



De rol van verkavelingen in de woonbehoefte



**VLAAMS-
BRABANT**

kruispunt van vele werelden

Vooraf

- Gegevens van StatBel en Statistiek Vlaanderen
- Cijfers voor Vlaanderen
- Prognoses zijn onbetrouwbaar
- Gegevens ook (vergunning => woning => domicilie => gezin)
- Grootteordes, grote lijnen en algemene trends
- Woningmarkt != vraag/aanbod-verhaal. Woningprijzen zijn niet te reduceren tot 'te weinig aanbod'.

Vergunningsaanvragen zakken in 2025 weg naar absoluut dieptepunt

Nieuwbouwactiviteit is compleet uit balans, ingrijpende maatregelen dringen zich op

Tot dusver is 2025 rampzalig voor de nieuwbouw. In het eerste kwartaal van dit jaar lagen de vergunningsaanvragen voor nieuwbouw op 6730 in Vlaanderen. Dat is een derde lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Daarmee wordt een absoluut dieptepunt bereikt. In het eerste kwartaal van 2025 haalden we slechts de helft van de vergunningsaanvragen vergeleken met dezelfde periode in piekjaar 2019. Dat terwijl er in Vlaanderen al langer te weinig woningen bijkomen om de groeiende vraag te volgen.



“

“Embuild Vlaanderen volgt met zijn ‘Bouwbalans’ de evolutie op van de vergunningsaanvragen. Dat is bij uitstek de kanarie in de koolmijn om bouwconjunctuur en -activiteit in een vroeg stadium, snel en op langere termijn te voorspellen. De rampzalige start van 2025 is het signaal voor de Vlaamse regering en de lokale besturen om in actie te schieten. Zij hebbende sleutels van de oplossing in handen om het woon- en vergunningenbeleid een kickstart te geven”, zegt Caroline Delteren van Embuild Vlaanderen.

Nieuwbouw, renovatie en sloop: alle vergunningsaanvragen nemen af

De gestage daling van het aantal nieuwbouwaanvragen vertaalt zich in een historisch laag niveau. Waar enkele jaren geleden het aantal nieuwe wooneenheden in het eerste kwartaal nog ruim boven de 10.000 lag, telden we in het eerste kwartaal van 2025 nog slechts 6.730 eenheden. Dat is nog slechter dan in 2024, toen ook elk kwartaal onder het gemiddelde bleef van de voorgaande jaren. De trend is onmiskenbaar slecht. Dat blijkt ook uit de grafiek die het eenjarig voortschrijdend gemiddelde weergeeft en die bijgevolg de seizoenseffecten uitvlakt.

Waar het aantal aanvragen voor grondige renovatie de laatste jaren nog stagneerde en standhield, is het eerste kwartaal van 2025 ook hier negatief: 8722 tegenover 8909 in Q1 van 2024 en 9059 in 2023. Ook sloop en heropbouw zakt weg. Terwijl het aantal aanvragen in het eerste kwartaal al sinds 2020 de viervulzand overschrijdt, is dat het eerste kwartaal van dit jaar gedaald naar 3852. Kortom, of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie of sloop, alle knipperlichten staan op rood zonder tekenen van herstel. **Raadpleeg onderaan de grafieken.**

Kickstart voor woon- en vergunningenbeleid

Tegen 2040 stijgt het aantal huishoudens van 3 miljoen naar 3,3 miljoen. Al deze mensen moeten een woning vinden, terwijl het aanbod achterblijft. Intussen dienen projectontwikkelaars en particuliere bouwheren minder projecten in en ze worden vertraagd door lange procedures en strengere regels. Daarom moeten onze overheden in actie schieten. Embuild Vlaanderen doet vijf concrete voorstellen:

1. Gecoördineerd beleid rond betaalbaar wonen. Nu is iedereen bevoegd, maar niemand echt verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de huishoudens die erbij komen ook effectief een betaalbare woning vinden. Zowel de Vlaamse overheid als elk lokaal bestuur moet een concreet engagement opnemen dat ook wordt opgevolgd.
2. Aanpak van lokale beperkingen. Te veel woningbouwprojecten worden vertraagd of sneuvelen door overmatige regels en beperkingen. Lokale overheden dienen een proactieve rol te spelen in het aanwijzen van bouwlocaties, waarbij ze dan mee aan de kar gaan trekken. Eenvormigheid en voorspelbaarheid in visie en regelgeving over ruimtelijke ordening en betaalbaar wonen bevordert de rechtszekerheid en trekt projecten en investeerders aan.
3. Versimpelen en versnellen van vergunningsprocedures. De huidige situatie zorgt ervoor dat noodzakelijke projecten vaak jaren vertraging oplopen. Dit kost niet alleen tijd, maar ook geld en verstoort de hele woningmarkt. Er moet een vergunningen-turbo komen, zodat we snel kunnen inspelen op de vraag naar betaalbare woningen.
4. De Vlaamse overheid moet versneld inzetten op het faciliteren van sociale huisvesting en het beschikbare aantal sociale woningen en aanverwante systemen uitbreiden. We vragen om daarbij een open model te hanteren waarin ook private actoren meer dan vandaag kunnen bijdragen aan sociale huisvesting en systemen van budgethuur.
5. Nieuwbouw wordt bij ons overbelast. Meer dan 40% van de kostprijs van een nieuw appartement of een nieuwe woning heeft betrekking op registratierechten, BTW en loonlasten. De Vlaamse regering kan daarop ingrijpen door de registratierechten op de grond naar 2% te verlagen. Op die manier wordt de aankoop van een nieuwbouw meer gelijk behandeld met de aankoop van een bestaande woning, waarvoor sinds 1 januari 2025 een registratierecht van 2% geldt.

Tot dusver is 2025 rampzalig voor de nieuwbouw. In het eerste kwartaal van dit jaar lagen de vergunningsaanvragen voor nieuwbouw op 6730 in Vlaanderen. Dat is een derde lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Daarmee wordt een absoluut dieptepunt bereikt. In het eerste kwartaal van 2025 haalden we slechts de helft van de vergunningsaanvragen vergeleken met dezelfde periode in piekjaar 2019. Dat terwijl er in Vlaanderen al langer te weinig woningen bijkomen om de groeiende vraag te volgen.

Tegen 2040 stijgt het aantal huishoudens van 3 miljoen naar 3,3 miljoen. Al deze mensen moeten een woning vinden, terwijl het aanbod achterblijft. Intussen dienen projectontwikkelaars en particuliere bouwheren minder projecten in en ze worden vertraagd door lange procedures en strengere regels. Daarom moeten onze overheden in actie schieten. Embuild Vlaanderen doet vijf concrete voorstellen:

1. Gecoördineerd beleid rond betaalbaar wonen. Nu is iedereen bevoegd, maar niemand echt verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de huishoudens die erbij komen ook effectief een betaalbare woning vinden. Zowel de Vlaamse overheid als elk lokaal bestuur moet een concreet engagement opnemen dat ook wordt opgevolgd.
2. Aanpak van lokale beperkingen. Te veel woningbouwprojecten worden vertraagd of sneuvelen door overmatige regels en beperkingen. Lokale overheden dienen een proactieve rol te spelen in het aanwijzen van bouwlocaties, waarbij ze dan mee aan de kar gaan trekken. Eenvormigheid en voorspelbaarheid in visie en regelgeving over ruimtelijke ordening en betaalbaar wonen bevordert de rechtszekerheid en trekt projecten en investeerders aan.
3. Versimpelen en versnellen van vergunningsprocedures. De huidige situatie zorgt ervoor dat noodzakelijke projecten vaak jaren vertraging oplopen. Dit kost niet alleen tijd, maar ook geld en verstoort de hele woningmarkt. Er moet een vergunningen-turbo komen, zodat we snel kunnen inspelen op de vraag naar betaalbare woningen.
4. De Vlaamse overheid moet versneld inzetten op het faciliteren van sociale huisvesting en het beschikbare aantal sociale woningen en aanverwante systemen uitbreiden. We vragen om daarbij een open model te hanteren waarin ook private actoren meer dan vandaag kunnen bijdragen aan sociale huisvesting en systemen van budgethuur.
5. Nieuwbouw wordt bij ons overbelast. Meer dan 40% van de kostprijs van een nieuw appartement of een nieuwe woning heeft betrekking op registratierechten, BTW en loonlasten. De Vlaamse regering kan daarop ingrijpen door de registratierechten op de grond naar 2% te verlagen. Op die manier wordt de aankoop van een nieuwbouw meer gelijk behandeld met de aankoop van een bestaande woning, waarvoor sinds 1 januari 2025 een registratierecht van 2% geldt.

6.730

×4

=

26.920

×15

=

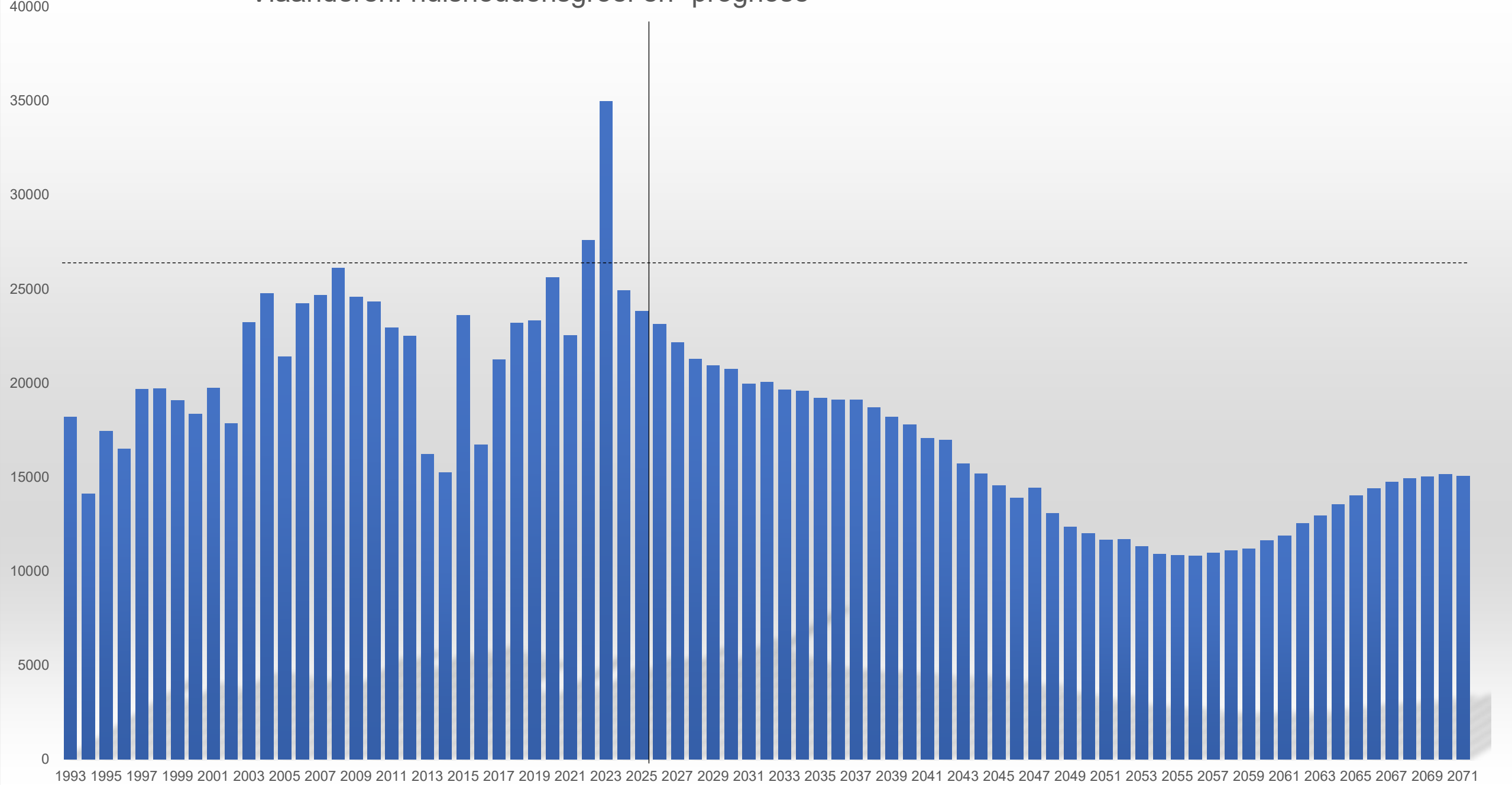
403.800



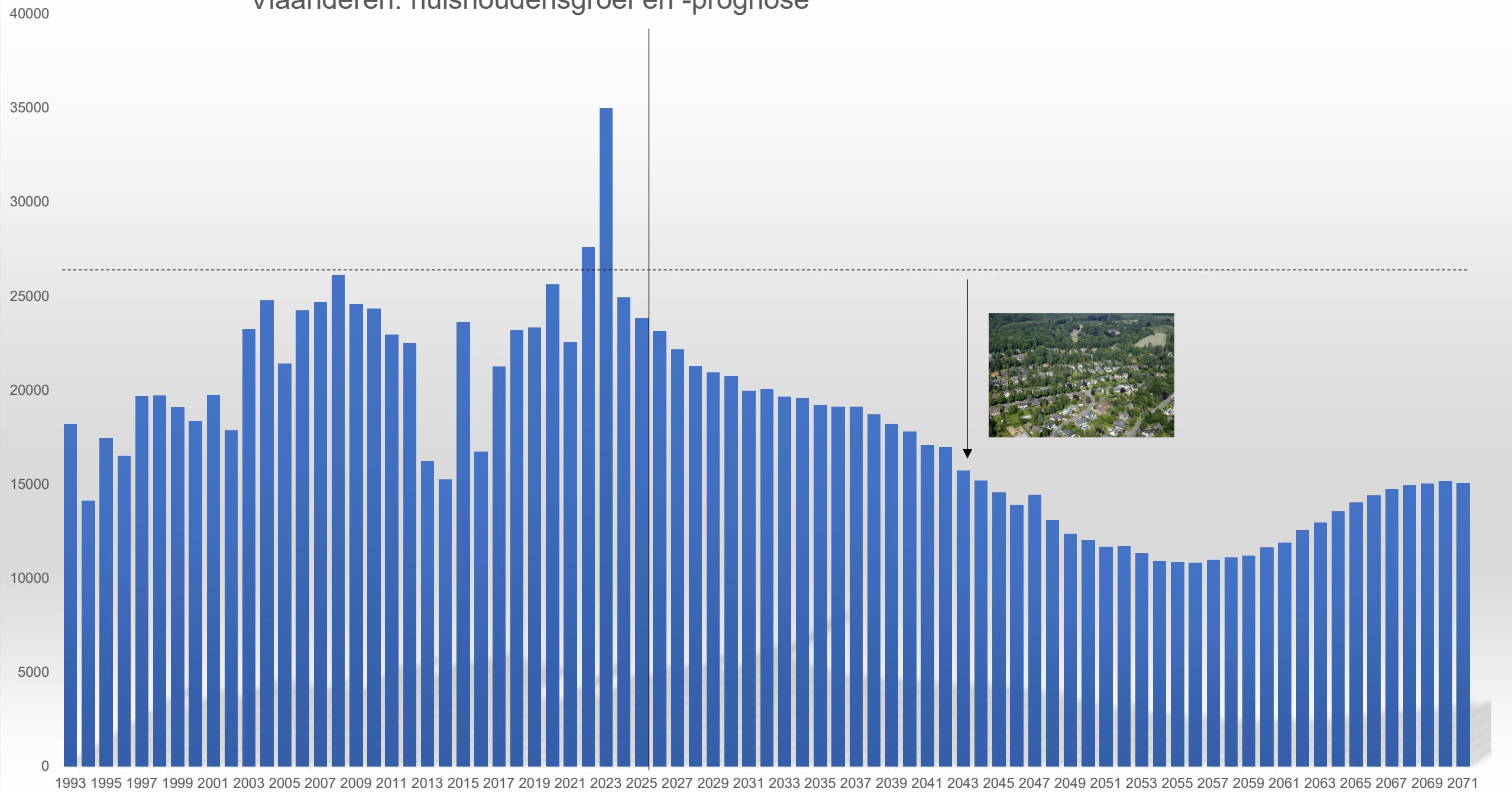
VLAAMS-
BRABANT

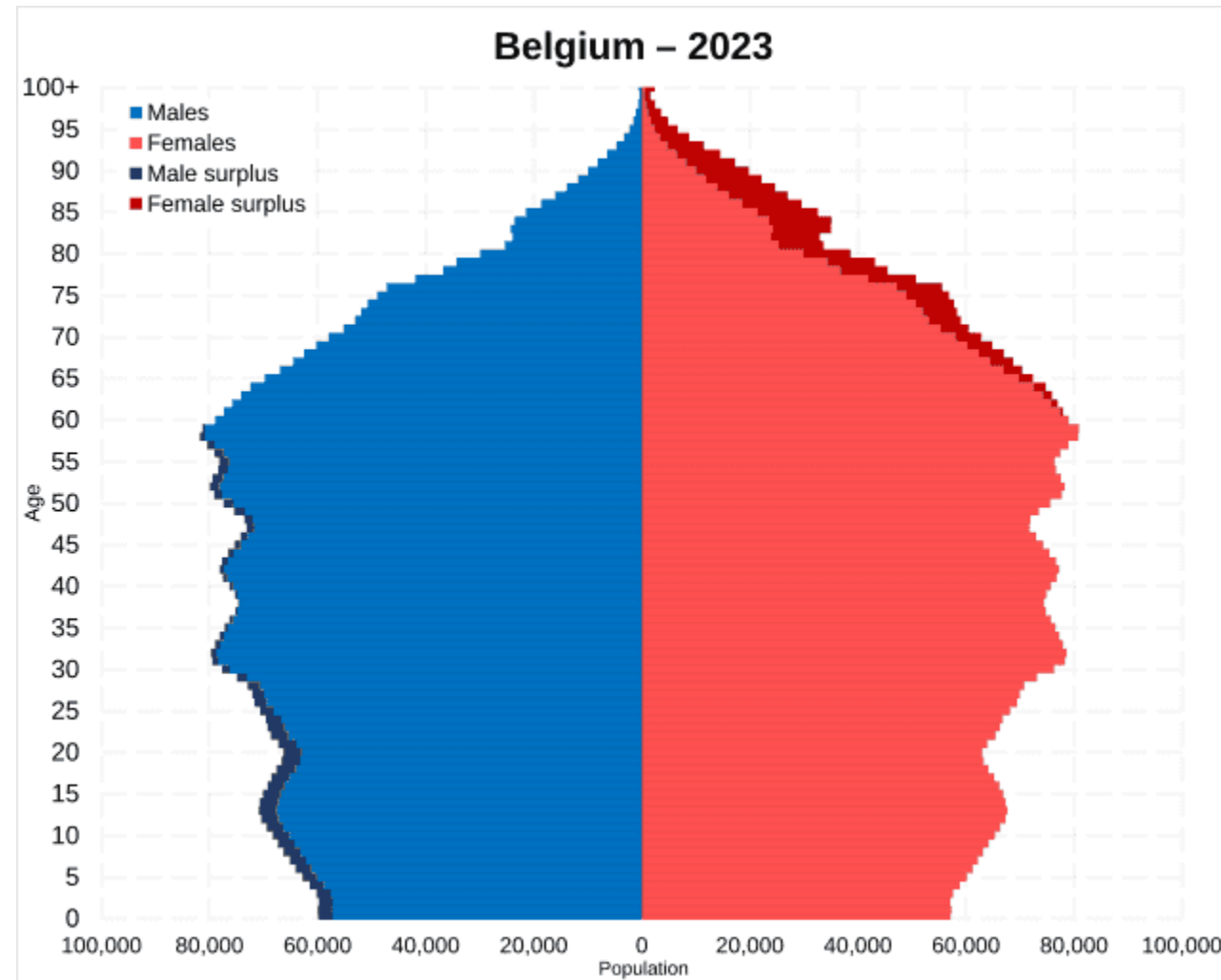
6.730		2025		
×4				
=				
26.920	→	+ 26.499 WE	→	26.499
×15				×15
=		+ 129 O		=
403.800		+ 4787 HO		397.485
		+ 3113 G		
		+ 20002 MGW		
		- 1432 BWW		
		- 100 A		

Vlaanderen: huishoudensgroei en -prognose



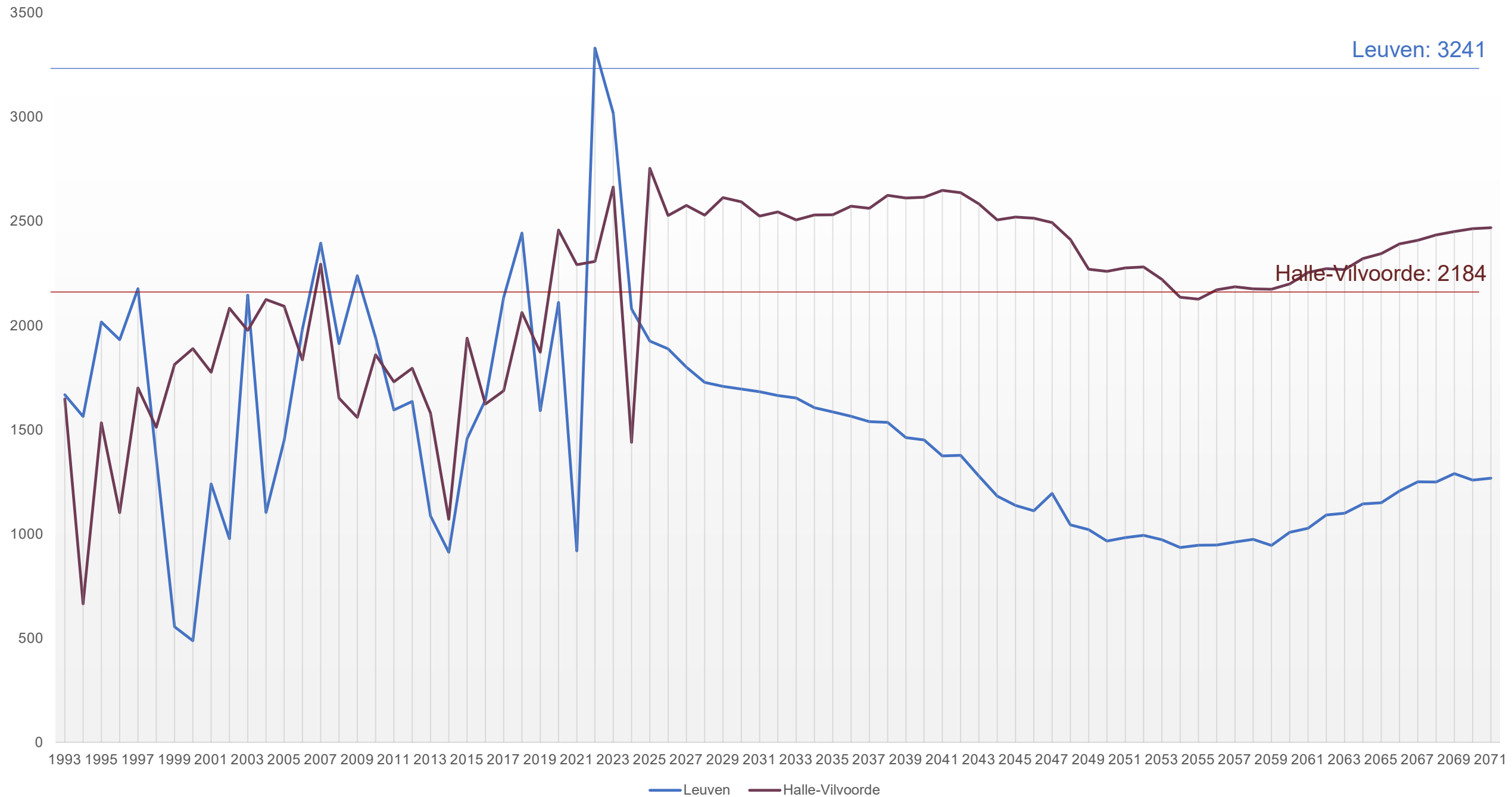
Vlaanderen: huishoudensgroei en -prognose







Huishoudensgroei en - prognoses



2030

2050

27.000

27.000

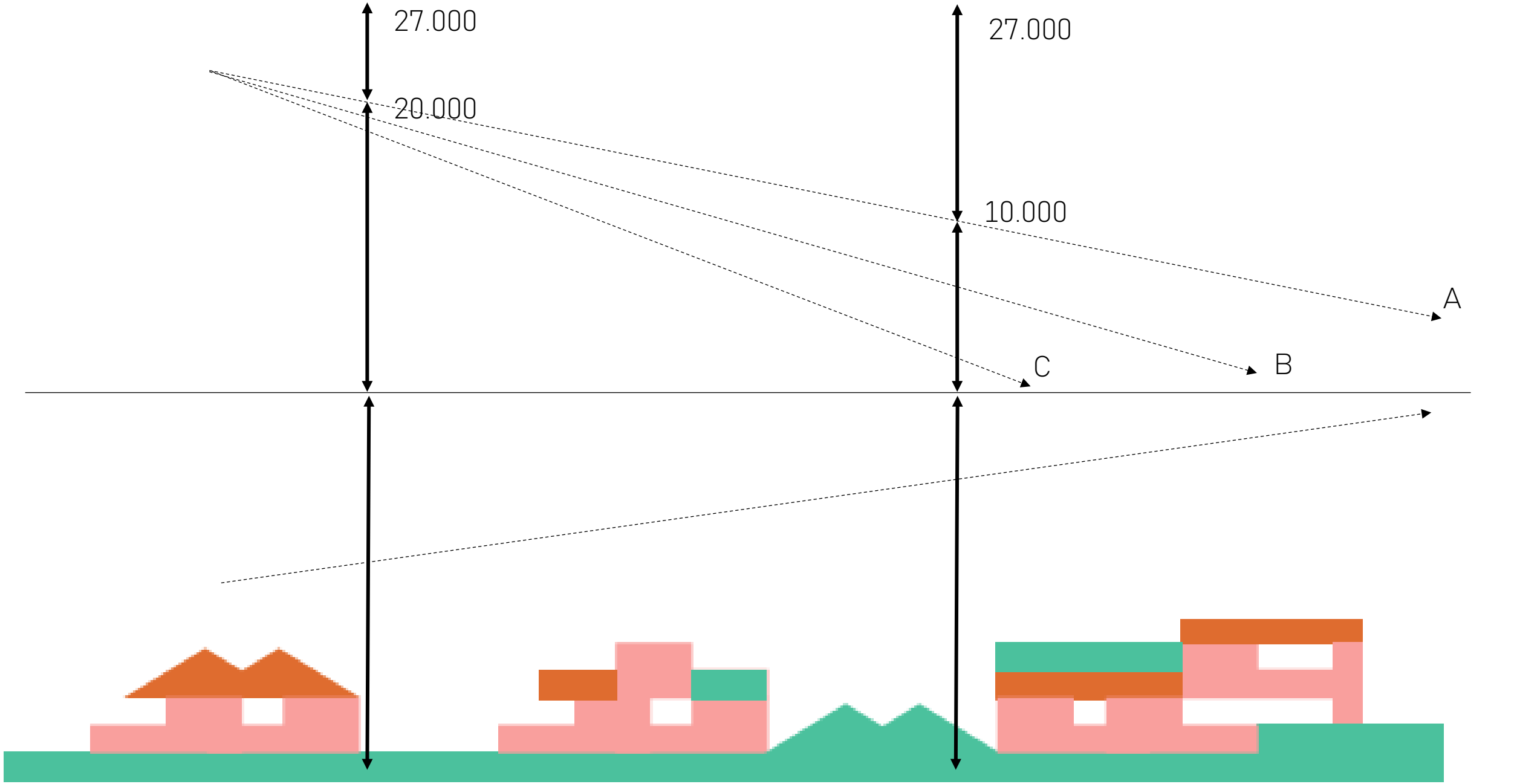
20.000

10.000

A

B

C



2030

2050

27.000

27.000

20.000

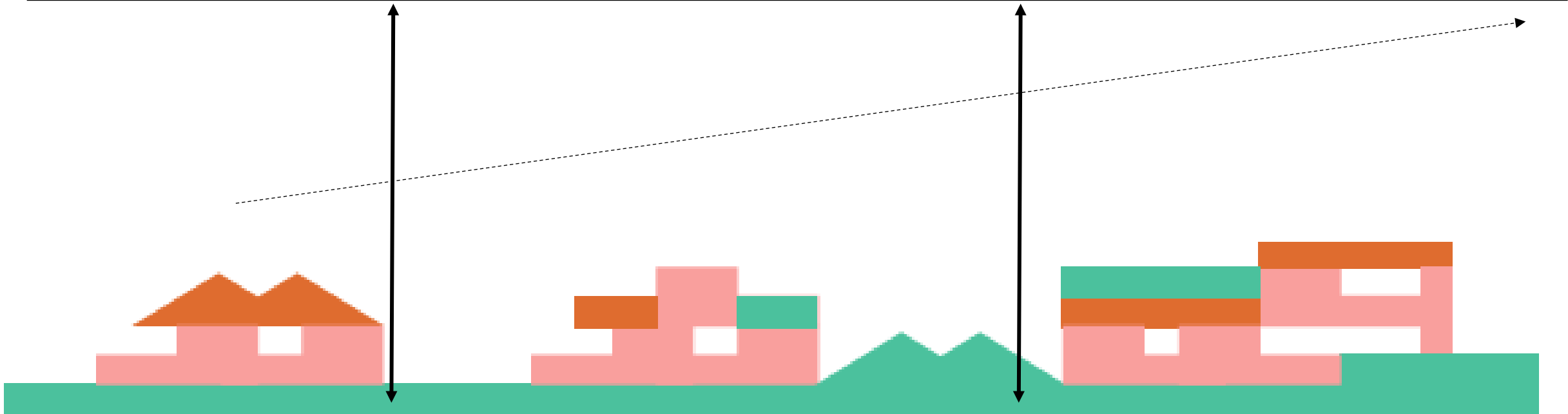
10.000

A
Nieuwbouw daalt snel genoeg
Enkel transformatie in verkavelingen
⇒ Overaanbod aan grote onaangepaste woningen
⇒ Economische gevolgen?

A

C

B



2030

2050

27.000

27.000

20.000

10.000

B

Gedeeltelijke verdichting in verkavelingen

Nieuwbouw daalt sneller dan nodig

⇒ Evenwichtig

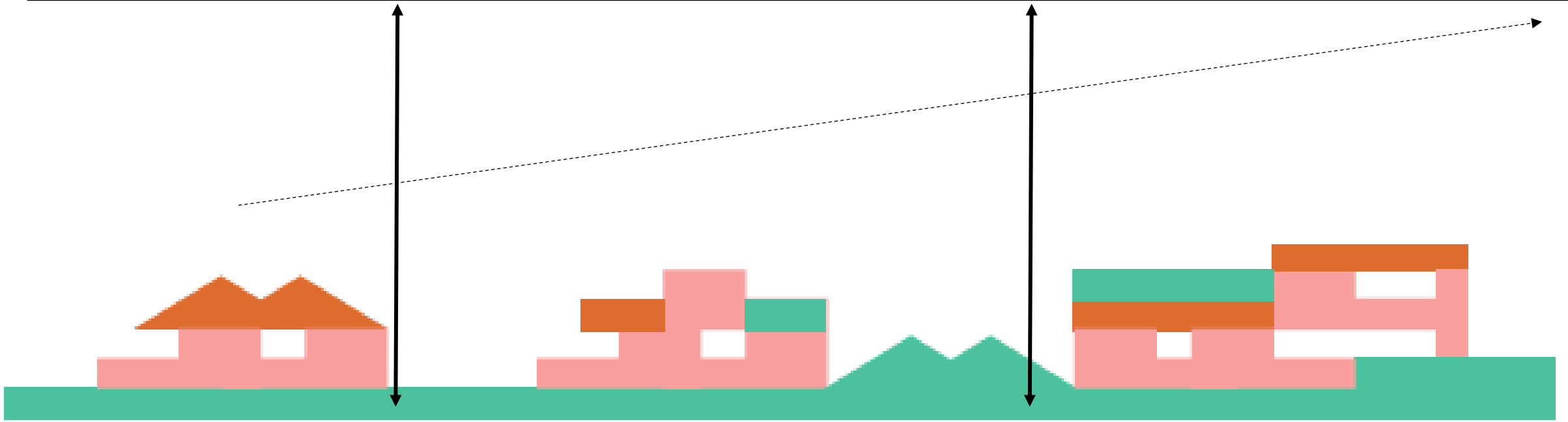
⇒ Ruimtelijke afweging nodig (?)

⇒ Beleidsmatige haalbaarheid ?

A

C

B



2030

2050

27.000

27.000

20.000

10.000

C

Algemene verdichting in verkavelingen

Nieuwbouw daalt veel sneller dan nodig

⇒ Geen ruimtelijke afweging nodig

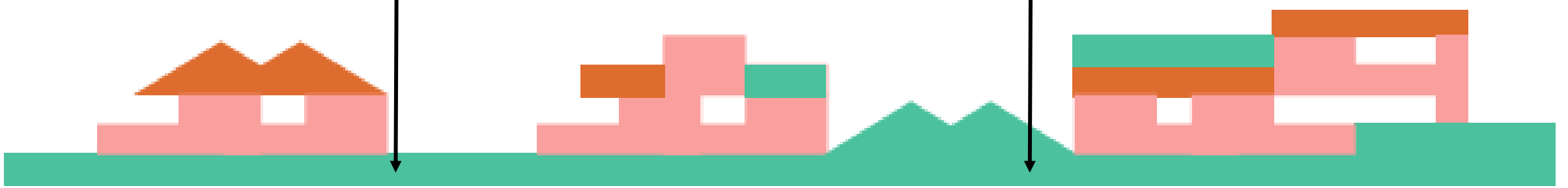
⇒ (Nog) meer spreiding van het wonen (!)

⇒ Beleidsmatige haalbaarheid ?

A

C

B



2030

2050

27.000

27.000

20.000

10.000

B

Gedeeltelijke verdichting in verkavelingen

Nieuwbouw daalt sneller dan nodig

⇒ Ruimtelijke afweging nodig (!)

⇒ Monitoring nodig (!)

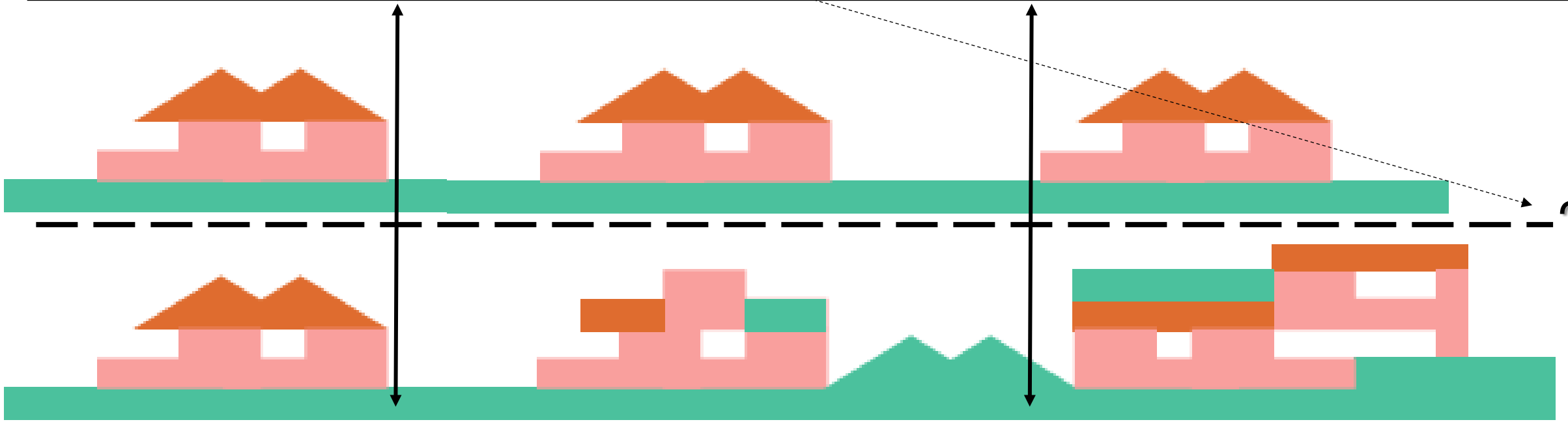
⇒ Flexibiliteit nodig

?

B

~~A~~~~C~~

?



In het [Leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'](#) wordt een pleidooi gehouden voor een actiever beleid inzake ruimtelijk rendement via een verdichting van verkavelingswijken. Uit een nieuwe kaart van de administratie blijkt echter dat van de 3292 Vlaamse verkavelingswijken slechts een op de drie goed gelegen is. "De Vlaamse Regering slaagt er niet in om haar eigen principes van ruimtelijk rendement te vertalen naar concrete oplossingen. Burgers krijgen wel de vinger, maar nooit het perspectief. Intussen blijft de woningnood toenemen en blijven investeringen uit", aldus Lydia Peeters.

Het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' is een samenwerking tussen het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester. In het rapport lezen we dat er nood is aan 450.000 extra wooneenheden tegen 2050 waarvan ruim 250.000 wooneenheden zouden kunnen worden opgevangen binnen de bestaande verkavelingen.

Uit een recente [kaart van verkavelingswijken](#) van het Departement Omgeving en VITO blijkt echter dat twee op de drie verkavelingen hiervoor ongeschikt zijn. Slechts 1226 van de 3292 verkavelingswijken zijn goed gelegen en slaagden in de toets 'ruimtelijk rendement'. Hiervan bevinden de meeste wijken zich in Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant, met respectievelijk 303 en 297 wijken. Antwerpen volgt op de voet, met 272 wijken. West-Vlaanderen telt er 252, terwijl Limburg achterblijft met 101 goed gelegen verkavelingswijken die in aanmerkingen komen voor ruimtelijk rendement.

Opnieuw een kaart van de administratie die ons zegt waar we best wel en niet bouwen, zo luidt het bij Peeters. Een kaart die z gezegd niet bindend is, maar toch gepubliceerd wordt op het GIS en dus gebruikt kan worden om verder te bepalen waar best wel of niet verdicht kan worden. Wat de Vlaamse Regering vandaag beleid noemt, is in realiteit een beleid van blokkering en uitstel die tot structurele woonnood leidt. Tussen droom en werkelijkheid zitten heel wat wetten en bezwaren. Het is tijd voor minder regels, minder blokkering en meer ruimte om te bouwen.

De minister herhaalde al meermaals dat we af moeten van het principe van het RSV Vlaanderen uit 1997 van 15 wooneenheden per hectare in het buitengebied. Voeg de daad dan ook bij het woord. "De uitdagingen zijn immens: 450.000 extra wooneenheden binnen het bestaand ruimtebeslag. Als de Vlaamse Regering blijft vasthouden aan haar huidige koers, dan creëren we vooral schaarste. De bouwshift is een noodzakelijke ambitie, maar zonder realistische en rechtszekere toepassingen leidt ze vooral tot onzekerheid. Een actiever beleid, waarbij ruimtelijk rendement niet enkel een slogan blijft, maar ook écht wordt toegelaten, dringt zich op. Dit met duidelijke investeringszekerheid voor wie wil bouwen, vernieuwen of verdichten", aldus Lydia Peeters.

Voor het volledige debat zie: [Commissie voor Leefmilieu, Natuur en Ruimtelijke Ordening dinsdag 20 januari 2026, 13.30 uur | Vlaams Parlement](#)

