



Vlaanderen
is ruimte

Ruimtelijk rendement en de woonwensen van Vlamingen

*Meer doen met bouwgrond. Op naar een
hoger ruimtelijk rendement*

Studiedag 13/12/2016, zaal De Schelp
Vlaams Parlement

Ann Pisman, ann.pisman@rwo.vlaanderen.be
ann.pisman@ugent.be

- Woonwensen in Vlaanderen?
- Naar de realiteit...
- woonwens / beleid / realiteit dichterbij elkaar brengen?



Hoe wil je dat Vlaanderen er
in 2050 uitziet?
In wat voor omgeving wil je
leven?





- **Nabijheid** is belangrijk om verplaatsingen te beperken, om meer aanbod te hebben op fiets- en wandelafstand, om minder te pendelen

- **Open ruimte** op het platteland behouden is belangrijk, kritisch nadenken over woonlinten of toch wonen in het agrarisch gebied?

- **Rol van de overheid** ter discussie, wel of niet regels over woonplaats en vormgeving woning





BELEIDSPLAN
RUIMTE
Hoeveel ruimte voor de Vlaamse Stad?

VIA
Vlaamse
Instituut voor
Ruimte



Vlaanderen
is ruimte



FREIBURG (Duitsland)

U bent een echte stadsmens, en hoopt dat onze steden in 2050 meer zullen lijken op de Vauban-wijk in het Duitse Freiburg: autoluw, ecologisch en uitgesproken kindvriendelijk.

De auto heeft u hier zelden nodig. Er is uitstekend openbaar vervoer en door de vele trage wegen bent u sneller met de fiets of te voet. Bovendien zijn de afstanden nooit groot: alles is dichtbij.

De wijk is ingericht met grote aandacht voor ecologie. Een mini-energiecentrale voorziet de hele wijk van stroom en warm water. Hierdoor zijn er minder schoorstenen, en minder luchtvervuiling. Moestuiniëren is sterk ingeburgerd. De volkstuinjes zijn niet weg te denken. De meeste gebouwen hebben zonnepanelen en zonneboilers en zijn zeer goed geïsoleerd.



DYSSEKILDE (Denemarken)

Dyssekilde is een klein gehuchtje op het Deense platteland. Hier hebben een veertigtal gezinnen een gemeenschap opgericht in harmonie met de natuur. De woningen zijn vrijstaand en zien er heel experimenteel uit. Geen twee lijken er op elkaar. Je mag bouwen wat je wil, als het maar 100% ecologisch is. Veel huizen zijn gebouwd van stro, leem en hout.

De auto is niet welkom: er is een parking aan de rand van het dorp. Het treinstation is vlakbij. De inwoners hebben heel wat gemeenschappelijke voorzieningen: een wasserij, een gezamenlijke moestuin, één centrale verwarmingsketel voor het hele dorp en een ontmoetingscentrum. Het dorp is grotendeels zelfvoorzienend. Aan de rand van het dorp staat een grote windmolen die zorgt voor energie.



NEDERLAND

Wanneer je de grens tussen Vlaanderen en Nederland passeert zie je meteen het verschil. Hoewel beide regio's even dichtbevolkt zijn, ziet het Nederlandse platteland er veel leger uit. Je vindt hier uitgestrekte landbouwgebieden en verkeersluwe dorpen en steden. De steenwegen lopen niet dwars door de dorpen en steden maar vaak er rond. De meeste dorpskernen zijn autoluw. Nederland is een echt fietsland. De publieke ruimte is met veel zorg aangelegd en onderhouden.

Een baksteen in de maag zou hier zwaar vallen: de bouwregels zijn streng en de meeste woningen worden door projectontwikkelaars gebouwd. De gemiddelde woning is heel wat kleiner dan in Vlaanderen.



BELEIDSPAN
RUIJTE
Maken ruimte voor de Vlaamse Stad

VIA
Vlaamse
Instituut voor
Ruimte



VLAANDEREN VANDAAG

Voor u hoeft er niet veel te veranderen tegen 2050: u vindt uw leefomgeving prima zo. Uw woning is uw koninkrijk en daar doet u wat u wilt. Om de zoveel jaar komt er een veranda of een schuurtje bij.

De Vlaamse baksteen in de maag zorgt ervoor dat je bijna nergens meer kan komen zonder een huis te zien staan. Vlamingen wonen gemiddeld zeer groot en houden van een ruime tuin. Door de vele lintbebouwing groeien dorpen en steden bijna naadloos aan elkaar. Dit leidt tot veel en moeizaam verkeer. De natuur en de open ruimte raken versnipperd en staan onder zware druk. Gevolgen hiervan zijn ondermeer een verlies aan planten- en diersoorten en overstromingsproblemen.

Wordt Vlaanderen tegen 2050 één grote stad?



NEW YORK (Verenigde Staten)

De stad der steden: hoge wolkenkrabbers zomen brede boulevards af en worden geregeld onderbroken door uitgestrekte parken. De meeste mensen wonen in kleine appartementjes en studio's. Metro, bus en taxi zijn de favoriete vervoersmiddelen. Een minderheid van de inwoners heeft een eigen auto.

New York kent strenge stedenbouwkundige regels. Dankzij een vooruitziende planning heeft New York prachtige parken. Hier vinden de vele New Yorkers ademruimte, rust en sociaal contact.

Ondanks de vele uren zonlicht en het minder winderige zeeklimaat wordt er weinig geïnvesteerd in hernieuwbare energie. De meeste elektriciteit komt uit grote centrales in de omgeving.



LOS ANGELES (Verenigde Staten)

Een stedelijk gebied bijna zo groot als Vlaanderen. Toch doet het op de meeste plekken verrassend landelijk aan. Veel inwoners hebben een vrijstaande woning en een tuintje. Door de grote afstanden is de auto hier onmisbaar. Brede snelwegen doorkruisen systematisch de stad. De bebouwing gaat eindeloos door, bijna honderd kilometer in elke richting. Wie te voet of met de fiets de natuur in wil is eraan voor de moeite.

De stedenbouwkundige regels in LA zijn laks: de stad kan ongehinderd uitbreiden in elke richting. De straten liggen er in de meeste wijken verwaarloosd bij. De overheid investeert weinig in parkjes en pleinen.

Ondanks de vele uren zonlicht en het minder winderige zeeklimaat wordt er weinig geïnvesteerd in hernieuwbare energie. De meeste energie komt uit grote centrales in de omgeving.



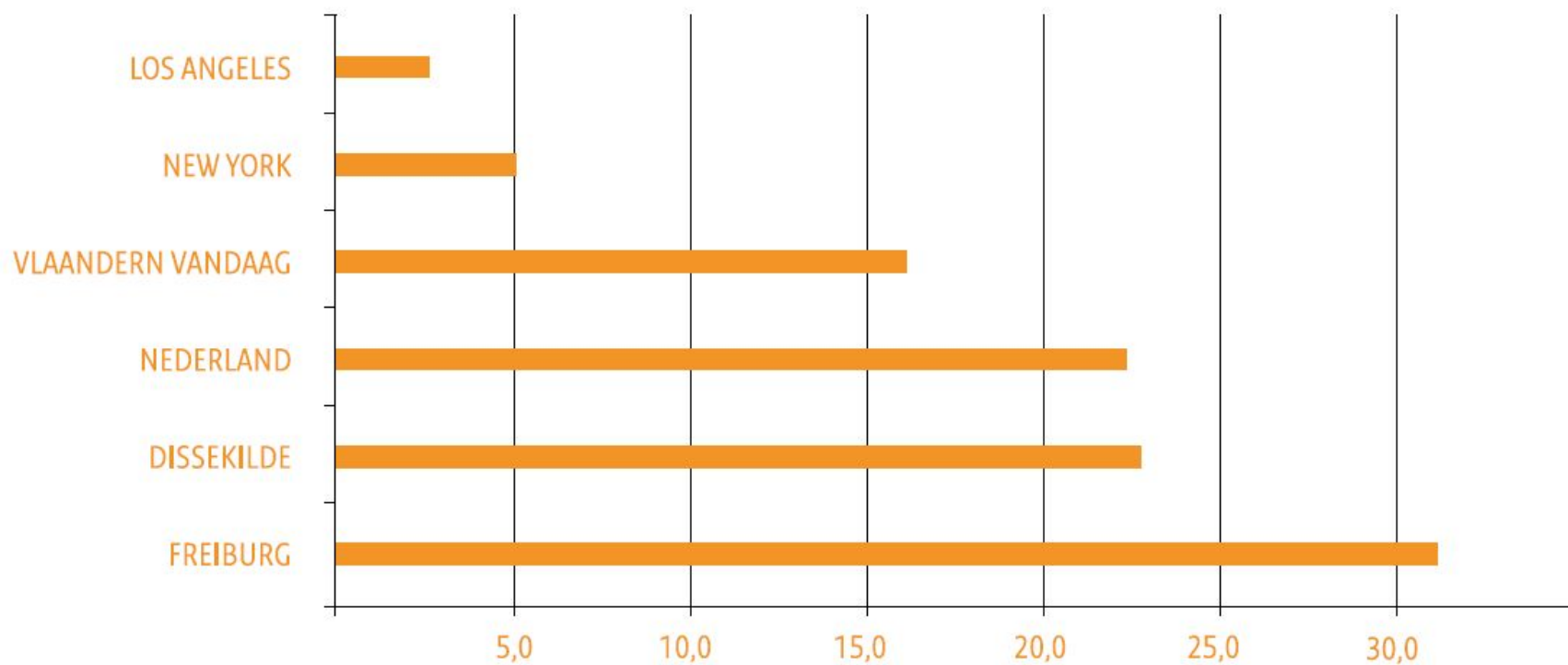
Vlaanderen
is ruimte



BELEIDSPAN
RUIJTE
Ruimte maken voor de Vlaamse Stad

VIA
Vlaamse
Instituut voor
Landschap

BEST PASSENDE LEEFOMGEVING



Vlaanderen
is ruimte

Woonwensen jongeren?

- (VERHETSEL et al., 2003)
- Opdeling volgens huidige woonplaats
- Wil je in de stad wonen in de toekomst?

	gemiddeld	stadskern	19 ^{de} eeuwse wijk	banlieue	Forensen-woonzone	Landelijke gemeente
liever niet	59,7%	46,9%	36,8%	69,4%	69,3%	70,1%
Om het even	28,9%	35,1%	39,1%	23,5%	23,4%	24,8%
graag	11,4%	18,0%	24,2%	7,1%	7,4%	5,1%



Doctoraatsonderzoek Ugent 2012

Leefstijlen – ruimtelijk beleid

•Waar willen we idealiter wonen?

eigen gemeente 60%

eigen woonomgeving 29%

eigen woning 26%

meer stedelijk 21%

meer landelijk 34%

met zicht op de velden 40%

nieuwbouwwijk 16%

rustige buurt 58%



Doctoraatsonderzoek Ugent 2012

Leefstijlen – ruimtelijk beleid

•Hoe willen we wonen?

vrijstaande woning 65%

halfopen bebouwing 12%

rijwoning 14%

appartement/studio 10%

eigen parkeerplaats 66%

eigen tuin 88%

nieuwbouw 44%

boerderij 21%

ecologische woning 35%



Doctoraatsonderzoek Ugent 2012

Leefstijlen – ruimtelijk beleid

Onderscheiden van subgroepen op basis van gedrag en woonvoorkeuren

- **KERNSTEDELINGEN**
- **ECOSTEDELINGEN**
- **SOCIOSTEDELINGEN**
- **SOCIO RANDSTEDELINGEN / DORPSBEWONERS**
- **ANONIEME RANDSTEDELINGEN / DORPSBEWONERS**
- **BUITENBEWONERS**

Ruimtelijk beleid confronteren met verwachtingen van dominante groep



Buurtonderzoek Matexi - 2015

- **Wat is een ideale buurt?**
- “....niet eenduidig te definiëren”

De buurt is voor mij...





collectiviteit in het wonen

Matexi - 2014

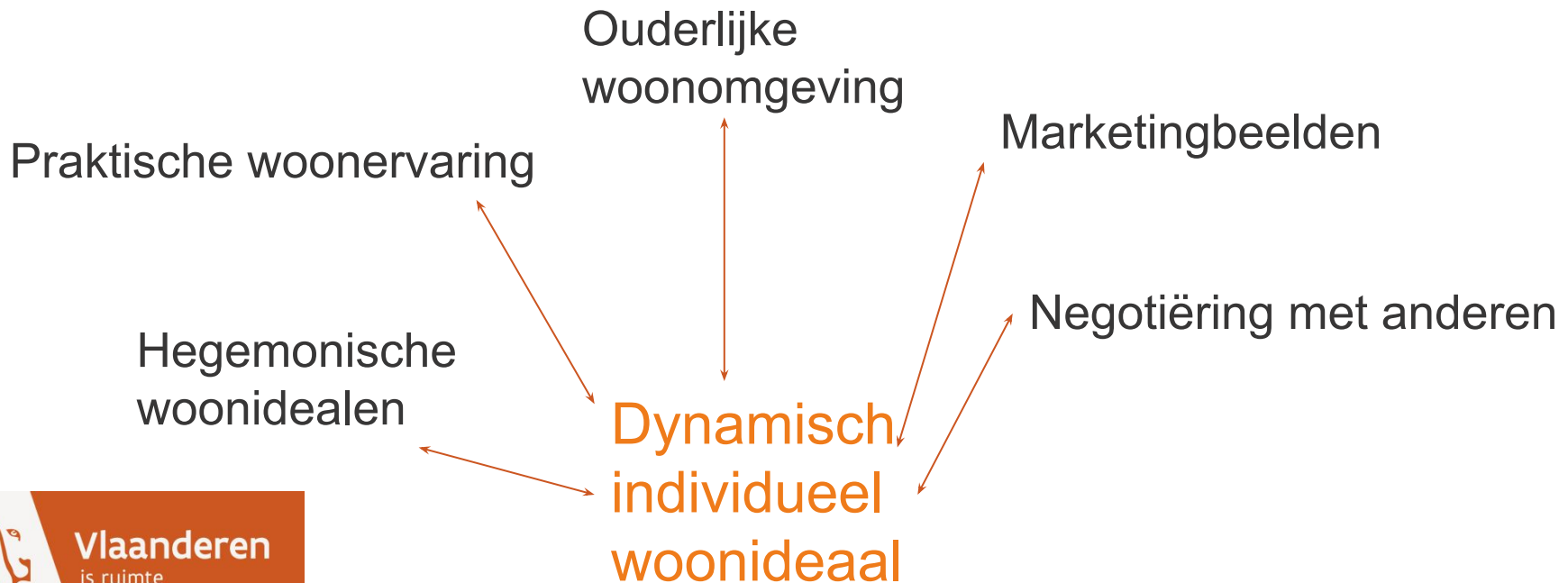
- Delend Wonen = “woonvorm waarin u gebruik kunt maken van gedeelde binnen- en of buitenruimten en u met uw burens mede-eigenaar bent van deze ruimten”
- Jongeren (20-29) en 60-plussers zijn meer dan anderen nieuwsgierig naar en enthousiast over Delend Wonen
- 67% bereidheid om (naast eigen tuin) een tuin te delen
- 56% bereidheid om een polyvalente binnenruimte te delen
- 77% van de Belgen duidt BETAALBAARHEID aan als belangrijke troef van Delend Wonen





woonvoorkeuren en -gedrag

- (Meeus en De Decker, 2013)
- kwalitatief onderzoek



Conclusies woonwensen

- **Diversiteit!**

- Dynamisch, individueel woonideaal:

- Hegemonische woonidealen...
- Beïnvloedbaar door marketing, ervaringen, ...
- Woonpaden

- Sommige thema's komen terug:

- Frictie tussen ideale en bestaande woonomgeving
- Collectiviteit
- Ecologische aspecten
- Nabijheid





Naar de realiteit....



Vlaanderen
is ruimte

Hoe is het woonaanbod in Vlaanderen veranderd?

- Stavaza

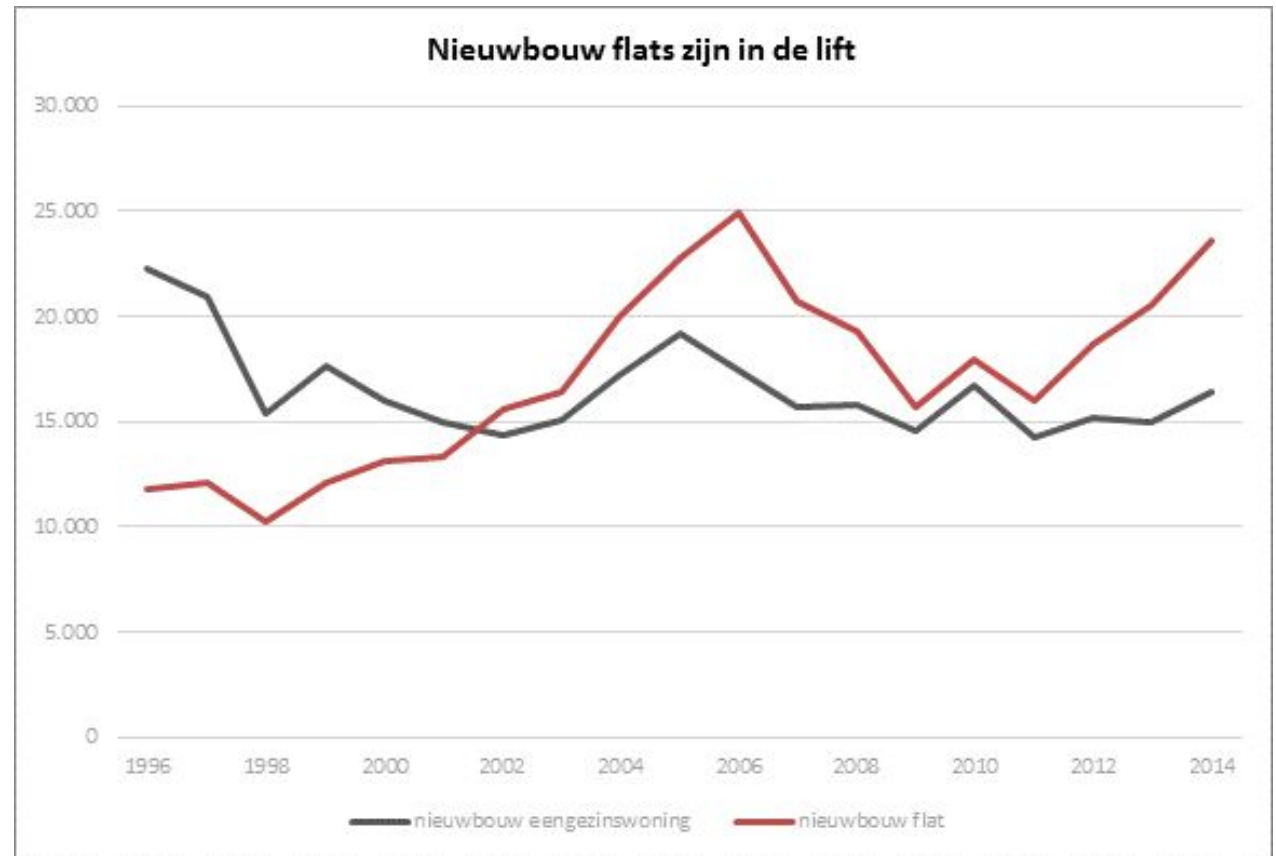
- 2015 - **3.094.000 woongelegenheden** (FOD Economie)

- 29% open bebouwing,
- 24% appartementen
- 22% gesloten bebouwing,
- 19% half open bebouwing,
- ...



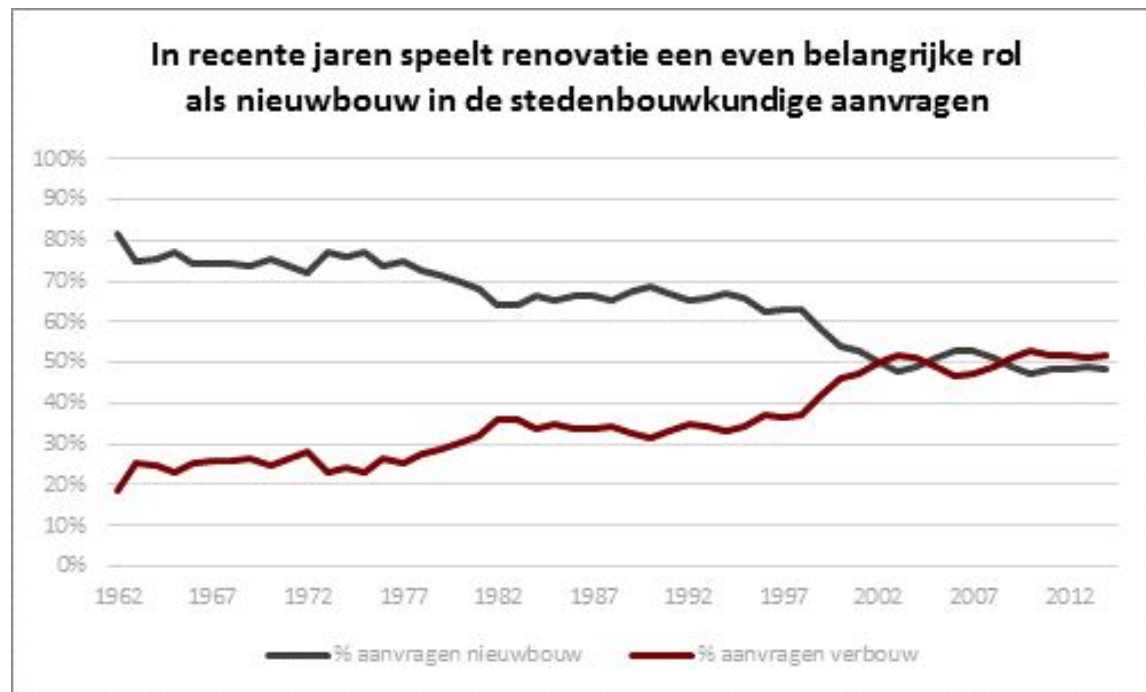
Hoe is het woonaanbod in Vlaanderen veranderd?

- Vergunningen woningen versus flats



Hoe is het woonaanbod in Vlaanderen veranderd?

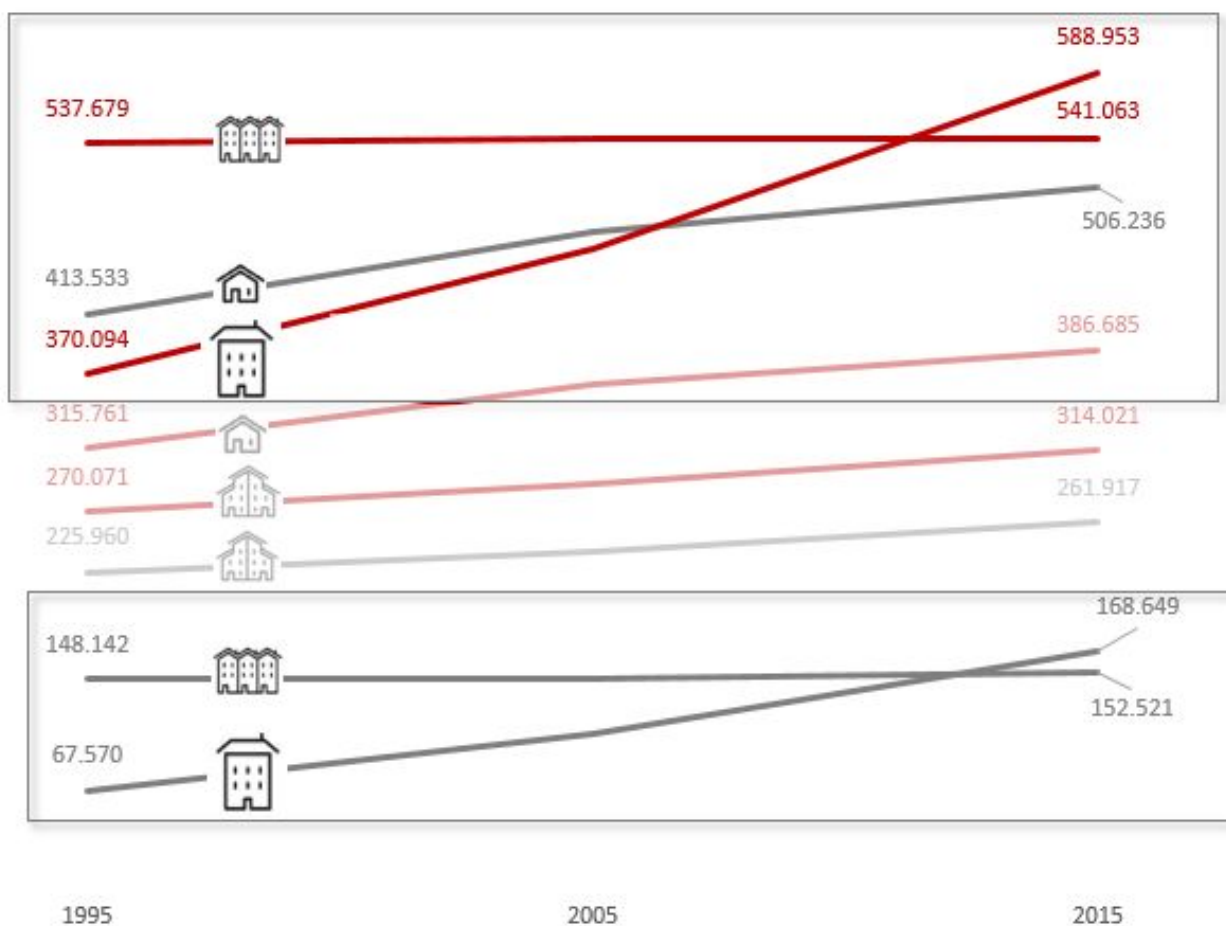
- Vergunningen nieuwbouw versus verbouwing en sloop



Vlaanderen
is ruimte

Jaarlijks +7500 woningen in het
bestaande ruimtebeslag

Hoe is het woonaanbod in Vlaanderen veranderd?



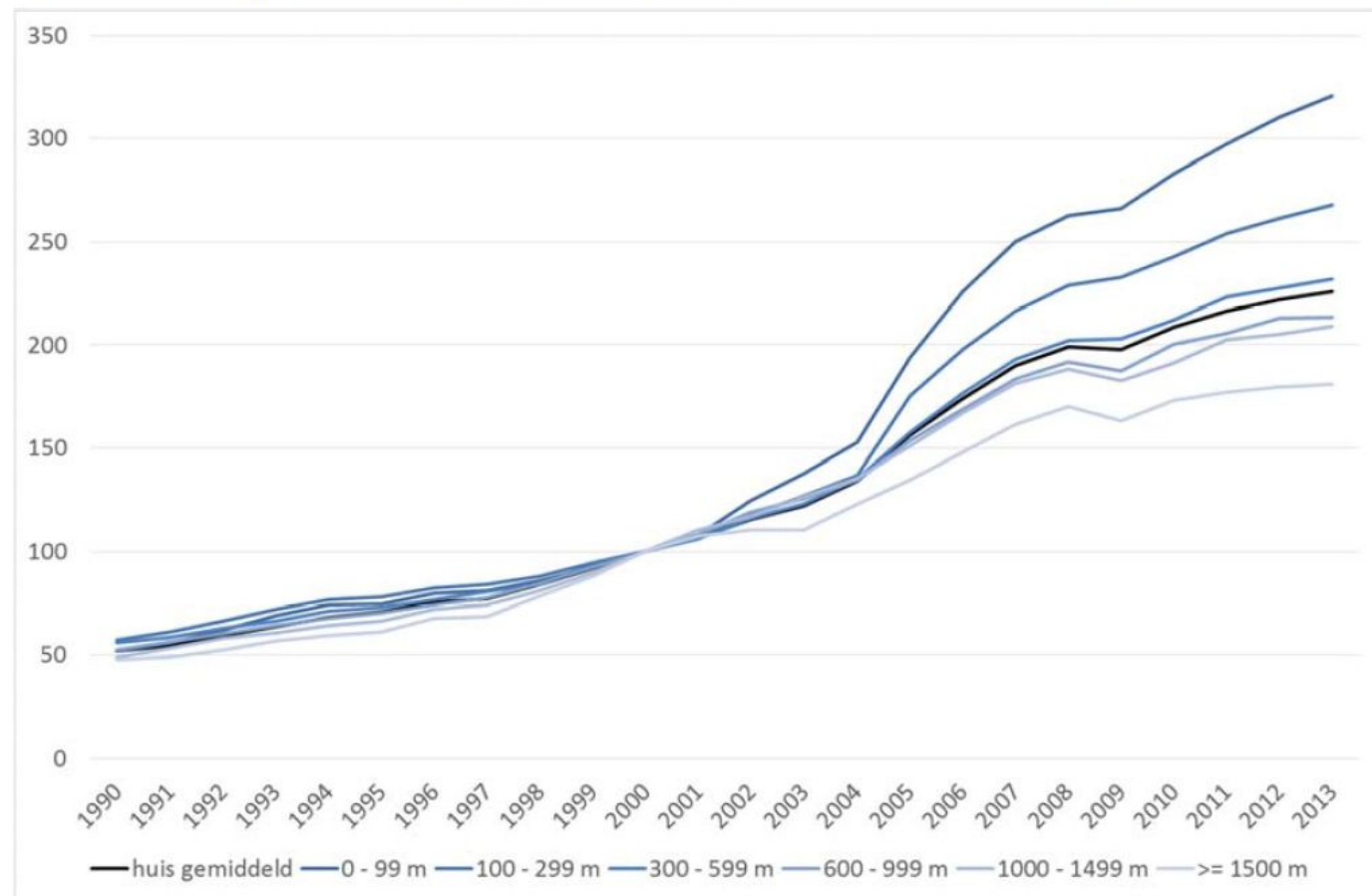
1995

2005

2015

Hoe is het woonaanbod in Vlaanderen veranderd?

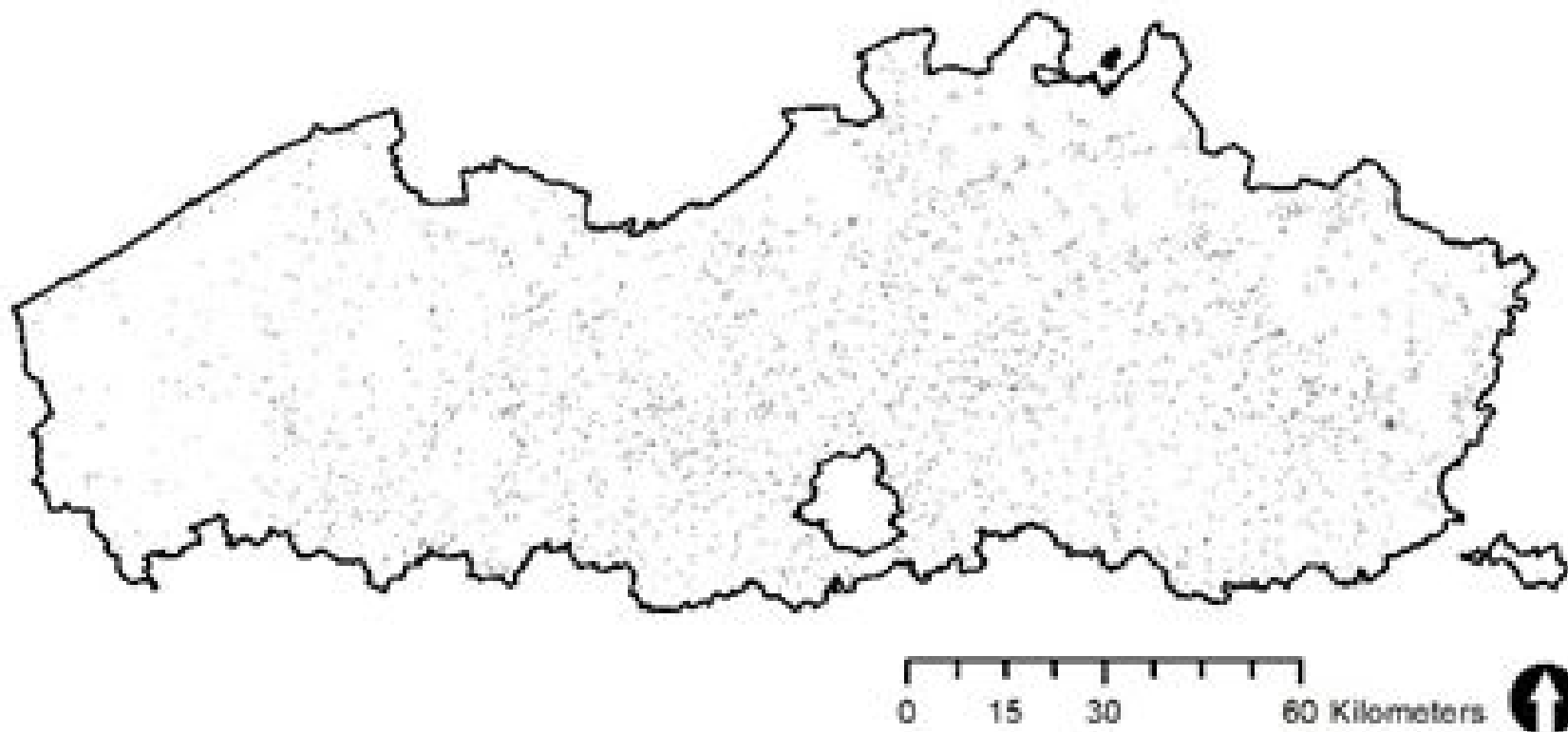
Figuur 7 Woningprijsevolutie volgens perceelsgrootte, Vlaams Gewest (index = 2000)

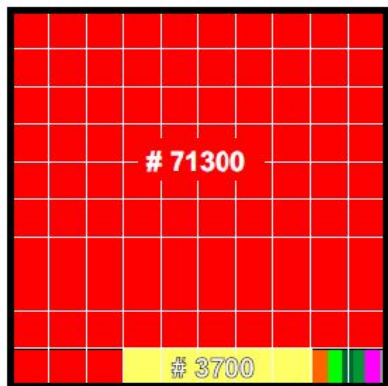
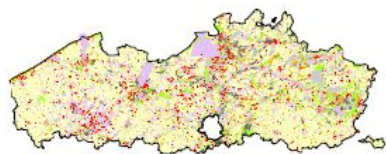


Bron: ADS

(Vastmans,

Waar zijn nog 'greenfields' beschikbaar?





- aantallen**
- wonen (93%)
 - recreatie (<1%)
 - reservaat en natuur (<1%)
 - bos (<1%)
 - overig groen (<1%)
 - landbouw (5%)
 - industrie (<1%)
 - overige (<1%)

totaal aantal onbebouwde percelen in Vlaanderen
 (#256.600 en 41.400ha)

waarvan in een gemeente
 met een vergunningenregister
 (#235.200)
 (92%)

waarvan in een gemeente
 zonder een vergunningenregister
 (#21.400)
 (8%)

in verkaveling
 (#76.400)
 (30%)

buiten verkaveling
 (#158.800)
 (62%)

stedelijk gebied
 (#19.700)
 (8%)

buitengebied
 (#56.700)

in binnengebied

langs
 uitgeruste
 weg

in de woonkernen
 (#41.600)
 (16%)

buiten de woonkernen
 (#15.100)
 (6%)



Vlaanderen
 is ruimte

Conclusies realiteit

•2000...

- Meer appartementen
- Meer open bebouwing
- Meer verbouwingen

- Minder nieuwbouw

•2016...

- Vrije percelen verspreid over Vlaanderen, geen kernenstructuur



woonwens, beleid en realiteit dichter bij elkaar brengen?

- Verkavelingsverhalen,
(Devisch et al., 2016)



*“Er is niet zozeer nood aan het bedenken van nieuwe woonvormen, grondgebruiken of ontwikkelingsvisies, Die kennis en expertise is aanwezig. Er is meer nood aan **processen** waarin verkavelingsbewoners, beleidsvoerders en organisaties zich deze types, modellen en visies samen kunnen eigen maken” (pag 15)*

woonwens, beleid en realiteit dichter bij elkaar brengen?

•Verkavelingsverhalen, (Devisch et al., 2016)

Naar een **project** voor de verkaveling...

Ruimtelijke Ingrepen	Allianties	Maatstaf	Nieuwe ritmes
Nieuwe trage weg	Tussen grondeigenaar en gemeente	Erfpacht Fiscaal voordeel (bv. verlaagd kadastraal inkomen, vandaag nog Vlaams)	Anders verplaatsen Anders ontmoeten
Wijk CSA	Tussen bewoners en bioboer	Beheer in ruil voor gronden (naar voorbeeld van Landgenoten)	Anders beheren (van privaat domein)



woonwens, beleid en realiteit dichter bij elkaar brengen?

•Verkavelingsverhalen, (Devisch et al., 2016)

Ruimtelijke Ingrepen	Allianties	Maatstaf	Nieuwe ritmes
Speelstraat-woonerf (straat en stoep worden autoluwe zone)	Tussen enkele bewoners (tijdelijk of continu)	Afspraken over waar en wanneer de straat afgesloten is voor gemotoriseerd verkeer	Anders verplaatsen Anders ontmoeten (straat wordt meer publiek)
Verzamelplekken (buurtparking met lichte voorzieningen)	Tussen enkele bewoners	Afspraken over waar en wanneer parkeren	Periodieke voorzieningen Voorzieningen verzamelen





woonwens, beleid en realiteit dichter bij elkaar brengen?

- Superwoonmarkten (Loris en Pisman, 2016)
- Potenties om te verdichten op supermarktsites
- Vastgoedsector is bereid
- Woonwens?
- Ruimtelijk rendement wordt verhoogd, én bijkomende groene ruimte wordt gecreëerd



Conclusie

Early adopters

Betaalbaarheid

Ouderlijke
woonomgeving

Praktische woonervaring

Marketingbeelden

Wijzigende
demografie
**WOONPADE
N**

Dynamisch
individueel
woonideaal

Aanbodbelei
d ruimte voor
wonen

Hegemonische
woonidealen

Negotiëring met anderen

Meer appartementen



Vlaanderen
is ruimte



Vlaanderen
is ruimte

Ann Pisman
ann.pisman@rwo.vlaanderen.be
Ann.pisman@ugent.be

13/12/2016 | 31