

DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD
DE VLAAMSE MINISTER VAN LANDBOUW EN OMGEVING

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Rapportering Taskforce Wonen-Ruimte

Samenvatting

De Taskforce Wonen-Ruimte, opgericht in 2025, heeft de resultaten van de werkzaamheden van haar vier werkgroepen neergelegd. Dat gebeurde na een intens traject met betrokken stakeholders. Via het inventariseren van het bouwpotentieel, het opstellen van een monitoringskader en het detecteren van drempels en hefbomen, worden zeven werven voorgesteld ter uitvoering van het doel van de Taskforce, m.n. het ondersteunen van de structurele aangroei van een duurzaam en betaalbaar woonaanbod op goed gelegen locaties, rekening houdend met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, landbouw, groen en water. De uitdaging is immers om tegen 2050 ca. 450.000 extra woongelegenheden te realiseren op goed gelegen plekken en zodoende mee de bouwshift te ondersteunen. De zeven werven omvatten telkens een reeks concrete acties om tot realisatie te komen.

1. OPZET VAN DE TASKFORCE WONEN-RUIMTE

De oprichting van de Taskforce Wonen-Ruimte is voorzien in de beleidsnota's van minister Depraetere en van minister Brouns (2024-2029) en draagt bij tot de realisatie van het Vlaamse Regeerakkoord.

De algemene doelstelling van de Taskforce is uitgeschreven in de conceptnota als mededeling aan de Vlaamse Regering dd. 7 februari 2025: *"de woonopgave tot 2050 wordt gerealiseerd op goed gelegen locaties, rekening houdend met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, landbouw, groen en water. Deze woonopgave bestaat er ook in om een voldoende percentage aan betaalbare woningen, waaronder sociale, huur- en koopwoningen, te realiseren.*

De Taskforce ondersteunt en monitort deze structurele en continue aangroei van het duurzaam en betaalbaar woonaanbod. Zij focust daarbij zowel op de uitdaging om bijkomende woningen te realiseren op goed gelegen locaties, als op het verruimen van het aandeel betaalbaar en sociaal woonaanbod. Dit laatste in functie van de realisatie van het nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) vanaf 2026."

De conceptnota benoemt volgende deelopdrachten om deze doelstelling te bereiken:

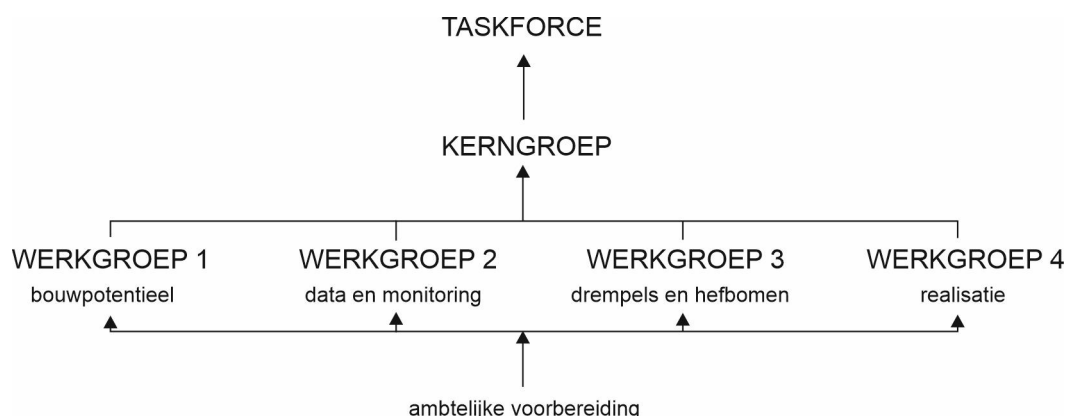
- In beeld brengen van de bouwpotenties voor on(der)benutte gronden en panden op goed gelegen locaties; hieruit resulteert werkmateriaal voor lokale besturen ter ondersteuning van de ruimtelijke visievorming rond wonen. Dit wordt opgenomen in WERKGROEP 1.
- Opstellen van een monitoringsmethode van de aangroei van kernversterkend woonaanbod. Dit is uitgewerkt door WERKGROEP 2.
- Detecteren en inventariseren van drempels die de activering van het kernversterkend bouwpotentieel in de weg staan. Dit is samengesteld in WERKGROEP 3.
- Bevorderen van de realisatie van een duurzaam en betaalbaar woonaanbod, waarbij elke actor gepaste initiatieven neemt om te komen tot een structurele en continue aangroei van woonaanbod op goed gelegen locaties. De Taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale en provinciale besturen, de bouwsector en de woonmaatschappijen om de uitdagingen op het vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in (eigen) gepaste initiatieven. Dit is uitgewerkt in WERKGROEP 4.

2. GOVERNANCE

A. WERKWIJZE VAN DE TASKFORCE

In functie van een efficiënte governance, werden voor de uitvoering en begeleiding van de hogervermelde deelopdrachten een kerngroep, een Taskforce en vier werkgroepen opgericht. De Taskforce brengt de betrokken partners samen die mee zullen instaan voor de concrete realisaties van de geformuleerde doelstellingen op het terrein. Ze is samengesteld uit high-level profielen met voldoende mandaat om technische en voorbereidende beslissingen te nemen. De Taskforce zet de grote lijnen uit voor de vier deelopdrachten en monitort de algemene voortgang in de werkgroepen.

De vergaderingen en beslissingen van de Taskforce worden voorbereid door de kerngroep. Deze kerngroep wordt inhoudelijk gevoed door de werkzaamheden van de vier werkgroepen. Die werkgroepen worden praktisch en inhoudelijk voorbereid op ambtelijk niveau. In werkgroepen 3 en 4 werd er maximaal gewerkt met de input van de werkgroepleden.



B. SAMENSTELLING VAN DE TASKFORCE EN WERKGROEPEN

Taskforce: VRP, VVSG, VVP, BVS, Embuild, NAV, Initia, Vlaams Bouwmeester, 2 experts, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, vicekabinet Crevits, vicekabinet Weyts, vicekabinet Depraetere/Bonte, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

Kerngroep: VRP, VVSG, Vlaams Bouwmeester, 2 experten, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

Werkgroep 1: VRP, VVSG, VVP, Vlinter, expert, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

Werkgroep 2: VVSG, Steunpunt Wonen, Initia, expert, Embuild, Bouwunie, FedNot, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

Werkgroep 3: VVSG, Vlinter, VVP, VRP, Embuild, CIB, Bouwunie, NAV, Initia, Vlaams Bouwmeester, Steunpunt Wonen, 1 expert, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

Werkgroep 4: VVSG, Steunpunt Wonen, Vlaams Bouwmeester, 2 experten, Initia, Embuild, NAV, Vlinter, VRP, Bouwunie, VVP, CIB, BVS, kabinet Depraetere/Bonte, kabinet Brouns, administratie Wonen in Vlaanderen, administratie departement Omgeving

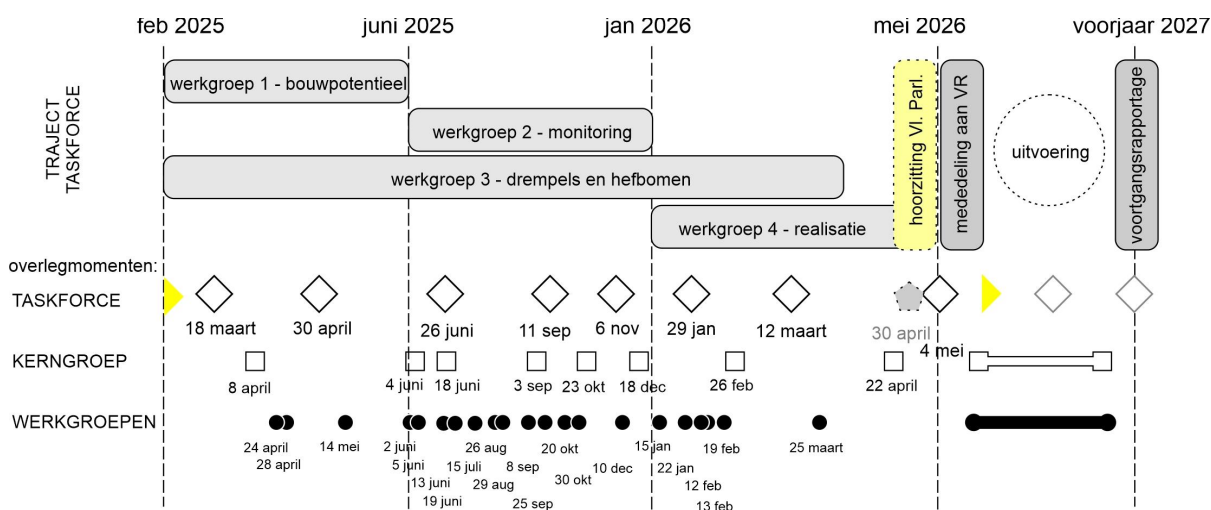
Ambtelijke voorbereiding: verzorgt de inhoudelijke en praktische voorbereiding van en tussen de werkgroepen, de kerngroep en de Taskforce. Deze groep bestaat uit medewerkers van het Agentschap Wonen in Vlaanderen en van het departement Omgeving.

C. PROCESVERLOOP EERSTE WERKJAAR (2025-2026)

C.1 Inhoudelijke stappen en overlegmomenten

De vier werkgroepen volgen elkaar op of hebben een zekere overlap om wisselwerking tussen de werkgroepen te garanderen. Tijdens deze eerste fase werd op regelmatige tijdstippen overlegd over de (tussentijdse) resultaten van de werkgroepen, teruggekoppeld naar de kerngroep en gerapporteerd naar de Taskforce (zie schema). Over de resultaten van werkgroep 1 t.e.m. 3 werd ook gerapporteerd in de hoorzitting van de commissie Wonen van het Vlaams Parlement op 30 april II.. Rekening houdend met die bespreking én na afronding van werkgroep 4 worden de acties opgesteld (zie verderop in deze nota). Deze acties zullen uitvoering krijgen in het tweede werkjaar (2026-2027), en nadien ook nog verder lopen in de reguliere werking van de administraties. In 2027 zal de stand van zaken verder gerapporteerd worden aan de Taskforce.

Processchema met tijdslijn en overlegmomenten van de vier werkgroepen:

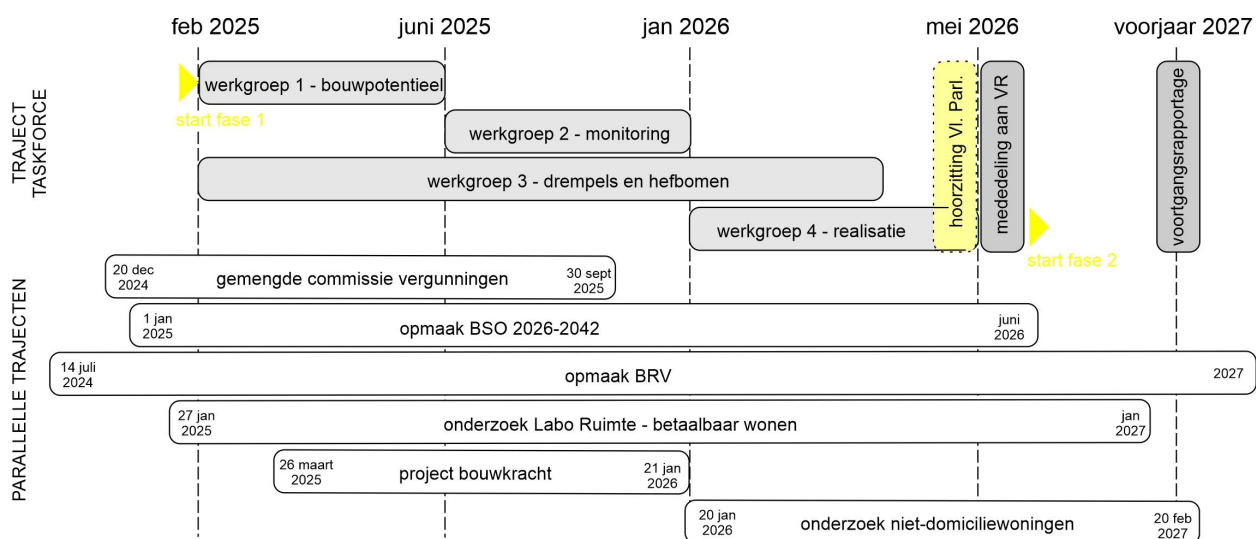


C.2 Relatie met andere processen en doorkijk naar tweede werkjaar (2026-2027)

Parallel aan het traject van de Taskforce Wonen-Ruimte liepen en lopen een aantal andere trajecten die input leveren aan de werkgroepen van de Taskforce en andersom. Het gaat om:

- De gemengde commissie vergunnen (afgerond) en uitrol van het actieplan vergunningen (lopende)
- Opmaak van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) (lopende)
- Traject Bouwkracht: versnelling sociale woningbouw (afgerond)
- Opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) met beleidskader wonen (lopende)
- Onderzoek van Labo Ruimte omtrent betaalbaar wonen (lopende)
- Onderzoek naar inzet van niet-domiciliuwoningen i.f.v. betaalbaar wonen (lopende)

De tijdslijn van deze trajecten is weergegeven in volgend schema:



D. PROCESVERLOOP TWEEDE WERKJAAR (2026-2027)

De Taskforce alsook de kerngroep blijven minstens behouden tot afronding van het traject en zullen halfjaarlijks samenkomen. De werkzaamheden van de Taskforce worden afgerond in de eerste helft van 2027 met een rapportage over de werkzaamheden van de werven.

Verdere werkzaamheden en coördinatie over de projecten heen worden ingekanteld in de administraties van Wonen in Vlaanderen en van het departement Omgeving.

De werkgroepen vloeien over naar projecten die de gebundelde acties uitvoeren. De betrokken administraties zijn de trekkers of coördinatoren van deze projecten. Betrokkenheid van actoren wordt gericht ingezet per project en per actie.

3. CONCLUSIES UIT DE 4 WERKGROEPEN

WERKGROEP 1: 'BOUWPOTENTIEEL'

De nota opgesteld door WERKGROEP 1 richt zich op het bouwpotentieel in Vlaanderen en biedt een analyse van de mogelijkheden voor transformatie van het bestaand bebouwd weefsel en onbebouwde gronden. Het doel is om een betaalbaar en duurzaam woonaanbod op goed gelegen locaties te ondersteunen en te monitoren op Vlaams niveau. Tegen 2050 zijn er 450.000 extra woningen nodig om de demografische uitdagingen, zoals gezinsverdunning, vergrijzing en migratie,

op te vangen. Dit is gebaseerd op een schatting van de groeiverwachtingen van het aantal huishoudens. Specifieke aandacht gaat uit naar woningen voor alleenstaanden, ouderen, zorgwonen, en woningen zonder domicilie (zoals tweede verblijven, studentenkoten en huisvesting van arbeidskrachten). Bijkomend gaat er aandacht naar de 235.000 gezinnen die tot de theoretische doelgroep van huurondersteuning behoren. Daarvan staan er eind 2025 215.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale huurwoning, hier zitten ook interne mutaties bij.

Belangrijke strategieën, die uit het onderzoek van werkgroep 1 naar voren kwamen, zijn (1) verdichtingsmogelijkheden in stedelijke gordels, in goed gelegen dorpskernen, sociale wijken en verkavelingswijken, (2) optoppen van gebouwen en (3) aanpak van langdurige leegstand. Goed gelegen locaties in kernen worden gedefinieerd op basis van hun impact op en de aanwezigheid van aspecten zoals natuur, bodem, watersysteem, combimobiliteit en voorzieningenniveau. De ontwikkelingspotenties van de drie strategieën lijken op Vlaams niveau ruim voldoende om te voldoen in de toekomstige woonbehoefte, echter bemoeilijkt hun ligging in het bestaand bebouwd weefsel soms een (vlotte) ontwikkeling. Het vergunningsproces en de realisatiegraad van projecten vormen echter grote uitdagingen. Deze en andere drempels en drivers bij de ontwikkeling van de goed gelegen percelen komen meer in detail aan bod in werkgroep 3.

De nota van werkgroep 1 onderschrijft de mogelijkheden om te sturen op transformaties binnen het bestaande ruimtebeslag. Hierdoor kan de doelstelling om netto bijkomend ruimtebeslag af te remmen en verharding te verminderen ondersteund worden zodat onze ruimte bijdraagt aan zowel klimaatmitigatie als -adaptatie en een kwalitatieve leefomgeving. De drie strategieën kunnen als volgt samengevat worden:

Strategie 1: Het bouwpotentieel via transformaties van het bestaande bebouwde weefsel levert in theorie heel wat mogelijkheden op; samengevat geeft dit volgend overzicht:

- Verdichtingsmogelijkheden in de stedelijke gordels, d.i. binnen afgebakende stedelijke gebieden minus de al dichtbebouwde stadskern: + 570.000 wooneenheden als we de bestaande dichtheid optrekken tot 25wo/ha in de reeds bewoonde woongebieden (dus excl. de aanwezige parken, pleinen, weginfrastructuur, waterpartijen, en andere gebieden waar nog niet gewoond wordt).
- Verdichtingsmogelijkheden in de dorpskernen: +58.000 wooneenheden als we de bestaande woondichtheid verhogen met 1 wo/ha.

Uiteraard dient niet overal en in dezelfde mate verdicht te worden; dit vraagt maatwerk. Er dient ook selectief verdicht te worden met oog voor groene en publieke ruimte en de algehele kwaliteit van de leefomgeving. Bijzondere aandacht gaat naar de mogelijkheden binnen bestaande verkavelingswijken en sociale woonwijken. Respectievelijk kunnen daar 30.000 extra woningen en 20.000 extra woningen gerealiseerd worden bij het optrekken van de bestaande dichtheden. Omwille van de sterk verspreide eigendomsstructuur en ruimtelijke eigenheid in de verkavelingswijken zullen daar gepaste verdichtingsstrategieën gekozen moeten worden (optoppen panden met een extra woonlaag, splitsen grotere woningen, opdelen van bestaande grote bebouwde percelen, inzetten op zorgwoningen, ...).

Strategie 2: Het optoppen van gebouwen (wonen boven winkels, *'supermarktwonen'*, wonen boven voorzieningen zoals scholen enz.) kan ook een deel van de woonopgave opvangen binnen het bestaande bebouwde weefsel. Een rekenkundige vingeroefening heeft uitgewezen dat een dergelijke ingreep voor de komende tien jaar mogelijks zou kunnen volstaan om de woonbehoefte op te vangen, indien men voldoende woonlagen toevoegt.

Strategie 3: Daarnaast bestaat er nog een voorraad langdurig leegstaande woningen en bedrijfspanden. Er zijn geen betrouwbare cijfers voorhanden maar het aantal geïnventariseerde panden op 31 december 2025 bedroeg net geen 31.000. Ook een aantal leegstaande bedrijfspanden in de bestemming wonen zou kunnen in aanmerking komen, maar dit vraagt een gerichte aanpak waarbij ook een, al dan niet gedeeltelijke, herontwikkeling met een economische functie dient afgewogen te worden. Het aantal goed gelegen sites, die eventueel opnieuw kunnen ingevuld worden met woonfuncties, bedraagt 769 sites. De mogelijkheden van verweving in panden met een

economische functie zouden verder ondersteund kunnen worden (leegstand boven winkels, woningen boven retail, ...).

Daarnaast is ook onderzocht wat het bouwpotentieel is van de nog onbebouwde gronden. Deze verdienen een gedifferentieerde strategie (een tweesporenbeleid) om te zorgen dat zowel de goed gelegen gronden voor wonen ontwikkeld worden én de waardevolle gronden voor biodiversiteit, water, voedselproductie, opslag koolstof in de bodem, ... hun huidige landgebruik bestendig zien via een herbestemming. Enkel de goed gelegen gronden kunnen mee ingezet worden voor de doelstellingen rond een betaalbaar woonaanbod. Samengevat geeft dit volgend overzicht:

- Er liggen nog ca. 43.800ha onbebouwde percelen in de woongebieden, woonreservegebieden en in zonevrije verkavelingen (2024). Maar slechts een deel ervan is goed gelegen en zou qua ligging in aanmerking kunnen komen voor realisatie; het gaat om maximaal 8.200ha. Maar deze afweging moet nog samen beschouwd worden met de doelstellingen van het BRV, gericht op een afbouw van het ruimtebeslag, en op andere ruimtevragers (zoals economie, voorzieningen, ...). Aanbeveling is om, moesten deze worden benut, volop in te zetten op de nood aan betaalbare woningen.
- Een betaalbaar woonaanbod kan mee gerealiseerd worden door de grondreserves van steden en gemeenten (567ha goed gelegen), woonmaatschappijen (351ha goed gelegen), en andere (semi-)publieke overheden (720ha goed gelegen) in te zetten. Goed voor respectievelijk 14.000, 9.000 en 18.000 wooneenheden bij 25wo/ha. Ook hierbij moet opgemerkt worden dat deze gronden ook andere functies kunnen bevatten (vb. buurtvoorzieningen).
- Daarnaast hebben de bouwprofessionals 3.888ha in portefeuille (zowel goed als minder goed gelegen gronden). Samen kunnen er, aan dichtheden (25wo/ha), mogelijk nog 42.000 extra woongelegenheden gebouwd worden.
- Evenwel het grootste deel van de nog onbebouwde gronden, ca. 30.000ha, is in particuliere eigendom en heel versnipperd, zowel ruimtelijk (erg verspreid) als naar eigendomsstructuur (vele eigenaars). Een groot aandeel van deze gronden hebben een beperkte knooppuntwaarde en/of een beperkt voorzieningenniveau.

Samengevat kunnen we concluderen dat de doelstelling van 450.000 bijkomende woningen, met een voldoende aandeel betaalbare en kwalitatieve wooneenheden op goedgelegen locaties, tegen 2050 haalbaar is door de transformaties binnen het bestaande woonweefsel en de gerichte inzet van onbebouwde gronden. Dit biedt dus ook mogelijkheden om bij te dragen aan de doelstellingen van de bouwshift.

Belangrijk signaal is de vaststelling dat het bouwpotentieel van de goed gelegen sociale wijken en onbebouwde reservegronden van de woonmaatschappijen onvoldoende is om het BSO te realiseren. Naast de inzet op transformatie van bestaande sociale wijken, zal samenwerking met andere partners en een grond- en pandenbeleid noodzakelijk zijn.

Alhoewel de omvang niet begroot is, is er een duidelijke uitdaging om de woningtypes meer aan te passen aan de woonknoten van steeds kleiner wordende huishoudens, en ze betaalbaar te houden. Woonmaatschappijen en lokale besturen spelen een cruciale rol in de realisatie van betaalbaar woonaanbod. Maar ook projectontwikkelaars hebben een centrale rol in het aanbieden van betaalbaar wonen. Tot slot wordt opgemerkt dat het bijkomend aanbod in bestaand ruimtebeslag wellicht heel vaak over kleinere opgaves zal gaan: zeer incrementeel, moeilijk te sturen, moeilijk te monitoren, maar ruimtelijk en sociaal wel met zeer grote kwaliteitskansen. De nota geeft tot slot aan dat verder onderzoek en afstemming met andere werkgroepen noodzakelijk is om de transformaties effectief op terrein waar te maken.

WERKGROEP 2: 'DATA EN MONITORING'

Belangrijk is om zowel de vraagzijde (woonopgave) als aanbodzijde (bijkomend woonaanbod) te blijven monitoren. WERKGROEP 2 is belast met het opstellen van een monitoringskader hiervoor. Immers, de Taskforce ondersteunt en monitort de structurele en continue aangroei van het duurzaam en betaalbaar woonaanbod op goed gelegen locaties. Zij focust daarbij zowel op de uitdaging om voldoende bijkomende betaalbare en duurzame woningen te realiseren op goed gelegen locaties als op het verruimen van het aandeel betaalbaar en sociaal woonaanbod.

Wat betreft de **vraagzijde** doen we beroep op de huishoudensvooruitzichten van het Federaal Planbureau en van Statistiek Vlaanderen. Dit maakt enerzijds een jaarlijkse update mogelijk voor het gewest en anderzijds een driejaarlijkse update per gemeente die ook inzicht geeft in de prognoses wat betreft vergrijzing en gezinsverdunding. Dit deel is dus vrij gemakkelijk te monitoren en maakt een regionale spreiding van de vraag mogelijk. De deelvraag van sociale huisvesting wordt eveneens gemonitord als aantal kandidaat-huurders op de wachtlijsten voor een sociale woning, rekening houdend met de interne mutaties; de doelgroep voor 'betaalbaar wonen' die niet overlapt met de doelgroep van sociaal wonen, is moeilijker te monitoren. Bovendien stuurt de aanbodzijde mee de vraagzijde. Het ruimtelijk ordeningsbeleid en woonbeleid kunnen dus mee de vraagzijde sturen (denk bijvoorbeeld aan het voorzien van nieuwe (sociale) verkavelingen die ook geïnteresseerden van buiten de gemeente aantrekken).

De **aanbodzijde** monitoren is al een stuk complexer; daarvoor worden diverse indicatoren opgesteld. Zowel het aspect betaalbaarheid als het aspect duurzaamheid zijn daarbij een focus. Duurzaamheid heeft dan zowel betrekking op de ouderdom van het patrimonium en de energetische toestand ervan, als de ligging van de woonwijken (al dan niet kernversterkend (op wandel- en fietsafstand), potentieel goed ontsloten (door openbaar vervoer en fietssnelwegen) en aanwezigheid van potentiële voorzieningen). Bedoeling is om de aangroei van bijkomende woningen te monitoren in functie van de vooropgestelde omgevings- en woondoelstellingen. Die aangroei kan zowel binnen het bestaande gebouwenpatrimonium gecreëerd worden (door bijvoorbeeld opdelen of optoppen van gebouwen, herinvulling, of sloop en herbouw), als via nieuwbouw. Betaalbaarheid is persoonsgebonden en hangt af van het inkomen en de (huur)prijzen of woonkost van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Om de relatie tussen beide aspecten te meten worden vaak twee begrippen gebruikt: woonquote en resterend inkomen.

De sleutel ligt er evenwel in om de vraagzijde en de aanbodzijde op elkaar af te stemmen. Zodoende zorgen we voor een betaalbaar woonaanbod voor iedereen.

Een getrapte aanpak wordt ingezet voor de **monitoring** van het bijkomend woonaanbod:

- Inzet van **bestaande indicatoren** m.b.t. de vraagzijde op middellange en lange termijn, en de aanbodzijde met potentieel woonaanbod.
- Inzet van **bestaande indicatoren mits aanpassing**, bijvoorbeeld wat betreft het aantal niet-domiciliëwoningen, leegstand, en vooral het kunnen geografisch differentiëren van Vlaamse indicatoren.
- Ontwikkelen van **nieuwe indicatoren**, zoals bijvoorbeeld vergunningen voor bijkomende sociale woningen, afweging vraag en aanbod, bouwmogelijkheden op de grondreserves, het aandeel nieuwbouw versus renovatie, typologie en oppervlakte van woningen ... mogelijks geografisch te differentiëren (waar situeert zich herbouw, opsplitsen panden, zorgwonen enz.).

Deze indicatoren worden op Vlaams niveau uitgewerkt en waar mogelijk op lokaal niveau gerapporteerd. Waar mogelijk wordt ook een tijdreeks gegeven en kaartmateriaal opgesteld.

De **globale conclusie** is dat er al heel wat indicatoren bestaan die op de ene of andere manier aspecten van betaalbaar en duurzaam wonen op goed gelegen locaties meten. Belangrijk is deze indicatoren goed te ontsluiten (Vlaamse woonmonitor, Omgevingsloket, wisselwerking tussen de verschillende bestuursniveaus, ...). Daar zit nog een uitdaging, ook met het bundelen van dergelijke indicatoren via bijvoorbeeld een portaalsite of (drie)jaarlijks op te maken rapport; vandaag is de informatie nog sterk verspreid over verschillende webpagina's of publicaties. Dergelijke landingspagina kan bovendien nuttig zijn voor lokale besturen om hun beleidsdocumenten mee te stofferen en beleidskeuzes te onderbouwen (vb. woonstrategie, woonplan, beleidsplan ruimte, ...). Alternatief is dat Vlaamse data maximaal ingeschakeld worden in de bestaande data-platformen zoals bijvoorbeeld Provincies in Cijfers. Er bestaat echter geen samengestelde indicator die de betaalbaarheid in één cijfer meet. Daarnaast zijn niet alle indicatoren momenteel beschikbaar tot op gemeentelijk niveau wat regionale differentiatie bemoeilijkt. We weten immers dat betaalbaarheid verschilt van regio tot regio en van gemeente tot gemeente.

In sommige gevallen zullen indicatoren daarom moeten aangepast worden of verder uitgewerkt, in andere gevallen zullen er nieuwe moeten opgesteld worden. Denk maar aan bijvoorbeeld aan de evolutie van studentenhuysvesting of de vraag naar tweede verblijven (zgn. niet-domiciliwoningen). Niet alle data zijn beschikbaar bij de Vlaamse Overheid, daarom moet ook gekeken worden om data-uitwisseling met o.m. federale instellingen vlot mogelijk te maken (Statbel, FOD Econ.-AAPD, VLABEL, Notarissen).

Uitgaande van die conclusies omvatten de **aanbevelingen** acht voorstellen, met name:

- Ontsluit de indicatoren van de Vlaamse Woonmonitor
- Breng niet-domiciliwoningen in beeld
- Optimaliseer bestaande indicatoren
- Ontsluit het Omgevingsloket
- Ontsluit de informatie over de voortgang van de sociale woonprojecten
- Maak afspraken met andere instellingen omtrent gegevensuitwisseling
- Maak relevante nieuwe indicatoren aan
- Ondersteun gemeenten in hun woon- en ruimtelijk beleid met data en indicatoren

WERKGROEP 3: 'DREMPELS EN HEFBOMEN'

De opdracht van WERKGROEP 3 bestaat erin de belangrijkste drempels en hefbomen in kaart te brengen om de activering van goed gelegen gronden en panden in functie van de realisatie van een sociaal, betaalbaar, duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod te versnellen. Deze groep was zeer ruim samengesteld uit alle relevante actoren. De werkgroep identificeerde op basis van concrete cases de knelpunten en mogelijke stimulansen die actoren ervoeren, en bracht daarnaast de specifieke uitdagingen voor de realisatie van sociale woningen in kaart. Op basis hiervan formuleerde de werkgroep prioritaire hefbomen en concrete opdrachten.

Hoewel deze nota focust op de Vlaamse acties, staat het bundelen van inspanningen en samenwerken met andere actoren voorop. In werkgroep 4 worden deze opdrachten samen met de andere actoren verder uitgewerkt in concrete werven.

De werkgroep stelt vast dat Vlaanderen vandaag beschikt over een brede waaier aan instrumenten uit het ruimtelijk beleid, het woonbeleid, het grond- en pandenbeleid en de financiële regelgeving. Om de complexe woon- en transformatieopgave te realiseren, adviseert de werkgroep een doordachte combinatie en afstemming van bestaande instrumenten. De woonstrategie en het bouwshiftconvenant, als nieuwe instrumenten, vormen het kader om deze afstemming te versterken, de opgaves voor de verschillende actoren te duiden en de inzet van bestaande (aangepaste) instrumenten gericht in te zetten. De werkgroep selecteerde volgende bestaande instrumenten als belangrijkste die op korte termijn moeten worden bijgestuurd: het bijsturen van het vrijgavebesluit voor goed gelegen woonreservegebieden, het vlotter actualiseren van

stedenbouwkundige voorschriften van RUP's mogelijk maken, het differentiëren en gericht opleggen van lasten.

De woonstrategie als visie is een antwoord op de woonvisie uit het verouderde gemeentelijke structuurplan die niet meer past bij de huidige demografische evoluties en de sterk gewijzigde woonvraag. Bovendien stelt de bouwshiftopgave nieuwe prioriteiten, zoals de inzet op transformatie. De werkgroep beveelt daarom aan dat elke effectieve aanpak op het snijvlak van wonen en ruimte begint met een geactualiseerde ruimtelijke visie over wonen, de woonstrategie genaamd. Deze strategie wordt opgemaakt op alle niveaus, ofwel via een beleidskader wonen, ofwel voorafgaand eraan. Een gemeentelijke woonstrategie legt vast voor wie woningen nodig zijn (na een bovenlokale toets) en waar die gerealiseerd dienen te worden, maar maakt ook duidelijk hoe en waar de gemeente actief zal inzetten op een grond- en pandenbeleid en welke (fiscale) sleutels zij gebiedsgericht zal hanteren om de gewenste ontwikkelingen te sturen. Deze woonstrategie legt ook vast hoe het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en de bouwshift vertaald worden naar concrete locaties.

Omdat gemeenten en woonmaatschappijen in het najaar van 2026 overeenkomsten afsluiten over de aanpak van de BSO-opgave, moet een compacte woonstrategie hen in eerste instantie de nodige inzichten bieden om gericht te kunnen werken aan de realisatie ervan binnen de bouwshift. Bij voorkeur worden in de kernen ook hefboomplekken aangeduid waar een duidelijke transformatieopgave of verdichtingskans ligt.

In het bijzonder moet er vanuit de doelstellingen van de Taskforce ingezet worden op een sociaal en betaalbaar woonaanbod. Hier liggen specifieke uitdagingen voor alle actoren, voor Vlaanderen en provincies, voor woonmaatschappijen en lokale besturen en voor de private actoren (zoals ontwikkelaars, ...). Specifiek voor woonmaatschappijen is er enerzijds de opgave om binnen bestaande sociale woonwijken de verdichtings- en transformatiemogelijkheden te onderzoeken. Anderzijds moet hun goed gelegen grondvoorraad vanonder de stolp gehaald kunnen worden, in combinatie met een oplossing voor de slechter gelegen grondvoorraad die zal ingezet worden om de open ruimte te versterken. Aangezien uit werkgroep 1 bleek dat de goedgelegen grondvoorraad van woonmaatschappijen onvoldoende is om het BSO te realiseren zullen ook uitspraken gedaan moeten worden over de inzet van grond- en panden van (semi)-publieke overheden en over de samenwerking met ontwikkelaars en andere bouwprofessionals.

Uit de verschillende cases kwam ook duidelijk naar voor dat er nood is aan een strategie om de drempels in transformatieprojecten te overwinnen. Dit zowel op Vlaams, provinciaal als lokaal niveau.

Op basis van de analyse van deze drempels benoemt de werkgroep **zeven prioritaire hefbomen** die moeten bijdragen aan een sociaal en betaalbaar woonaanbod op goed gelegen locaties. De werkgroep beveelt aan dat Vlaanderen deze uitrolt in nauwe samenwerking met lokale besturen, partners en bouwactoren:

- **Werk een aanpak en ondersteuning uit voor een actuele woonstrategie:** De woonstrategie moet inzicht geven in waar, welke woningen nodig zijn en voor wie. Deze inzichten worden vertaald naar een operationele uitvoering waarmee de gemeente aan de slag gaat. De woonstrategie is het resultaat van een samenwerking waarin overheden elkaar ondersteunen en waarin alle betrokken partijen zich gezamenlijk engageren. Het is voor gemeenten een waardevol instrument dat ze op een eenvoudige en haalbare manier kunnen uitwerken. Vlaanderen ondersteunt met modellen, data, proces en kwaliteitsbewaking en biedt aanvullend financiële middelen aan als stimulans.
- **Voorzie een instrumentenkoffer voor de transformatieopgave:** Om de transformatieopgave en de bredere maatschappelijke uitdagingen effectief aan te pakken, is een samenhangend instrumentarium en een coherente toepassing op maat nodig. Vandaag de dag worden de instrumenten fragmentarisch ingezet. Er is ook voldoende bestuurlijke capaciteit vereist. Dit instrumentarium stimuleert een kwaliteitsvolle ontwikkeling, ook voor kleinschalige projecten.

- **Zet in op een voldoende groot aandeel betaalbaar en sociaal wonen:** Om betaalbaar woonaanbod te realiseren, is het noodzakelijk te zoeken naar creatieve oplossingen en organisatiemodellen. Voor bouwprofessionals moeten betaalbare woonvormen economisch rendabel zijn. Tegelijk moeten woonmaatschappijen binnen hun financiële logica, voldoende ruimte hebben om hun maatschappelijke opdracht waar te maken.
- **Zorg voor heldere regelgeving die de opgaves ondersteunt:** Alle overheden hebben een verantwoordelijkheid om te komen tot goede, actuele, duidelijke en afgestemde regelgeving, die steunt op een doordacht en onderbouwd ruimtelijk beleid.
- **Versterk de inzet op een actief grond- en pandenbeleid:** Een actief en strategisch grond- en pandenbeleid is essentieel om ontwikkelingen op het terrein te realiseren en versnellen en om blijvende betaalbaarheid te waarborgen.
- **Voorzie een proces dat robuust vergunnen toelaat:** Deze hefboom werd opgenomen binnen de Gemengde Commissie Vergunningen en de klankbordgroep. Ondertussen werd een actieplan vergunningen goedgekeurd door de Vlaamse Regering en wordt er gewerkt aan de uitrol. De werkgroep erkent het belang van deze hefboom in het kader van de opdracht van de Taskforce.
- **Zet in op juiste beeldvorming over verdichting en sociaal wonen:** Sterke voorbeelden op verschillende schaalniveaus waarbij betaalbaar en sociaal wonen kwalitatief worden verweven in verdichtingsprojecten met diverse woonvormen, vergroten het draagvlak. Duidelijke communicatie over de hierboven beschreven hefbomen, versterkt deze beeldvorming ook.

De werkgroep werkte de eerste vier hefbomen verder uit en benoemde die als concrete opdrachten voor de Vlaamse Overheid: (1) het uitwerken van een aanpak voor de opmaak van een woonstrategie en het ondersteunen van gemeenten daarbij, (2) het ontwikkelen van een instrumentenkoffer transformatie (met instrumenten zoals het bouwshiftconvenant), (3) het actief begeleiden van gemeenten en woonmaatschappijen bij het realiseren van sociale en betaalbare woningen (met instrumenten zoals de vrijwillige sociale woonbijdrage), (4) het actualiseren van Vlaamse regelgeving (zoals de omzendbrief RO/2002/03) en bepalen van de exacte inhoud van een uniform 'Vlaams Lexicon' die zorgt voor een gemeenschappelijke taal waarbij ruimte voor gericht maatwerk mogelijk blijft.

Hefboom 5, het versterken van een actief grond- en pandenbeleid, kreeg door de werkgroep pas later een plaats als een afzonderlijke hefboom en vraagt daarom verdieping in de verschillende werven van werkgroep 4. Voor hefboom 6 (robuuster vergunningverlening) loopt een actieplan vergunningen, in navolging van het advies van de gemengde commissie vergunningen. Voor hefboom 7 (positieve beeldvorming) lopen initiatieven van Initia, Wonen in Vlaanderen, de Vlaams Bouwmeester en andere actoren.

De inzichten uit werkgroep 3 leiden tot concrete werven die door werkgroep 4 worden uitgewerkt. Deze werven worden onderling afgestemd en operationeel uitgewerkt in samenwerking met de betrokken partners.

WERKGROEP 4: 'REALISATIE'

Om de doelstellingen en ambities van de Taskforce Wonen-Ruimte te verwezenlijken, zal de belangrijkste impact gerealiseerd kunnen worden met acties en initiatieven via een systemische verandering. Daarnaast kunnen ook incrementele of herstructurende maatregelen op korte termijn ingezet worden om de transitiebeweging te initiëren.

De werkgroep stelt voor om binnen die geschetste transitie te werken rond **zeven werven**, gebaseerd op de aanbevelingen uit de drie andere werkgroepen (m.b.t. in beeld brengen van het bouwpotentieel, monitoring van de aangroei van het woonaanbod, detecteren van drempels en hefbomen). De rode draden doorheen de werven zijn 'betaalbaar wonen' en 'bouwshift'. De werven en hun acties kunnen als volgt samengevat worden:

Werk 1: Data en monitoring:

Op basis van bestaande en nieuwe indicatoren de voortgang van de realisatie van de doelstellingen (voldoende kwaliteitsvol, duurzaam bijkomend betaalbaar woonaanbod en bouwshift realiseren tegen 2050) van de Taskforce Wonen-Ruimte opvolgen, om die te evalueren en eventueel bijsturingen in de operationalisering aan te brengen. Daarnaast zullen de data ook maximaal publiek ter beschikking gesteld worden zodat een breed actorenveld hiervan gebruik kan maken voor strategische beslissingsprocessen. Zodoende wordt gezorgd voor bruikbaarheid naar concreet lokaal beleid. Volgende acht acties worden onderzocht:

- Ontsluit indicatoren van de Vlaamse Woonmonitor
- Breng niet-domiciliëwoningen in beeld i.f.v. extra betaalbaar woonaanbod
- Optimaliseer bestaande indicatoren
- Ontsluit het Omgevingsloket
- Ontsluit de informatie over de voortgang van de sociale woonprojecten
- Maak afspraken met Vlabel, Statbel en andere instellingen over gegevensuitwisseling
- Maak relevante nieuwe indicatoren aan
- Ondersteun gemeenten in de opmaak van hun woon- en ruimtelijk beleid met data en indicatoren

Werk 2: Instrumentarium betaalbaar wonen:

Aangestuurd door een bovenlokale woonopgave en de input uit monitoring en data werken de verschillende betrokken spelers aan de realisatie van voldoende kwaliteitsvol, duurzaam betaalbaar woonaanbod in alle Vlaamse steden en gemeenten. Werk 2 focust op deze processen en dynamieken, om een duidelijk en coherent instrumentenkader te verfijnen en bij te sturen, dat afgestemd is op de noden op het terrein. Hierbij gaan we maximaal in op de opportuniteiten die Europa biedt voor de ondersteuning van betaalbaar woonaanbod. Volgende drie acties worden onderzocht:

- Onderzoeken van closed-loop-modellen
- Ontwikkelen van een breed inzetbaar instrumentarium om betaalbaar woonaanbod op grote schaal uit te werken
- Acties in functie van een regisserend grond- en pandenbeleid

Werk 3: Doorwerking van bouwshiftconvenanten :

Deze werf zet in op de doorwerking van het nieuwe instrument bouwshiftconvenant om de bouwshift te boosten. In de bouwshiftconvenanten zullen, naar analogie met de brownfield-convenanten, onder leiding van een onderhandelaar/regisseur, alle overheden en alle relevante stakeholders gezamenlijk afspraken en engagementen voor de realisatie van een 'strategisch' project onderschrijven. De bouwshiftconvenanten vormen als instrument een hefboom om de ruimtelijke transities op projectniveau te versnellen en te optimaliseren. De focus van de projecten ligt op het creëren van bijkomend betaalbaar wonen. Volgende vier acties worden onderzocht:

- Bekendmaken van het bouwshiftconvenant
- Vijf testcases initiëren
- Regelgeving aanpassen
- Brede doorwerking van het bouwshiftconvenant

Werk 4: Transformatieopgave voor woonmaatschappijen:

Omdat de woonmaatschappijen binnen een specifieke context en taakstelling werken, gaat werk 4 hier specifiek op in. Een ontwikkelingsstrategie met focus op de realisatie van voldoende bijkomend sociaal woonaanbod in relatie tot het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO) en tot de bouwshift levert de principes aan hoe de woonmaatschappijen maximaal kunnen bijdragen aan de bouwshift (inzet van eigen patrimonium, verwerven van goed gelegen gronden en panden, aanpak slecht gelegen gronden in kader van Vlaamse doelstellingen, ...). Er wordt volop

ingezet op samenwerkingsverbanden met andere (semi)publieke en private actoren en doelgericht instrumentarium. Volgende twee acties worden onderzocht:

- Ruimtelijke strategie bepalen vanuit inzicht in eigendommen
- Woonmaatschappijen faciliteren in de transformatieopgave

Werk 5: Woonstrategie

In een woonstrategie geven gemeenten richting aan hun toekomstig woonbeleid binnen een bredere ruimtelijke visie, zodat ze doelgerichte keuzes kan onderbouwen en maken over de woonbehoefte, de transformatie van het bestaande woonweefsel en de realisatie van de bouwshift. Het resulteert in woonaanbod op goed gelegen locaties, afgestemd op woonknoten én met inzet op sociaal en betaalbaar. De woonstrategie doet ook uitspraken over te herbestemmen gebieden. Volgende vijf acties worden onderzocht:

- Opmaken van een woonstrategie voor drie testregio's
- Piloten opzetten voor drie gemeenten
- Vlaamse woonopgave benoemen in het BRV
- Woonstrategie verankeren in regelgeving
- Opmaak initiëren en ondersteuning faciliteren

Werk 6: Draagvlak

Een doeltreffende realisatie van de woonopgave vraagt een breed maatschappelijk draagvlak voor verdichting en sociaal en betaalbaar wonen. Door binnen de werven van de Taskforce Wonen-Ruimte samen te werken met partners versterken we de onderlinge verstandhouding, die cruciaal is voor het realiseren van deze opgave. Tegelijk vormt elke werf een hefboom om het draagvlak in alle maatschappelijke geledingen te vergroten, waarbij gerichte communicatiestrategieën bijdragen aan de noodzakelijke mindshift. Deze twee acties worden onderzocht:

- Bouwen aan draagvlak bij gerichte doelgroepen
- Bouwen aan draagvlak bij het 'grote publiek'

Werk 7: Lexicon bouwbesluit

Het lexicon zorgt voor een gemeenschappelijke taal voor de overheid, gemeenten en bouwactoren. Het biedt met een 'Vlaams lexicon' een duidelijk en gedeeld begrippenkader dat lokale besturen kunnen gebruiken om hun eigen ruimtelijk beleid vorm te geven. Het versterkt de rechtszekerheid doordat begrippen eenduidig worden gebruikt en op dezelfde manier worden geïnterpreteerd. Aan de hand van een modelverordening die het lexicon bevat en een structuur aanreikt, kunnen lokale besturen dit op maat vertalen. Volgende twee acties worden onderzocht:

- Opmaak Vlaams lexicon
- Haalbaarheidsonderzoek Vlaamse modelverordening

4. BESTUURLIJKE EN BUDGETTAIRE IMPACT

De budgettaire en personeelsimpact zal bij uitvoering van de werven van de Taskforce Wonen-Ruimte verder worden geanalyseerd. De impact van de tenuitvoerlegging van deze werven op de werking van de administratie Wonen in Vlaanderen en van de administratie van het departement Omgeving zal actief worden gemonitord, zodat zij over voldoende middelen en capaciteit blijven beschikken om de bestaande werking en timing te waarborgen.

5. AKTENAME EN VERDER TRAJECT

De Taskforce rapporteert in 2027 aan de Vlaamse Regering rond de voortgang van de tenuitvoerlegging van de werven van de Taskforce Wonen-Ruimte.

De Vlaamse Regering:

- Neemt akte van de rapportering over het eerste werkjaar van de Taskforce Wonen-Ruimte
- Belast de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd en de Vlaamse Minister van Omgeving en Landbouw met de verdere uitwerking van de werven.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Hans BONTE

De Vlaamse minister van Landbouw en Omgeving,

Jo BROUNS