

Vlaanderen
verbeelding werkt

Naar een closed-loop woonsysteem

Verkenningsnota

LABO RUIMTE

www.laboruimte.be

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd: het is een thuis van waaruit mensen zich ontwikkelen.

Toegang tot wonen weerspiegelt iemands kansen in het leven.

Voorwoord

"Wonen wordt steeds minder betaalbaar." Die boodschap is de laatste jaren alomtegenwoordig in de media en de overtuiging leeft dat jonge volwassenen veel moeilijker dan vroeger een eigen woning kunnen verwerven. Maar wat begrijpen we precies onder betaalbaar wonen? Voor welke groepen huishoudens, welke types woningen en in welke woonomgevingen staat de betaalbaarheid onder druk? En vooral: hoe hangt dat betaalbaarheidsvraagstuk samen met de ambities van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (de bouwshift) om Vlamingen in de toekomst meer in de kernen en nabij knooppunten van openbaar vervoer te laten wonen? Dat zijn immers de plekken waar de woonkost vaak al hoger ligt, en waar huishoudens met een inkomen onder de mediaan moeite hebben om een kwaliteitsvolle woning te vinden. Hoe groot het betaalbaarheidsrisico is blijkt afhankelijk van het inkomen én van de locatie.

Met het onderzoekstraject Betaalbaar Wonen wil Labo Ruimte, het samenwerkingsverband tussen het Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester, op zoek naar hoe we uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen enerzijds, en op vlak van ruimte-inname, klimaat en duurzaamheid anderzijds, met elkaar kunnen verzoenen. We hanteren hiervoor bewust een breder perspectief op betaalbaarheid: niet louter de bouwkost op korte termijn, maar ook de ruimtelijke impact, de relatie met mobiliteit en energie, en de maatschappelijke kost van het wonen. Het doel is te onderzoeken hoe we op een meer structurele manier kunnen voorzien in kwaliteitsvol en betaalbaar wonen op lange termijn, en dit binnen de grenzen van onze planeet.

De uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen zijn naargelang de locatie erg verschillend, en de woonuitdagingen in de steden zijn niet los te zien van die in de omliggende gemeenten. Het is dus noodzakelijk om het woonvraagstuk op een grotere stadsregionale schaal te benaderen en elk gebied vergt ook een aanpak op maat van de uitdagingen die er spelen.

In 2024 schreven we onder de titel 'Betaalbaar wonen – een ontwerpvraagstuk?' een intentienota als start van dit onderzoekstraject, dat verschillende fasen kent.

Voor u ligt de verkenningsatlas, die samen met een verkenningsnota het resultaat vormt van de eerste verkenningsfase, waarin we meer grip proberen te krijgen op de vragen: waar situeert zich eigenlijk het precieze probleem, welke mechanismen spelen daarin mee, hoe is dit gerelateerd aan andere ruimtelijke uitdagingen? We maken kaarten om dat te verbeelden, maar deden ook al een poging om te formuleren wat mogelijke oplossingsrichtingen en nieuwe denkpistes zijn.

Voor deze eerste fase stelde Labo Ruimte een verkenningsteam aan samengesteld uit Atelier Romain, Endeavour, Orelium, Michael Ryckewaert, Arie Lengkeek, Peter Pelzer, Kurt Hofstetter en Housing Europe.

Samen met het verkenningsteam werkte Labo Ruimte in verschillende werkvormen en met heel uiteenlopende experten een jaar lang aan een verhelderende cartografie die toont hoe ruimtelijk gedifferentieerd de betaalbaarheidsuitdagingen zijn, en hoe uitdagingen in één wijk of gemeente samenhangen met of een impact hebben op andere plekken. We organiseerden vijf woonlabo's, gerichte werksessies op uitnodiging, met experten uit uiteenlopende domeinen; en drie woondialogen, publieke debatavonden om het gesprek naar een bredere geïnteresseerde groep te openen.

De opgave voor betaalbaar wonen in Vlaanderen is complex en kent verschillende facetten, het resultaat van die verkennende onderzoeksfase werd daarom opgesplitst in twee deelrapporten:

In de verkenningsatlas wordt op basis van nieuwe data, die inkomens en woonlasten koppelen aan specifieke locaties, in beeld gebracht welke (types) huishoudens geconfronteerd worden met betaalbaarheidsrisico's, hoe groot die huishoudensgroepen zijn, en waar ze

wonen. Zo ontstaat een atlas die toont hoe betaalbaarheidsrisico's zich op verschillende manieren manifesteren op verschillende locaties, en worden verschillende types woonomgevingen geïdentificeerd waar omwille van de verschillende uitdagingen ook verschillende soorten oplossingen nodig zullen zijn.

De bijhorende verkenningsnota benoemt eerste denk- en oplossingsrichtingen die geopperd werden tijdens de woonlabo's, waaronder het concept van een 'closed loop' financieringslogica waarbij geïnvesteerde overheidsmiddelen en -voordelen zo ingezet worden dat ze anti-speculatief werken en bijdragen aan een woonaanbod dat ook betaalbaar blijft op lange termijn. De nota brengt ook in beeld hoe en waar het woonmodel, en de achterliggende organisatie en beleid, bijsturing nodig heeft om te kunnen beantwoorden aan nieuwe uitdagingen.

We hopen met deze twee rapporten de inzichten ook breder te kunnen delen met al wie vandaag in vandaag in Vlaanderen probeert te bouwen aan een kwaliteitsvoller en betaalbare woon- en leefomgeving.

Veel leesplezier,

LABO RUIMTE

Julie Mabilde, Sofie Troch

Leeswijzer

Deze verkenningsnota vormt samen met de verkenningsatlas het resultaat van een verkenningstraject van Labo Ruimte Betaalbaar Wonen.

In alle openheid, in samenwerking met experten uit diverse disciplines en vanuit verschillende perspectieven, werd in een eerste verkennende fase van het onderzoek ontrafeld welke factoren meespelen in het betaalbaarheidsvraagstuk en met welke uitdagingen de verschillende doelgroepen te maken krijgen. In de verkenninsatlas brachten we in kaart hoe de uitdagingen verschillen naargelang de stad of de regio, en starten het debat op – met stadsbesturen, lokale woonactoren en verenigingen, ontwikkelaars, financiers, ontwerpers,... – over mogelijke oplossingsrichtingen. Na die eerste verkennende fase, die de complexiteit en de verschillende facetten van betaalbaar wonen op een toegankelijke manier in beeld en in kaart brengt, volgt een tweede fase van ontwerpend onderzoek op een aantal stadsregio's.

Via woonlabo's, publieke woondialogen en gesprekken met experten en woonactoren bracht het traject de systemische mechanismen achter de Vlaamse betaalbaarheidscrisis in beeld, in een geïntegreerde aanpak waarin ruimtelijke, beleidsmatige en sociale expertise samenkomen.

De tekst is verkennend: hij benoemt richtingen waarin een hertekend woonsysteem kan groeien, en geeft aan welke instrumenten en mechanismen daarvoor verder onderzoek en uitwerking vragen.



Inhoud

Voorwoord 4

Leeswijzer 5

Een woonsysteem onder druk 8
Van een open vergiet naar een gesloten kringloop 8

1. Woonmodel 14
Van een gedateerd woonideaal... 14
... Naar futureproof wonen 14

2. Organisatiemodel 20
Van een dominante private woningmarkt ... 20
... Naar drie complementaire bouwstromen 22

Van kiemen naar een volwaardige derde bouwstroom in Vlaanderen 24

3. Sturingsmodel
Vier sturingsterreinen 30
Afstemming over domeinen en bestuursniveaus 34

Stappenplan naar een closed-loop woonsysteem 36
Closed loop woonsysteem 37

Slotconclusie 38

Bronnen 42

Lexicon 44

Voorwoord

Het huidige woonsysteem duwt een grote groep huishoudens in betaalbaarheidsproblemen. De verkenningsatlas toont aan dat 48% van de Vlaamse huishoudens met het huidige inkomen geen of slechts bijzonder moeizaam een mediaanwoning kan verwerven op de eigen lokale woningmarkt. Zo'n 550.000 huishoudens – bijna een op de vijf – houden na hun woonkosten te weinig over om menswaardig te leven en een minimale spaarbuffer op te bouwen; die last treft huurders het hardst. Maar het probleem stopt niet bij de huurmarkt: ook eigenaars lopen vast, want slechts ongeveer de helft van hen kan de noodzakelijke energierenovaties zelfstandig financieren (Embuild Vlaanderen, 2023). En zelfs als de geplande 56.000 sociale woningen er komen, blijft er voor een aanzienlijk deel van de huishoudens die er nood aan hebben nog steeds geen passend aanbod over. Wie uit de boot valt op de koopmarkt, vindt dus geen alternatief op de huurmarkt, in nieuwbouw of in de renovatie van de bestaande voorraad. Het probleem zit niet in één segment, maar in het systeem zelf.

Als centraal probleem stellen we dat het Vlaamse woonsysteem vandaag functioneert als een vergiet waaruit publieke middelen en maatschappelijke meerwaarde wegvloeien. Publieke investeringen in infrastructuur, subsidies of fiscale voordelen leiden vrijwel steeds tot private waardestijging, zonder dat die opnieuw wordt ingezet voor toekomstige woonopgaven. Publieke middelen renderen zo vooral voor private eigenaars, terwijl de capaciteit van de overheid om structurele woonproblemen aan te pakken verkleint. Door de sterke focus op het verwerven van private eigendom werken veel instrumenten bovendien niet voor de groepen die vandaag de grootste betaalbaarheidsrisico's lopen: fiscale voordelen en subsidies komen vaak terecht bij huishoudens die al over vermogen beschikken. Zo ontstaan sterke mattheuseffecten: bestaande vermogensposities worden versterkt, terwijl huishoudens zonder eigendom of middelen net moeilijker toegang krijgen tot behoorlijke huisvesting.

Stijgende woonkosten hangen uiteraard ook samen met internationale ontwikkelingen zoals inflatie en rente, hogere bouw- en energiekosten en de toenemende rol van vastgoed als investeringsobject. Maar op die factoren heeft Vlaanderen weinig vat – op de eigen systeemfouten wel. Daarop focust deze verkenningsnota. De urgentie neemt bovendien toe: in tijden van budgettaire krapte en beperkte publieke grondposities weegt elke euro die uit het systeem weglekt zwaarder door.

Hoewel het recht op behoorlijke huisvesting door de grondwet is erkend, heeft de overheid zich de voorbije decennia steeds verder teruggetrokken uit het actief waarborgen ervan. Het woonsysteem faalt daarmee niet alleen economisch, maar ook ten aanzien van een grondwettelijke opdracht. Een ander woonsysteem dringt zich op.

Van een open vergiet naar een gesloten kringloop

De overheid investeert opdat Vlamingen beter kunnen wonen. Via infrastructuur, voorzieningen, bestemmingswijzigingen, bouwrechten, fiscale stimuli en subsidies voor koopwoningen en renovaties ontstaat meerwaarde op woningen en vooral op hun bouwgronden. Maar door beperkte publieke grondposities komt die meerwaarde haast enkel terecht bij private eigenaars – waarna de overheid opnieuw investeert, en de meerwaarde opnieuw verdwijnt. Je zou het woonsysteem dus kunnen vergelijken met een vergiet met vele gaatjes: de middelen die de overheid erin giet, leiden niet tot structurele betaalbaarheid en garantie op behoorlijke huisvesting voor de hele bevolking op lange termijn.

"A good financial system that keeps money in the system, that doesn't allow it to be taken out just through speculation and profit. Closed circuit financing that reinvests in a revolving fund or is regulated by a public bank."
– Sorcha Edwards, secretaris-generaal Housing Europe (woondialoog 1)



Het Vlaamse woonsysteem werkt als een vergiet: publieke middelen stromen erin, maar de meerwaarde vloeit steeds weer weg naar private handen. Zo blijft structurele betaalbaarheid buiten bereik, hoeveel de overheid ook investeert.

Voortbouwend op deze uitspraken van Sorcha Edwards hanteert deze verkenningsnota 'closed loop' als richtinggevend denkkader. Het houdt in dat alle middelen die een overheid in wonen investeert – geld, maar ook grond, bouwrechten en andere voordelen – blijvend bijdragen aan structurele betaalbaarheid, zodat ze ook toekomstige generaties bewoners ten goede komen. Dat kan op verschillende manieren: gronden in publieke of non-profithanden houden, extra bouwrechten enkel toekennen als een aandeel betaalbaar wonen wordt voorzien, gecreëerde meerwaarde afromen en herinvesteren in betaalbaar wonen, eigendoms- en beheermodellen hanteren die speculatie structureel uitsluiten, of overstappen van een subsidielogica naar rollende fondsen waarin publieke middelen niet verdwijnen maar blijven circuleren.

Uiteraard vraagt deze richting een politieke keuze van overheden om zich actiever met wonen bezig te houden. Dit is niet zomaar een ideologische keuze maar, net als het closed-loop-denken zelf, een pragmatische: investeren in behoorlijke huisvesting vermijdt kosten in sectoren waarin de overheid vandaag wél sterk actief is, zoals onderwijs en gezondheidszorg. Veel onderzoek toont immers de verbanden tussen slechte woonsituaties, slechte leerprestaties en gezondheidsproblemen (WHO, 2018).

"Als je je huiswerk moet maken tussen zes huisgenoten op achtenveertig vierkante meter, dan helpt het niet dat je een dag uitstel krijgt voor dat huiswerk. Morgen is de thuissituatie dezelfde, volgende week ook, volgend jaar ook."
– Theo Vaes in woonlabo 2

Tot 18,5% van alle sterfgevallen in België tussen 1991 en 2020 kan in verband worden gebracht met slechte woonomstandigheden – goed voor bijna 585.000 sterfgevallen
– Otavova et al., 2022

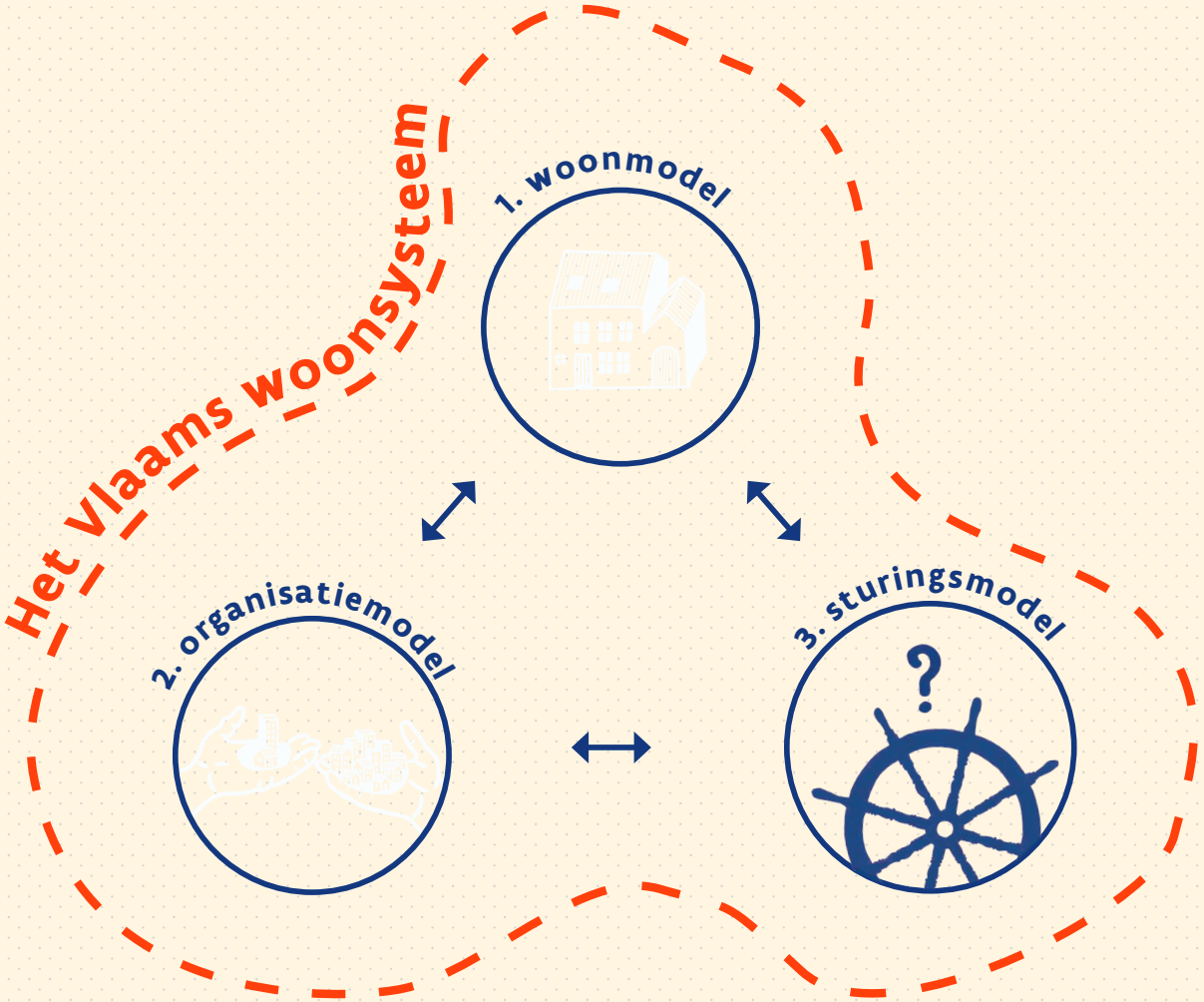
Het falen van het woonsysteem, en de omslag die nodig is, is niet toe te schrijven aan één beleidsdomein. Het ontstaat in de wisselwerking tussen wat we als wenselijk wonen beschouwen, hoe woningen worden geproduceerd en beheerd, en hoe de overheid stuurt. Daarom analyseren we het woonsysteem vanuit drie samenhangende dimensies.

Het **woonmodel** verwijst naar de dominante aspiraties en culturele verwachtingen rond wonen en bepaalt welke woonvormen als normaal of wenselijk gelden.

Het **organisatiemodel** beschrijft hoe woningen worden geproduceerd, ontwikkeld, beheerd en in eigendom gehouden, en hoe de rolverdeling loopt tussen overheden, private ontwikkelaars, investeerders en huishoudens.

Het **sturingsmode**l omvat de regels en instrumenten waarmee overheden de woningmarkt beïnvloeden, zoals grondbeleid, ruimtelijke ordening, fiscaliteit en subsidies.

Samen bepalen deze drie dimensies hoe woningen worden geproduceerd, hoe waarde zich op de woningmarkt ontwikkelt en wie kwaliteitsvol en betaalbaar wonen kan verwerven of huren. Het woonmodel verandert het traagst; het sturingsmodel kan sneller worden aangepast; het organisatiemodel zit er tussenin. We beginnen met het woonmodel, omdat het de fysieke realiteit beschrijft waarin alle andere ingrepen plaatsvinden.



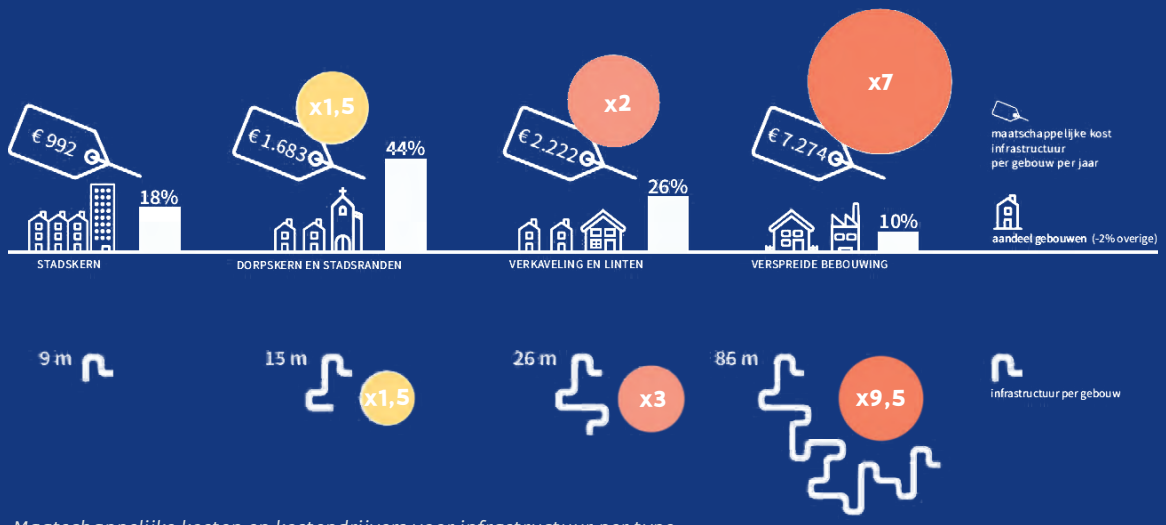
Om ons woonsysteem toekomstbestendig te maken, moet je aan drie knoppen tegelijk draaien:

1. het woonmodel
2. het organisatiemodel
3. het sturingsmodel



De Vlaamse woondroom is opvallend. Een eigen huis, een eigen tuin, een eigen oprit. Na de oorlog bouwde Vlaanderen dat ideaal massaal uit. Eigendom, lage dichtheid, vrijstaand op een eigen perceel. Ver van voorzieningen ben je veroordeeld tot de auto. Zo wordt je mobiliteitsrekening een verborgen stuk van je woonlast.

1 Woonmodel



Maatschappelijke kosten en kostendrijvers voor infrastructuur per type
Bron: Vermeiren et al.,(2019),Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

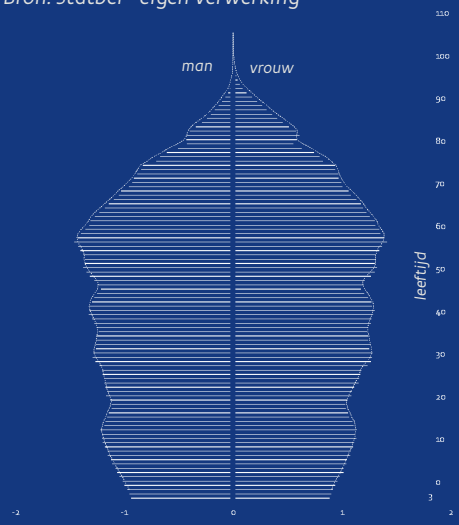
Goedkope bouwgrond buiten de stad, zelfbouw en gestandaardiseerde woningen vormden de motor van het naoorlogse woonmodel. Zolang al deze randvoorwaarden meezaten bleef wonen voor lange tijd relatief betaalbaar. Intussen steeg de maatschappelijke kost tot gigantische proporties.

Het Vlaamse woonideaal bleef. Maar de randvoorwaarden veranderden. Grondprijzen zijn door het dak gegaan. Oude verkavelingen vragen zware renovaties die je niet kunt standaardiseren. Wat ooit slim en goedkoop leek, blijkt op de lange termijn duur en stroef.

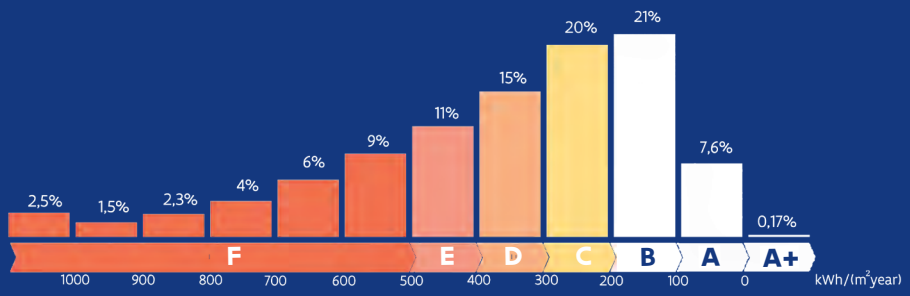


Ons huidig woonmodel is gedateerd omdat het onvoldoende in staat is zich aan te passen aan demografische en sociale evoluties, hoge maatschappelijke kosten veroorzaakt en ongelijkheid versterkt.

Bevolkingspiramide, 2025
Bron: Statbel - eigen verwerking



De bevolking vergrijst. Huishoudens krimpen. De zorgfase duurt langer. Veel ouderen zitten vast in grote, onaangepaste huizen, ver van alles wat ze nodig hebben. Tegelijkertijd is slechts 12% van de woningen en 25% van de appartementen toegankelijk gemaakt.



Geschatte EPC-labelverdeling Vlaamse woningenpark (op 1 januari 2023
Bron: VEKA

Niet-compacte, niet-gerenoveerde woningen slurpen energie. Vandaag renoveren we jaarlijks amper 1% van de woningvoorraad; om tegen 2050 klimaatneutraal te wonen moet dat tempo verdrievoudigen. Intussen stoot België per inwoner bijna dubbel zoveel broeikasgassen uit voor het verwarmen van woningen als het EU-gemiddelde

1. Woonmodel

Van een gedateerd woonideaal…

Het naoorlogse woonmodel in Vlaanderen legde sterk de nadruk op individuele eigendom, lage dichtheden en vrijstaande woningen op een eigen perceel. Het resultaat is een sterk versnipperd woonlandschap. Wonen bleef lange tijd betaalbaar dankzij goedkope bouwgrond buiten de steden en een bouwcultuur van zelfbouw en gestandaardiseerde woningbouw. Die randvoorwaarden zijn intussen grotendeels verdwenen – maar het model zelf is nog steeds dominant.

De grondprijzen zijn sterk gestegen en veel verkavelingen uit het verleden vragen ingrijpende renovaties die moeilijk te standaardiseren zijn. Niet-compacte en niet-gerenoveerde woningen jagen bovendien de energiekosten omhoog, en de grotere afstand tot voorzieningen maakt bewoners afhankelijk van de auto – waardoor ook mobiliteitskosten een verborgen deel van de woonlast worden. Zo stijgen de totale woonkosten structureel en wordt het naoorlogse woonideaal voor steeds minder Vlamingen haalbaar.

Daarnaast sluit dit model steeds minder aan bij maatschappelijke veranderingen. De bevolking vergrijst, huishoudens worden kleiner en de zorgfase in het leven duurt langer – maar veel ouderen wonen in grote, onaangepaste woningen, ver van voorzieningen. Steeds meer mensen wonen alleen, terwijl verspreide woonvormen sociale contacten net bemoeilijken. En nieuwkomers op de woonmarkt blijven door beperkt startkapitaal en lange wachtlijsten voor sociale huur aangewezen op de private huurmarkt. Daar maakt discriminatie hen extra kwetsbaar en blijft hun sociale mobiliteit beperkt, en ook op de huurmarkt zelf blijft het aanbod structureel te krap.

Samengevat: het huidige woonmodel faalt omdat het zich onvoldoende aanpast aan demografische en sociale evoluties, hoge maatschappelijke kosten veroorzaakt en ongelijkheid versterkt.

… naar futureproof wonen

Een toekomstgericht woonmodel zet daarom in op nabijheid, op het delen van ruimte en voorzieningen, en op woonvormen die meegroeien met de levensbehoeften van steeds diversere huishoudens. Het steunt op drie pijlers die elkaar versterken: (1) verdichting, (2) renovatie en transformatie, en (3) een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

De eerste pijler, **verdichting in goed ontsloten kernen**, is geen doel op zich maar een middel om een gevarieerder woonaanbod te creëren. Ze draagt pas bij aan betaalbaarheid wanneer ze gericht woonvormen toevoegt die vandaag ontbreken: betaalbare en kwalitatieve woningen voor kleinere huishoudens zoals medioren en senioren. Precies dat aanbod kan woonrotatie op gang brengen – het mechanisme van de verhuisketen: wanneer kleinere huishoudens een aantrekkelijk alternatief vinden in de kern, komt een deel van de onderbenutte gezinswoningen opnieuw beschikbaar.

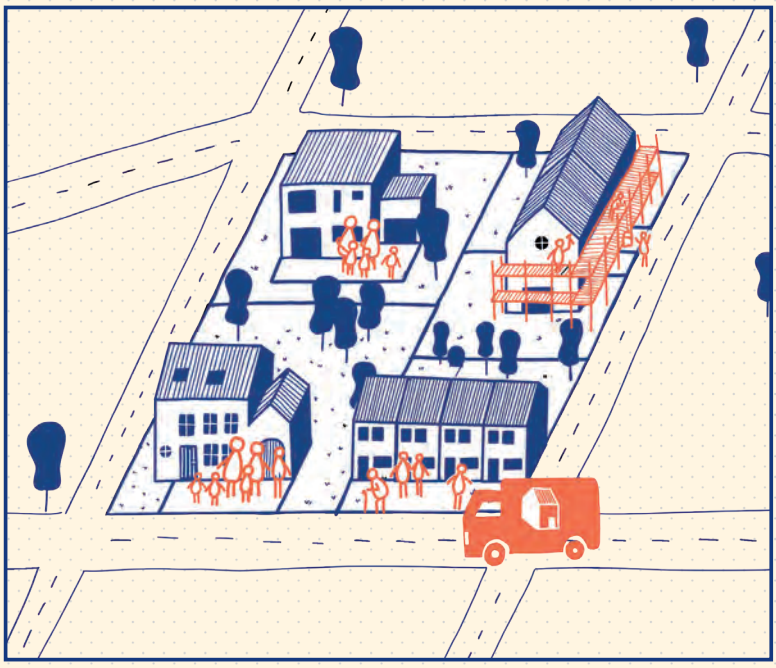
Maar dat volstaat niet. Verdichting moet gekoppeld worden aan een minimaal aandeel betaalbare woningen volgens de closed-loop-principes, gericht op de inkomensgroepen die vandaag moeilijk terechtkunnen op de private woonmarkt.

De tweede pijler is **renovatie en transformatie op buurtniveau**. De bestaande woningvoorraad is versnipperd en voornamelijk in individueel bezit, wat het renovatietempo vertraagt. Tegelijk zijn veel wijken in dezelfde periode ontwikkeld, met gelijkaardige typologieën. Wijkgerichte renovaties stemmen technische ingrepen, energievoorziening, verdichting met betaalbaar woonaanbod en financiering beter op elkaar af. Collectieve oplossingen zoals warmtenetten zijn bovendien enkel haalbaar in wijken met voldoende dichtheid.

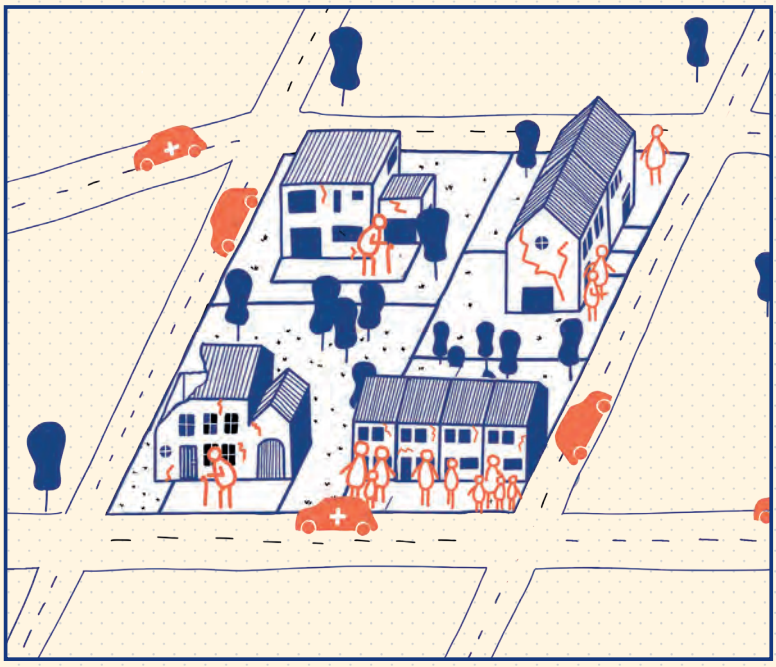
Een rollend renovatiefonds sluit daarbij aan: door de grote voorinvestering te koppelen aan

Het naoorlogse woonideaal, gebaseerd op goedkope bouwgrond buiten de steden en een bouwcultuur van zelfbouw en gestandaardiseerde woningbouw, past niet meer bij een samenleving met kleinere huishoudens die bovendien vergrijst en steeds diverser wordt.

1975



2025



twee terugverdienbronnen – de meerwaarde uit verdichting en de jaarlijkse besparing op de energiefactuur – vloeien middelen terug om de volgende renovatiegolf te financieren. Dat dit geen theorie is, toont Gent: het pilootproject 'Dampoort KnapT OP!' startte in 2015 met OCMW Gent en Domus Mundi (intussen opgegaan in Rots vzw) en werkte met een echte rollende fondslogica. Het inspireerde de Vlaamse overheid: sinds 2020 kunnen OCMW's subsidies aanvragen uit het Vlaams Noodkoopfonds

De derde pijler is een **beter gebruik van de bestaande voorraad** – en precies daar knelt het. Vlaanderen kent een lage woonmobiliteit: Vlamingen verhuizen gemiddeld minder dan vier keer in hun leven, Nederlanders zeven keer (Immoweb, 2025; CBS, 2024). In België ligt het aandeel onderbezette woningen (57%) ruim anderhalve keer hoger dan het EU-gemiddelde van 33% (Eurostat, 2024). Veel kleine huishoudens, zoals medioren en senioren, wonen in te ruime en onaangepaste woningen – niet alleen uit vrije keuze, maar omdat aantrekkelijke alternatieven in de buurt ontbreken, de financiële middelen er niet zijn, of mentale en fysieke drempels een verhuis in de weg staan. Daardoor blijft veel woonruimte onderbenut, vertraagt de renovatie van de voorraad en raken jongere huishoudens moeilijker aan een ruimere gezinswoning.

Een actievere rol van de overheid is nodig. Naast een aantrekkelijke en betaalbare aanbodverruiming maakt ze de vergrijzende bevolking tijdig bewust van komende woonuitdagingen en ondersteunt ze een tijdige verhuis met fiscale stimuli en sociale begeleiding. Op goed gelegen locaties kan renovatie bovendien gekoppeld worden aan het splitsen of uitbreiden van de woning tot een meergezinswoning, zodat mensen in hun woning en buurt kunnen blijven.

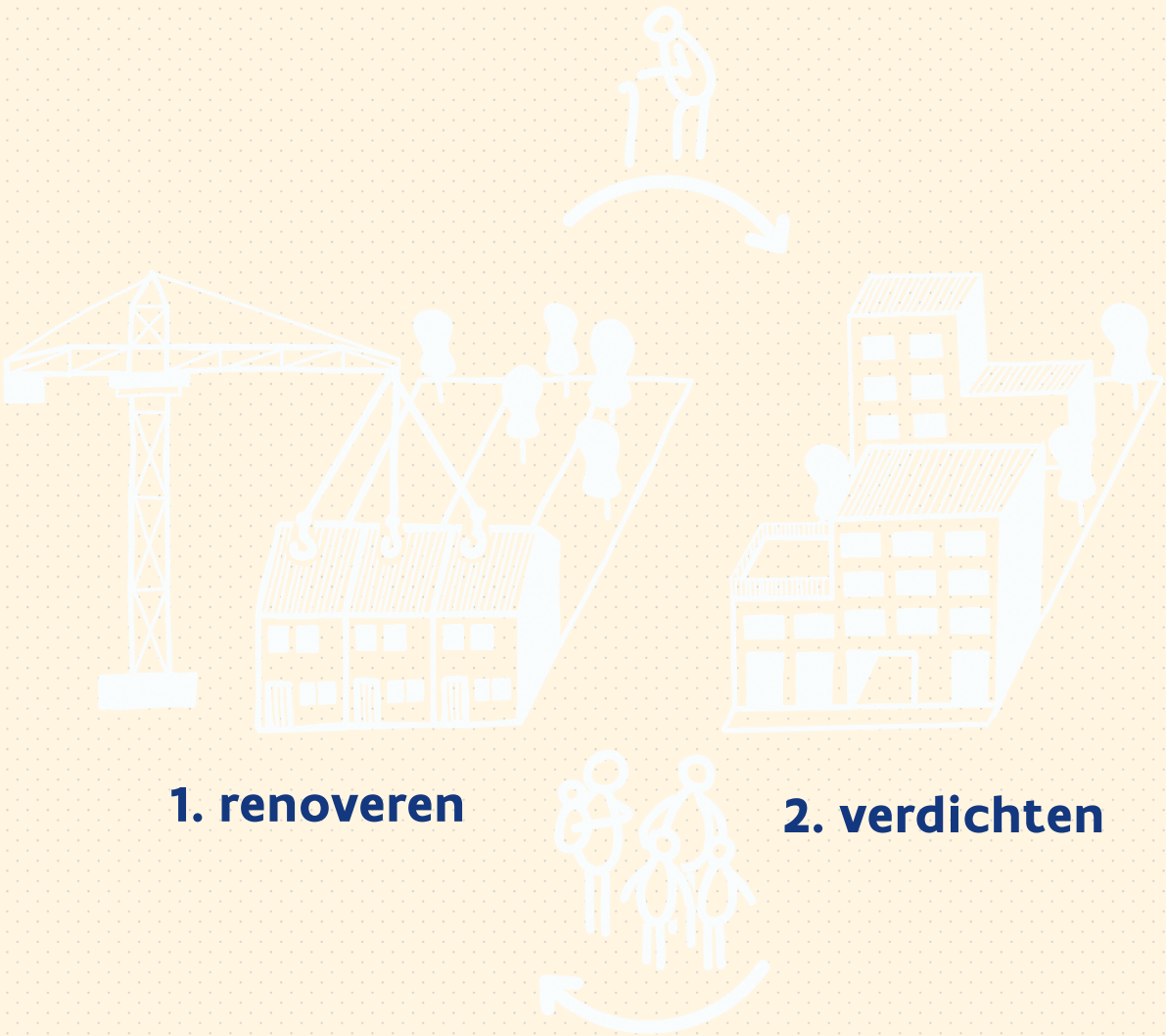
Eenvoudig is die opgave niet: de binding aan woning en buurt maakt dat Vlamingen vaak pas verhuizen wanneer het echt moet. Nodig zijn dus meer woonalternatieven in de eigen buurt, gerichte stimulansen en een geleidelijke mentale shift.

Daarnaast vraagt het ook een denkomslag dat de meerwaardecreatie van een woning niet enkel toekomt aan het individu maar ook aan de gemeenschap. Het huidig woonmodel zorgt ervoor dat publieke investeringen onvoldoende maatschappelijk rendement opleveren maar de meerwaarde grotendeels privaat blijft.

Een futureproof woonmodel vraagt daarom aangevuld te worden met alternatieve vormen van eigendom en beheer, naast het klassieke privaat eigendom. **Verdichting, renovatie en woonrotatie** zijn belangrijke ruimtelijke hefbomen. Maar wie mee eigenaar is van de gecreëerde waarde, bepaalt of deze ook structureel betaalbaar wonen mogelijk maken. Daarom is het zinvol om ook het organisatiemodel mee in beeld te brengen.

Een futureproof woonmodel kiest daarom voor

1. verdichting in kernen
2. wijkgerichte renovatie en transformatie
3. een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad



1. renoveren

2. verdichten

3. woonmobiliteit



94% privaat

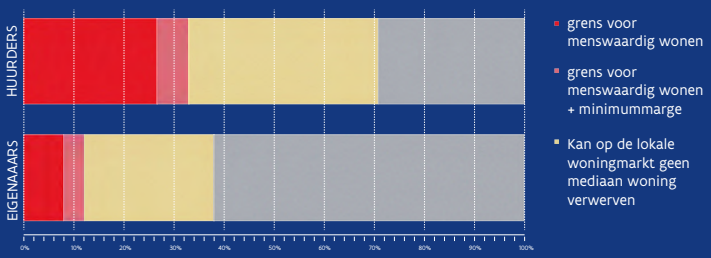
Eigenaars en marktspelers bezitten en bouwen het overgrote deel. Daardoor stuurt rendement de woningmarkt, en niet de maatschappelijke nood. Grond en woningen zijn vermogensobjecten geworden: een spaarpot, een pensioen, een veilige belegging.

2 Organisatie model



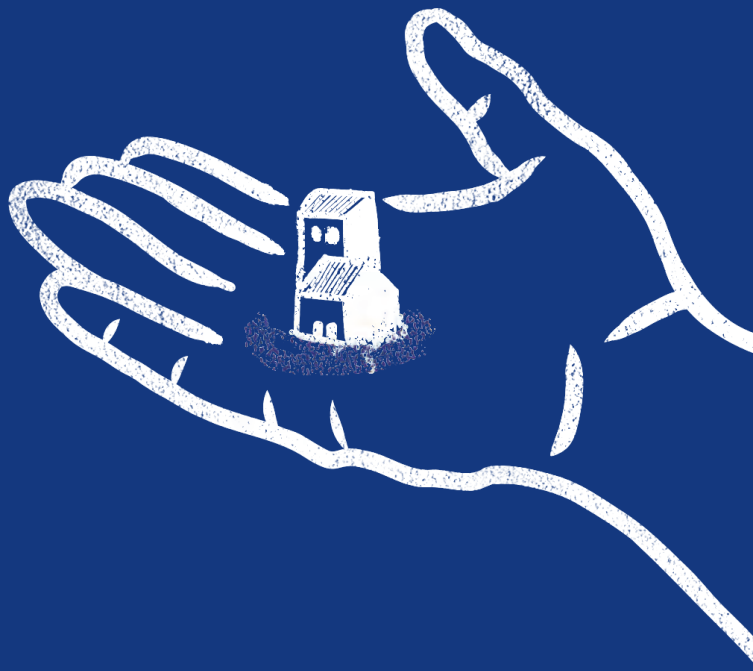
Bouwen bouwen bouwen, klinkt het vaak maar Filip Canfyn rekende het ons voor: de private markt kan geen nieuwbouw koopwoningen bouwen voor de laagste helft van de inkomens. De marges laten het simpelweg niet toe. Onderaan de woonmarkt zijn de winstmarges te klein of onbestaand, waardoor de private ontwikkelaarsmarkt die groep niet bereikt.

Dus knelt het daar waar het 't hardst nodig is. De betaalbaarheidsrisico's liggen bovendien het hoogst bij huurders. Schaarste in het lage huursegment dwingt de laagste inkomens om te concurreren met de middenklasse, voor te weinig woningen van te lage kwaliteit.

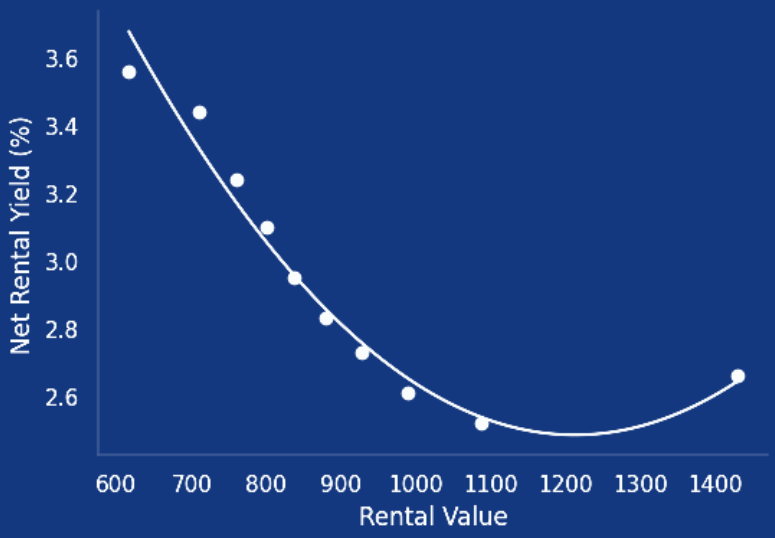


<6%
publiek

De sociale huisvesting die een vangnet zou moeten zijn, is te klein. Ze bedient amper 5,5 procent van de huishoudens. Zelfs met de ambitieuze huidige beleidsdoelstellingen, zullen sociale woningen geen oplossing bieden voor een groot deel van de huishoudens die er recht op hebben.



We zijn vandaag niet georganiseerd om woningen te voorzien voor een steeds grotere groep Vlamingen met betaalbaarheidsrisico's.



Net Yield and Total Return by Rent Value Decile
Bron: Sven Damen, Matthijs Korevaar, and Stijn Van Nieuwerburgh, "An Alpha in Affordable Housing?," NBER Working Paper 33470 (2025)

In België liggen de rendementen hoger in de lagere segmenten van de huurmarkt, en toch mijden particuliere verhuurders dat laagste segment omwille van vooroordelen. Door die schaarste in het goedkopere huursegment betaalt de vaak al precaire huurder een te hoge prijs voor een woning die kwalitatief tekortschiet. Dat is een gemiste kans, want net daar zou de private huurmarkt flexibiliteit moeten bieden: voor starters, voor wie uit een relatie stapt, voor samengestelde gezinnen.

2. Organisatiemodel

Van een dominante private woningmarkt ...

In Vlaanderen liggen het bezit en de productie van woningen vooral bij individuele eigenaars en private marktspelers. Publieke actoren zoals sociale woonmaatschappijen bedienen slechts een klein deel van de bevolking. Daardoor wordt de dynamiek op de woningmarkt sterk gestuurd door financiële overwegingen in plaats van maatschappelijke noden. **De woning als gebruiksobject – een plek om te wonen – raakt daarbij ondergeschikt aan de woning als vermogensobject of middel voor pensioenopbouw.** Fiscale stimulansen, soepele kredietverlening, lage belasting op schenkingen en lage rentevoeten leidden bovendien extra kapitaal naar vastgoed – onderzoek toont aan dat die extra investeringsruimte de prijzen heeft doen stijgen (Vastmans e.a., 2023). Wie al eigenaar is, ziet zijn vermogen zo groeien; wie huurt of wil kopen, betaalt de rekening. We analyseren eerst hoe de private woningmarkt en sociale huisvesting vandaag functioneren, om daarna te tonen welke rol een derde bouwstroom kan spelen.

De private koopmarkt. Private ontwikkelaars richten zich met (ver)nieuwbouw vooral op segmenten waar hogere rendementen te halen zijn. Nieuwe ontwikkelingen voegen jaarlijks slechts zo'n 1% toe aan het totale woonbestand, en met de gangbare winstmarges (15%) worden ze voor de laagste helft van de Vlaamse inkomens steeds minder betaalbaar. Op de secundaire markt – de verkoop van bestaande woningen – bepalen de gestegen prijzen en de vereiste eigen inbreng wie nog toegang krijgt. Het resultaat: de private markt ontwikkelt nauwelijks betaalbare koopwoningen, er ontstaat schaarste in het lagere segment en lagere inkomens moeten er concurreren met middeninkomens. Net omdat dit model dominant blijft terwijl een steeds groter deel van de Vlaming er financieel op afhaakt, dreigt ook de woningbouwproductie zelf te vertragen.

De **private huurmarkt** kan flexibiliteit bieden aan starters, kwetsbare groepen en woningzoekenden in overgangssituaties – een relatiebreuk, gezinshereniging, een nieuw samengesteld gezin – maar het aanbod in het betaalbare segment blijft beperkt. De Vlaamse huurmarkt steunt vooral op particuliere verhuurders; dankzij hun onbelaste arbeid in bouw, onderhoud en beheer bleef huren lange tijd relatief betaalbaar. Maar veel van die verhuurders zoeken zekerheid en mijden het laagste huursegment uit vrees voor wanbetaling, slecht onderhoud of snelle huurderswissels. In dat segment ontstaat zo een grote krapte, met hoge prijzen voor woningen van lage kwaliteit (Vastmans & Vandenbergh, 2025).

"Door een beperkt aanbod voor Q3 inkomens op de huurmarkt vinden maar weinigen onder hen een geschikte huurwoning en concurreren ze met de lagere inkomens. Zo worden prijzen aan de onderkant van de huurmarkt opgedreven."

- Filip Canfyn, woonlabo 1

"Particuliere verhuurders in Vlaanderen hebben een bepaald verwachtingspatroon van een goede verhuurder. Ze willen goed onderhoud, stipte betalers, geen overlast en geen gedoe met de buren. Dit strookt niet met hun perceptie van de veelal kwetsbare huishoudens – zoals gezinnen met jonge kinderen, andere culturen, lage inkomens en mensen met een leefloon – die vandaag heel moeilijk betaalbare huurwoningen vinden."

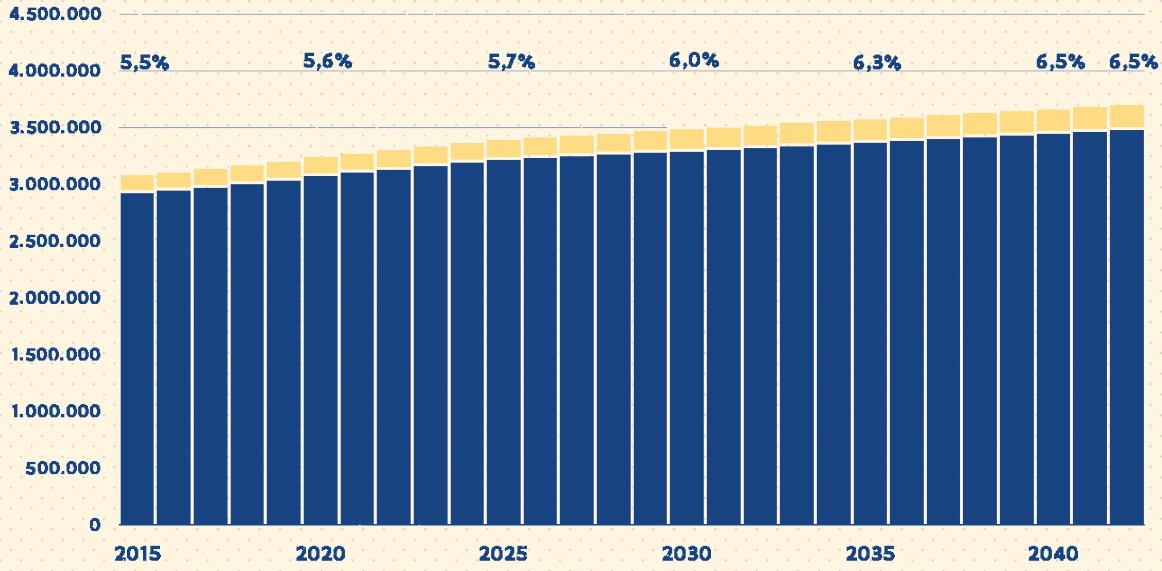
–Jana Verstraete, woonlabo 2

Verhuurders bepalen de instaphuur bovendien vrij: zonder koppeling aan woningkwaliteit remt niets te hoge prijzen in het laagste segment af. En een groot deel van deze verhuurders vergrijst, zonder dat een nieuwe generatie hun rol overneemt – wat het aanbod verder onder druk zet.

De **sociale huisvesting** blijft klein in Vlaanderen. Volgens de Woonsurvey 2023 huurt ongeveer 5,5% van de Vlaamse huishoudens sociaal (de Smalen & Van den Broeck, 2025). De Vlaamse regering wil tegen 2042 in het maximale scenario 56.000 nieuwe sociale huurwoningen in verhuur nemen; met de

Het huidig woonmodel zorgt ervoor dat publieke investeringen onvoldoende maatschappelijk rendement opleveren maar de meerwaarde grotendeels privaat blijft.

Wie eigenaar blijft van de gecreëerde waarde, bepaalt of een nieuwbouw, verdichting of renovatie ook echt tot structurele betaalbaarheid leidt.



Evolutie en prognose van het woningbestand en het aandeel sociale woningen in Vlaanderen
Bron: PinC - eigen verwerking

Zelfs met de ambitieuze huidige beleidsdoelstellingen voor 2040, bieden sociale woningen geen oplossing voor een groot deel van de huishoudens die er recht op hebben.

verwachte huishoudensgroei stijgt het aandeel sociale huurders dan tot amper 6,6% (VVSG, 2026). Zelfs met de geplande groei blijft sociaal wonen zo een noodvoorziening voor weinigen – wat stigmatisering in de hand werkt en het maatschappelijk draagvlak voor verdere uitbouw ondergraaft.

… Naar drie complementaire bouwstromen

Om betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen te realiseren zijn twee dingen nodig: actoren die kunnen bouwen, én eigendoms- en beheermodellen die de gecreëerde waarde in het systeem houden. Het huidige Vlaamse organisatiemodel levert beide onvoldoende; een hertekening naar drie complementaire bouwstromen dringt zich op. De kernvragen zijn telkens dezelfde: wie is de bouwheer, voor wie wordt er gebouwd, en wie blijft eigenaar en beheerder van de gecreëerde waarde?

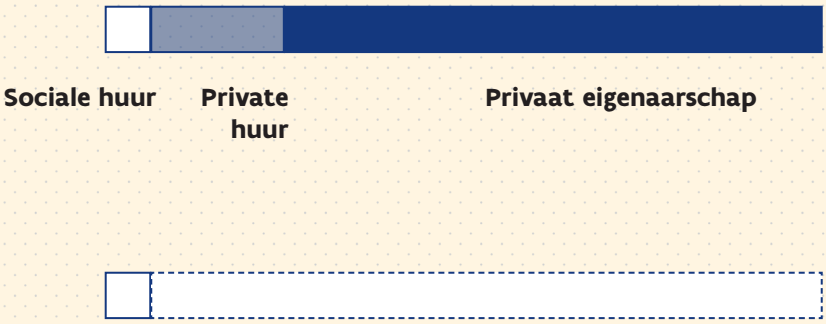
De **publieke bouwstroom**, met de woonmaatschappijen als kern, blijft essentieel. Zij kunnen gestandaardiseerde, kwalitatieve woningen realiseren en beheren, en zo langetermijnzekerheid bieden aan de laagste inkomensgroepen. Maar de ambities moeten stelselmatig omhoog, met als perspectief het wegwerken van de wachtlijst. Het aantal wachtenden overstijgt vandaag het bestaande aanbod (Wonen in Vlaanderen, 2024): net genoeg om de bestaande, vastgestelde nood te dekken. Met een sterker mandaat, meer grondposities en een actieve regierol kunnen de woonmaatschappijen bovendien sociaal woonaanbod realiseren op goed ontsloten locaties, beter geïntegreerd in het woonweefsel.

De **private bouwstroom** blijft onmisbaar voor productiecapaciteit en slaagt er voor een aanzienlijk deel – naar schatting 50 à 60% – van de Vlamingen wel in om een passend en betaalbaar antwoord te bieden. Voor de resterende 40 à 50%, veelal de laagste inkomens, blijft haar slagkracht echter beperkt. Inbedding in een bredere maatschappelijke opdracht is daarom noodzakelijk, en daarvoor bestaat al beleidsinstrumentarium. Het geconventioneerd huren koppelt private ontwikkeling aan een tijdelijke verplichting voor betaalbare huur van maximaal 27 jaar – waarna de woning uit de gesloten kringloop verdwijnt. Duitsland toont waar zulke tijdelijke verankering toe leidt. De Sozialbindung – subsidies aan private ontwikkelaars, structureel vergelijkbaar met ons geconventioneerd huren – produceerde in de jaren 1950 en 1960 miljoenen betaalbare woningen. Maar de bindingen liepen af zonder dat nieuwe productie volgde: van circa drie miljoen gereguleerde huurwoningen in 1990 blijft vandaag iets meer dan één miljoen over. In veel steden leidde dat krimpende aanbod tot sterk stijgende huurprijzen en verdringing van lage en middeninkomens (Schönig, 2020; LSE, 2025). Een betaalbaar woonmodel dat voldoet aan de principes van een 'closed loop financieringslogica' vermijdt die valkuil door betaalbaarheid permanent te verankeren – onafhankelijk van telkens hernieuwde beleidsengagementen. Zo komen we bij de derde bouwstroom.

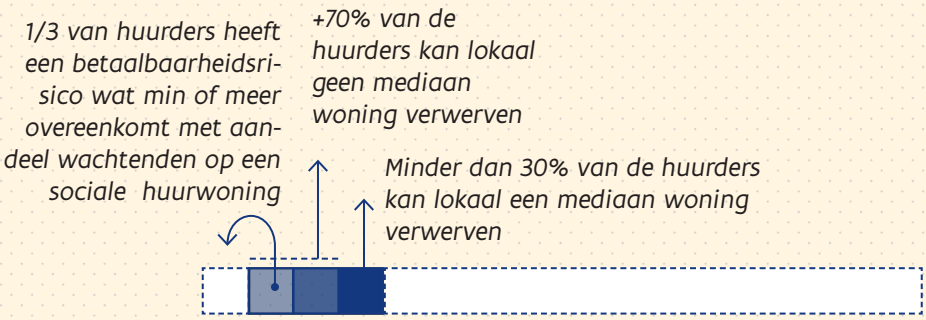
Tussen de sociale huisvesting en de private markt bestaat nochtans een **derde bouwstroom:** coöperatieve, semi-publieke en not-for-profit woonactoren, die in Midden-Europa al een aanzienlijk deel van de woningmarkt innemen. Via hun eigendoms- en exploitatiemodel – coöperatief aandeelhouderschap of not-for-profit verhuur – bieden ze garanties op betaalbaarheid, ook op lange termijn. In Vlaanderen bleef dit model onderontwikkeld. En dat gemis treft een groeiende groep: niet alleen de laagste inkomens, maar ook jonge huishoudens en lagere middeninkomens die zonder familiaal vermogen de koopmarkt niet meer kunnen betreden. Die afhankelijkheid van familiekapitaal bestendigt ongelijkheid en geeft ze door van generatie op generatie. De uitbouw van een derde bouwstroom is daarom meer dan ooit een noodzakelijke piste.

Bekijken we beide als bouwstromen – wie bouwt, voor wie, en met welke middelen – dan valt op dat de private en de publieke stroom vandaag vrijwel alle middelen van het Vlaamse woonbeleid in beslag nemen, maar niet op dezelfde manier. De middelen van de publieke bouwstroom blijven als vastgoed en grond lang in het woonsysteem circuleren; het grootste deel van de middelen voor de private stroom vloeit via subsidies weg naar private vermogensopbouw. Onderzoek van het Steunpunt Wonen stelt daarbij herhaaldelijk een mattheuseffect vast: woonsubsidies komen in totaal sterker terecht bij midden- en hogere inkomens (Heylen, 2026). Zo kostte de uitdovende woonbonus in 2023 nog ruim 1,1 miljard euro – meer dan een derde van het totale woonbeleidsbudget (Vlaams Parlement, 2024).

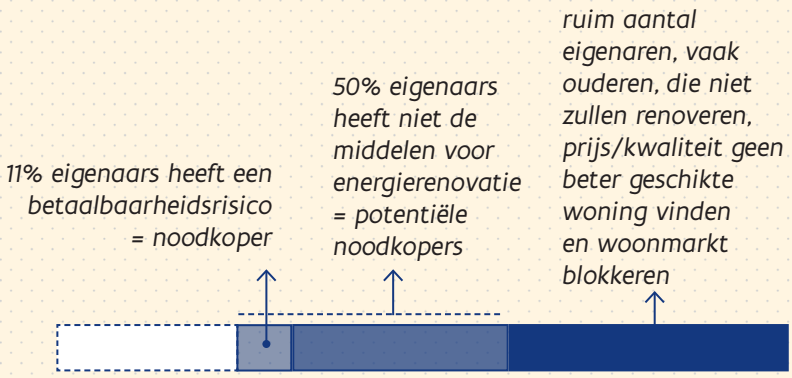
Het huidige Vlaamse organisatiemodel is weinig divers.



1. Sociale huur is ontoereikend en stigmatiserend als vangnet.



2. Private huur is voor velen geen vrije keuze: Haast een derde van de huurders staat op de wachtlijst voor een sociale woning. Meer dan 2/3 kan in de eigen buurt geen woning kopen.



3. Eigenaarschap wordt gezien als het doel van maatschappelijk succes. Maar ook eigenaarschap kent zijn pijnpunten, van noodkopers tot huishoudens zonder leencapaciteit voor energierenovatie en ouderen die vastzitten in een ongeschikte woning, en zo de woonmarkt blokkeren.

Van kiemen naar een volwaardige derde bouwstroom in Vlaanderen

De derde bouwstroom onderscheidt zich van de twee bestaande, op twee samenhangende punten: haar bouwheerschap en haar beheervorm.

Ten eerste het bouwheerschap. De derde bouwstroom treedt op als bouwheer vanuit een maatschappelijke missie: niet voor maximale winst, maar voor een doelgroep die vandaag tussen de sociale huur en de private koop valt. Een non-profit woonmodel werkt kostengebaseerd: de woonkost (huurprijs) wordt bepaald door de werkelijke kost, en niet door verwachte winstmarges.

Ten tweede de beheervorm. Bouwheerschap vanuit een maatschappelijke missie heeft alleen duurzame impact als de gecreëerde waarde in het systeem blijft. Collectieve of publieke beheervormen – erfpacht, coöperatief eigendom, publiek grondbezit – maken dat mogelijk.

Bouwheerschap en beheervorm versterken elkaar. Wie bouwt voor betaalbaarheid maar eigendom niet verankert, levert een eenmalige interventie. Wie eigendom wél verankert maar geen scherp maatschappelijk programma voert, riskeert dat woningen terechtkomen bij wie de weg al kent – hogere inkomens met netwerk en eigen inbreng – terwijl huishoudens zonder startkapitaal uit de boot vallen. De sterkste modellen combineren beide: ze houden vastgoed weg van speculatie én bewaken actief voor wie het bedoeld is. Die combinatie geeft bovendien een prikkel om degelijker en voor de lange termijn te bouwen, en draagt zo bij aan blijvende betaalbaarheid.

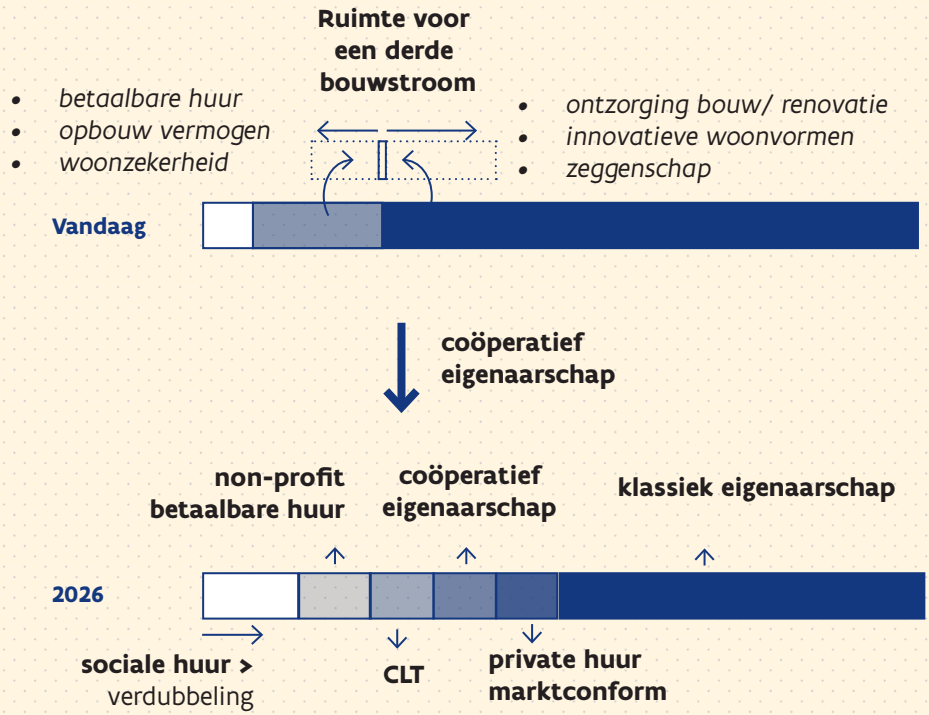
Verschillende organisatievormen vullen elkaar aan binnen de derde bouwstroom. Wat ze delen is de combinatie van maatschappelijk bouwheerschap en een beheervorm die waarde in het systeem houdt. Drie kiemen zijn in Vlaanderen vandaag al zichtbaar.

Not-for-profit verhuur of kostprijshuur (cost-based rent). De huurprijs weerspiegelt de werkelijke kostprijs van bouw, beheer en onderhoud, zonder winstmarge voor private investeerders. Stad Gent bouwt via Modest een huurpatrimonium op dat structureel binnen het stedelijk vermogen blijft – al blijft de ambitie voorlopig klein. Dat het model kan opschalen, bewijst Wenen: daar huurt vandaag veertig procent van de huishoudens aan kostendekkende prijzen via gemeentelijke of coöperatieve woningen (Stadt Wien, 2023).

Levenslang woonrecht via coöperatieve aandelen. Wie geen eigen inleg van 20% kan voorleggen, krijgt geen hypotheeklening – en dat overkomt steeds meer woonzoekenden. Een coöperatief model biedt een alternatief: bewoners kopen bij aanvang aandelen. Idealiter ligt dat aandeel, om ook lagere inkomensgroepen te bereiken, niet hoger dan 5 à 10% van de totale investering. Daarnaast betalen ze een maandelijkse woonbijdrage op basis van de werkelijke kostprijs van aankoop, beheer en onderhoud. Wooncoop en Collectief Goed tonen hoe dat in Vlaanderen werkt – de eerste voor een breed middenklassepubliek, de tweede voor kwetsbare gezinnen die buiten de sociale én de private markt vallen (SAAMO, 2024). Maar beide voeren moeizame onderhandelingen met banken die het model niet kennen, en krijgen weinig overheidsondersteuning. Amsterdam pakt dat anders aan: de stad stelde in 2020 een doel van 10% coöperatieve woningen tegen 2040 en koppelde daar drie instrumenten aan – exclusieve bouwkavels, erfpacht tegen aangepaste prijs en een gemeentelijk leenfonds van vijftig miljoen euro (Gemeente Amsterdam, 2020; !WOON, 2021). Het verschil zit niet in de praktijk maar in het kader: coöperaties hoeven er zichzelf niet telkens opnieuw uit te vinden, kunnen rekenen op ondersteuning van de overheid en daardoor ook op het vertrouwen van de banken.

Community Land Trusts (CLT). Het eigendom van de grond wordt gescheiden van dat van de woning: de grond blijft permanent in handen van de CLT, bewoners kopen enkel de woning. Bij doorverkoop zijn zowel de prijs als de koper begrensd – de woning moet opnieuw terechtkomen bij iemand die voldoet aan de inkomens- of vermogensvoorwaarden van de CLT, zodat ook de volgende bewoners betaalbaar wonen. Het concept is in Vlaanderen niet nieuw: steden als Leuven, Gent en Antwerpen experimenteren er elk afzonderlijk mee, maar met veel middelen voor beperkt succes. Frankrijk koos in 2014 met de loi ALUR voor structurele verankering: het Organisme

Een derde bouwstroom kan het Vlaamse organisatiemodel diversifiëren



Tussen huur en privaat eigendom kan een derde bouwstroom groeien, missiegedreven en op maat van de huidige woonnoden en wensen. Deze bouwstroom kan bieden wat private huur of eigenaarschap vandaag niet of beperkt kan. Voor huurders: betaalbare huur, meer woonzekerheid en opbouw van vermogen. Voor eigenaars: ontzorging, innovatieve woonvormen en zeggenschap.

de Foncier Solidaire (OFS) werd als gesloten keten in de nationale wetgeving opgenomen. Via het bail réel solidaire (een sociale erfpacht) blijft de grond permanent eigendom van de OFS: de bewoner koopt enkel de woning en betaalt een lage grondvergoeding voor het gebruik van de grond. De doorverkoopprijs wordt geïndexeerd maar geplafonneerd, en bij elke nieuwe overdracht zet de OFS de erfpacht terug op haar volledige looptijd – zo veroudert de erfpacht nooit en blijft de woning generatie na generatie betaalbaar. Intussen zijn een honderdtal OFS-en actief als blijvende rem op grondspeculatie in het betaalbare segment (Ministère de la Transition écologique, 2023). In Vlaanderen ontbreekt zulke juridische erkenning die experimenten kan laten uitgroeien tot structureel beleid.

De uitbouw van een derde bouwstroom met closed-loop beheer vraagt een duidelijke keuze; het volstaat niet om de bestaande woningmarkt bij te sturen of ruimte te geven aan kleinschalige initiatieven. De verschuiving reikt bovendien verder dan de derde bouwstroom alleen: ook bestaande actoren uit de publieke en de private bouwstroom kunnen elementen van closed-loop beheer integreren, door naast hun klassieke producten ook kostprijshuur, coöperatieve woonaandelen of CLT-formules aan te bieden. Private ontwikkelaars die niet alleen bouwen maar ook beheren, hebben daarbij zelf belang bij kwaliteit op lange termijn – wat de algemene betaalbaarheid ten goede komt.

Een derde bouwstroom ontstaat echter niet vanzelf. Ze vraagt een sturingsmodel dat haar mogelijk maakt: grondposities, een helder stedenbouwkundig kader, fiscale prikkels én juridische erkenning. Daarover gaat het volgende hoofdstuk.

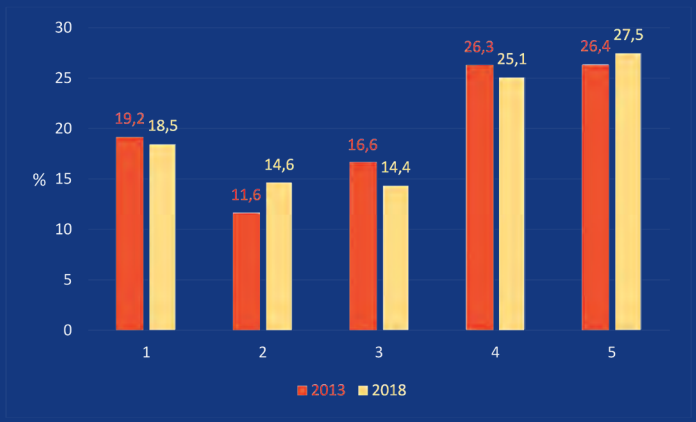


De derde bouwstroom vertrekt vanuit een maatschappelijke missie en verankert eigendom zodat waarde in het systeem blijft. Die derde bouwstroom ontstaat niet vanzelf: ze vraagt beleidskeuzes rond grond, financiering en een juridisch kader.

Vier krachten sturen het woonsysteem: grond, stedenbouwkundig instrumentarium, fiscaliteit en de erkenning en financiering van betaalbare woonactoren. Historisch koos Vlaanderen op alle vier voor dezelfde richting: het individuele eigendomsmodel. Privatisering van publieke grond, fiscale voordelen voor wie koopt, versnipperde bevoegdheden met weinig greep op de ruimtelijke ontwikkeling – en geen kader voor woonactoren die het anders willen doen.

3 Sturingsmodel

Figuur 39 Verdeling van het totaalbedrag van de woonsubsidies (volgens de gebruikskostenmethode), naar inkomenskwintiel, in %, Vlaanderen, 2013 2018



Bron: Woonsurvey 2018, VMSW, Agentschap Wonen, Vlaams Woningfonds

Subsidies misten vaak hun doel. Meer dan de helft van de renovatiepremies ging tot voor kort naar de hoogste twee inkomenskwintielen. Wie het minst nodig heeft, krijgt het meest. Economen noemen dat het mattheuseffect.

Verdichting betekent meer vloeroppervlakte op dezelfde grond. Je zou verwachten dat dit wonen betaalbaarder maakt. Echter, zonder sturing op dichtheid betalen ontwikkelaars de de speculatieve grondprijs van wat ze denken te mogen bouwen en stijgen de grondprijzen.



Oude woningen

verdichting
met sturing levert
betaalbare m2

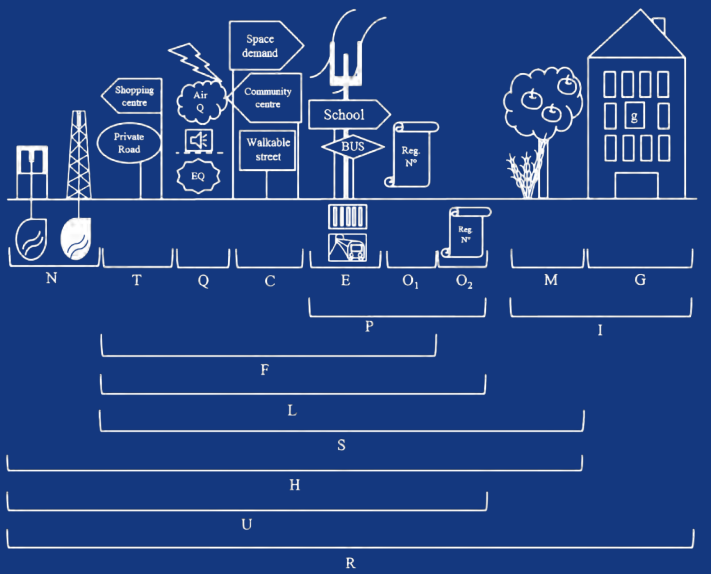
verdichting
zonder sturing
veroorzaakt
stijging grondprijs



nieuwe woningen

Het huidig beleid is nog sterk gericht op het ondersteunen van eigenaarschap, een doel dat voor steeds meer starters zonder familiekapitaal niet meer haalbaar is.

Buurten worden waardevol dankzij wat de gemeenschap erin investeert. Publieke infrastructuur, voorzieningen, mooie publieke ruimte: ze jagen de grondprijzen omhoog. In hun zoektocht naar geld verkopen Vlaamse steden en gemeenten de komende jaren voor 1,8 miljard euro aan patrimonium. Door zulke privatisering van publieke gronden verliest de overheid een belangrijke hefboom om maatschappelijke doelen als betaalbaar wonen te realiseren.



Sign	Nomenclature	Example/definition
Element		
N	Natural resources (including land productivity)	Minerals, oil, water bodies, soil
T	Private improvements: investment nearby	Shopping centre, private road
Q	Environmental externalities	Air Q., noise, radiation
C	I Public/community intervention	Space demand', community attractiveness
E	II Public intervention: urban infrastructure	Transport, sewage, electricity
O	III Public intervention: land-use regulations	O_1: Zoning, O_2: use rights
M	Private improvements-owner: non-structural	Garden, irrigation system
G	Private improvements-owner: structural	House, dwellings
g	Private improvements-owner: structural	Apartment or part of building

Milan-Model of Elements of Real-Estate Value
Bron: Milan et al., 2016, pp. 339, 340)

3. Sturingsmodel

Vier sturingsterreinen

Naast het woonmodel en het organisatiemodel bepaalt ook het sturingsmodel hoe de woningmarkt functioneert. Historisch stuurde Vlaanderen sterk op een dominant eigendomsmodel: fiscale voordelen voor eigendom, een beperkte publieke grondpolitiek en versnipperde bevoegdheden maakten het moeilijk om betaalbaar wonen via andere organisatiemodellen structureel te garanderen. Vier sturingsterreinen werken daarbij samen: het grond- en vastgoedbeleid, het stedenbouwkundig instrumentarium, de fiscaliteit, en de erkenning en financiering van nieuwe woonactoren.

1. Grond- en vastgoedbeleid. De waarde van woningen en bouwgrond wordt, naast de locatie, sterk beïnvloed door investeringen van overheden en gemeenschappen. Publieke infrastructuur, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit maken buurten aantrekkelijker en doen vastgoed in waarde stijgen. Zonder publieke grondposities vloeien die meerwaarden grotendeels naar private grondeigenaars – en mist de overheid de fundamentele basis om betaalbaar wonen structureel te realiseren.

Dat mechanisme werkt vandaag in twee richtingen tegelijk: overheden betalen marktconforme prijzen om betaalbare woonprojecten te realiseren op gronden waarvan ze de waardestijging zelf hebben veroorzaakt, én verkopen tegelijk hun eigen grondposities tegen marktprijzen om lokale begrotingen te stutten. Een actief grond- en vastgoedbeleid doorbreekt die dubbele logica: wie grond verwerft en in publieke handen houdt, stuurt structureel wat erop komt.

Stad Antwerpen voert via AG Vespa, haar autonome vastgoeddochter, al decennia een actief grond- en pandenbeleid: verloederde panden worden opgekocht, vernieuwd en als

kwalitatieve woningen teruggebracht, terwijl de stad strategische grondposities verwerft in stadsontwikkelingsprojecten. Met de Hoederentiteit experimenteert ze daarbovenop met een instrument om de meerwaarde op publieke grond rond de leefbaarheidsprojecten van de Antwerpse ring te laten terugvloeien naar betaalbaar wonen en publieke voorzieningen (Stad Antwerpen, 2024).

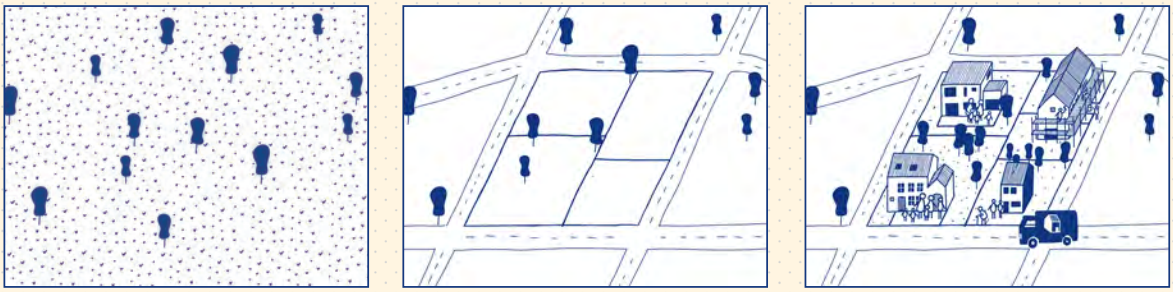
Gemeenten kunnen daarnaast het voorkooprecht inzetten. Gent doet dat als eerste Vlaamse stad gebiedsdekkend: sinds 1 januari 2025 geldt het voor woonmaatschappij Thuispunt in alle Gentse woongebieden, gekoppeld aan de ambitie om het aandeel sociale woningen tegen 2050 van circa 13% naar 20% te brengen (Stad Gent, 2024). Na een volksraadpleging over betaalbaar wonen voerde de stad bovendien een stappenplan in waarbij eigen gronden en panden niet langer zomaar op de private markt komen, maar eerst worden aangeboden aan Thuispunt, de plaatselijke woonmaatschappij – zodat publiek patrimonium binnen het systeem blijft. Wat in Gent kan, is in principe overal mogelijk.

Een actief grondbeleid betekent niet dat de overheid alles zelf doet – het betekent dat ze de positie inneemt van waaruit ze stuurt. Antwerpen en Gent tonen dat dezelfde positie via heel verschillende instrumenten kan worden opgebouwd: via actieve grondontwikkeling en meerwaardecaptatie, of via systematische voorkoop bij elke transactie.

2. Stedenbouwkundig instrumentarium en meerwaardecaptatie. Bij grote ruimtelijke ontwikkelingen stijgt vaak de waarde van de grond: een herbestemming, een hogere toegelaten dichtheid of een vergunning voor extra bouwlagen maakt een terrein plots veel meer waard. Die waardestijging is het gevolg van een publieke beslissing, maar landt op private grond. De vraag is wie ze opstrijkt – de grondeigenaar of de gemeenschap. Het antwoord bepaalt of de bouwshift wonen betaalbaarder maakt of net duurder.

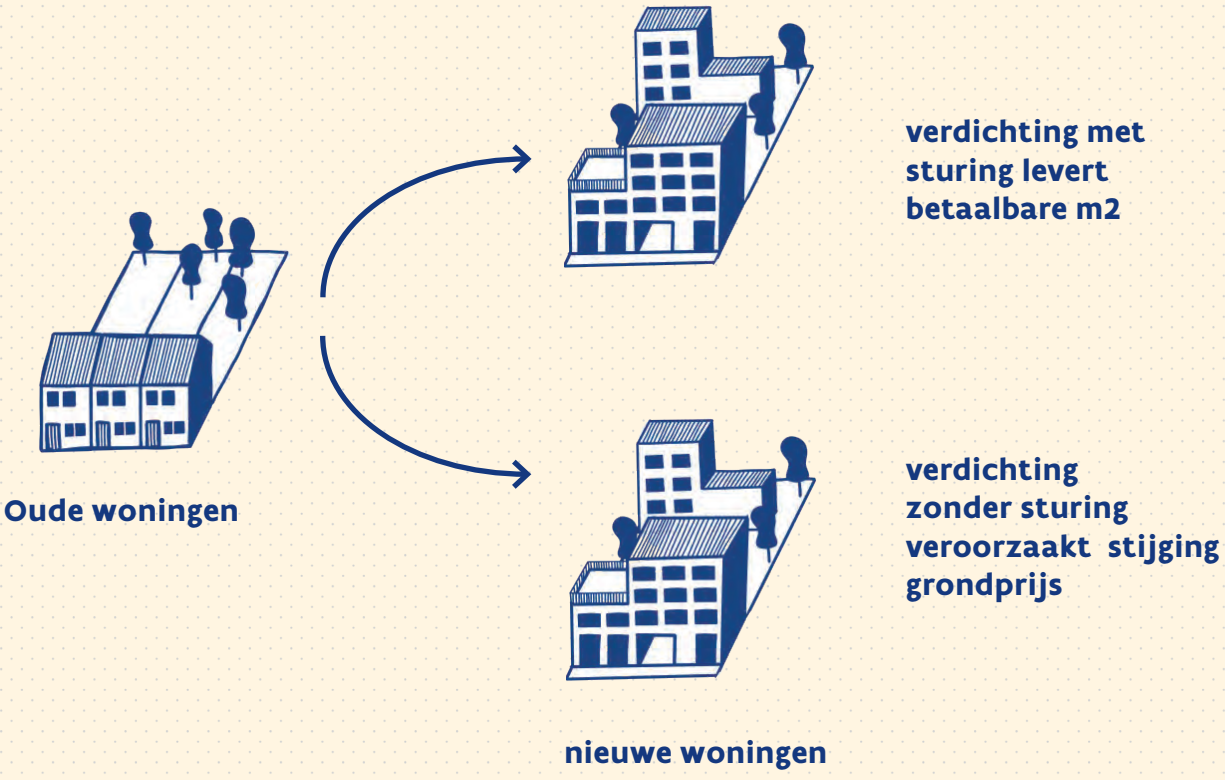
In Vlaanderen ontbreekt vandaag de instrumentkracht om die meerwaarde structureel te capteren. Een groot deel van de juridisch bestemde woongebieden wordt nog gestuurd door verouderde gewestplannen, zonder verfijning via RUP's

Grondwaarde wordt gecreeërd door samenspel tussen publieke investeringen, private investeringen en gemeenschap.





Fasen van vastgoed- /gebiedsontwikkeling bij lage alternatieve kosten
Bron: Buitelaar, E. (2021), Werking van de grondmarkt, Den Haag: PBL. , eigen verwerking



of andere instrumenten. De bestaande hefbomen – stedenbouwkundige lasten en planbatenheffingen – worden beperkt ingezet: ze zijn projectgebonden, capteren binnen strikte juridische grenzen slechts een deel van de meerwaarde en bieden geen gebiedsgericht financieringsmechanisme. Zeker voor kleinere gemeenten is dat een drempel.

"Vlaanderen heeft geen traditie van het sturen op dichtheden."

"Naarmate de dichtheid stijgt, stijgt ook de grondprijs per m2 en kan de ontwikkelaar vervolgens meer voor de grond bieden of zijn winst vergroten."

– Michael Ryckewaert, woonlabo 3

Andere steden tonen dat het anders kan. München grijpt rechtstreeks in op de meerwaarde: via het SoBoN-systeem (Sozialgerechte Bodennutzung, 1994) wordt bij elke bestemmingswijziging een deel van de grondwaardestijging afgeroomd voor betaalbaar wonen. In dertig jaar leverde dat meer dan 59.000 woningen op, waarvan zo'n 16.000 in het gesubsidieerde segment (Landeshauptstadt München, 2021). Veelzeggend is dat die afroming ontwikkelaars nooit heeft belet om te blijven bouwen: zolang het kader helder en voorspelbaar bleef, werd er volop gerealiseerd.

Dichter bij huis zet Brussel een eerste stap richting voorspelbaarheid: met de projectlines legt het Brusselse gewest vóór een vastgoedtransactie een coherent stedenbouwkundig kader van ambities en beperkingen vast (BMA, 2022). Elke kandidaat-koper weet vooraf wat er kan; zo wordt de projectkwaliteit geborgd nog voor de vergunningsfase en worden risico's voor ontwikkelaars berekenbaar.

Net daar ligt de les voor Vlaanderen, waar ontwikkelaars en overheden vandaag veel tijd en middelen verspillen aan onderhandelingen die de betaalbaarheid niet ten goede komen. Een vooraf gekend kader is voor ontwikkelaars geen last maar een voordeel: het neemt onzekerheid weg, verkort procedures en maakt investeringen beter inschatbaar. Tegelijk biedt het de overheid het aangrijpingspunt om maatschappelijke ambities te verankeren – betaalbaar en kwalitatief wonen op geschikte locaties – nog voor de grond van eigenaar wisselt. Zo'n kader moet rendabel genoeg zijn om de private bouwstroom mee te krijgen, en afdwingbaar genoeg om de gecreëerde waarde deels in het systeem te houden.

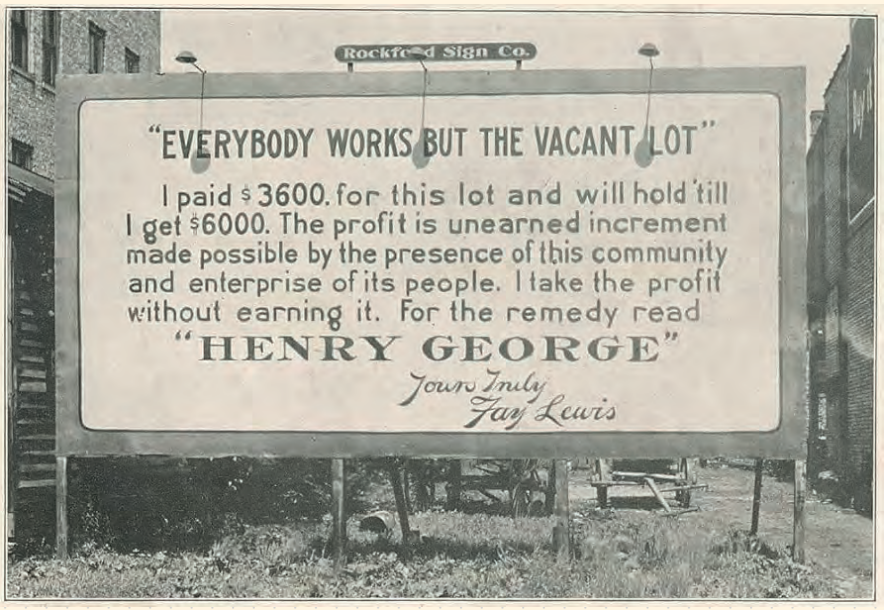
3. Subsidies en belastingen

Het Vlaamse fiscale systeem beperkt betaalbaar wonen structureel. Eerst door wat het stimuleert. Historisch lag de nadruk sterk op particulier eigenaarschap – via de woonbonus, renovatiepremies en verlaagde registratierechten. Zulke maatregelen verhogen de koopkracht, maar in een markt met beperkte grondvoorraad vertaalt zich dat deels in hogere prijzen. Ze kennen vaak mattheuseffecten: wie al over middelen beschikt, lijkt er het meest van te profiteren (Heylen, 2020, 2026). En ze sturen niet noodzakelijk naar duurzame keuzes: dezelfde premies ondersteunen even goed ruimer wonen dan nodig of ingrepen waarvan de waarde het systeem weer verlaat zodra de bewoner vertrekt. Een premie voor een traplift dient één bewoner voor beperkte tijd om in een verder onaangepaste, vaak te grote woning te blijven wonen; dezelfde middelen ingezet in algemene toegankelijkheid – bredere deuren, een lift, een drempelvrije ingang – behouden ook nadien waarde voor anderen.

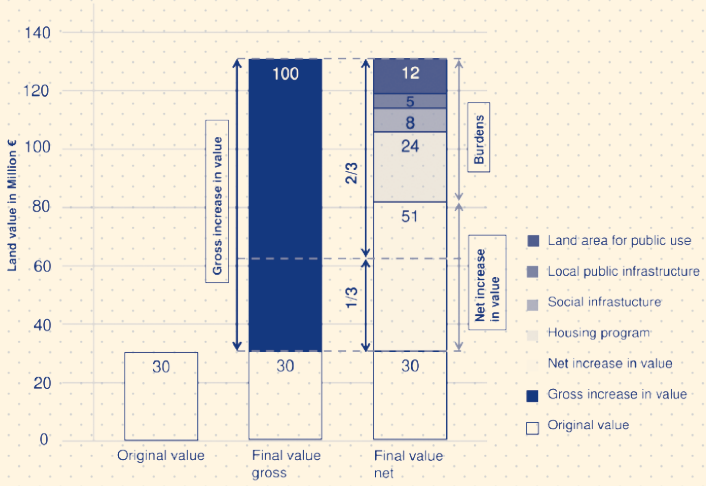
Ten tweede door wat het belast. Vlaanderen belast transacties en gebouwen zwaarder dan grondwaarden. De onroerende voorheffing steunt op het kadastraal inkomen – een fictieve huurwaarde uit 1975, sindsdien geïndexeerd maar nooit grondig herzien – en volgt de reële waardestijging van grond dus nauwelijks. Het resultaat is een omgekeerde prikkel: een braakliggend perceel of een leegstaande woning op een goede locatie groeit vrijwel onbelast in waarde aan, terwijl wie grondig verbouwt het kadastraal inkomen – en dus de belasting – ziet stijgen. Verkommeren loont, verbeteren wordt bestraft.

Een hervorming kan vertrekken van een eenvoudige toetssteen: niet alleen of een uitgave nuttig is, maar ook of de waarde ervan in het systeem blijft. Generieke koopkrachtondersteuning wordt dan gerichter gekoppeld aan maatschappelijke doelen:

De fiscaliteit op grond en vastgoed is verouderd en beloont speculatie. Geen nieuw inzicht: dit billboard van aanhangers van econoom Henry George – "iedereen werkt, behalve het braakliggende perceel" – dateert al van 1914 (Rockford, VS).



München toont dat het anders kan. De stad grijpt rechtstreeks in op de meerwaarde: via het SoBoN-systeem wordt bij elke bestemmingswijziging een deel van de grondwaardestijging afgeroomd voor betaalbaar wonen.



Logic of SoBON developer obligation model.
Bron: Hendricks, A.; Lacoere, P.;Krabben, E.v.d.; Oorschot, C. Limitsof Negotiable Developer ObligationsSustainability 2021

renovatie van slecht geïsoleerde woningen, compacter wonen, verdichting in goed ontsloten kernen, betaalbare projecten in de derde bouwstroom. Publieke middelen ondersteunen dan minder de individuele koopkracht, en meer de organisaties die een betaalbare woonvoorraad opbouwen en beheren.

Een hefboom ligt bij de onroerende voorheffing. Een hervormde voorheffing dient drie doelen tegelijk: speculatie afremmen door onderbenutte grond op goede locaties zwaarder te belasten, optimalisaties aanmoedigen door gebouwen lichter te belasten naarmate ze beter scoren op energie en compactheid, en verspreide bebouwing ontmoedigen door de maatschappelijke kost van de locatie te laten meewegen. Dat dit kan werken, suggereert Estland, het enige EU-land met een zuivere grondwaardebelasting – enkel op de grond, niet op het gebouw: onderzoek wijst erop dat die het speculatief vasthouden van grond ontmoedigt en verdichting aanmoedigt (Wenner, 2014, 2018). Ook de OESO pleit voor een verschuiving van transactiebelastingen naar recurrente vastgoedbelastingen (OECD, 2022).

4. Erkenning en financiering van de derde bouwstroom

Not-for-profitverhuurders, wooncoöperaties en CLT's zijn vandaag uitzonderingen. Of ze meer worden dan dat, hangt af van wat de overheid eraan toevoegt: juridische erkenning, structurele toegang tot grond of bouwrechten, en langetermijnfinanciering die niet bij elk project opnieuw moet worden bevochten. Dat vraagt een overheid die actief kansen ontwikkelt voor actoren die vanuit een maatschappelijke missie bouwen én eigendom verankeren. Wenen en Zürich tonen dat het op schaal en op lange termijn werkt: coöperatieve en not-for-profit woonactoren nemen er, in samenwerking met de overheid, een aanzienlijk deel van de woningmarkt voor hun rekening – missiegedreven en gericht op blijvende betaalbaarheid.

Afstemming over domeinen en bestuursniveaus

Wonen staat niet op zich: het raakt aan ruimtelijke ordening, renovatie, mobiliteit, zorg en fiscaliteit. Worden die instrumenten los van elkaar ingezet, dan werken ze elkaar tegen of blijven kansen liggen. Waarom worden eigenaars op alle locaties en in alle woningtypes gelijk gesubsidieerd voor renovatie? Renovatiepremies in opkoopzones of voor kleine huishoudens in onderbezette woningen zijn gemiste kansen om het patrimonium gerichter te transformeren. En een sterkere koppeling tussen renovatie- en verhuisbegeleiding laat woningen beter aansluiten bij de levensfase van huishoudens.

Betaalbaarheidsmechanismen werken bovendien op regionale schaal: verhuisbewegingen, prijsdruk en sociale selectie stoppen niet aan gemeentegrenzen. Zonder bovenlokale coördinatie leidt het huidige systeem tot concurrentie tussen gemeenten, een ongelijke spreiding van betaalbaar wonen en een ontkoppeling van woonproductie en het mobiliteitssysteem. Een duidelijke rolverdeling dringt zich op: Vlaanderen bepaalt de structurele randvoorwaarden, lokale besturen sturen de ruimtelijke ontwikkeling, en

"Doordat er geen bovenlokale coördinatie is zie je perverse effecten: aanbod dat nog verder weg van voorzieningen en knooppunten ontwikkeld wordt. Er is geen allocatie meer. Het is elke gemeente voor zich."

- Tom Coppens, woonlabo 3

Een grote fiscale hefboom ligt bij de onroerende voorheffing. Een hervormde voorheffing dient drie doelen tegelijk:

- speculatie afremmen door onderbenutte grond op goede locaties zwaarder te belasten,

- verbeteren aanmoedigen door gebouwen lichter te belasten naarmate ze beter scoren op energie en compactheid,

- en verspreide bebouwing ontmoedigen door de maatschappelijke kost van de locatie te laten meewegen.

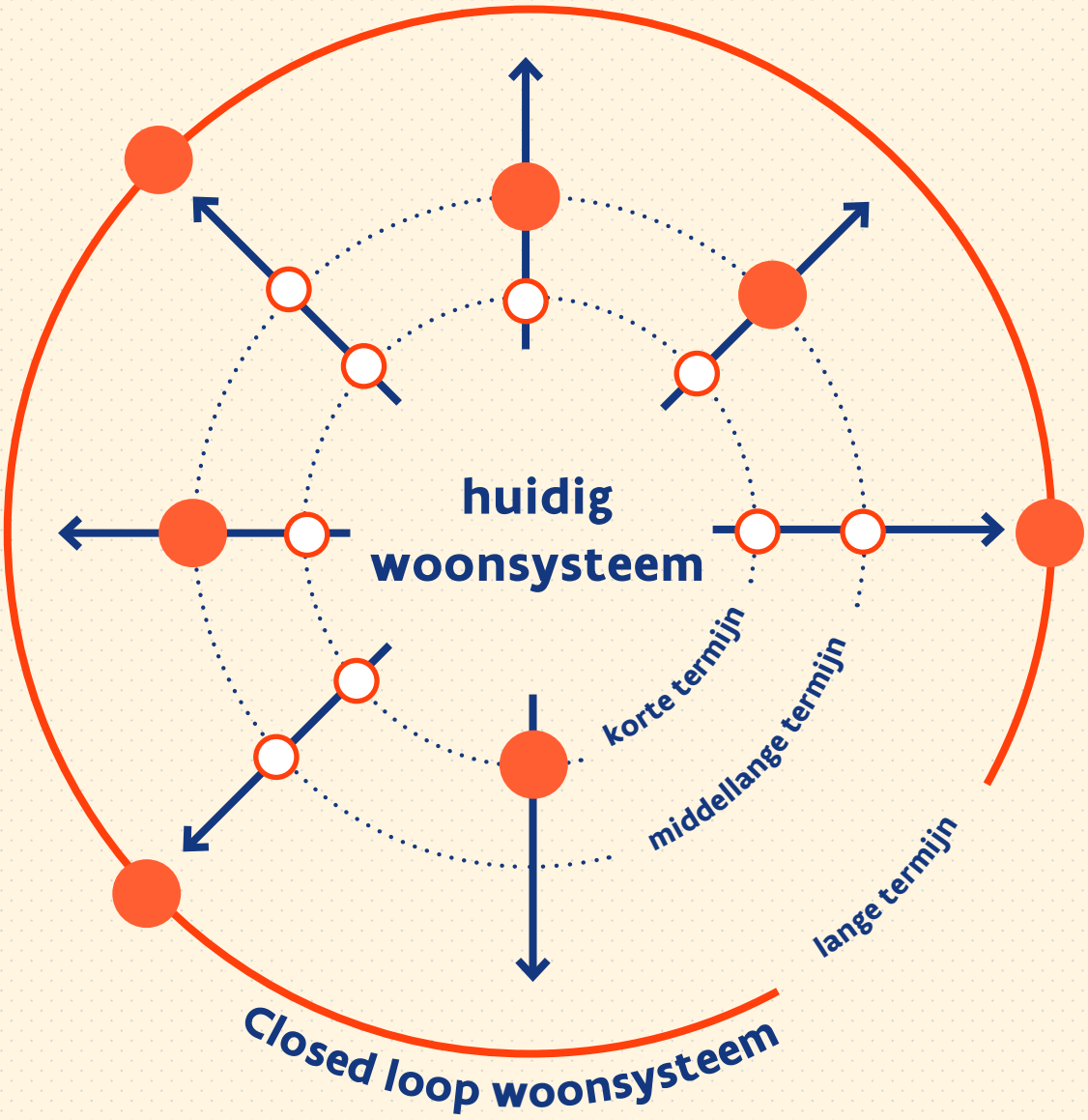
Stappenplan naar een closed-loop woonsysteem

De drie hoofdstukken tonen samen een richting: een woonmodel dat zich aanpast aan veranderende noden, een organisatiemodel met drie complementaire bouwstromen, en een sturingsmodel dat dit alles mogelijk maakt. Die hertekening vraagt meerlagige samenwerking en is per definitie een langetermijnopgave: de woningvoorraad verandert traag en beslissingen over grond, infrastructuur en vastgoed werken decennialang door. Het sturingsmodel schept de randvoorwaarden, het organisatiemodel levert de nieuwe structuur, het woonmodel wordt er op termijn door bijgestuurd. En zoals de onderzoeksnota aantoont, is de opgave niet overal dezelfde: verdichting is het meest urgent in dichte, goed gelegen kernen; in kerngebonden verkavelingswijken ligt de prioriteit bij woonrotatie en renovatie; in perifere gebieden vragen noodkoop en het gebrek aan alternatieven ondersteuning op maat.

Op **korte termijn** ligt de focus op het beter benutten en evalueren van bestaande instrumenten. Regelgeving, subsidiestromen en belastingen worden getoetst aan de closed-loop-principes en aan een evenwichtiger behandeling van de drie bouwstromen. Vlaanderen ondersteunt lokale en bovenlokale woonstrategieën. Tegelijk start het studiewerk dat structurele hervormingen voorbereidt: onderzoek naar de langetermijneffecten van een hervormde onroerende voorheffing en naar een helder, verplicht stedenbouwkundig kader.

Op **middellange termijn** worden de structurele instrumenten versterkt: een verbeterd stedenbouwkundig kader, een actief grondbeleid en de juridische erkenning van de derde bouwstroom. Wooncoöperaties, CLT's en kostprijsverhuurders krijgen toegang tot grond, langetermijnfinanciering en duidelijke regelgeving. Fiscale instrumenten worden, na voldoende onderzoek, afgestemd op maatschappelijke doelstellingen.

Op **lange termijn** kan het closed-loop-principe zich volledig manifesteren. Publieke investeringen blijven grotendeels circuleren binnen het woonsysteem, de voorraad betaalbare woningen groeit gestaag, en wat vandaag betaalbaar wordt gerealiseerd, blijft dat ook morgen – niet als uitzondering, maar als structureel kenmerk van een hertekend woonsysteem.



doeltreffend beleid

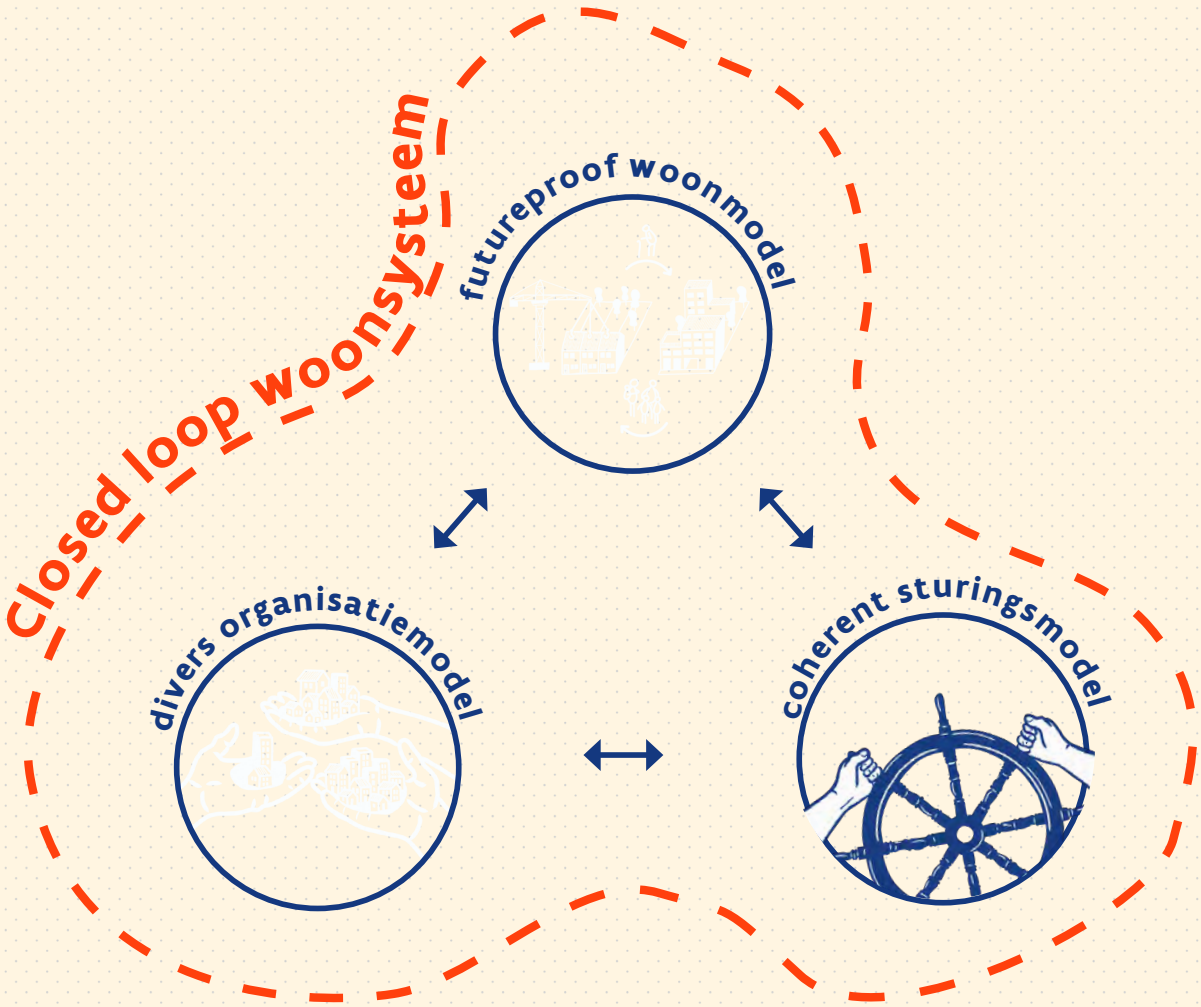
agenderen, onderzoeken,
evalueren, ,...

Slotconclusie

Het Vlaamse woonsysteem werkt vandaag als een vergiet: publieke middelen vloeien erin, meerwaarde lekt eruit – transactie na transactie, generatie na generatie. Deze verkenningsnota schetst een andere richting: een closed-loop woonsysteem waarin geld, grond, bouwrechten en gebouwen langdurig binnen het wooncircuit blijven en blijven renderen voor volgende generaties bewoners.

Die omslag vraagt geen tabula rasa, maar drie verschuivingen die elkaar versterken: een woonmodel dat via verdichting, renovatie en woonrotatie inspeelt op veranderde noden; een organisatiemodel waarin naast de private en publieke bouwstroom een derde, missiegedreven bouwstroom waarde in het systeem verankert; en een sturingsmodel dat de meerwaarde van publieke beslissingen laat terugvloeien naar betaalbaar wonen.

Geen van die verschuivingen hoeft vanaf nul te beginnen. Verschillende steden en initiatieven in Vlaanderen werken hier al aan. Wat ontbreekt is niet de praktijk, maar het kader dat uitzonderingen tot systeem maakt. Een closed-loop woonsysteem is geen eindbestemming maar een richting – en elk gaatje in het vergiet dat wordt gedicht, is een stap vooruit.


Closed loop woonsysteem
futureproof woonmodel
divers organisatiemodel
coherent sturingsmodel

Deelnemers woonlabo's

Onderzoeksteam
- Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
- Charles Convents, Atelier Romain
- Jonas De Maeyer, Endeavour
- Tim Devos, Endeavour
- Griet Juwet, Endeavour
- Klara Vanstraelen, Endeavour
- Jan Denoo, Endeavour
- Michael Ryckewaert, VUB
- Joren Sansens, VUB
- Wouter Coucke, Orelium
- Alice Pittini, Housing Europe
- Sorcha Edwards, Housing Europe
- Arie Lengkeek, onafhankelijk expert

Labo Ruimte
- Julie Mabilde, Team Vlaams Bouwmeester
- Sofie Troch, Departement Omgeving

Partners/Vlaamse overheid
- Erik Wieërs, Vlaams Bouwmeester
- Véronique Claessens, Vlaams Bouwmeester
- Isabelle Loris, Departement Omgeving
- Inne Pijpers, Departement Omgeving
- Isabelle Pannecoucke, Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Hilde Luyts, Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Joeri Laureys, Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Koen Devroey, Departement Zorg
- Stijn Van Wolputte, Agentschap Binnenlands Bestuur
- Eva Amelynck, Team Vlaams Bouwmeester
- Stefaan Tubex, Team stedenbeleid

Kabinetten
- Liselotte Mortier, kabinet Melissa Depraetere
- Lien Casier, kabinet Jo Brouns

Externe experten
- Jana Verstraete, KULeuven
- Rozemie Claeys, AG Vespa
- Filip Canfyn, onafhankelijk expert
- Joachim Declerk, Workroom
- Filip Derynck, UGent

Woonlabo 1
- Theo Vaes, ArmenTeKort, Kanzo
- Vincent Van Praet, KULeuven
- Tim Vanhooren, Domus Mundi / Rots vzw
- Hugo Beersmans, Woonzaak
- Manuel Aalbers, KULeuven

Woonlabo 2
- Hilde Heynen, KULeuven
- Filip Lagiewka, Provincie Antwerpen
- Theo Vaes, ArmenTeKort
- Cil Cuypers, Initia
- Emma Volckaert, Stad Gent
- Willemien Van Damme, KULeuven
- Hanne Mangelschots, Architecture Workroom Brussels/UGent

Woonlabo 3
- Kurt Herregodts, HoGent
- Tom Coppens, UAntwerpen
- Frederik Boumans, Stadim
- Catherine Van Gilbergen, KBC
- Johan Albrecht, UGent

Woonlabo 4
- Benjamin Denef, DMOA
- Arnout Dewaele, Atelier Romain
- Catherine Van Gilbergen, KBC

Woonlabo 5
- Dieter van Acker, Veneco
- Peter Vanden Abeele, Stadbouwmeester Gent
- Hilde Reynvoet, Stad Gent
- Ann Van Assche, Provincie Oost-Vlaanderen
- Wim l'Ecluse, Provincie Oost-Vlaanderen
- Hans Van Bavel, Collectief Noord
- Kristine Verachtert, Spatie maakt ruimte
- Jan Custers, DUUST

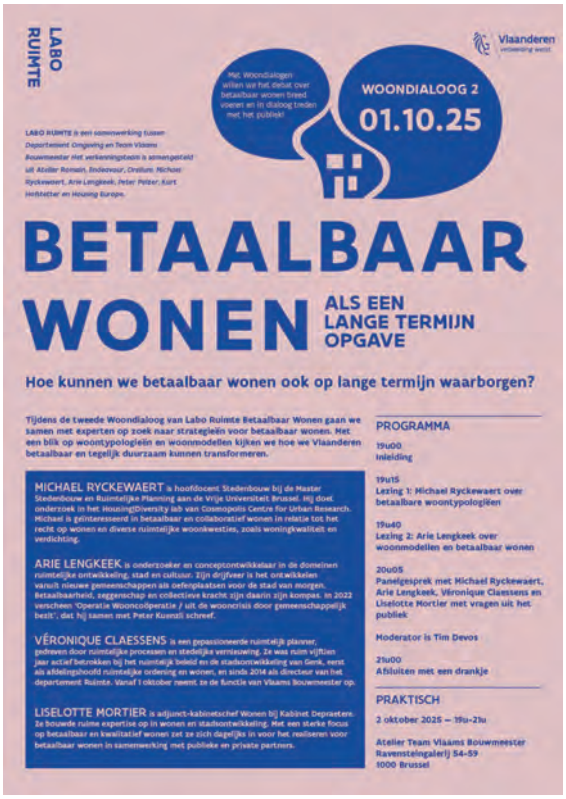
Sprekers woondialoog

Woondialoog 1
- Sorcha Edwards, general secreatry of housing Europe
- Tim Peeters, Platform Woonopgave
- Jana Verstraete, KULeuven
- Joren Sansens, KULeuven

Woondialoog 2
- Michael Ryckewaert
- Arie Lengkeek
- Véronique Claessens
- Liselotte Mortier

Woondialoog 3
- Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
- Jonas De Maeyer, Endeavour
- Kristine Verachtert, Spatie Maakt Ruimte
- Joachim Declerck, Workroom
- Hilde Reynvoet, wonen Stad Gent







Bronnen

Quotes en mondelinge bijdragen uit het Labo Ruimte-traject worden in de tekst als persoonlijke communicatie of (woondialoog Labo Ruimte, 2024) vermeld.

AG Vespa. (2023). Betaalbaar wonen in Antwerpen: het Antwerps woonmodel. AG Vespa. https://www.agvespa.be/

!WOON. (2021). Actieplan wooncoöperaties Amsterdam 2020–2024. https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/actieplan-wooncooperaties-amsterdam/

Beeckman, P., Galle, W., Vermander, M., Sansen, J., & Ryckewaert, M. (2023). Duurzame innovatie in de sociale woningbouw. Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/

Beleidsnota Wonen. (2024). Beleidsnota 2024–2029 Wonen. Vlaamse Regering. https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/70813

Bouwmeester Maître Architecte. (2022). Projectlines [stedenbouwkundig instrument]. BMA. https://bma.brussels/

CBS. (2024). Verhuisgedrag in Nederland. Centraal Bureau voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/

CLT Gent. (2024). Meulestede: het eerste project van CLT Gent. https://cltgent.be/meulestede/

Damen, S., Korevaar, M., & Van Nieuwerburgh, S. (2025). An Alpha in Affordable Housing? NBER Working Paper No. 33470. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research. https://www.nber.org/papers/w33470

- de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen, 183 p.

- Dockx, E., Van den Broeck, K., & Winters, S. (2023). Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen en verhogen? Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/

Embuild Vlaanderen. (2023). Renovatieritme: huidige stand en doelstellingen voor 2030. https://embuild.be/

Entwicklungsstadt. (2025, mei 6). Sozialwohnungen in Berlin: Wie der Großteil seit 1990 verloren ging. https://www.entwicklungsstadt.de/sozialwohnungen-in-berlin-wie-die-stadt-den-grossteil-ihres-bestands-verlor/

Eurostat. (2024). Living conditions in Europe – housing. Statistics Explained. Luxemburg: Eurostat. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing

Gemeente Amsterdam. (2020). Aan de slag met wooncoöperaties! Actieplan 2020–2024. https://www.amsterdam.nl/

Heylen, K. (2020). Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008. Leuven: Steunpunt Wonen.

Heylen, K. (2026). Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2023 en evolutie sinds 2013. Leuven: Steunpunt Wonen.

Immoweb. (2025). Speciaal onderzoek: Belgen en verhuizen. https://blog.immoweb.be/

Landeshauptstadt München. (2021). Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Baukastenmodell 2021. https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html

Millar-Powell, B., Brys, B., O'Reilly, P., Rehm, Y., & Thomas, A. (2022). Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform. OECD Taxation Working Papers, No. 56. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/4d4a8286-en

Ministère de la Transition écologique. (2023). Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS). https://www.ecologie.gouv.fr/

Monard Law. (2024). De geconventioneerde verhuur: een Vlaamse stimulans voor meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen. https://www.monardlaw.be/

OECD. (2022). Housing taxation in OECD countries (OECD Tax Policy Studies No. 29). OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/03dfe007-en

Otavova, M., Faes, C., Bouland, C., De Clercq, E., Vandeninden, B., Eggerickx, T., Sanderson, J.-P., Devleesschauwer, B., & Masquelier, B. (2022). Inequalities in mortality associated with housing conditions in Belgium between 1991 and 2020. BMC Public Health, 22, 2397. https://doi.org/10.1186/s12889-022-14819-w

SAAMO. (2024). Collectief Goed: een coöperatief woonmodel voor grote kwetsbare gezinnen. SAAMO Antwerpen. https://www.saamo.be/antwerpen/model/collectief-goed/

Stad Antwerpen. (2024). Ringstad: meerwaarde van publieke grond rond de Antwerpse ring. AG Vespa. https://www.agvespa.be/projecten/ringstad

Stad Gent. (2024). Territoriale afbakening recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen – gemeenteraadsbesluit. https://ebesluitvorming.gent.be/

Stadt Wien. (2023). Wohnen in Wien: Gemeindewohnungen, geförderter Wohnbau und Genossenschaften. https://www.wien.gv.at/wohnen/

Vastmans, F., Dreesen, S., & Vandenbergh, J. (2023). Heroriëntatie van de Vlaamse woonlening. Een ex-ante evaluatie. Leuven: Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/

Vastmans, F., & Vandenbergh, J. (2025). Rendementsanalyse private huur en evolutie huurwoningvoorraad. Steunpunt Wonen, 68 p.

Vlaams Parlement. (2024). Schriftelijke vraag nr. 163 van Maxim Veys aan minister Diependaele, 26 januari 2024. https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=2038448

VVSG. (2026). 56.000 sociale woningen tegen 2042: het bindend sociaal objectief. https://www.vvsg.be/

Wenner, F. (2014). Land Value Taxation: A tool for planners against urban sprawl? AESOP Young Academics. https://aesop-youngacademics.net/

Wenner, F. (2018). Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia. Land Use Policy, 77, 790–800. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.08.031

WHO (World Health Organization). (2018). WHO Housing and health guidelines. Genève: World Health Organization. https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376

Wonen in Vlaanderen. (2024). Wachtlijst sociale huurwoningen Vlaanderen. Agentschap Wonen in Vlaanderen. https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen

Lexicon

Bouwheerschap
De rol van opdrachtgever in een bouwproject: wie beslist wat er gebouwd wordt, voor wie, aan welke prijs en onder welke voorwaarden. Een privé-ontwikkelaar, een woonmaatschappij, een coöperatie of een individuele bouwer kan bouwheer zijn.

Bouwshift
Vlaamse beleidskeuze om vanaf 2040 geen bijkomende onbebouwde ruimte meer aan te snijden voor wonen, werken of voorzieningen. Brengt extra druk met zich mee op het verdichten en herontwikkelen van bestaande woongebieden.

Bouwstroom
Het geheel van actoren, financiering en instrumenten dat een bepaald type woningproductie mogelijk maakt. Het essay onderscheidt drie bouwstromen: de publieke (sociale huisvesting), de private (markt) en de derde bouwstroom (coöperatief, semi-publiek, not-for-profit).

CLT (Community Land Trust)
Een organisatievorm waarbij de grond eigendom blijft van een gemeenschapsorganisatie of stichting, terwijl bewoners de woning bezitten. Bij doorverkoop zijn meerwaarde en koperprofiel begrensd, waardoor woningen ook voor volgende bewoners betaalbaar blijven.

Closed loop
Een systeem waarin geïnvesteerde publieke middelen, grondwaarden en meerwaarden binnen het woonsysteem blijven circuleren in plaats van naar private vermogens weg te lekken. Het is een richting, geen eindbestemming.

Cost-based rent (kostendekkende huur)
Een huurprijs die enkel de werkelijke kosten van bouw, beheer, onderhoud en financiering dekt, zonder winstmarge voor de verhuurder. Het model is gangbaar bij coöperatieve en not-for-profit verhuurders in onder meer Wenen en Zürich.

Derde bouwstroom
Het geheel van coöperatieve, not-for-profit en semipublieke actoren die woningen produceren, ontwikkelen, beheren of verhuren vanuit een maatschappelijke missie en met een beheervorm die waarde in het systeem houdt.

Erfpacht
Zakelijk recht waarbij iemand voor lange tijd (vaak 27 tot 99 jaar) een onroerend goed mag gebruiken zonder eigenaar te zijn van de grond. De grond blijft eigendom van de erfpachtgever; de erfpachter betaalt jaarlijks een canon.

Geconventioneerd verhuren
Vlaams systeem waarbij private ontwikkelaars subsidies of fiscale voordelen krijgen in ruil voor het verhuren van een deel van hun nieuwbouw aan een bepaald inkomenspubliek tegen een geplafonneerde huurprijs. De verplichting is tijdelijk: maximaal 27 jaar.

Hoederentiteit
Antwerps experiment om de meerwaarde van publieke grond rond grote leefbaarheidsprojecten te beheren en terug te laten vloeien naar betaalbaar wonen en publieke voorzieningen.

Mattheuseffect
Verschijnsel waarbij wie al meer heeft, in verhouding ook meer bijkrijgt van een beleidsmaatregel. Wordt in het sociaal beleid gebruikt om aan te tonen dat herverdelende instrumenten in de praktijk vaak averechts werken.

Meerwaardecaptatie
Het afromen, geheel of gedeeltelijk, van de waardestijging die op private grond ontstaat als gevolg van publieke beslissingen. De afgeroomde meerwaarde vloeit terug naar de gemeenschap.

OFS (Organisme de Foncier Solidaire)
Franse juridische figuur (2014): de grond blijft permanent eigendom van het OFS, terwijl bewoners de woning kopen via een langlopende erfpacht (Bail Réel Solidaire).

Planbatenheffing
Vlaamse heffing op de meerwaarde die ontstaat wanneer een grond door een planwijziging een hogere bestemming krijgt. De toepassing is beperkt en volgt vaak niet de werkelijke waardestijging.

Projectlines
Brussels instrument waarbij publieke instanties samen een coherent stedenbouwkundig kader opstellen dat een vastgoedtransactie vergezelt. Haalt speculatie uit het proces en maakt risico's calculeerbaar.

Rollend renovatiefonds
Financieringsmechanisme waarbij de voorinvestering voor wijkrenovatie wordt terugverdiend via de meerwaarde uit verdichting en de jaarlijkse energiebesparing, en opnieuw wordt ingezet voor de volgende renovatiegolf.

SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung)
Münchens systeem (1994): elke bestemmingswijziging die de grondwaarde substantieel verhoogt, legt een verplichte bijdrage aan betaalbaar wonen op. Tot twee derde van de grondwaardestijging wordt afgeroomd.

Stedenbouwkundige lasten
Verplichtingen die een vergunningverlenende overheid kan opleggen aan een bouwheer als compensatie voor de impact van zijn project. Kunnen in natura of financieel zijn.

Verhuisketen
Het mechanisme waarbij één nieuwbouwwoning een reeks verhuisbewegingen op gang brengt. Werkt alleen als er aantrekkelijke alternatieven beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Voorkooprecht
Wettelijk recht dat een overheid toelaat bij verkoop in de plaats te treden van de kandidaat-koper. Gemeenten bakenen zelf de perimeter af (hervorming 2023).

Wooncoöperatie
Een vereniging waarbij bewoners collectief eigenaar of mede-eigenaar zijn van een wooncomplex, met inspraak in het beheer en zonder winstoogmerk.

Woonmaatschappij
Nieuwe Vlaamse organisatievorm (2023) die de vroegere SHM's en SVK's samenbrengt per regio. Verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van sociale woningen.

Woonmobiliteit
De mate waarin huishoudens verhuizen. Vlaanderen heeft historisch een lage woonmobiliteit, mede door fiscale en culturele binding aan het eigendomsmodel.

Woonrotatie
De doorstroming waarbij huishoudens verhuizen naar woningen die beter passen bij hun levensfase, voor een beter gebruik van het bestaande patrimonium.

Colofon

Het verkenningsrapport 'Naar een closed-loop woonsysteem' werd opgevat als een gezamenlijk denkproces tussen de opdrachtgevers (Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester) en het verkenningsteam (Atelier Romain, Endeavour, Orelium, Michael Ryckewaert, Arie Lengkeek, Peter Pelzer, Kurt Hofstetter en Housing Europe). Dit rapport vormt de synthese van een intensief proces van verkenning en gedeelde inzichten in de diagnose van en opgaven voor betaalbaar wonen.

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Toon Denys
Departement Omgeving
Havenlaan 88, 1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be

WIJZE VAN CITEREN

Naar een closed-loop woonsysteem. Verkenningsnota. (2026) Atelier Romain en Endeavour, in opdracht van Labo Ruimte (Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester).

Onderzoeksopdracht

LABO RUIMTE

- Julie Mabilde, Team Vlaams Bouwmeester
- Sofie Troch, Departement Omgeving

VERKENNINGSTEAM

- Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
- Charles Convents, Atelier Romain
- Maarten Van Hulle, Atelier Romain
- Jonas De Maeyer, Endeavour
- Klara Vanstraelen, Endeavour
- Wouter Coucke, Orelium
- Michael Ryckewaert, Cosmopolis VUB
- Arie Lengkeek
- Peter Pelzer
- Kurt Hofstetter
- Sorcha Edwards, Housing Europe

EXPERTEN

- Rozemie Claeys, AG Vespa
- Filip Canfyn, onafhankelijk expert wonen
- Jana Verstraete, HIVA – Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving KULeuven