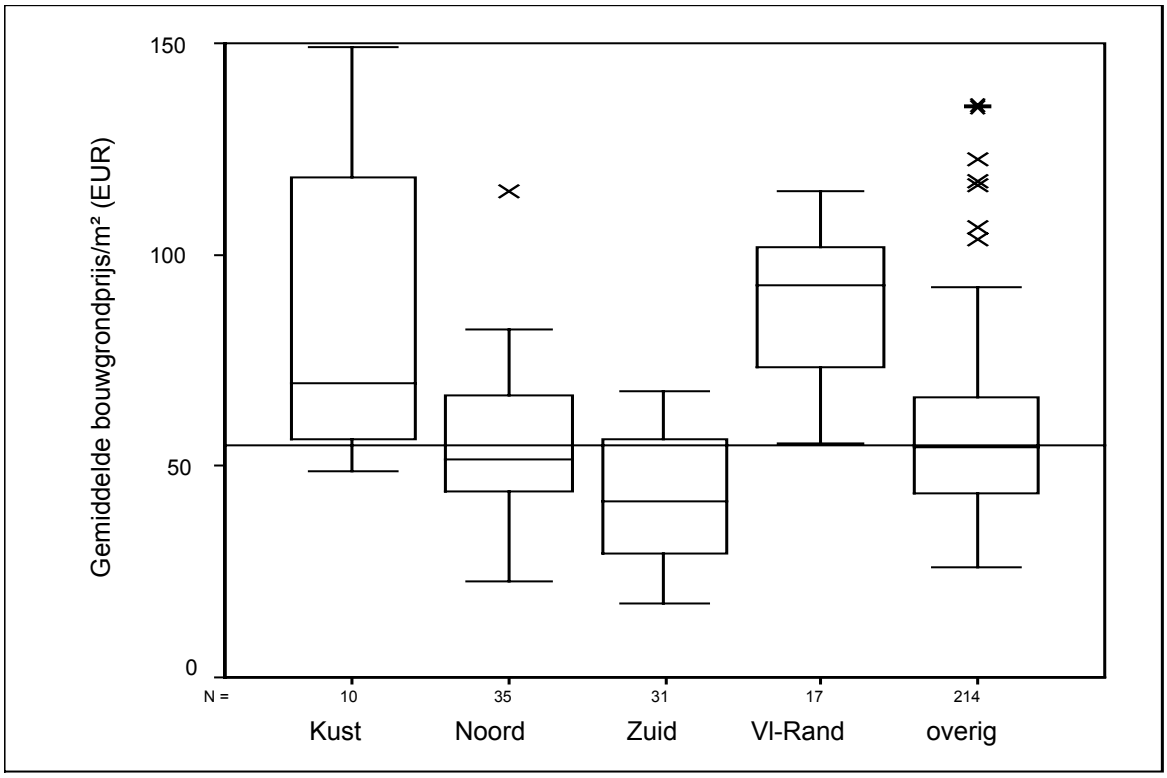
6.1. Globale positionering der grensgebieden

Vier grensgebieden worden onderscheiden: 1) het kustgebied, 2) de noordergrens, 3) de zuidergrens en 4) de Vlaamse Rand rond Brussel (zie Bijlage 2 voor de lijst met bijhorende gemeenten). We spitsen de analyse toe op a) de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter voor de periode 2000/01 en b) de evolutie van die prijs t.o.v. de periode 1990/91.

De "noordergrens" omvat alle gemeenten grenzend aan Nederland, behalve de kustgemeente Knokke-Heist die reeds werd bijgeteld bij het kustgebied. De "zuidergrens" omvat alle gemeenten grenzend aan Frankrijk of aan het Waalse Gewest. We sluiten de kustgemeente De Panne uit en de vier gemeenten die ook bij de uitgebreide Vlaamse Rand rond Brussel horen (Beersel, Hoeilaart, Overijse, Sint-Genesius-Rode) alsmede de ene gemeente die ook bij de noordergrens hoort (Riemst).

In Bijlage 2 is de lijst met gemeenten horende bij elke grenszone opgenomen. Volgens die lijst wordt hier voor de zuidergrens de 'basisindeling' in aanmerking genomen.

Figuur 12. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen grensgebieden en het niet-grensgebied. Periode 2000/01.

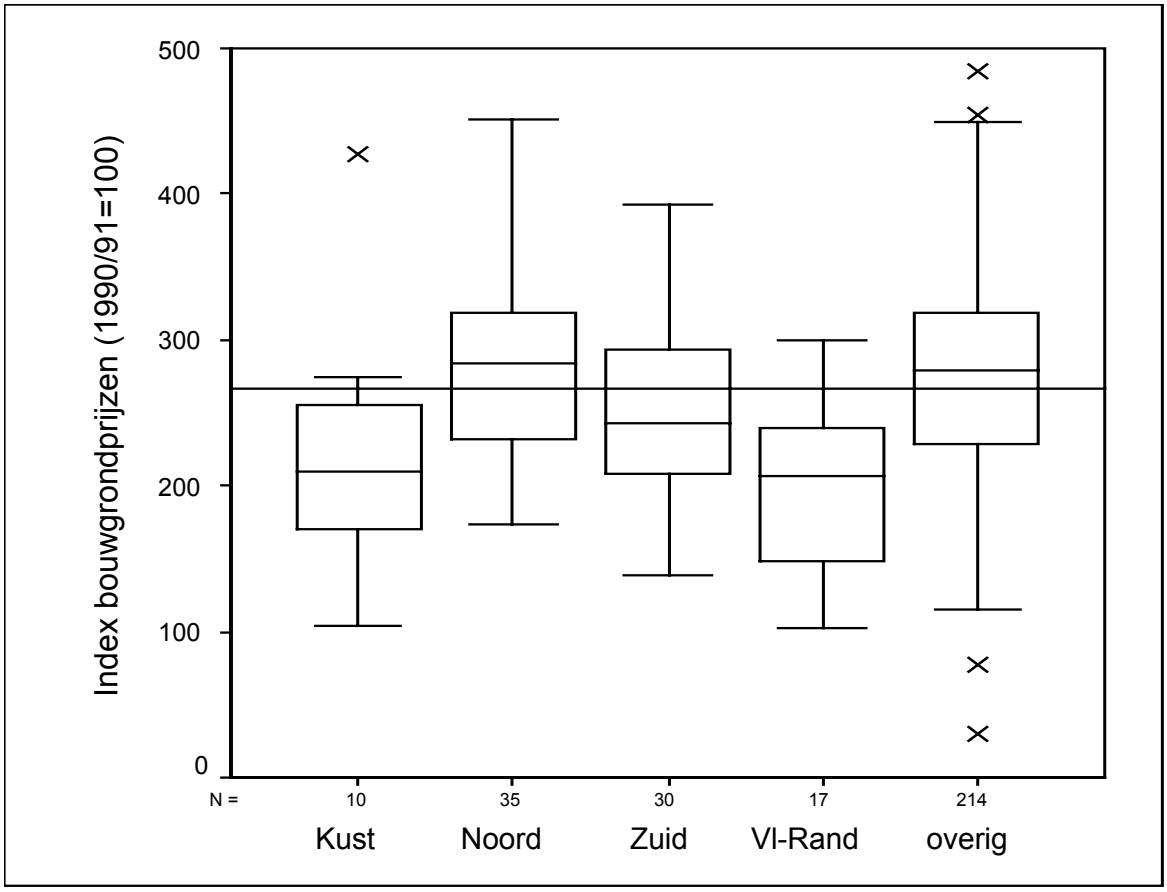


- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = 55,01 euro
- K-W toets: $X^2(4)=53.6$, P<.001
- ANOVA: F(4,302)=22.2, P<.001; P(contrast|overig=ref): kust (P<.001), noord (P=.72), zuid (P=.001), Vlaamse Rand (P<.001)

De **kust** en vooral de **Vlaamse Rand** (Vl-Rand) vallen nogmaals op als relatief dure zones. De 'noordergrens' (Noord) onderscheidt zich qua gemiddelde prijs per vierkante meter niet van het 'niet-grensgebied' (overig), terwijl de 'zuidergrens' (Zuid) duidelijk wel lagere gemiddelde prijzen per vierkante meter per gemeente laat zien.

Figuur 13 positioneert de diverse grenszones en het "overige" gebied naar de stijgingsgraad der prijzen over het afgelopen decennium.

Figuur 13. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van gemiddelde bouwgrondprijzen binnen grenszones. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



- Mediaan Vlaams Gewest: index 266,8
- K-W toets: $X^2(4)=26.9$, $P<.001$
- ANOVA: $F(4,301)=5.95$, $P<.001$; P(contrast|overig=ref): kust (.034), noord (.89), zuid (.047), Vlaamse Rand (<.001)

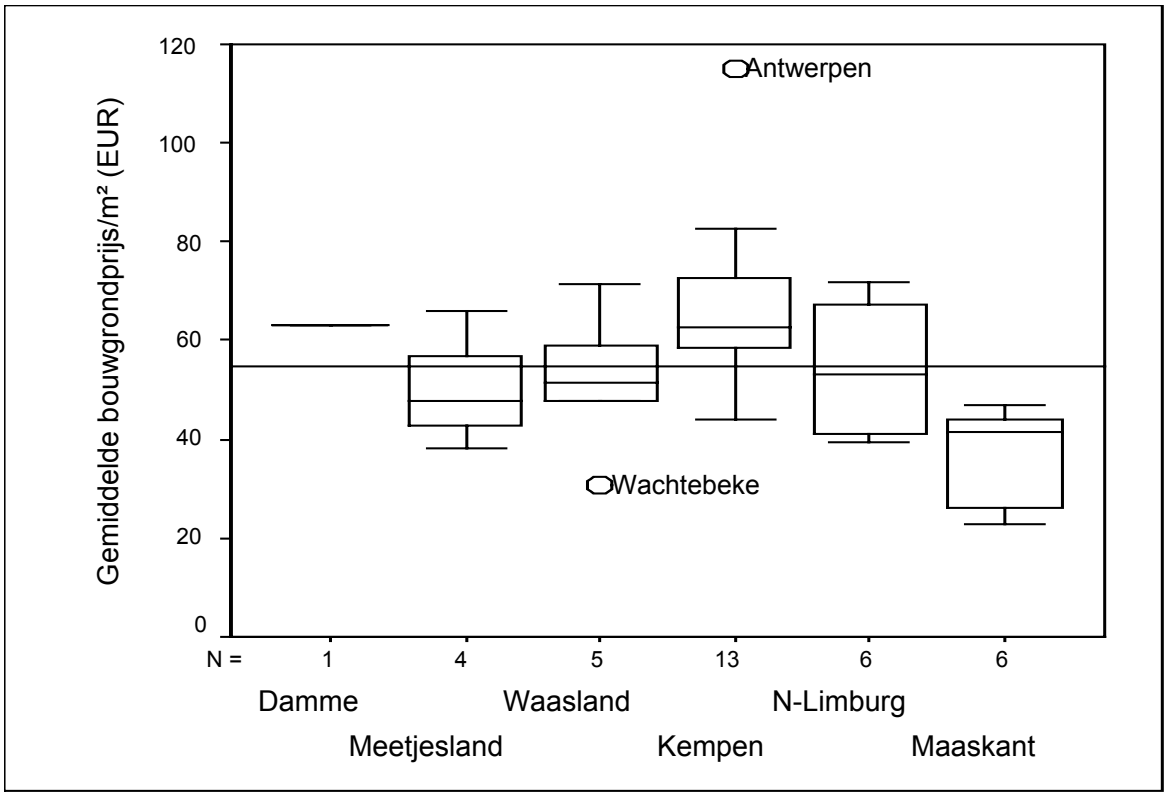
Globaal genomen wordt een sterkere prijsstijging opgemerkt in gemeenten aan de '**noordergrens**' en in het '**niet-grensgebied**' (overig). De prijzen in gemeenten aan de dure kust en in de Vlaamse Rand daarentegen zijn minder snel gestegen dan in de overige grensgebieden.

6.2. De noordergrens

6.2.1. Prijspeil en prijsevolutie binnen grenszones

Het prijspeil en de evolutie van het prijsniveau voor gemeenten binnen afgebakende zones van de noordergrens worden voorgesteld in de figuren 14 en 15.

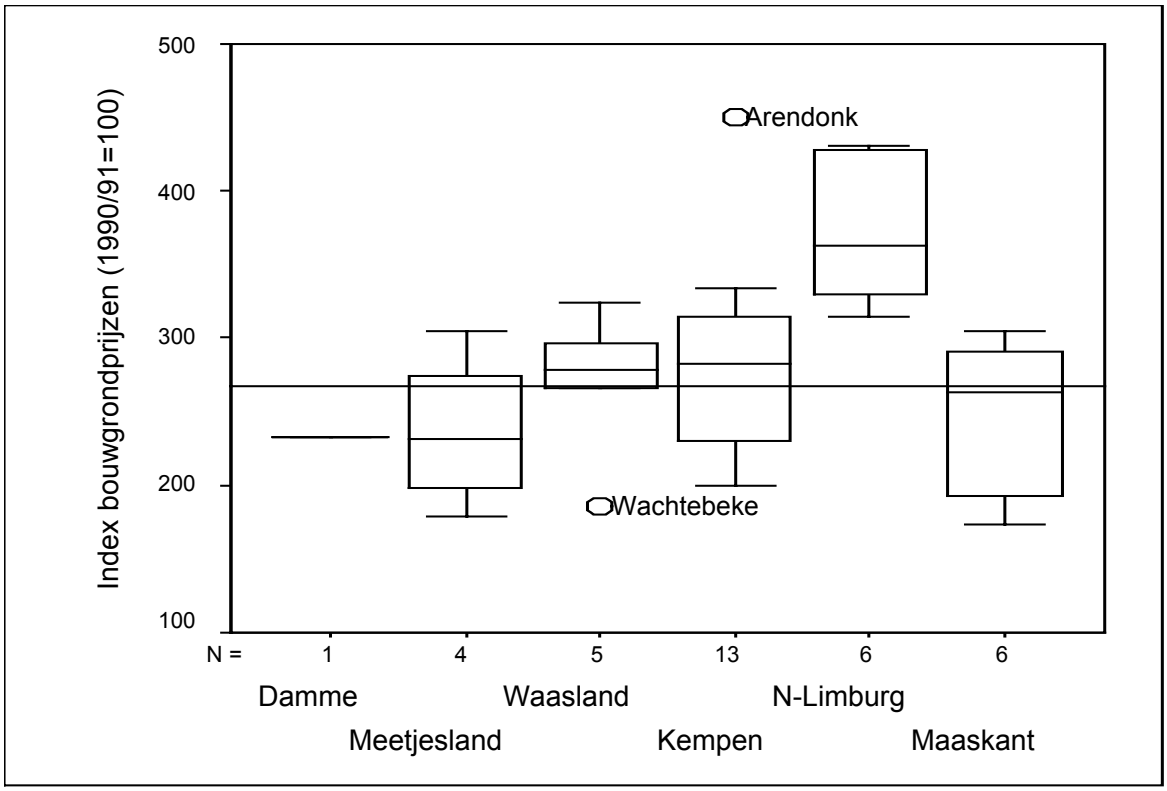
Figuur 14. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen zones aan de noordergrens. Periode 2000/01.



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = 55,01 euro
- K-W toets: $X^2(4)=13.2$, P=.021

Behoudens de gemeente Damme vertoont vooral de groep van grensgemeenten in de **Antwerpse Kempen** een relatief hoog prijspeil in relatie tot de overige groepen van gemeenten aan de noordergrens. Voor Limburg valt op dat bouwgronden in de noordelijke grensgemeenten in doorsnee duurder zijn dan in gemeenten aan de Maaskant. In Oost-Vlaanderen tenslotte plaatst het Waasland zich in dit opzicht voor het Meetjesland.

Figuur 15. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van gemiddelde bouwgrondprijzen binnen zones aan de noordergrens. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = index 266,8
- K-W toets: $X^2(4)=13.3$, P=.021

In de figuur treft vooral de forse prijsevolutie in alle Noord-Limburgse grensgemeenten. Daarnaast zijn er ook opmerkelijke prijsstijgingen in gemeenten van de Antwerpse Kempen en in het Waasland.

6.2.2. Relatie prijsevolutie en instroom van Nederlanders

Een thema dat af en toe de pers haalt betreft de hypothese dat de druk op het prijspeil van woningen en bouwgronden het is gevolg van de instroom van Nederlanders.

a) Samenhang binnen groep van gemeenten palend aan de Noordergrens

Tabel 5 geeft verslag van de samenhang tussen de gemiddelde bouwgrondprijs en de proportie Nederlanders resp. buitenlanders in gemeenten van het grensgebied met Nederland. Ook de correlatiecoëfficiënt gecontroleerd voor het effect van de bevolkingsdichtheid per gemeente (densiteit) wordt meegegeven, wat toelaat de beoogde samenhang voor gemeenten met gelijke bevolkingsdichtheid te beoordelen[5].

[5] Strikt genomen geeft de partiële correlatiecoëfficiënt aan in welke mate hogere/lagere bouwgrondprijzen dan verwacht op basis van de bevolkingsdichtheid samenhangen met een hogere/lagere

Tabel 5. Samenhang prijspeil van bouwgronden (2000/01) *en proportie Nederlanders resp. buitenlanders per gemeente* (*op* 1/1/01)*, voor gemeenten palend aan de Noordergrens* (N=35).

	CORRELATIE *	PARTIËLE CORRELATIE**
% Nederlanders	-.109 (P=.53)	+.005 (P=.98)
% buitenlanders	-.047 (P=.79)	-.086 (P=.63)

* Pearson correlatiecoëfficiënt en geassocieerde P-waarde.
** Controle voor gemiddelde bevolkingsdichtheid per km² op 1/01/2001.

Een eerste vaststelling is dat **geen samenhang** gevonden wordt tussen de gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter (periode 2000/01) en de proportie Nederlanders in de totale gemeentebevolking (op 1 januari 2001) binnen de afgebakende verzameling van 35 gemeenten palend aan de noordergrens. Bij uitbreiding geldt dezelfde vaststelling wat betreft de proportie vreemdelingen in de totale gemeentebevolking.

In tabel 6 wordt **evenmin** een **statistisch verband** aangeduid tussen de toename van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter en de wijziging in procentpunt van het aantal Nederlanders resp. buitenlanders in de gemeentebevolking (vergelijking VT 1991 en RR 1/1/2001).

Tabel 6. Samenhang prijsevolutie bouwgronden (1990/91-2000/01) *en toename in procentpunt van het aantal Nederlanders resp. buitenlanders in de gemeentebevolking* (1991-2001)*, voor gemeenten palend aan de Noordergrens.*

	CORRELATIE *	PARTIËLE CORRELATIE**
Nederlanders	+.213 (P=.22)	+.230 (P=.19)
Buitenlanders	+.191 (P=.27)	+.169 (P=.34)

* Pearson correlatiecoëfficiënt en geassocieerde P-waarde.
** Controle voor gemiddelde bevolkingsdichtheid per km² op 1/01/2001.

proportie Nederlanders (buitenlanders) in de bevolking dan verwacht op basis van de bevolkingsdichtheid. De (partiële) correlatiecoëfficiënt varieert van –1 (volstrekt negatief verband) over 0 (geen verband) tot +1 (volstrekt positief verband).

b) Samenhang in de provincies Antwerpen en Limburg

Tabel 7 geeft aan dat de toename van het aandeel Nederlanders in de gemeentebevolking vooral een gegeven is in gemeenten van de provincies Antwerpen en Limburg, inzonderheid in de groep van gemeenten palend aan de noordergrens. Verdere analyse wordt dan ook tot die beide provincies beperkt.

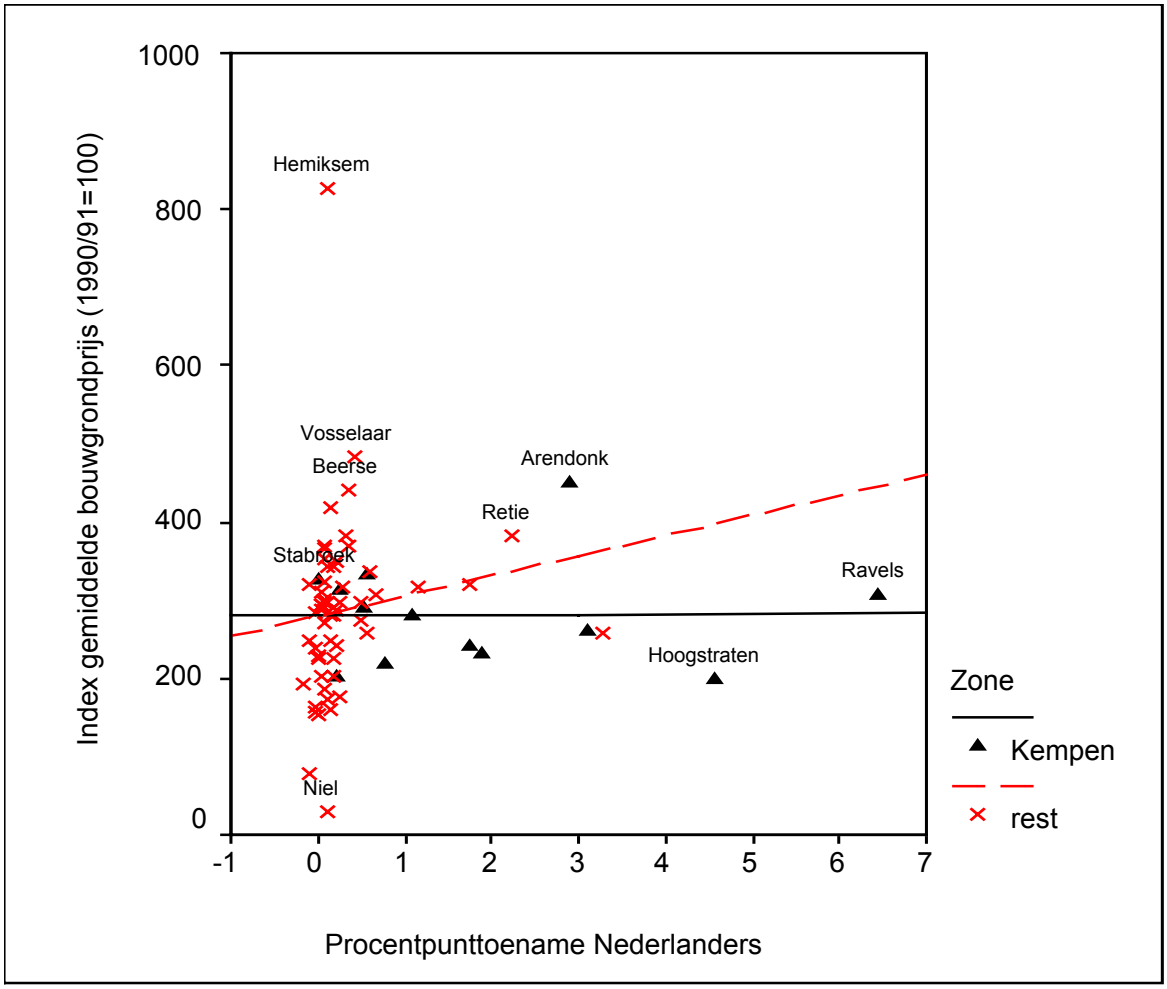
Tabel 7. Range van de toename van de proportie Nederlanders tussen 1991 en 2001 in de bevolking per gemeente in deelgebieden per provincie, in procentpunten.

Provincie	Deelgebied	Aantal Gemeenten	Minimum	Maximum
Antwerpen	Noordergrens	13	+0,02	+6,5
	Overige gemeenten	57	-0,2	+3,3
Limburg	Noord-Limburg	6	+0,8	+5,7
	Maaskant	6	+2,2	+6,7
	Overige gemeenten	31	-0,2	+2,5
Oost-Vlaanderen	Waasland	4	-0,1	+0,2
	Meetjesland	5	-0,2	+0,3
	Overige gemeenten	56	-0,1	+0,3
West-Vlaanderen		64	-0,1	+0,3
Vlaams Brabant		65	-0,5	+0,7

Noch in de provincie Antwerpen noch in de provincie Limburg is er samenhang tussen de stijging der bouwgrondprijzen (1990/91-2000/01) en de toename in procentpunt van het aandeel Nederlanders (1991-2001). De partiële correlaties, met controle voor de bevolkingsdichtheid (op 1/1/2001), zijn respectievelijk gelijk aan -.005 (P=.97, N=70) en +.13(P=.41, N=43).

De onderstaande figuren geven het detail van die samenhang voor elk der onderscheiden deelgebieden per provincie.

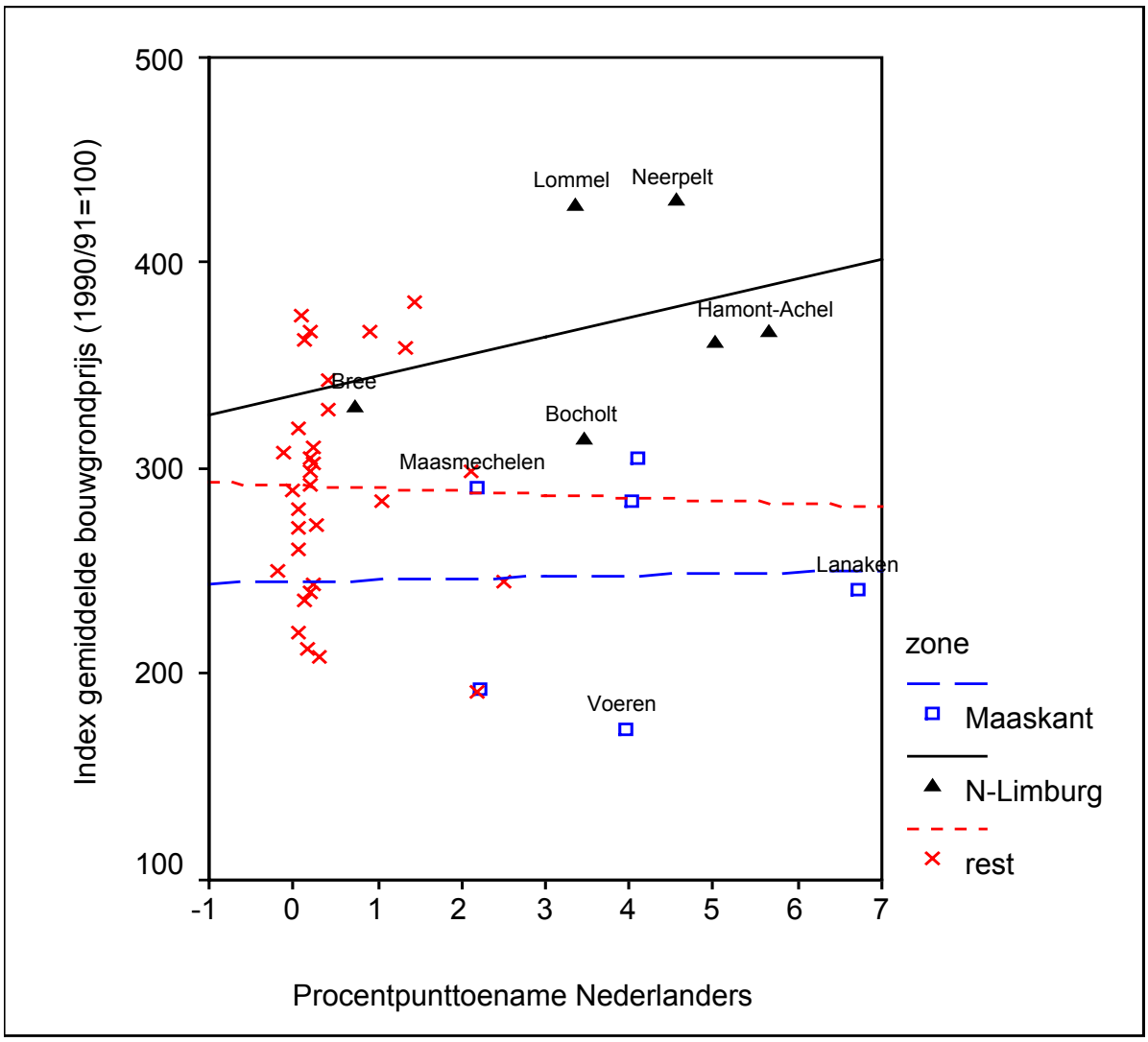
Figuur 16. Samenhang prijsevolutie bouwgronden (1990/91-2000/01) en procenttoename van het aandeel Nederlanders (1991-2001), in deelgebieden van de provincie Antwerpen.



In de zone palend aan de noordergrens tekent zich absoluut **geen samenhang** af tussen beide grootheden (r=+.018, P=95, N=13). Zo bijvoorbeeld is de stijging van de gemiddelde bouwgrondprijs in Ravels (index 307), met een naar verhouding belangrijke toename van het aandeel Nederlanders (+6,5 procentpunt), vrijwel gelijk aan die van Stabroek (index 328), waar geen stijging van het aandeel Nederlanders (+0,02 procentpunt) genoteerd wordt.

In de overige gemeenten van de provincie ontbreekt eveneens een verband tussen beide grootheden (r=+.133, P=.32, N=57). De helling van de regressielijn laat zich volledig verklaren door afwijkende waarnemingen buiten het normale bereik.

Figuur 17. Samenhang prijsevolutie bouwgronden (1990/91-2000/01) en procenttoename van het aandeel Nederlanders (1991-2001), in deelgebieden van de provincie Limburg.



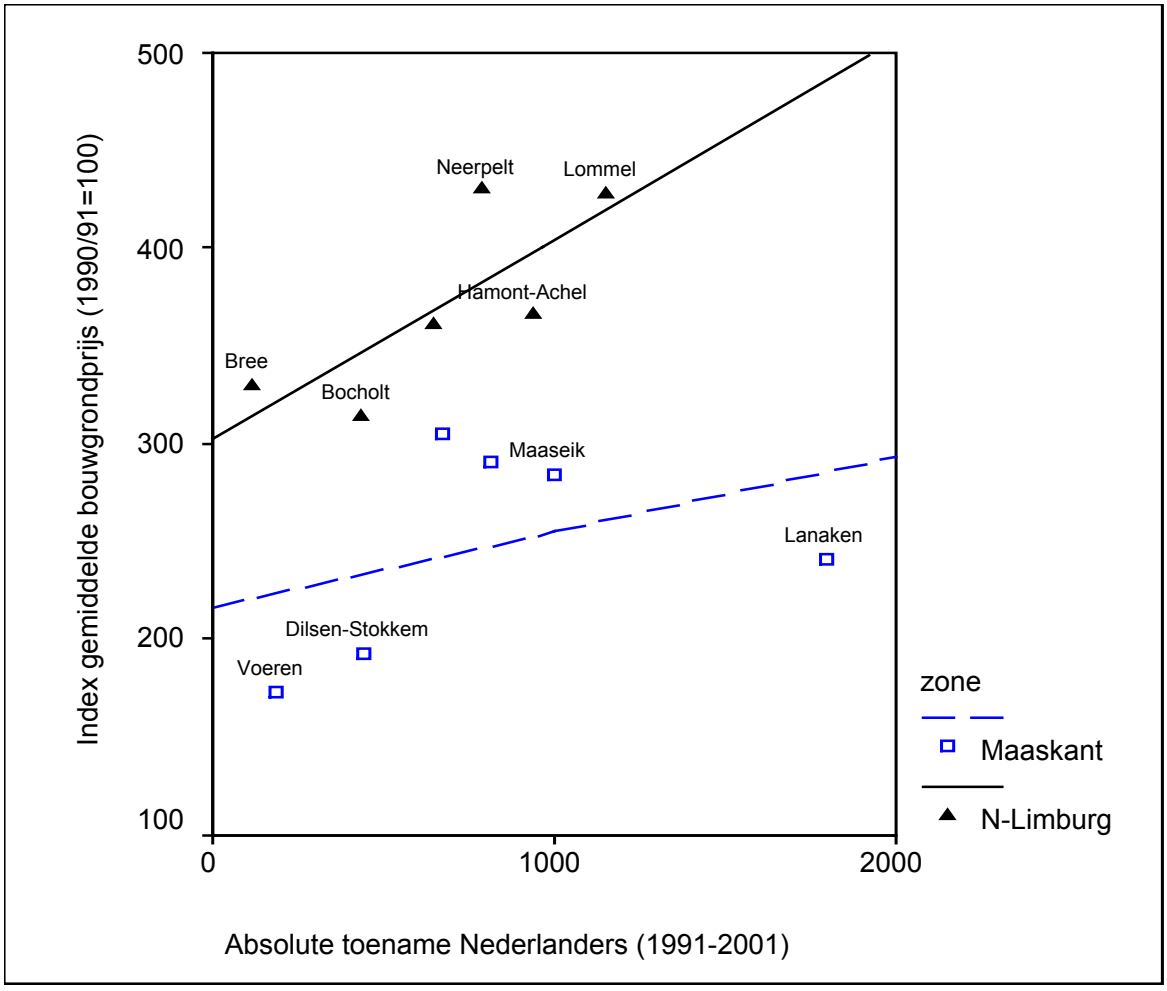
In gemeenten aan de Maaskant, en ook in de gemeenten die niet grenzen aan Nederland (rest), is er duidelijk **geen verband** tussen de toename van het aandeel Nederlanders en de evolutie van de bouwgrondprijs. Lanaken, de gemeente met de hoogste toename van het aandeel Nederlanders (+6,7 procentpunt), heeft een lagere waarde voor de evolutie van bouwgrondprijzen (index 241) dan bijvoorbeeld Maasmechelen (index 291), een gemeente met een duidelijk lagere toename van de proportie Nederlanders (+2,4 procentpunt).

In de zone **Noord-Limburg** daarentegen lijkt er **wel** een **verband** merkbaar tussen beide grootheden. Vooral de hoge waarden voor Lommel, Neerpelt, Kinrooi en Hamont-Achel op beide kenmerken zijn opmerkelijk. Binnen de zone is het aantal waarnemingen echter zeer beperkt (N=6), wat maakt dat hier **geen harde conclusies** te maken zijn (r=+.338, P=.51). Anderzijds is in de figuur duidelijk dat die groep van gemeenten zich voor beide kenmerken samengenomen **wat apart** stelt in de ganse provincie en als zodanig een gebied kan lokaliseren waar een stuwend effect van de

recente instroom van Nederlanders op het prijspeil wel aan de orde is. Inzage in concrete verkoopdossiers vermag hierover uitsluitsel te bieden.

Ter illustratie wordt ook de figuur bijgevoegd die het verband aanduidt tussen de stijging van bouwgrondprijzen en de absolute toename van Nederlanders in de grensgemeenten met Nederland. De absolute toename is in principe een betere indicator van de druk op de woningmarkt, zeker bij vergelijking van gemeenten met gelijke bevolkingsomvang.

Figuur 18. Samenhang prijsevolutie bouwgronden (1990/91-2000/01) en procenttoename van het aandeel Nederlanders (1991-2001), in deelgebieden van grensgemeenten met Nederland van de provincie Limburg.



Dezelfde tendensen, maar duidelijk geprononceerder, worden aangeduid.[6]

[6] Voor informatie over het prijspeil van bouwgronden in Nederland, zie:
VAN DER TOORN-SERLIE Z.A., BAKKER C.H.J., BRUIL M., HANS T.J., KONING W.J.G., KROON R.P., & OOMENS B., *Grondprijzen voor woningbouw in Nederland 1990-2000*, Studie in opdracht van Ministerie van VROM – DGVH, Utrecht: Tauw Financial Consultants, 2002.

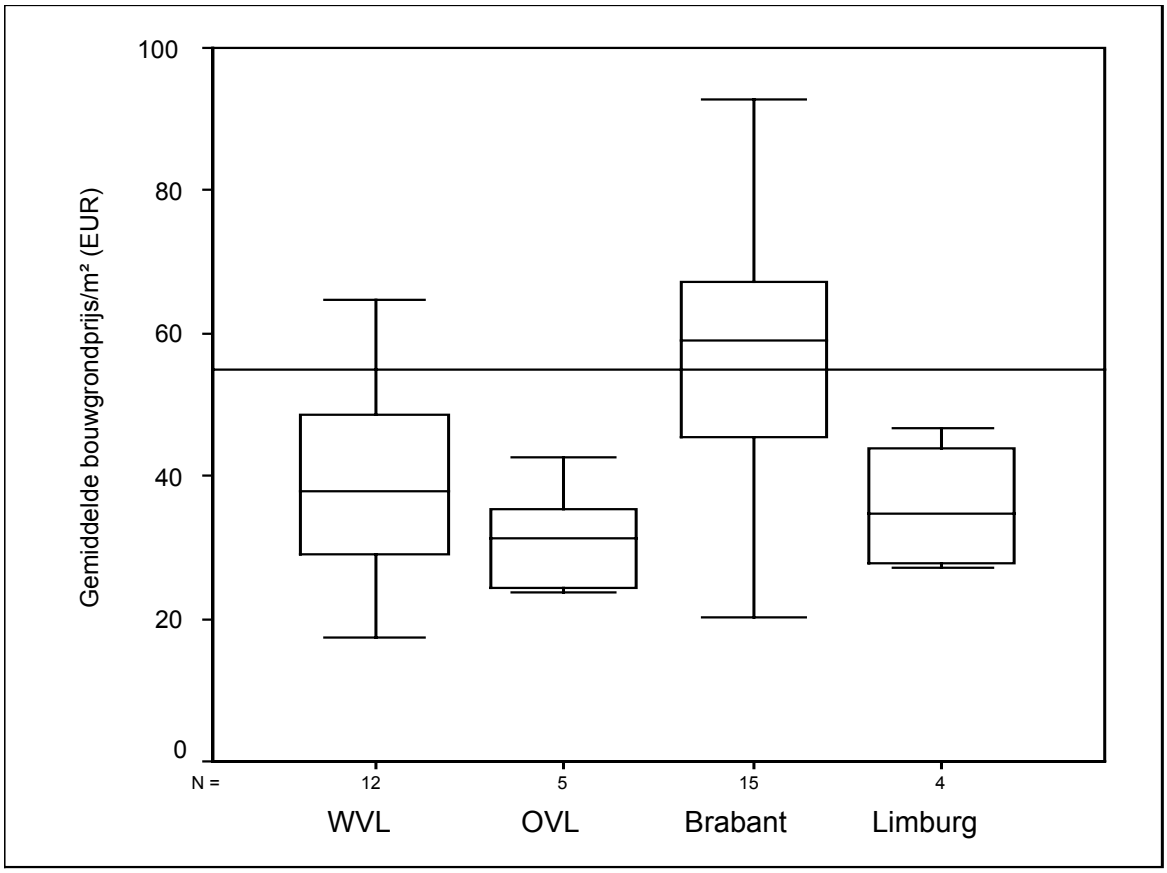
6.3. De zuidergrens

6.3.1. Prijspeil en prijsevolutie binnen grenszones

Het prijspeil en de evolutie van het prijsniveau voor gemeenten binnen afgebakende zones van de zuidergrens worden voorgesteld in de figuren 19 en 20. Hierbij moet opgemerkt worden dat thans ook gemeenten horende bij de Vlaamse Rand rond Brussel maar grenzend aan het Waalse Gewest, bijgevoegd zijn bij de set van zuidergrensgemeenten; ook Riemst (Limburg) is bijgevoegd maar niet De Panne (zie Bijlage 2, Zuidergrens, Optie 2: uitgebreide indeling).

Vier zones zijn onderscheiden: 1) West-Vlaamse grensgemeenten met Frankrijk of Henegouwen (WVL), 2) Oost-Vlaamse randgemeenten met de provincie Henegouwen (OVL), 3) Vlaams-Brabantse randgemeenten (Brabant) en 4) Limburgse randgemeenten (Limburg) met het Waalse Gewest; in totaal 36 grensgemeenten.

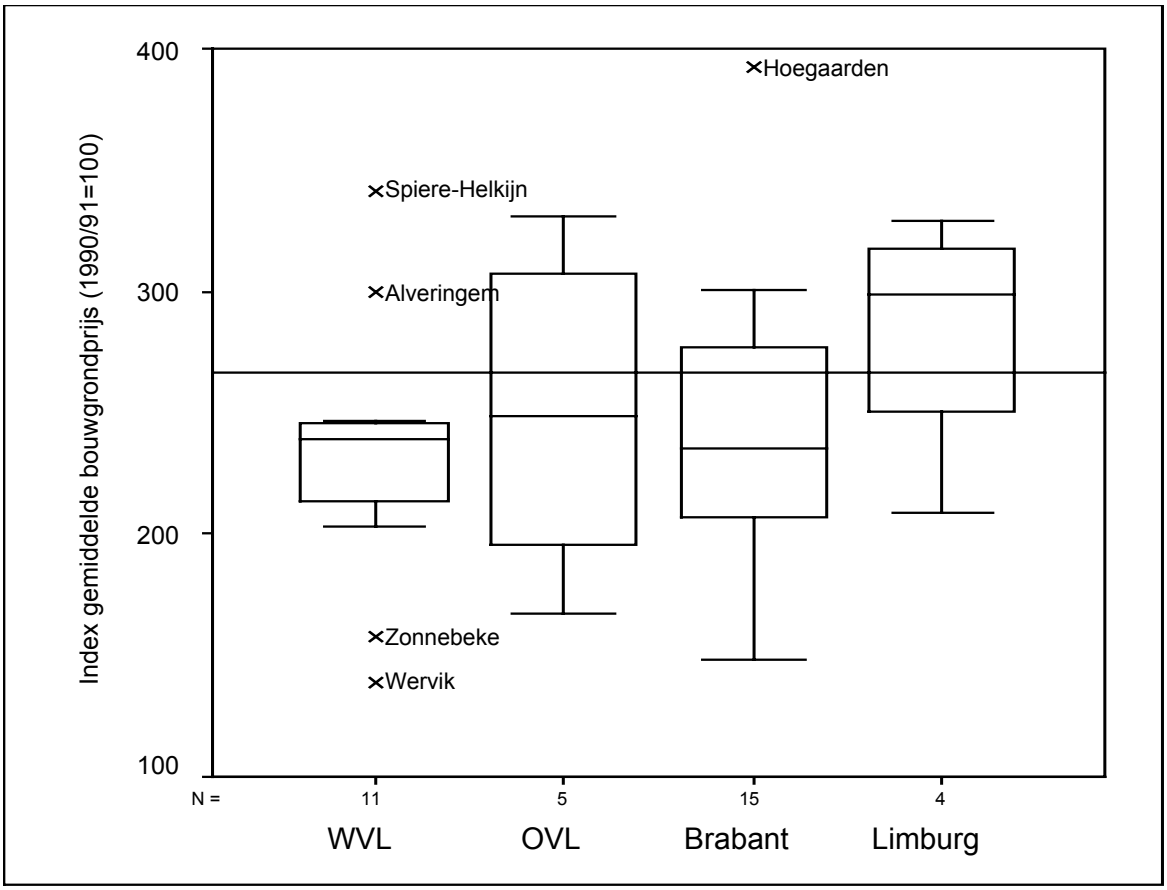
Figuur 19. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen zones aan de zuidergrens. Periode 2000/01.



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = 55,01 euro
- Mediaan gem. zuidergrens = 42,4 euro; overige = 56,3 euro; M-W: z=-3.8, P<.001
- K-W toets (deelgebieden): $X^2(3)=12.4$, P=.006

West- en Oost-Vlaamse en Limburgse gemeenten palend aan de zuidergrens zijn nog **relatief goedkoop** qua bouwgrondprijzen. Enkel in **Vlaams-Brabant**, en met name in de rand rond Brussel en Leuven – behoudens Huldenberg (45,22 EUR) -, worden merkelijk **hogere prijzen** genoteerd.

Figuur 20. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van gemiddelde bouwgrondprijzen binnen zones aan de zuidergrens. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



- Mediaan gemeenten Vlaams Gewest = index 267
- Mediaan zuidergrensgemeenten = 243; overige = 274; M-W: z = -2.1, P=.036
- K-W toets (deelgebieden): $X^2(3)=2.17$, P=.54

In doorsnee is de **prijsevolutie** in gemeenten palend aan de zuidergrens **minder uitgesproken** dan in de overige Vlaamse gemeenten. Niettemin worden in sommige taalgrensgemeenten toch bovenmatige prijsstijgingen (maal 3 of meer) genoteerd, m.n. in Alveringem (index 300), Spiere-Helkijn (341), Kluisbergen (307) Maarkedal (331), Pepingen (301), Hoegaarden (392), Tongeren (329) en Riemst (305). Binnen de onderscheiden deelgebieden zijn de aantallen wel te beperkt om deze gebieden als zodanig van elkaar te kunnen onderscheiden.

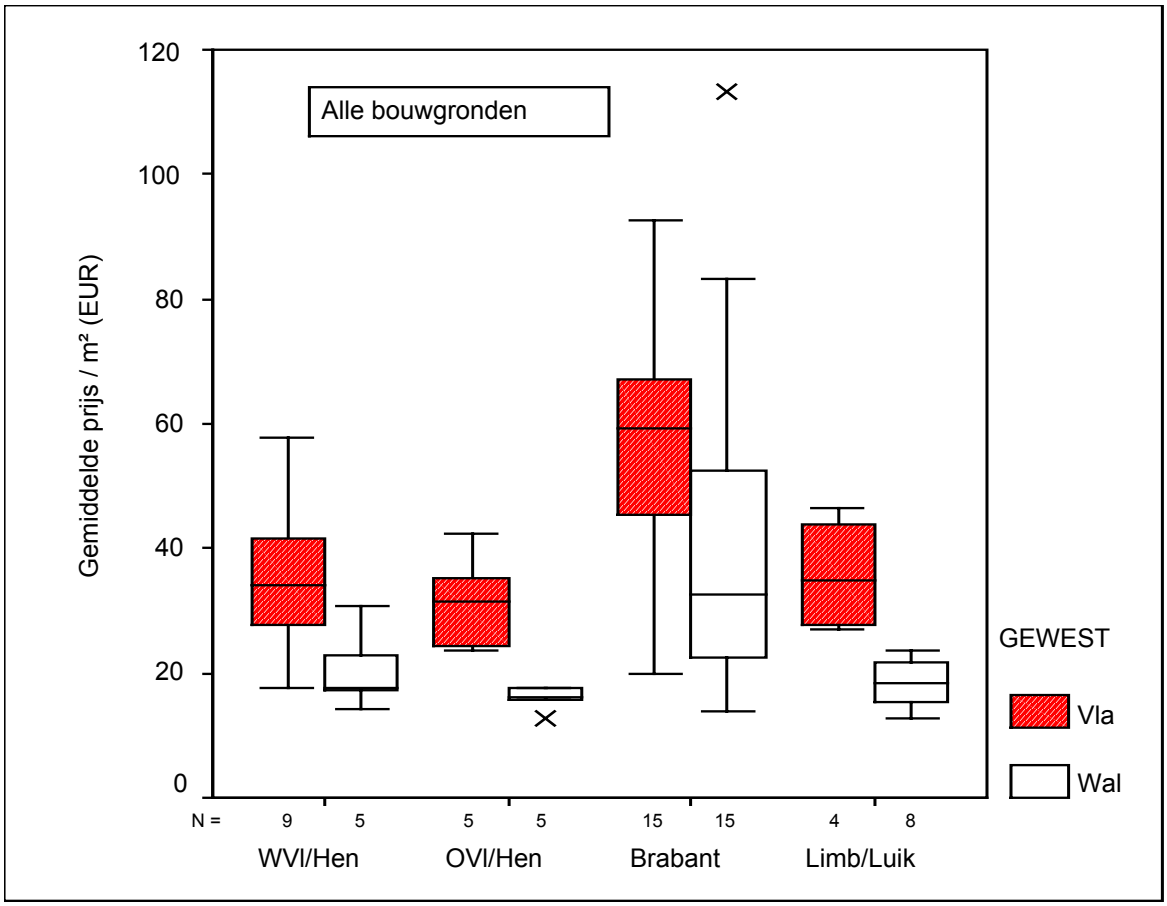
6.3.2. Intergewestelijke migratie in taalgrensgemeenten

Het vraagstuk dat hier aan de orde is, betreft na te gaan a) wat de prijsspanning is tussen een bouwgrond aan weerszijden van de taalgrens, en b) of dit prijsverschil Vlaamse kooplustigen ertoe kan verleiden zich te vestigen aan gene zijde van de grens. M.a.w. is er sprake van een uitwijking vanuit Vlaamse gemeenten naar Waalse taalgrensgemeenten omwille van lagere prijzen voor bouwgronden (en woningen)?

6.3.2.1. Prijsspanning en verkoop aan weerszijden van de taalgrens

a) Gemiddelde bouwgrondprijzen 2000/01: alle bouwgronden

Figuur 21. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen zones aan weerszijden van de taalgrens in België, periode 2000/01.



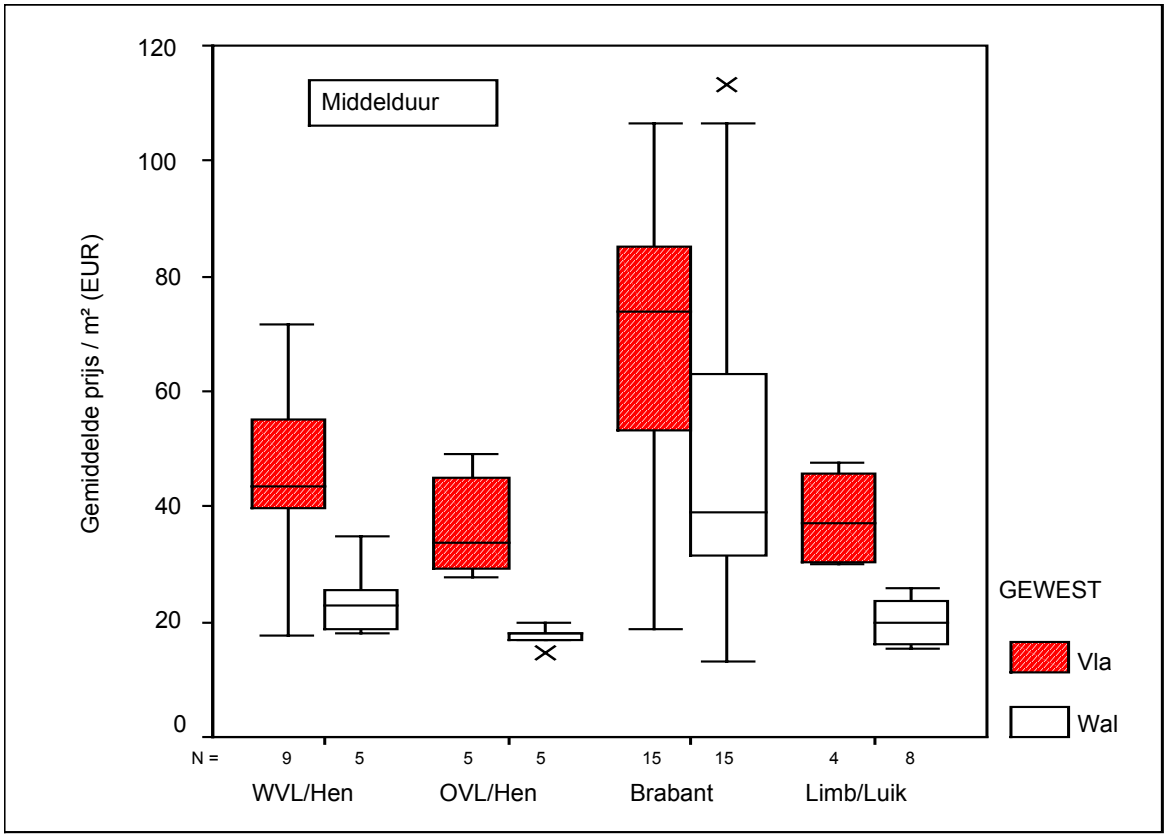
- Mediaan Vlaamse gemeenten (Vla) = 42,6 euro (N=33); Waalse gemeenten (Wal) = 21,4 euro (N=33); M-W toets: z=-4.3, P<.001.
- ANOVA: hoofdeffect Gewest (P<.001), Zone (P<.001) in model zonder interactie; interactie Gewest*Zone (P=.99) in model met interactie.

In doorsnee zijn bouwgronden per vierkante meter in taalgrensgemeenten aan de **Waalse kant** zowat de **helft goedkoper** dan aan de Vlaamse kant. Dit geldt voor alle vier de onderscheiden grenszones, m.n. 'West-Vlaanderen/Henegouwen',

'Oost-Vlaanderen/Henegouwen', 'Brabant' en 'Limburg/Luik'.[7] In de zones Oost-Vlaanderen/Henegouwen en Limburg/Luik treft de homogene en goed van elkaar afgebakende verdeling van de bouwgrondprijzen aan weerszijden van de grens.

b) Gemiddelde bouwgrondprijzen 2000/01: middeldure bouwgronden

Figuur 22. Verdeling van gemeentelijke gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen zones aan weerszijden van de taalgrens in België, voor middeldure bouwgronden, periode 2000/01.



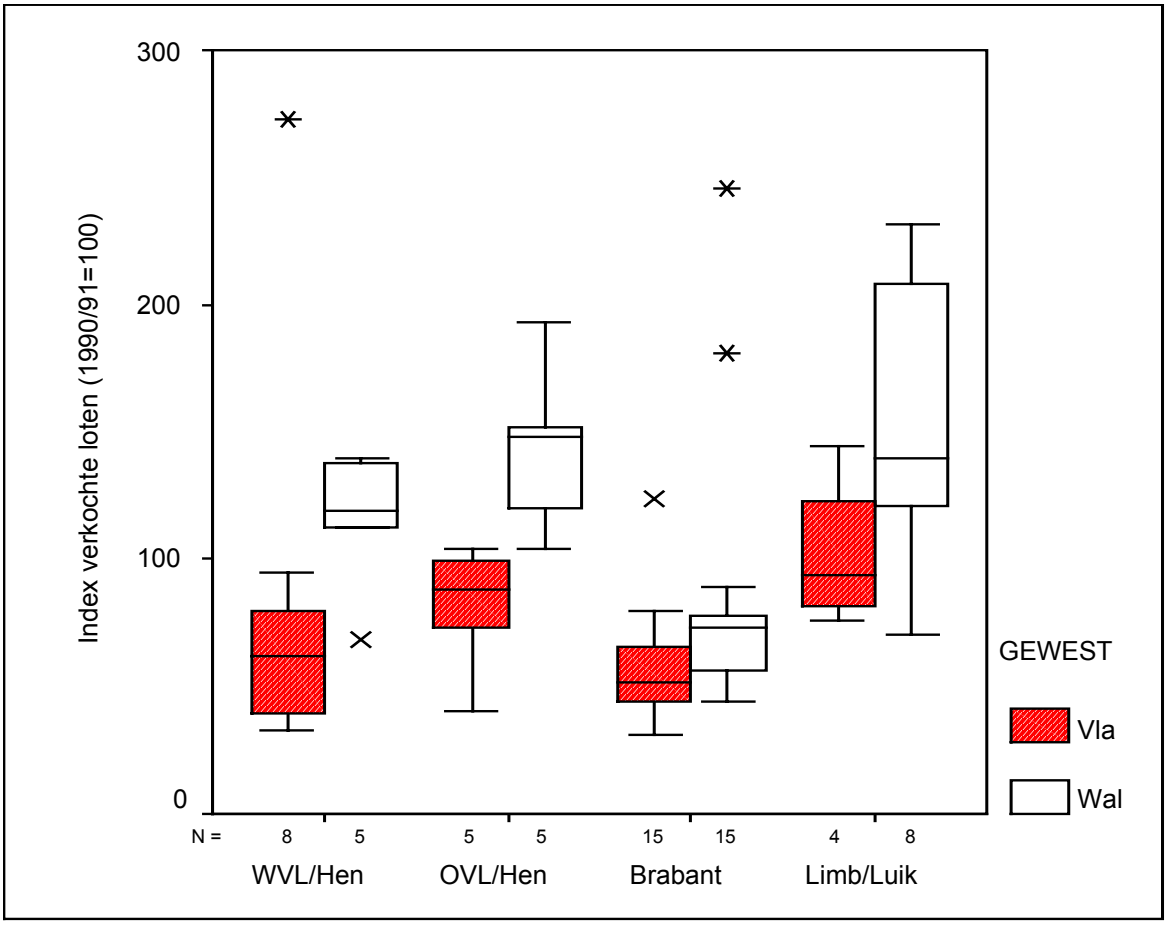
- Mediaan Vlaamse gemeenten (Vla) = 47,6 euro (N=32); Waalse gemeenten (Wal) = 25,3 euro (N=33); M-W toets: z=-3.9, P<.001.
- ANOVA: hoofdeffect Gewest (P<.001), Zone (P<.001) in model zonder interactie; interactie Gewest*Zone (P=.98) in model met interactie.

Met betrekking tot middeldure bouwgronden per vierkante meter (25% trimmed-off groep) laten zich dezelfde vaststellingen formuleren, met eens te meer de overduidelijke prijsspanning tussen grensgemeenten aan de grens met de provincies Henegouwen en Luik.

[7] Zie de Bijlage 3 voor de bijhorende lijst van gemeenten.

c) Evolutie verkochte loten 1990/91 – 2000/01 (alle bouwgronden)

Figuur 23. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van verkochte loten binnen zones aan weerszijden van de taalgrens in België. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



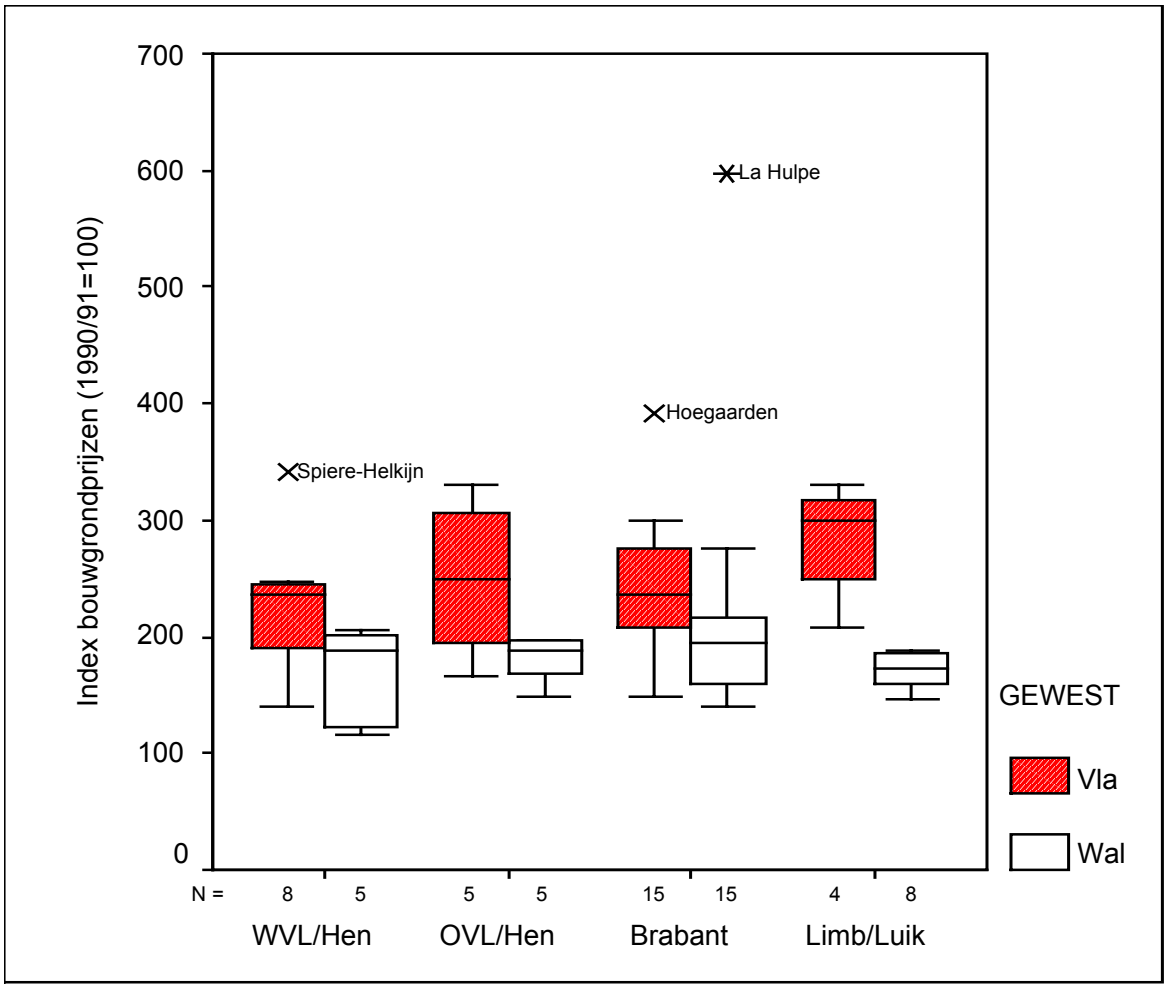
- Mediaan Vlaamse gemeenten (Vla) = index 64, Waalse gemeenten (Wal) = index 112; M-W toets: z=-3.7, P<.001
- ANOVA: hoofdeffect Gewest (P=.002), Zone (P=.003) in model zonder interactie; interactie Gewest*Zone (P=.73) in model met interactie.

Waar in de grensgemeenten aan **Vlaamse kant** in doorsnee een **daling** van de verkoop genoteerd wordt, is dit niet steeds het geval aan Waalse kant. In de grensgemeenten van **Henegouwen** en van **Luik** wordt integendeel een **stijging** van de verkoop waargenomen.

d) Evolutie prijspeil 1990/91 – 2000/01 (alle bouwgronden)

Eveneens blijkt dat de **prijzen** aan **Vlaamse zijde sneller gestegen** zijn dan aan Waalse zijde, zodat in feite van een toenemende prijsspanning sprake is. Dit lijkt in het bijzonder frappant voor de grenszone tussen Limburg en Luik, maar het aantal waarnemingen is al te beperkt om hieraan aparte conclusies te verbinden (cf. geen statistisch interactie-effect tussen 'gewest' en 'zone').

Figuur 24. Verdeling van indexwaarden voor de evolutie per gemeente van bouwgrondprijzen per vierkante meter binnen zones aan weerszijden van de taalgrens in België. Gemiddelde 2000/01 versus 1990/91. Index(1990/91=100).



- Mediaan Vlaamse gemeenten (Vla) = index 244, Waalse gemeenten (Wal) = index 186; M-W toets: z=-4.1, P<.001
- ANOVA: hoofdeffect Gewest (P=.005), Zone (P=.63) in model zonder interactie; interactie Gewest*Zone (P=.21) in model met interactie.

6.3.2.2. Inwijking in Waalse taalgrensgemeenten vanuit Vlaanderen

Tabel 8 biedt vooreerst het overzicht van de balans voor het Waalse Gewest van de migratiestromen tussen het Vlaamse en het Waalse Gewest, en dit voor de jaren begrepen tussen 1993 en 2000.

Tabel 8. Migratiestromen tussen het Vlaamse en het Waalse Gewest, met saldo voor het Waalse Gewest. Absolute cijfers en verhoudingscijfers voor de bevolking van het Waalse Gewest, 1993-2000.

Jaar	Bevolking Waals Gewest	Absolute Cijfers			Cijfers pro mille		
		Inwijking vanuit VG	Uitwijking naar VG	Saldo	Inwijking vanuit VG	Uitwijking naar VG	Saldo
1993	3.298.946	6.901	5.741	+ 1.160	2,1	1,7	+0,4
1994	3.308.714	6.909	5.952	+ 957	2,1	1,8	+0,3
1995	3.313.728	6.995	5.869	+ 1.126	2,1	1,8	+0,3
1996	3.317.687	7.122	5.999	+ 1.123	2,1	1,8	+0,3
1997	3.323.756	6.950	5.803	+ 1.147	2,1	1,7	+0,3
1998	3.329.581	6.943	5.825	+ 1.118	2,1	1,7	+0,3
1999	3.335.985	7.312	5.866	+ 1.446	2,2	1,8	+0,4
2000	3.342.987	7.190	5.729	+ 1.461	2,2	1,7	+0,4

- Bevolking = middenpopulatie; VG = Vlaams Gewest. Bron: N.I.S., Rijksregister.

Globaal genomen is er een **minieme netto uitwijking** van Vlaanderen naar Wallonië. Of omgekeerd, een minieme netto inwijking naar Wallonië vanuit Vlaanderen. De laatste jaren valt zelfs een stijging van dit batige saldo voor Wallonië waar te nemen.

Tabel 9 vernauwt de blik tot de migratiestromen tussen het Vlaamse Gewest en het geheel van Waalse taalgrensgemeenten, met speciale aandacht voor het saldo van de in- en uitwijkingen voor het geheel van Waalse taalgrensgemeenten.

Tabel 9. Migratiestromen tussen het Vlaamse Gewest en het geheel van Waalse taalgrensgemeenten, met saldo voor het geheel van Waalse taalgrensgemeenten. Absolute cijfers en verhoudingscijfers voor de bevolking van de Waalse taalgrensgemeenten, jaren 1993-2000.

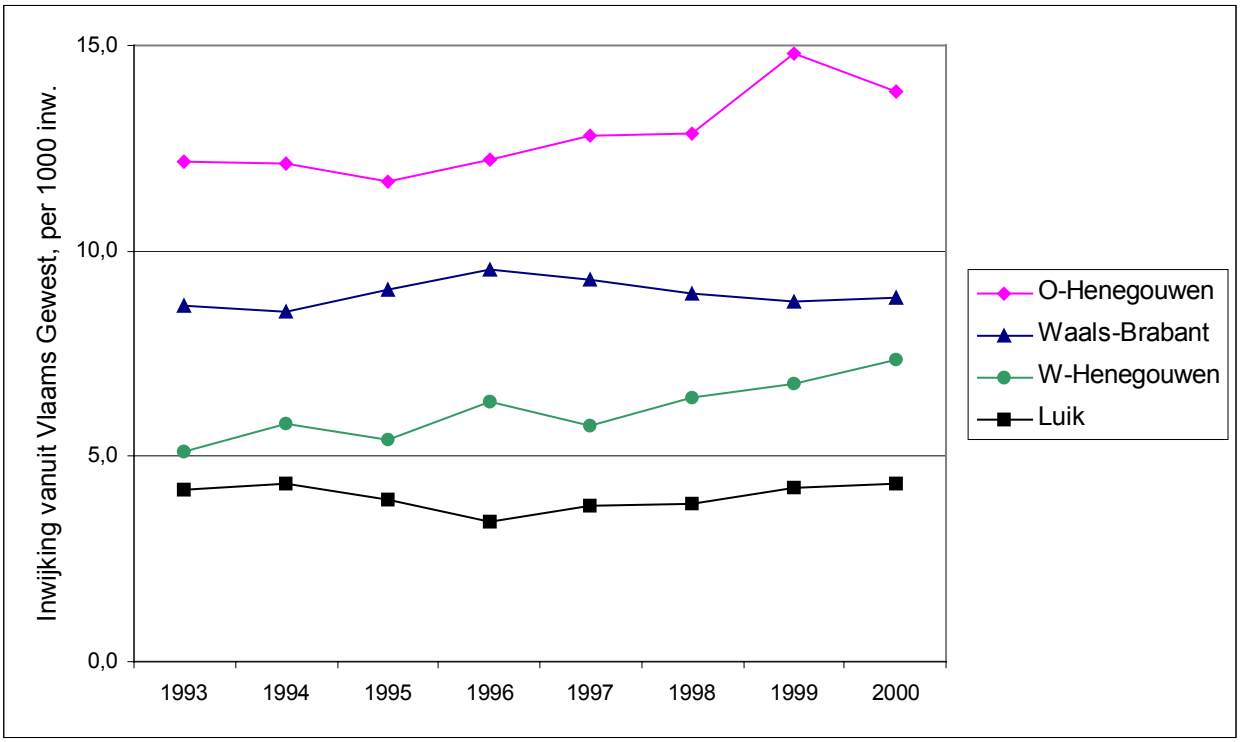
Jaar	Bevolking WTGG	Absolute Cijfers			Cijfers pro mille		
		Inwijking vanuit VG	Uitwijking naar VG	Saldo	Inwijking vanuit VG	Uitwijking naar VG	Saldo
1993	389.479	2.958	2.381	+ 577	7,6	6,1	+1,5
1994	391.117	3.011	2.428	+ 583	7,7	6,2	+1,5
1995	392.723	3.070	2.392	+ 678	7,8	6,1	+1,7
1996	394.404	3.251	2.480	+ 771	8,2	6,3	+2,0
1997	396.478	3.219	2.405	+ 814	8,1	6,1	+2,1
1998	398.404	3.220	2.417	+ 803	8,1	6,1	+2,0
1999	400.233	3.327	2.355	+ 972	8,3	5,9	+2,4
2000	402.094	3.388	2.394	+ 994	8,4	6,0	+2,5

- Bevolking = middenpopulatie; WTGG = Waalse taalgrensgemeenten (N=33); VG = Vlaams Gewest.
- Bron: N.I.S., Rijksregister.

Deze netto instroom vanuit Vlaanderen wordt ook opgemerkt voor het geheel van de **Waalse taalgrensgemeenten**, maar gemeten aan de omvang van de lokale bevolking gaat het hier om 1) **belangrijker** verschuivingen en 2) een **sterkere toename** in de tijd.

De volgende figuren laten toe deze bewegingen meer in detail te bekijken, en wel vanaf 1993. Hierbij worden vier zones onderscheiden: 1) 'W(est)-Henegouwen' met gemeenten grenzend aan de provincie West-Vlaanderen inclusief de enclave Comines-Warneton, 2) 'O(ost)-Henegouwen' met gemeenten grenzend aan Oost-Vlaanderen, 3) 'Waals-Brabantse taalgrensgemeenten' en 4) 'Luikse taalgrens-gemeenten' palend aan de provincie Limburg.

Figuur 25. Jaarlijkse inwijking vanuit Vlaanderen in deelgebieden van Waalse taalgrensgemeenten, per 1000 inwoners. Periode 1993-2000.

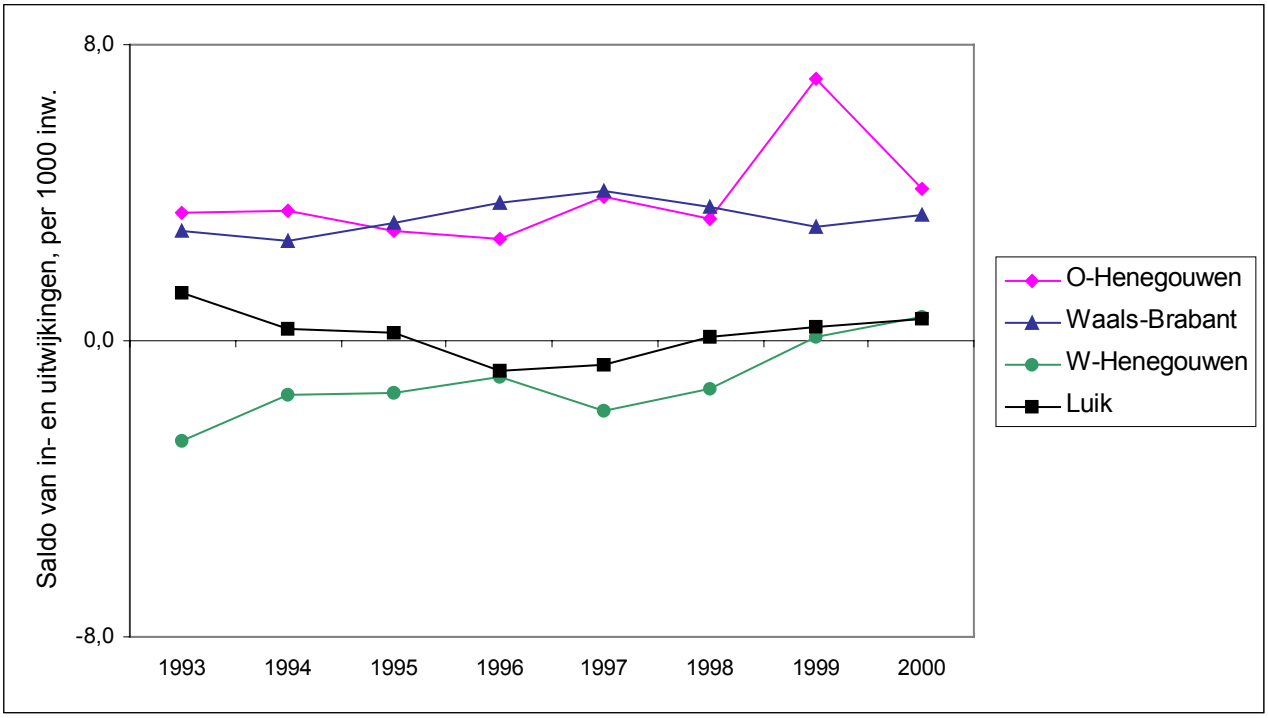


In de taalgrenszone **Oost-Henegouwen** wordt de sterkste relatieve inwijking vanuit Vlaanderen waargenomen. Ook de taalgrenszone **Waals-Brabant** kent een bovenmatige en vrijwel constante inwijkingsdruk vanuit Vlaanderen; de druk is lager in de zone West-Henegouwen maar verloopt er wel in stijgende lijn. In de grenszone Luik tenslotte wordt naar verhouding de laagste instroom (promille) vanuit Vlaanderen opgemerkt.

Kijken we in figuur 26 vervolgens naar het saldo van in –en uitwijkingen, dan kennen vooral de Waalse taalgrenszones '**Oost-Henegouwen'** en '**Waals-Brabant'** al geruime tijd een batig positief saldo. In het Luikse taalgrensgebied schommelt de netto in- of uitstroom dicht rond de nulwaarde. In het taalgrensgebied van 'West-

Henegouwen' tenslotte valt de laatste jaren een lichte trend waar te nemen van een netto uitstroom naar een netto instroom.

Figuur 26. Saldo op jaarbasis van de in- en uitwijkingen van en naar Vlaanderen in deelgebieden van Waalse taalgrensgemeenten, per 1000 inwoners. Periode 1993-2000.



Algemeen kan gesteld worden dat vooral het centrale Waalse taalgrensgebied, m.n. 'Oost-Henegouwen' (Pays des Collines) en 'Waals-Brabant', aantrekkelijk zijn om er zich te vestigen. Wellicht spelen hier **meerdere factoren** een rol, zoals de open groene ruimte en de charme het golvende landschap, maar naar we kunnen vermoeden **ook** de **lagere prijzen** voor bouwgronden (en woningen). Onze analyse maakt dit alles zeer aannemelijk, maar ook hier geldt dat de ultieme bewijsvoering slechts kan stoelen op het detail van de verkoop van bouwgronden (en woningen) aan inwijkelingen van over de taalgrens.

6.3.2.3. Inwijking in Vlaamse taalgrensgemeenten vanuit Wallonië

Ter afsluiting presenteren we ook nog de gegevens over de migratiestromen tussen Vlaamse taalgrensgemeenten en het Waalse Gewest.

Tabel 10. Migratiestromen tussen het geheel van Vlaamse taalgrensgemeenten en het Waalse Gewest, met saldo voor het geheel van Vlaamse taalgrensgemeenten. Absolute cijfers en verhoudingscijfers voor de bevolking van de Vlaamse taalgrensgemeenten, jaren 1993-2000.

Jaar	Bevolking VTGG	Absolute Cijfers			Cijfers pro mille		
		Inwijking vanuit WG	Uitwijking naar WG	Saldo	Inwijking vanuit WG	Uitwijking naar WG	Saldo
1993	537.396	2.357	2.703	-346	4,4	5,0	-0,6
1994	538.482	2.443	2.629	-186	4,5	4,9	-0,3
1995	539.397	2.415	2.676	-261	4,5	5,0	-0,5
1996	539.708	2.385	2.940	-555	4,4	5,4	-1,0
1997	546.147	2.461	2.768	-307	4,5	5,1	-0,6
1998	546.498	2.375	2.846	-471	4,3	5,2	-0,9
1999	540.242	2.199	3.007	-808	4,1	5,6	-1,5
2000	540.177	2.253	2.988	-735	4,2	5,5	-1,4

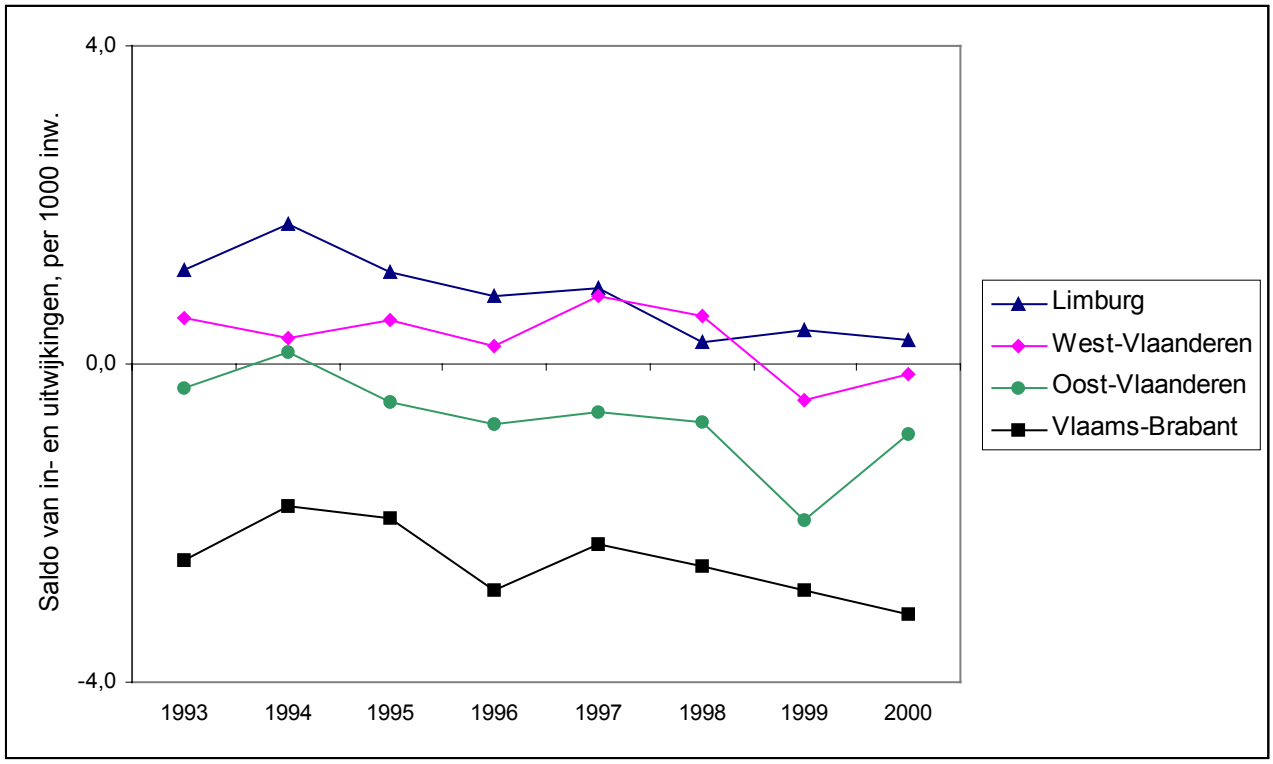
- Bevolking = middenpopulatie; VTGG = Vlaamse taalgrensgemeenten (N=33); WG = Waals Gewest.
- Bron: N.I.S., Rijksregister.

In het jaar 2000 betrof de inwijking vanuit Wallonië 2.253 eenheden naar een of andere Vlaamse taalgrensgemeente, anderzijds weken 2.988 personen vanuit een Vlaamse taalgrensgemeente uit naar Wallonië. Per saldo dus een **verlies** van 735 eenheden, hetzij –1,4 pro mille.

Beschouwd over de gehele periode kan opgemerkt worden: 1) de verschuivingen in relatieve cijfers zijn **geringer** voor de Vlaamse taalgrensgemeenten dan voor de Waalse taalgrensgemeenten; 2) in tegenstelling tot de Waalse taalgrensgemeenten, is het jaarlijkse saldo van de bewegingen hier **negatief**.

Figuur 27 tenslotte geeft het detail van het saldo van de beschouwde in- en uitwijkingen voor deelzones langs de taalgrens, m.n. taalgrensgemeenten in West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg.

Figuur 27. Saldo op jaarbasis van de in- en uitwijkingen van en naar Wallonië in deelgebieden van Vlaamse taalgrensgemeenten, per 1000 inwoners. Periode 1993-2000.



De **netto uitstroom**, althans met betrekking tot de migratie van en naar Wallonië, is vooral opmerkelijk voor het geheel van **Vlaams-Brabantse** taalgrensgemeenten. Per saldo is die uitstroom ook dominant voor de zone met **Oost-Vlaamse** taalgrensgemeenten. In de West-Vlaamse taalgrenszone schommelt het saldo rond de nulwaarde terwijl in de Limburgse taalgrenszone over de gehele periode een lichte – maar afzwakkende – netto instroom vanuit Wallonië wordt waargenomen.

Grofweg is figuur 27 het spiegelbeeld van figuur 26, waarbij tegenover de netto inwijkingen in de grenszones 'Oost-Henegouwen' en 'Waals-Brabant' netto uitwijkingen staan in de grenszones 'Oost-Vlaanderen' en 'Vlaams-Brabant'. Niettemin moet in gedachte worden gehouden dat beide analyses niet volkomen complementair zijn, in de zin dat de ene de in– en uitwijking van en naar het ganse Vlaamse Gewest bekijkt, de andere van en naar het ganse Waalse Gewest.

Hoe dan ook, de netto instroom vanuit Vlaanderen naar het goedkopere Waalse taalgrensgebied en omgekeerd, de netto uitstroom vanuit het Vlaamse taalgrensgebied naar Wallonië, ondersteunen samen de idee van een beweging waarbij de woonkost een bepalend element is.

IV. SAMENVATTING EN SLOTBESCHOUWING

1. SAMENVATTING

Als belangrijkste besluiten kunnen opgesomd worden:

1) De verkoop van loten bouwgrond in Vlaanderen is fel teruggelopen, van ruim 30.000 percelen in 1990 naar geen 14.000 meer in 2001. Dit is meer dan een halvering.

2) Daaraan gekoppeld wordt een sterke stijging der gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter opgemerkt, van 23,15 euro in 1990 naar 61,60 euro in 2001. Grofweg betreft het een verdrievoudiging van het prijspeil in 11 jaar tijd.

3) Globaal genomen wordt in Vlaanderen ook een lichte daling van de gemiddelde perceelsgrootte waargenomen.

4) De evoluties inzake aantal verkochte loten en bouwgrondprijs per vierkante meter verlopen zeer parallel in alle Vlaamse provincies, wat maakt dat de rangorde der provincies gehandhaafd blijft: Antwerpen en Vlaams-Brabant zijn het duurst en Limburg afgetekend het goedkoopst in dit opzicht.

5) Niettemin worden voor beide aspecten nog belangrijke verschillen tussen de arrondissementen opgemerkt. Zo is de terugloop van het aantal verkopingen het grootst in het arrondissement Brugge (index 39) en het kleinst in het arrondissement Oudenaarde (index 72). Het arrondissement Brugge laat zich bovendien opmerken door een combinatie van zeer hoge en bovenmatig gestegen bouwgrondprijzen. Opvallend sterke klimmers zijn ook de arrondissementen Maaseik, Tielt en Turnhout. De arrondissementen Diksmuide en Ieper daarentegen vallen op als nog relatief goedkope arrondissementen met een ondermaatse prijsevolutie.

6) Kijken we naar de 'middeldure loten', dus met uitsluiting van de 25% duurste en de 25% goedkoopste bouwgronden per vierkante meter, dan komt het arrondissement Antwerpen vooraan in de rangschikking naar duurte, het arrondissement Diksmuide is hekkensluiter.

7) Op de kaart met gemiddelde prijzen per gemeente zijn aaneengesloten gebieden van gemeenten met een betrekkelijk hoog prijspeil (groter of gelijk aan 60 euro/m²) vooral zichtbaar aan de kust en rondom Brugge, op de as tussen Gent en Antwerpen, in de Kempen en in grensgemeenten van de provincies Antwerpen en Limburg, alsmede in de Vlaamse Rand en in de Leuvense regio. Daartegenover treft men in het zuiden van West-Vlaanderen, in de Vlaamse Ardennen en in vrijwel de ganse provincie Limburg aaneengesloten zones van gemeenten aan met een betrekkelijk laag prijspeil (kleiner dan 60 euro/m²).

8) Vooral de provincies Antwerpen (ten oosten van de stad Antwerpen) en Limburg (noordoosten) heeft grote aaneengesloten gebieden met sterke prijsstijgingen over het afgelopen decennium.

9) Vooral ook in het grootstedelijk randgebied worden tal van gemeenten met relatief dure gemiddelde bouwgrondprijzen per vierkante meter aangetroffen; in het buitengebied daarentegen ligt het prijspeil per gemeente in doorsnee lager maar daar treft de bovenmatige prijsevolutie.

10) Gemeenten aan de noordergrens en vooral aan de zuidergrens van het Vlaamse Gewest kennen in doorsnee een wat lager prijspeil.

11) Aan de noordergrens wordt wel een felle prijsevolutie opgemerkt. Dit geldt in het bijzonder voor de groep van zes gemeenten in de afgebakende zone 'Noord-Limburg'.

12) In het algemeen wordt geen samenhang gevonden tussen het prijspeil of de prijsevolutie enerzijds en de procentpunttoename van het aantal Nederlanders in de bevolking anderzijds. Als er al sprake zou zijn van een verband, dan betreft het eerder een randfenomeen dat zich het meest duidelijk aftekent in een aantal gemeenten van de zone 'Noord-Limburg', inzonderheid in Lommel, Neerpelt, Kinrooi en Hamont-Achel. Het moet evenwel duidelijk zijn dat deze sporadische statistische samenhang tussen beide grootheden slechts kan aangevoerd worden als een eerste indicatie in die zin, maar hoegenaamd niet als een bewijsvoering ten gronde.

13) In zones aan weerszijden van de taalgrens wordt wel een duidelijke en ook toenemende prijsspanning opgemerkt, met telkenmale hogere prijsniveaus in de Vlaamse zones. Overigens ligt dit geheel binnen de verwachting, vermits globaal genomen het prijspeil driemaal zo hoog ligt in Vlaanderen (58,11 euro voor 2000/01) dan in Wallonië (20,15 euro voor 2000/01) en in Vlaanderen bovendien een sterker stijgingsritme kent.

14) In tegenstelling tot de meeste Vlaamse taalgrensgemeenten worden in tal van Waalse taalgrensgemeenten wel meer verkopingen van bouwgrond opgemerkt aan het eind van het decennium in vergelijking met de beginjaren ervan, inzonderheid in de provincies Henegouwen en Luik.

15) Per saldo wijken meer inwoners van Vlaanderen uit naar de Waalse taalgrensgemeenten dan omgekeerd. Thans gaat het om een duizendtal eenheden. De sterkste netto-inwijking vanuit Vlaanderen wordt waargenomen in het centrale Waalse taalgrensgebied, m.n. in Henegouwse taalgrensgemeenten bezuiden de provincie Oost-Vlaanderen (Pays des Collines) en in Waals-Brabantse taalgrensgemeenten. Het lijkt aannemelijk te veronderstellen dat de prijskloof aan weerszijden van de taalgrens een factor is in deze migratiestroom ten gunste van het Waalse taalgrensgebied. In elk geval wordt een omgekeerde

evolutie niet, of althans niet in dezelfde mate, waargenomen van Wallonië naar Vlaamse taalgrensgemeenten.

2. SLOTBESCHOUWING

De dure bouwgrond en vooral de blijvende stijging van de bouwgrondprijs per vierkante meter zijn gegevens waarmee het beleid moet rekening houden. Het laat zich immers gemakkelijk voorspellen dat het opdrogen van de bouwgrondmarkt en de hoge bouwgrondprijzen een vraagverschuiving naar andere segmenten van de woningmarkt genereren, in de eerste plaats wat betreft de aankoop van woningen met een tuin. In het verlengde daarvan is uiteraard ook een toegenomen druk te verwachten op het segment van de kleine en middelgrote woningen en tenslotte op de markt van de huurwoningen. Tal van verschuivings- en verdringingseffecten kunnen bijgevolg niet uitgesloten worden en vragen zeker ook nadere studie.

Het openstellen van nieuwe ruimte voor bouwgrond naargelang de behoefte is niet evident in het dichtbevolkte Vlaanderen. In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opteerde men voor een verdichting en verstedelijking van het wonen ter vrijwaring van de schaarse open ruimte. Vraag is hoe goed deze optie aanleunt bij de wensen en verwachtingen van de gezinnen. Een recente enquête van de Vlaamse Confederatie Bouw onder bezoekers van de 'Batibouwbeurs 2002' geeft aan dat meer dan de helft van de ondervraagden opteert voor een woning op het platteland of in een randgemeente, slechts 12 procent kiest voor de stad[8]. De top drie items voor locatiekeuze zijn: 1) veiligheid van de buurt, 2) natuur en het rustgevend karakter van de buurt en 3) het gemak van het woon-werkverkeer. De druk op het buitengebied en op het randgebied van de steden zal daarom nauwlettend moeten worden opgevolgd.

Een duurzame ontwikkeling zal maar mogelijk zijn bij een geïntegreerde aanpak, zowel naar de verschillende beleidsniveaus toe als naar de diverse deelaspecten van dit vraagstuk, m.n. het sociale, het economische en het ruimtelijke aspect.

***

[8] Vlaams Confederatie Bouw. *Enquête naar de woon- en bouwplannen van de Vlamingen. Wonen en Bouwen in Vlaanderen. Tussen droom en daad*. Studie- & Jaarrapport 2001-2002, pp.41-58.

BIJLAGE 1. EVOLUTIE VERKOCHTE LOTEN EN BOUWGROND-PRIJZEN 1990/91 – 2000/01.

Gemiddelde van het aantal verkochte loten bouwgrond op jaarbasis en van de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter voor de periodes 1990/91 en 2000/01, met aanduiding van de evolutie in indexcijfers (index 1990/91 = 100).[9]

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
VLAAMS GEWEST		28.930	15.130	52	23,59	58,11	246
Arr. ANTWERPEN							
Aartselaar	GSG	72	36	50	51,07	122,42	240
Antwerpen	GS	569	211	37	57,13	115,00	201
Boechout	GSG	85	36	42	42,96	33,35	78
Boom	KS-prov	45	22	48	23,75	83,69	352
Borsbeek	GSG	66	19	28	52,52	106,69	203
Brasschaat	BG	192	64	33	42,73	135,24	316
Brecht	BG	247	105	43	22,9	70,20	307
Edegem	GSG	66	25	38	67,28	117,28	174
Essen	BG	153	58	38	22,36	58,39	261
Hemiksem	GSG	27	22	83	9,78	80,90	827
Hove	GSG	54	10	18	45,96	134,77	293
Kalmthout	BG	123	37	30	25,34	71,52	282
Kapellen	BG	187	83	44	25,94	62,70	242
Kontich	GSG	151	50	33	32,1	103,44	322
Lint	GSG	59	16	26	37,7	75,89	201
Mortsel	GSG	64	25	39	70,6	116,26	165
Niel	GSG	26	15	59	202,88	60,65	30
Ranst	BG	124	64	51	29,48	66,40	225
Rumst	BG	103	36	35	28,66	65,47	228
Schelle	GSG	54	22	40	24,28	89,02	367
Schilde	BG	140	59	42	25,44	81,81	322
Schoten	BG	143	45	32	27,49	71,04	258
Stabroek	BG	100	74	74	25,19	82,48	327
Wijnegem	GSG	37	35	96	41,54	80,35	193
Wommelgem	GSG	58	24	41	32,71	51,60	158
Wuustwezel	BG	149	55	37	21,37	47,12	221
Zandhoven	BG	100	33	33	26,29	78,00	297
Zoersel	BG	162	75	46	26,07	89,46	343
Zwijndrecht	GSG	41	30	72	44,09	67,57	153
Malle	BG	119	36	30	22,43	71,03	317
Arr. MECHELEN							
Berlaar	BG	64	44	68	22,84	56,90	249
Bonheiden	BG	82	35	42	23,59	65,10	276
Bornem	BG	101	39	38	20,26	54,79	270
Duffel	BG	87	54	62	26,12	76,57	293
Heist-op-den-Berg	KS-prov	294	159	54	18,95	56,26	297
Lier	KS-so	159	61	38	25,44	57,50	226
Mechelen	RS	239	132	55	27,06	43,69	161
Nijlen	BG	116	107	93	24,82	74,35	300

[9] Voor verklarende lijst van hoofddingen; zie legende achteraan.

Gemeente	RSV	Loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Putte	BG	99	60	60	16,64	61,41	369
Puurs	BG	100	63	63	20,19	50,22	249
Sint-Amands	BG	35	24	70	21,06	37,31	177
Sint-Katelijne-Waver	RSG	91	66	72	22,23	64,21	289
Willebroek	BG	81	43	53	17,85	32,98	185
Arr. TURNHOUT							
Arendonk	BG	64	33	52	16,14	72,67	450
Baarle-Hertog	BG	8	8	94	25,36	58,50	231
Balen	BG	144	119	83	12,73	42,94	337
Beerse	RSG	114	53	46	19,21	84,63	441
Dessel	BG	41	36	87	12,59	46,65	371
Geel	KS-so	183	119	65	19,07	53,84	282
Grobbendonk	BG	108	38	35	21,77	69,53	319
Herentals	KS-so	105	64	61	20,89	62,15	297
Herenthout	BG	55	16	29	18,5	52,30	283
Herselt	BG	83	46	55	14,42	44,75	310
Hoogstraten	KS-prov	110	50	45	22,09	43,99	199
Hulshout	BG	77	34	44	16,27	45,82	282
Kasterlee	BG	174	63	36	19,94	59,07	296
Lille	BG	125	76	60	17,28	49,96	289
Meerhout	BG	31	34	108	15,94	38,81	243
Merksplas	BG	68	32	47	17,8	51,52	289
Mol	KS-so	168	147	87	19,34	60,81	314
Olen	BG	76	39	52	14,93	51,45	344
Oud-Turnhout	RSG	139	47	34	21,61	55,51	257
Ravels	BG	124	37	30	22,66	69,47	307
Retie	BG	86	43	50	15,58	59,52	382
Rijkevorsel	BG	68	44	64	19,2	73,38	382
Turnhout	RS	133	71	53	23,92	79,73	333
Vorselaar	BG	41	13	30	22,79	79,80	350
Vosselaar	RSG	45	30	67	16,85	81,51	484
Westerlo	BG	140	89	63	16,68	48,47	291
Laakdal	BG	82	51	62	12,55	52,55	419
Arr. HALLE-VILVOORDE							
Asse	KS-prov	149	93	63	29,38	70,29	239
Beersel	VR	115	60	52	36,95	55,34	150
Bever	BG	8	4	44	11,01	20,04	182
Dilbeek	VR	192	107	56	41,49	73,39	177
Galmaarden	BG	44	40	91	13,68	44,48	325
Gooik	BG	50	15	29	18,65	43,37	233
Grimbergen	VR	181	90	50	37,85	93,62	247
Halle	KS-so	136	84	61	28,07	59,13	211
Herne	BG	47	15	31	18,19	42,79	235
Hoeilaart	BG	33	27	80	32,67	72,27	221
Kampenhout	BG	68	28	40	22,66	56,56	250
Kapelle-op-den-Bos	BG	47	21	44	25,37	38,35	151
Liedekerke	BG	52	38	73	32,97	64,80	197
Londerzeel	BG	82	74	91	24,86	69,83	281
Machelen	VR	51	50	98	93,35	95,83	103
Meise	BG	118	35	30	36,67	92,50	252
Merchtem	BG	85	35	41	26,92	58,12	216

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Opwijk	BG	53	77	144	24,4	83,72	343
Overijse	BG	96	40	42	28,89	76,64	265
Pepingen	BG	22	10	44	22,55	67,82	301
Sint-Pieters-Leeuw	VR	176	51	29	38,02	66,87	176
Steenokkerzeel	BG	65	36	55	35,9	76,78	214
Ternat	BG	86	58	67	23,55	65,44	278
Vilvoorde	VR	153	82	54	43,19	89,19	207
Zaventem	VR	103	78	76	40,01	98,84	247
Zemst	BG	157	84	54	26,96	74,82	278
Roosdaal	BG	62	26	41	23,02	64,47	280
Drogenbos	VR	16	6	39	65,47	74,22	113
Kraainem	VR	46	12	26	79,64	189,83	238
Linkebeek	VR	15	4	27	38,36	114,97	300
Sint-Genesius-Rode	VR	65	42	64	62,39	92,76	149
Wemmel	VR	54	29	54	75,99	112,03	147
Wezembeek-Oppem	VR	68	29	43	74,87	101,84	136
Lennik	BG	45	24	54	24,16	63,51	263
Affligem	BG	64	34	53	26,56	60,09	226
Arr. LEUVEN							
Aarschot	KS-so	151	81	53	18,38	45,38	247
Begijnendijk	BG	81	32	39	16,96	51,96	306
Bekkevoort	BG	24	22	94	14,88	29,55	199
Bertem	BG	33	18	55	24,87	72,03	290
Bierbeek	BG	39	49	124	28,56	65,21	228
Boortmeerbeek	BG	83	30	36	22,57	62,90	279
Boutersem	BG	43	20	45	19,83	58,16	293
Diest	KS-so	89	73	81	15,17	45,47	300
Geetbets	BG	24	20	85	8,97	25,88	288
Haacht	BG	93	46	49	24,71	59,84	242
Herent	BG	143	51	35	27,54	64,91	236
Hoegaarden	BG	21	13	63	16,12	63,21	392
Holsbeek	BG	69	34	49	18,09	54,25	300
Huldenberg	BG	51	18	34	15,7	45,22	288
Keerbergen	BG	102	56	54	21,68	69,82	322
Kortenaken	BG	35	17	47	10,39	41,49	399
Kortenberg	BG	131	77	59	31,27	87,21	279
Landen	BG	60	40	67	14,79	30,15	204
Leuven	RS	276	100	36	31,55	84,30	267
Lubbeek	BG	85	33	38	22,88	89,38	391
Oud-Heverlee	BG	63	45	71	25,5	66,54	261
Rotselaar	BG	144	55	38	16,87	57,10	338
Tervuren	VR	76	55	73	50,03	110,79	221
Tienen	KS-so	106	49	46	18,67	45,43	243
Tremelo	BG	119	59	49	18,25	66,28	363
Zoutleeuw	BG	34	20	58	11,34	28,10	248
Linter	BG	46	24	51	12,32	40,53	329
Scherpenheuvel-Zichem	BG	134	50	37	16,73	38,88	232
Tielt-Winge	BG	56	42	76	14,5	44,86	309
Glabbeek	BG	29	16	54	13,84	39,19	283

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Arr. BRUGGE							
Beernem	BG	57	28	49	21,34	64,18	301
Blankenberge	KS-prov	96	29	30	33,09	56,44	171
Brugge	RS	368	181	49	32,56	79,71	245
Damme	RSG	53	14	27	27,08	63,11	233
Jabbeke	RSG	90	33	37	22,89	62,78	274
Oostkamp	RSG	126	59	47	14,92	57,60	386
Torhout	KS-prov	103	45	44	25,8	71,11	276
Zedelgem	RSG	149	31	21	24,48	55,01	225
Zuienkerke	BG	17	9	53	22,37	45,89	205
Knokke-Heist	KS-so	177	60	34	62,93	268,98	427
Arr. Diksmuide							
Diksmuide	KS-prov	59	47	79	18,11	33,87	187
Houthulst	BG	42	30	72	17,92	31,21	174
Koekelare	BG	61	26	42	16,64	53,15	319
Kortemark	BG	75	17	22	15,06	37,06	246
Lo-Reninge	BG	9	7	72	17,5	34,88	199
Arr. IEPER							
Ieper	KS-so	102	64	62	23,83	54,90	230
Mesen	BG	0	2	.	0	17,44	.
Poperinge	KS-prov	72	77	107	20,77	42,14	203
Wervik	BG	69	23	33	21,73	30,19	139
Zonnebeke	BG	46	30	64	17,3	27,25	157
Heuvelland	BG	25	11	44	11,27	27,77	246
Langemark-Poelkapelle	BG	40	30	75	18,79	45,96	245
Vleteren	BG	12	6	46	15,55	29,78	191
Arr. Kortrijk							
Anzegem	BG	71	44	61	19,17	55,73	291
Avelgem	BG	41	25	62	13,97	34,07	244
Deerlijk	RSG	66	28	42	20,48	52,46	256
Harelbeke	RSG	121	40	33	21,32	47,25	222
Kortrijk	RS	290	98	34	23,57	57,70	245
Kuurne	RSG	82	38	46	24,82	63,61	256
Lendelede	BG	29	3	9	15,54	36,56	235
Menen	KS-prov	94	89	95	18,57	41,66	224
Waregem	KS-so	190	104	55	25,65	50,96	199
Wevelgem	RSG	185	60	32	24,26	45,28	187
Zwevegem	RSG	86	71	83	19,99	50,30	252
Spiere-Helkijn	BG	8	21	273	11,93	40,72	341
Arr. Oostende							
Bredene	RSG	95	51	54	23,36	59,87	256
Gistel	BG	44	16	36	17,62	73,47	417
Ichtegem	BG	60	49	82	20,36	59,10	290
Middelkerke	RSG	121	62	51	33,57	67,37	201
Oostende	RS	174	80	46	46,68	72,08	154
Oudenburg	BG	59	17	28	18,46	65,98	358
De Haan	BG	123	41	33	25,58	54,20	212

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Arr. ROESELARE							
Hooglede	BG	59	16	26	18,71	62,24	333
Ingelmunster	RSG	57	18	31	15,65	39,12	250
Izegem	RSG	122	61	50	19,24	59,48	309
Ledegem	BG	48	15	31	22,91	41,49	181
Lichtervelde	BG	58	12	21	21,4	43,18	202
Moorslede	BG	61	27	43	19,43	45,18	233
Roeselare	RS	286	185	65	27,34	64,53	236
Staden	BG	42	24	58	17,39	36,93	212
Arr. TIELT							
Dentergem	BG	31	39	126	17,84	51,18	287
Meulebeke	BG	54	25	47	21,23	40,30	190
Oostrozebeke	BG	61	15	24	16,84	31,30	186
Pittem	BG	36	17	46	18,6	56,38	303
Ruislede	BG	31	10	33	18,64	75,54	405
Tielt	KS-so	72	39	55	17,86	80,13	449
Wielsbeke	BG	71	34	48	10,81	43,04	398
Wingene	BG	71	52	73	16,6	55,11	332
Ardooie	BG	42	15	35	19,54	26,02	133
Arr. VEURNE							
Alveringem	BG	9	18	200	11,75	35,20	300
De Panne	BG	58	49	84	47,3	48,92	103
Koksijde	BG	244	90	37	43,06	118,12	274
Nieuwpoort	BG	49	26	54	71,3	149,14	209
Veurne	KS-prov	54	17	31	27,05	64,77	239
Arr. AALST							
Aalst	RS	357	140	39	24,95	53,48	214
Denderleeuw	RSG	105	24	22	27,24	79,64	292
Geraardsbergen	KS-prov	132	53	40	14,2	35,28	248
Haaltert	BG	87	56	64	22,94	53,43	233
Herzele	BG	74	46	62	18,8	43,86	233
Lede	BG	86	54	63	22,75	47,10	207
Ninove	KS-prov	141	83	59	19,75	49,31	250
Sint-Lievens-Houtem	BG	44	30	68	14,56	48,36	332
Zottegem	KS-prov	97	66	68	18,47	41,60	225
Erpe-Mere	BG	91	39	43	24,24	51,91	214
Arr. DENDERMONDE							
Berlare	BG	97	56	58	19,27	61,05	317
Buggenhout	BG	100	45	45	20,78	47,62	229
Dendermonde	KS-so	228	76	33	21,3	54,30	255
Hamme	BG	89	89	100	18,48	62,60	339
Laarne	BG	60	37	61	24,86	76,44	308
Lebbeke	BG	80	51	64	21,41	58,63	274
Waasmunster	BG	82	30	37	24,06	61,70	256
Wetteren	KS-prov	136	92	68	20,35	57,64	283
Wichelen	BG	53	29	54	18,51	56,31	304
Zele	BG	97	27	28	22,1	48,32	219

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Arr. EEKLO							
Assenede	BG	77	26	33	21,49	46,99	219
Eeklo	KS-so	97	45	46	26,84	44,00	164
Kaprijke	BG	39	15	38	21,39	46,60	218
Maldegem	BG	105	56	53	21,63	65,88	305
Sint-Laureins	BG	31	17	56	19,77	48,30	244
Zelzate	BG	37	13	36	21,45	38,31	179
Arr. GENT							
Aalter	BG	133	41	30	18,55	54,51	294
Deinze	KS-so	162	101	63	24,7	58,88	238
De Pinte	GSG	68	37	55	30,92	75,17	243
Destelbergen	GSG	82	49	59	25,55	57,03	223
Evergem	GSG	184	86	47	21,21	57,84	273
Gavere	BG	72	32	44	16,28	66,93	411
Gent	GS	550	243	44	32,54	72,91	224
Knesselare	BG	47	20	41	19,55	62,38	319
Lochristi	BG	121	165	136	21,09	68,77	326
Lovendegem	BG	62	17	28	27,59	82,03	297
Melle	GSG	39	40	103	15,32	84,04	549
Merelbeke	GSG	108	72	67	23,43	70,75	302
Moerbeke	BG	58	23	39	14,79	47,94	324
Nazareth	BG	114	26	22	22,45	49,76	222
Nevele	BG	45	41	91	17,81	89,72	504
Oosterzele	BG	75	35	46	16,62	59,19	356
Sint-Martens-Latem	BG	50	33	65	31,51	84,90	269
Waarschoot	BG	55	17	30	25,11	51,97	207
Wachtebeke	BG	31	10	33	16,6	30,84	186
Zomergem	BG	27	17	62	25,01	28,63	114
Zulte	BG	76	44	58	20,9	44,30	212
Arr. OUDENAARDE							
Kruishoutem	BG	48	27	56	12,26	55,76	455
Oudenaarde	KS-so	102	74	72	17,77	42,24	238
Ronse	KS-so	51	53	104	14,56	24,36	167
Zingem	BG	38	22	57	15,83	54,03	341
Brakel	BG	45	45	99	12,14	23,73	195
Kluisbergen	BG	35	26	73	10,22	31,34	307
Wortegem-Petegem	BG	40	15	37	16,03	44,75	279
Horebeke	BG	8	7	87	14	41,09	294
Lierde	BG	28	17	62	14,89	37,02	249
Maarkedal	BG	16	14	88	12,88	42,56	331
Zwalm	BG	34	21	60	17,85	41,95	235
Arr. SINT-NIKLAAS							
Beveren	KS-prov	280	140	50	26,88	71,60	266
Kruibeke	BG	61	56	93	23,19	84,91	366
Lokeren	KS-so	132	141	107	9,77	65,05	666
Sint-Gillis-Waas	BG	141	85	60	21,24	59,15	278
Sint-Niklaas	RS	229	118	52	20,16	65,07	323
Stekene	BG	125	43	34	17,43	51,57	296
Temse	KS-prov	198	90	46	22,77	28,82	127

Gemeente	RSV	loten9091	loten0001	i_loten	bgp9091	bgp0001	i_bgp
Arr. HASSELT							
As	BG	47	31	67	12,84	47,01	366
Beringen	BG	215	165	77	12,69	47,55	375
Diepenbeek	RSG	97	66	68	16,11	38,65	240
Genk	RS	228	142	62	15,17	43,96	290
Gingelom	BG	24	35	144	9,31	27,17	292
Halen	BG	42	41	98	12,99	47,10	363
Hasselt	RS	279	186	67	22,58	53,40	237
Herk-de-Stad	BG	73	33	46	13,71	29,16	213
Leopoldsburg	KS-prov	54	34	64	13,3	39,71	299
Lummen	BG	79	31	39	13,45	41,07	305
Nieuwerkerken	BG	28	17	60	13,75	35,80	260
Opglabbeek	BG	87	38	44	13,45	46,19	343
Sint-Truiden	KS-so	180	82	46	16,86	37,12	220
Tessenderlo	BG	118	69	58	12,27	37,80	308
Zonhoven	RSG	110	67	61	18,22	49,67	273
Zutendaal	BG	58	21	35	15,2	37,22	245
Ham	BG	50	38	77	11,81	28,80	244
Heusden-Zolder	BG	164	113	69	13,94	39,00	280
Arr. MAASEIK							
Bocholt	BG	75	37	49	13,15	41,31	314
Bree	KS-prov	56	40	71	13,42	44,29	330
Kinrooi	BG	65	43	66	10,96	39,57	361
Lommel	KS-prov	200	119	60	15,71	67,28	428
Maaseik	KS-prov	144	80	55	14,74	41,87	284
Neerpelt	KS-prov	133	78	59	16,73	71,98	430
Overpelt	KS-prov	70	71	102	16,04	30,71	191
Peer	BG	104	56	54	12,82	48,91	382
Hamont-Achel	BG	127	55	43	16,9	61,88	366
Hechtel-Eksel	BG	71	43	60	13,76	41,16	299
Houthalen-Helchteren	BG	160	77	48	16,12	43,74	271
Meeuwen-Gruitrode	BG	97	41	42	12,05	43,24	359
Dilsen-Stokkem	BG	126	77	61	11,77	22,73	193
Arr. TONGEREN							
Alken	BG	92	33	35	14,48	36,31	251
Bilzen	KS-prov	133	92	69	13,59	38,58	284
Borgloon	BG	41	25	60	11,6	35,15	303
Heers	BG	40	30	76	13,63	28,45	209
Herstappe	BG	.	.	.	0 ,	.	
Hoeselt	BG	32	24	75	13,72	43,76	319
Kortessem	BG	35	21	61	12,4	38,49	310
Lanaken	BG	161	104	65	18,32	44,18	241
Riemst	BG	65	66	101	13,48	41,16	305
Tongeren	KS-so	89	77	87	14,15	46,60	329
Wellen	BG	30	37	124	8,35	30,59	366
Maasmechelen	KS-prov	222	112	50	16,16	47,09	291
Voeren	BG	16	6	38	15,14	26,25	173

Legende

- RSV = zones Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:
  - GS = grootstad
  - RS = regionale stad
  - KS-so = structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
  - KS-prov = provinciaal kleinstedelijk gebied
  - GSG = grootstedelijk gebied
  - RSG = regionaalstedelijk gebied
  - BG = buitengebied
  - VR = Vlaamse Rand.

- loten9091 = gemiddeld aantal verkochte loten per jaar in de periode 1990-1991 (1990/91)
- loten0001 = gemiddeld aantal verkochte loten per jaar in de periode 2000-2001 (2000/01)
- i_loten = evolutie verkochte loten op jaarbasis tussen 1990/91 en 2000/01, index (1990/91 = 100)

- bgp9091 = gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in 1990/91 (in euro)
- bgp0001 = gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter in 2000/01 (in euro)
- i_BGP = evolutie bouwgrondprijs, index (1990/91 = 100)

BIJLAGE 2: GRENSGEBIEDEN

1. Kustgemeenten [10 gemeenten]

Blankenberge, Brugge, Knokke-Heist, Bredene, Middelkerke, Oostende, De Haan, De Panne, Koksijde, Nieuwpoort.

2. Noordergrens [35]

1) *West-Vlaanderen*: Damme [1]
2) *Meetjesland*: Assenede, Maldegem, Sint-Laureins, Zelzate [4]
3) *Waasland*: Beveren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Stekene, Wachtebeke [5]
4) *Kempen*: Antwerpen, Arendonk, Baarle-Hertog, Essen, Hoogstraten, Kalmthout, Kapellen, Merksplas, Mol, Ravels, Stabroek, Turnhout, Wuustwezel [13]
5) *Noord-Limburg*: Bocholt, Bree, Kinrooi, Lommel, Neerpelt, Hamont-Achel [6]
6) *Maaskant*: Dilsen-Stokkem, Lanaken, Maaseik, Maasmechelen, Riemst, Voeren [6]

3. Zuidergrens

Optie 1: basisindeling [31]
1) *West-Vlaanderen*: Alveringem, Avelgem, Heuvelland, Ieper, Kortrijk, Menen, Mesen, Poperinge, Spiere-Helkijn, Veurne, Wervik, Zonnebeke [12]
2) *Oost-Vlaanderen:* Brakel, Geraardsbergen, Kluisbergen, Maarkedal, Ronse [5]
3) *Vlaams-Brabant:* Bever, Bierbeek, Boutersem, Halle, Herne, Hoegaarden, Huldenberg, Landen, Oud-Heverlee, Pepingen, Tienen [11]
4) *Limburg:* Gingelom, Heers, Tongeren [3]

Optie 2: uitgebreide indeling [36 = 31 + 5]
Toegevoegde gemeenten betreffen gemeenten horende bij zowel de zuidergrens als bij andere grensgebieden, hetzij de 'Vlaamse Rand' (rond Brussel) hetzij de 'noordergrens'.

Toegevoegd zijn:
a) voor *Vlaams-Brabant:* Beersel, Hoeilaart, Overijse, Sint-Genesius-Rode
b) voor *Limburg*: Riemst

4. Vlaamse Rand rond Brussel [17]

Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Overijse, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Sint-Genesius-Rode, Zaventem

(* onderlijnd: ook grenzend aan de zuidergrens)

BIJLAGE 3: VLAAMSE EN WAALSE TAALGRENSGEMEENTEN

1. Zone WVL/Hen

   - *West-Vlaanderen* (WVL) [9 gemeenten]:
     Avelgem, Heuvelland, Ieper, Kortrijk, Menen, Mesen, Spiere-Helkijn, Wervik, Zonnebeke

   - *Henegouwen* (West-Henegouwen) [5]:
     Celles, Comines-Warneton, Estampuis, Mouscron, Pecq

2. Zone OVL/Hen

   - *Oost-Vlaanderen* (OVL) [5]:
     Brakel, Geraardsbergen, Kluisbergen, Maarkedal, Ronse

   - *Henegouwen* (Oost-Henegouwen) [5]:
     Ellezelles, Flobecq, Frasnes-les-Anvaing, Lessines, Mont-de –l'Enclus

3. Zone Brabant

   - *Vlaams-Brabant* [15]:
     Beersel, Bever, Bierbeek, Boutersem, Halle, Herne, Hoegaarden, Hoeilaart, Huldenberg, Landen, Oud-Heverlee, Overijse, Pepingen, Sint-Genesius-Rode, Tienen

   - *Waals-Brabant* [15]:
     Beauchevain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Enghien, Grez-Doiceau, Hélécine, Jodoigne, La Hulpe, Lincent, Rebecq, Rixensart, Silly, Tubize, Waterloo, Wavre

4. Zone Limb/Luik

   - *Limburg* [4]:
     Gingelom, Heers, Riemst, Tongeren

   - *Luik* [8]:
     Bassenge, Juprelle, Berloz, Crisnée, Geer, Hannut, Oreye, Waremme