

# “Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden”

Frank Vastmans & Michael Ryckewaert  
Centrum Economische Studies & Onderzoeksgroep  
Stedenbouw en Architectuur

K.U.Leuven

---

# Overzicht

## Overzicht

- Algemeen kader
  - Stedelijk vs niet-stedelijk (globale analyse)
  - Stedelijk (lokale analyse)
  - Stedelijke bouwvergunningsgegevens
-

# Overzicht

- Algemeen kader : wat weten we van de algemene tendensen
    - Woningprijzen
    - Bouwgrond: relatie aanbod bouwgrond, prijs bouwgrond, prijs nieuwbouw, woningprijs
  - In welke mate verklaren deze de stedelijke dynamiek ?
-

# Algemeen kader

- **Woningprijzen**
  - Relatie aanbod bouwgrond, prijs bouwgrond, prijs nieuwbouw, woningprijs
-

# Woningprijzen

$$\text{woningprijs} = \frac{\text{afbetalingslast} * \text{Inkomen}_{\text{jaarlijks}} * (1 - (1 + \text{intrestvoet})^{-\text{looptijd}})}{\text{Beleningsgraad} * \text{intrestvoet}}$$

- Woningprijs kan herschreven worden in functie van variabelen die weergeven hoe deze woningprijs gefinancierd wordt.
  - Maar deze formule kan ook omgekeerd gebruikt worden : de mogelijkheden van financiering bepalen woningprijs
-

# Woningprijs, financiering

	Gemiddeld
Afbetalingslast ***	24.6 %
Looptijd	24.3 jaar
Beleningsgraad	69 %
Maandelijks Netto inkomen	2885 €
Woningprijs Inclusief kosten	232.314 €
Intrestvoet	(niet gegeven)

\*\*\* Maandelijks afbetaling = afbetalingslast \* maandelijkse netto inkomen

Bron: immotheker (2008)

---

# Woningprijzen algemeen

hypothese: "Redelijk huis-houden"

Een groot deel van de huishoudens zijn bereid een redelijk deel van hun inkomen te besteden aan de afbetaling van een hypotheeklening.

---

# Woningprijzen algemeen

Hypothese vertaald naar financiering

Een verandering van de waarde van één financieringsvariabelen

- verandert de overige financieringsvariabelen NIET
  - Vertaalt zich volledig in de woningprijs
-



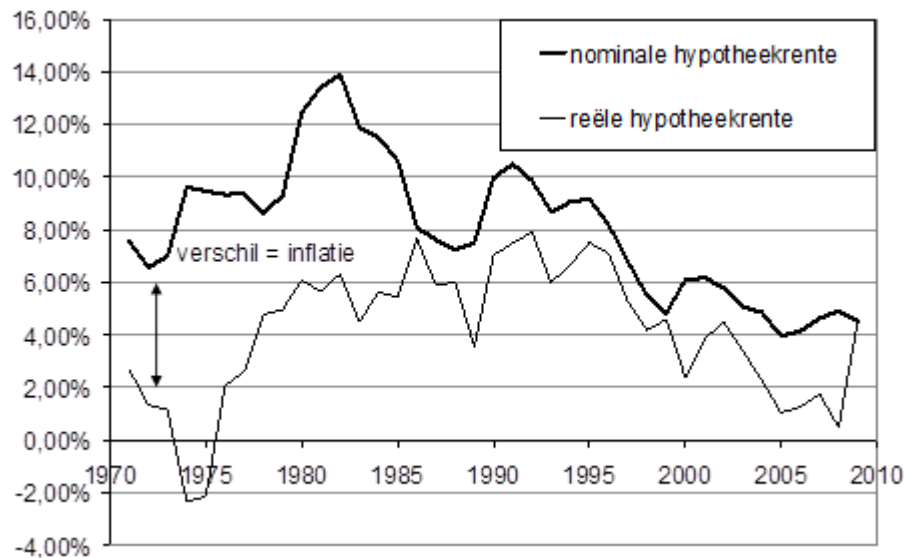
# Woningprijzen algemeen

financieringsvariabelen als verklarende determinanten

	Toestand begin	Verandering	Impact op woningprijs
intrestvoet	5%	- 1%	+ 9%
beleningsgraad	80%	- 1%	+ 1,2 %
afbetalingslast	25%	+ 1%	+ 4%
inkomen		+ 1%	+ 1%
looptijd	20 j.	+ 1 j.	+ 3 %

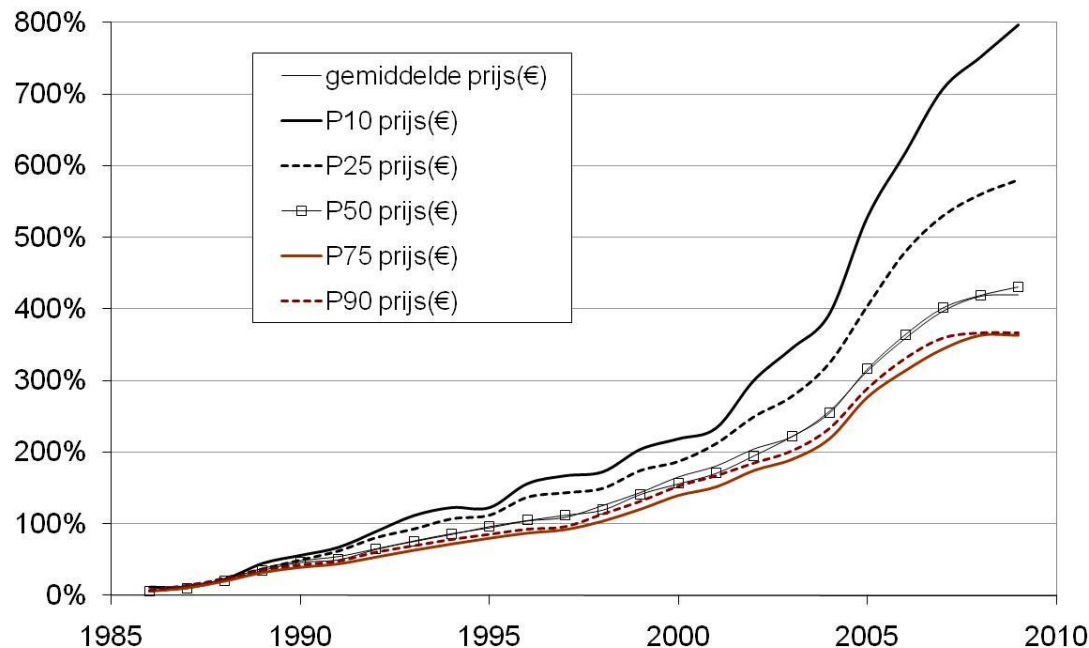
# woningprijzen

- De rente speelt een belangrijke rol,  
.....tot 2005



# woningprijzen

- Wat na 2005 ? Goedkope woningen stijgen enorm (uitgedrukt in procentiel)

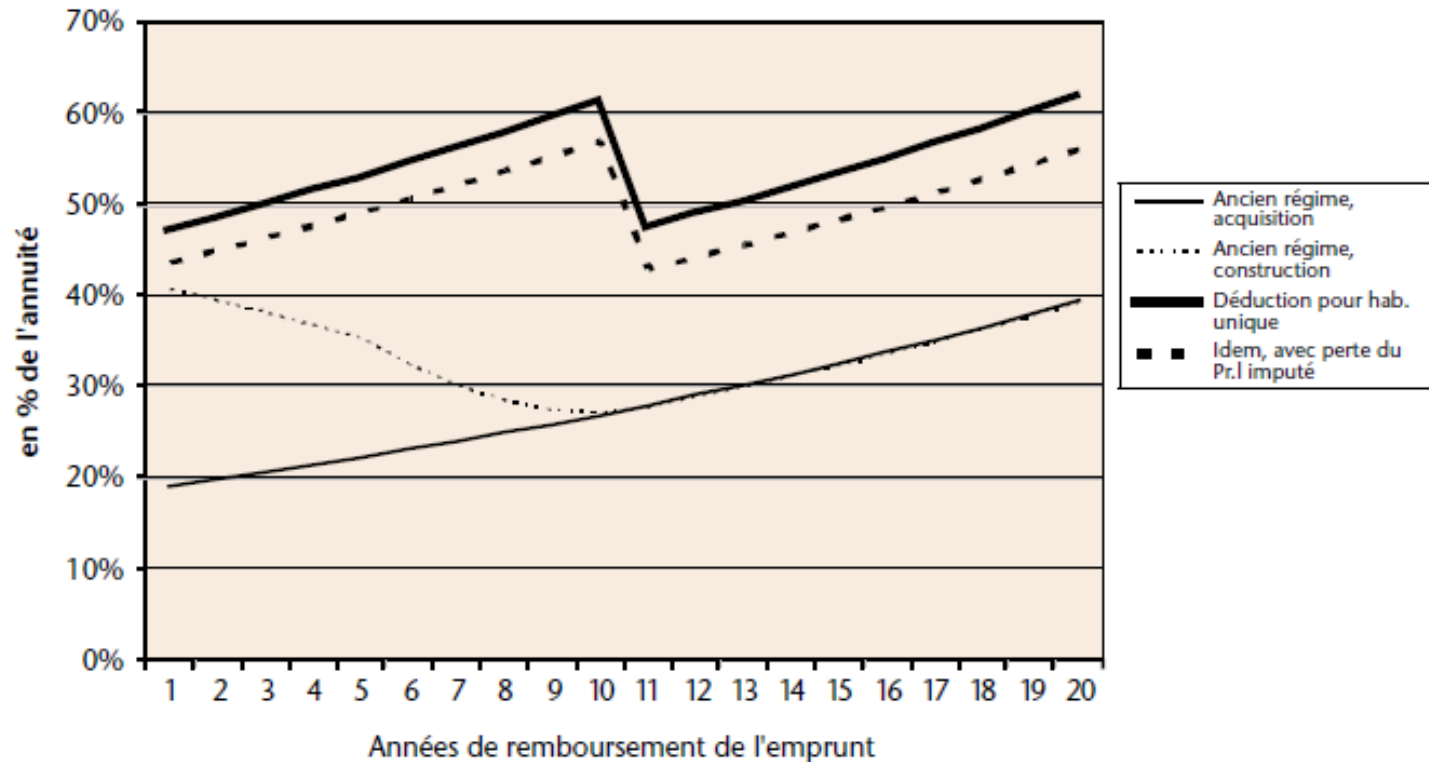


# woningprijzen

- Woonbonus: 2770 € per persoon jaarlijks aftrekbaar.
  - eigenschappen:
    - Grootte (verdubbeld tov oude systeem)
    - Vast bedrag (tov procentueel in oude systeem)
    - Per persoon (per huis in oude systeem)
-

# woningprijzen

## Le profil des incitations fiscales



Bron : Les échos du Logement, Numéro 2, 2008

## woningprijzen

- Woonbonus, gevolgen:
    - Principe van kapitalisatie: Woonbonus vertaalt zich in woningprijs (voordeel eigenaars, niet kopers).
      - Een koppel dat een huis koopt krijgt MAANDELIJKS 230€ terug van de belastingen, en gebruikt dit om een hoger bedrag te bieden.
    - Vast bedrag, dwz dat kleinere woningen er procentueel meer van “genieten”, vandaar sterke stijging.
    - Alleenstaanden benadeeld !
-

# Woningprijzen conclusie

- Essentieel om eerst globaal beeld scherp te stellen, en dan zien wat de impact hiervan is op steden (bvb. sterkere prijsstijgingen kleinere woningen, alleenstaanden, inkomensevolutie...)
-

# Woningprijzen

- Niet volledige algemene analyse in deze studie opnemen, maar verwijzen naar boek “ is wonen in Vlaanderen betaalbaar?” + Ongoing research...(woonbonus, groeiende inkomensongelijkheid)
-



# Algemeen kader

- Woningprijzen
  - **Bouwgrond: relatie aanbod bouwgrond, prijs bouwgrond, prijs nieuwbouw, woningprijs**
-

# Bouwgrond

- **Deel 1 Aanbod**
  - Deel 2 Vraag
  - Deel 3 Toekomst
  - Deel 4 Regionale verschillen
    - Globale verschillen
    - Stedelijke verschillen
-

# Aanbod

Schaarste aan bouwgrond ↗

⇒ Prijs bouwgrond ↗

⇒ Prijs woningen ↗

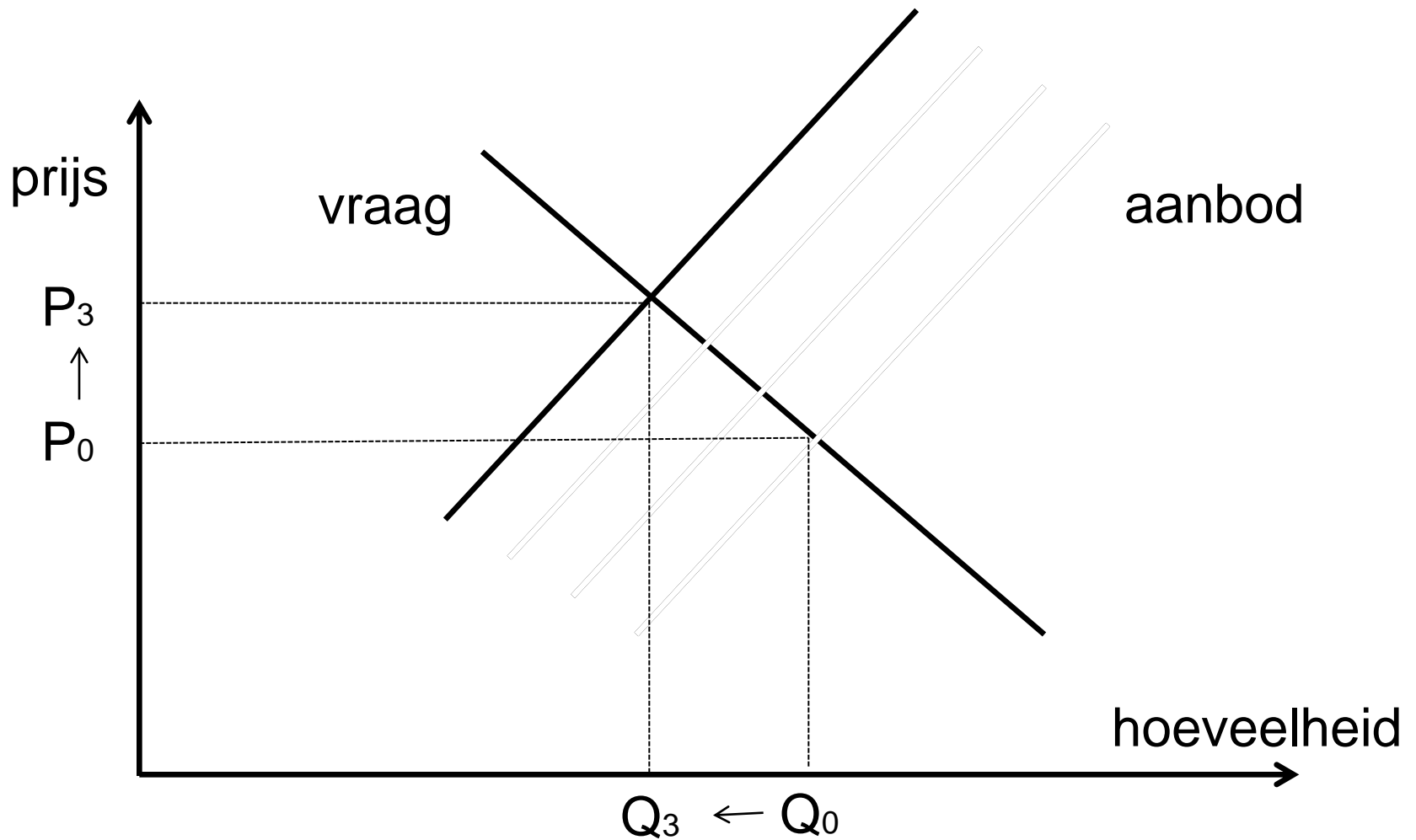
---

# Schaarste aan bouwgrond

Gemiddelde jaarlijkse toename  
bodemgebruik voor woongebieden  
Vlaams Gewest

- 2000-2009 :  
18,5 km<sup>2</sup> / jaar
  - 1990-1999 :  
28,5 km<sup>2</sup> / jaar
-

# Schaarste => stijgende grondprijzen



# Schaarste => stijgende grondprijzen

verwachte jaarlijkse evolutie op basis van standaard aanbod- en vraagcurve:

- Daling bouwgrondtransacties
- Stijgende grondprijzen

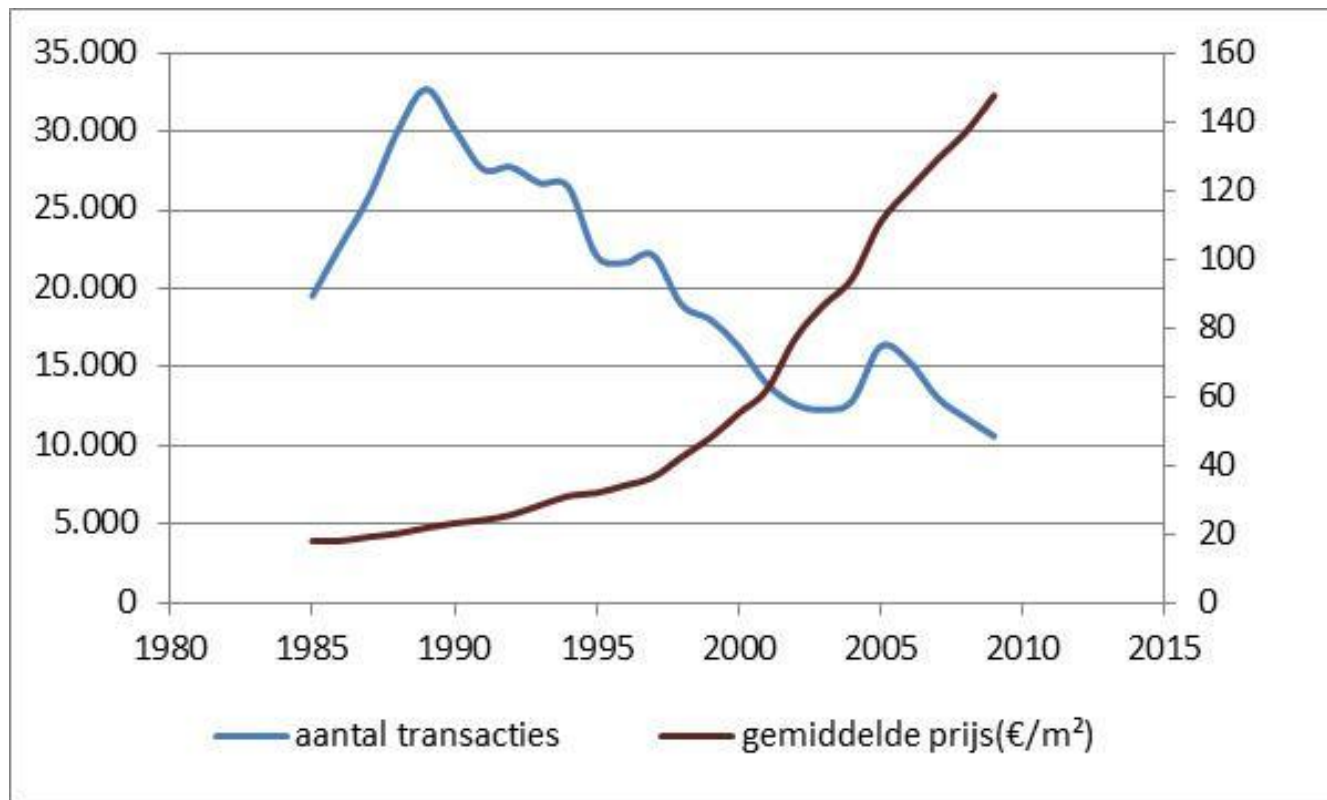
## Wat zeggen de cijfers ?

Bron: verkoop van bouwgronden, Vlaams Gewest (ADSEI)

---

# Schaarste => stijgende grondprijzen

## Dalende hoeveelheden, stijgende prijzen



# Stijgende grondprijzen => stijgende woningprijzen

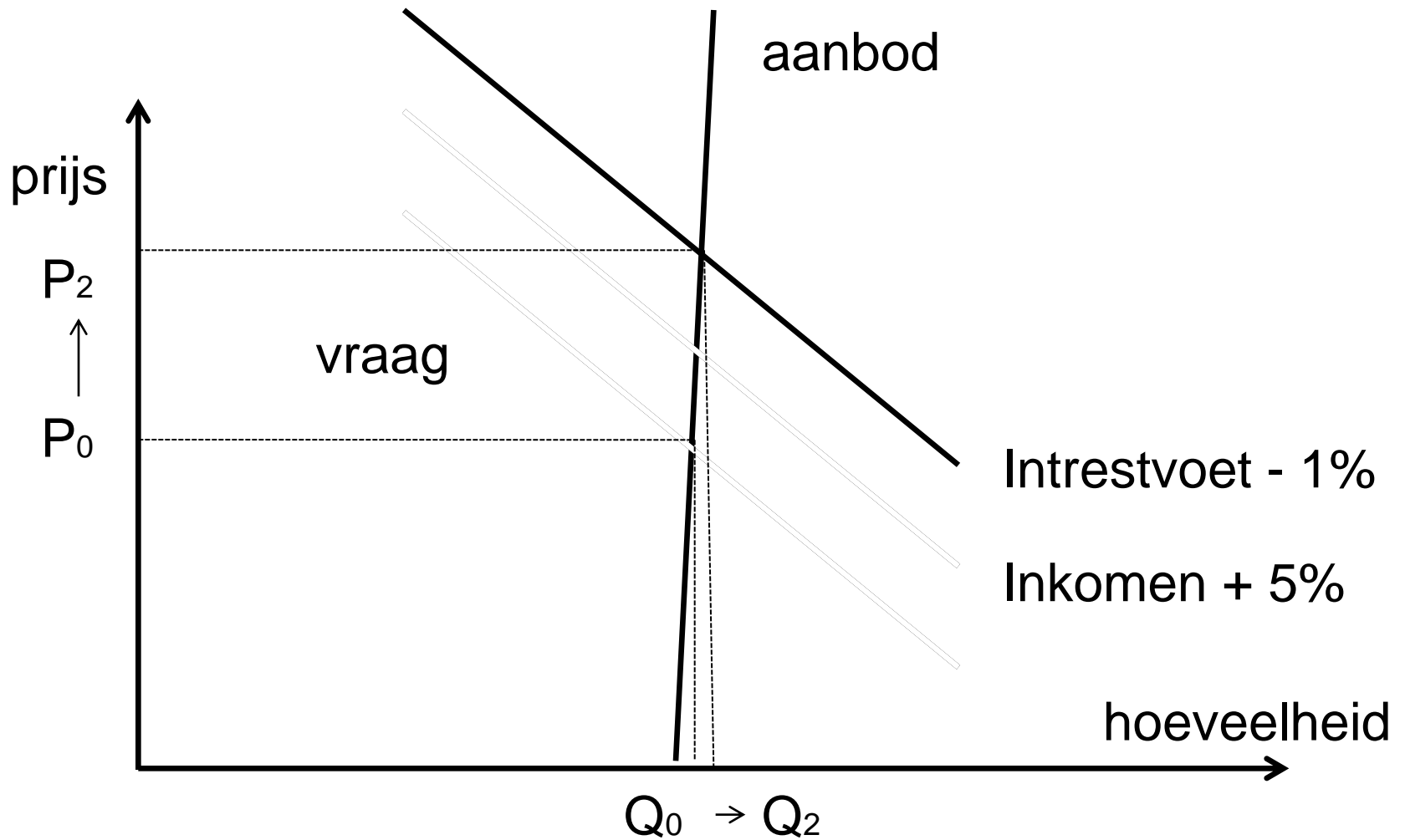
- Directe impact op prijs nieuwbouw  
Nieuwbouw = bouwkost + prijs bouwgrond
  - Indirecte impact op prijs bestaande woningen  
want prijs bestaande woningen  $\approx$  nieuwbouw
-



# Bouwgrond

- Deel 1 Aanbod
  - **Deel 2 Vraag**
  - Deel 3 Toekomst
  - Deel 4 Regionale verschillen
    - Globale verschillen
    - Stedelijke verschillen
-

# Prijs Woningen



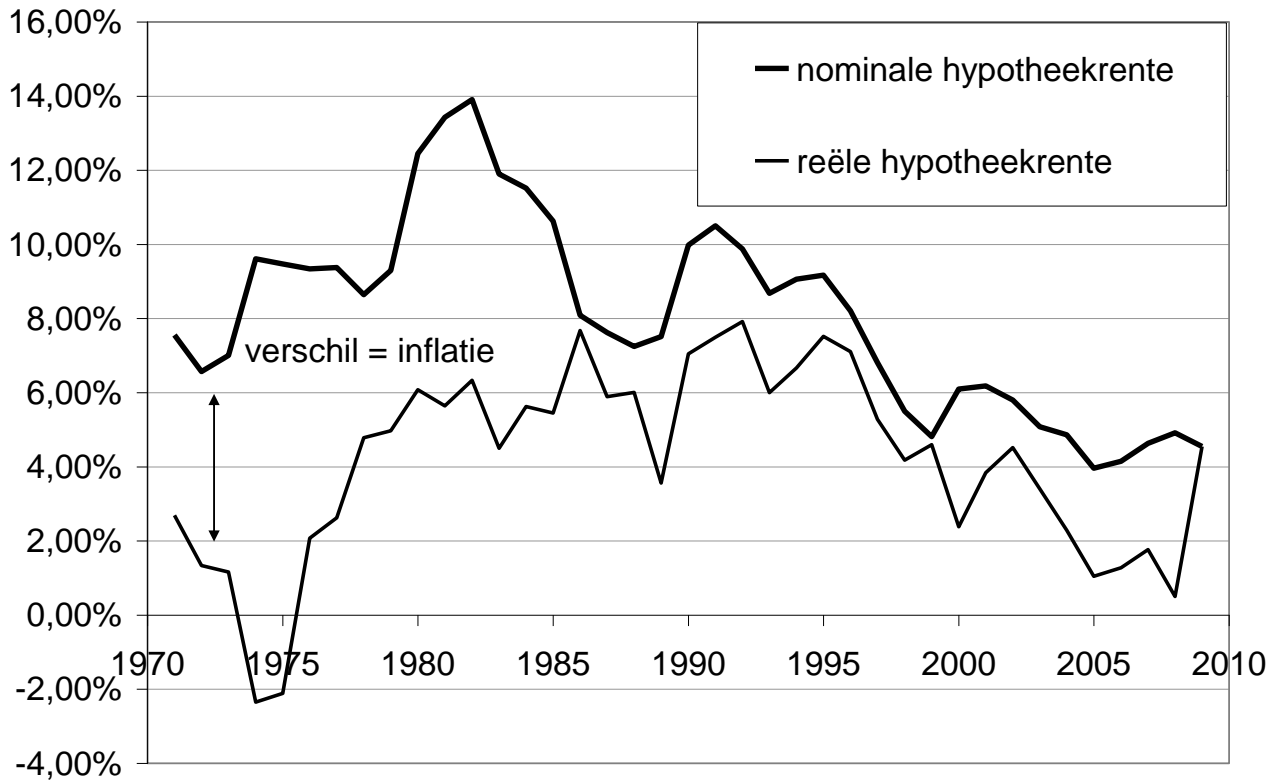
# Woningprijs - grondprijs

- Inkomen, intrestvoet, woonbonus verklaren grootste deel van woningprijs
- Inkomen en intrestvoet  
=> Woningprijs => grondprijs

(grondprijs  $\neq$  > inkomen en intrestvoet)

---

# Vastgoedprijzen en de intrestvoet



Bron: vanaf 2003: MIR enquête van NBB, voor 2003: ASLK (officiële tarieven -1%)

# Woningprijs - grondprijs

- Residuele prijszetting van bouwgrond

Prijs bouwgrond = nieuwbouw – bouwkost

Stel Nieuwbouw = bouwkost (66%)

+ prijs bouwgrond (33%)

- Evolutie prijs nieuwbouw bepaald door woningprijs (communicerende vaten)
  - Evolutie prijs bouwkost bepaald door lonen en materiaalkost (algemeen, los van woningmarkt)
-

# Woningprijs - grondprijs

Indien Prijs woning (nieuwbouw) +4%  
en prijs bouwkost +3%  
=> prijs bouwgrond +6%

Indien Prijs woning (nieuwbouw) +6%  
en prijs bouwkost +3%  
=> prijs bouwgrond +12%

---

# Woningprijs - grondprijs

- multiplier effect (Ricardiaanse rente)

Indien

woningprijs sterker stijgt dan bouwkost

Dan

Stijgt bouwgrond sterker dan woningprijs

---

# Grondprijs - Grondaanbod

- Juridisch, theoretisch aanbod

Op basis van de Inventaris onbebouwde percelen (IOP) van het Departement RWO 350.000 onbebouwde percelen in woonzones (excl. reservegebieden).

= +/- 844.000 bouw-mogelijkheden

---



# Grondprijs - Grondaanbod

Feitelijk aanbod : hoeveel percelen staan op een bepaald moment te koop?

Dit bepaalt de schaarste.

Motieven van de grondeigenaar om grond al dan niet op de markt te brengen?

---

# Grondeigenaars

- zeer sterke grondversnippering
  - 84% in handen van particulieren.
  - Veelal een klein aantal percelen (1 tot 3) als belegging of voor de kinderen
-

# Feitelijk grondaanbod

- Ander functioneel gebruik, niet bereikbaar, planningprocedures, ...
  - Bouwgrond als belegging
-

## Feitelijk grondaanbod

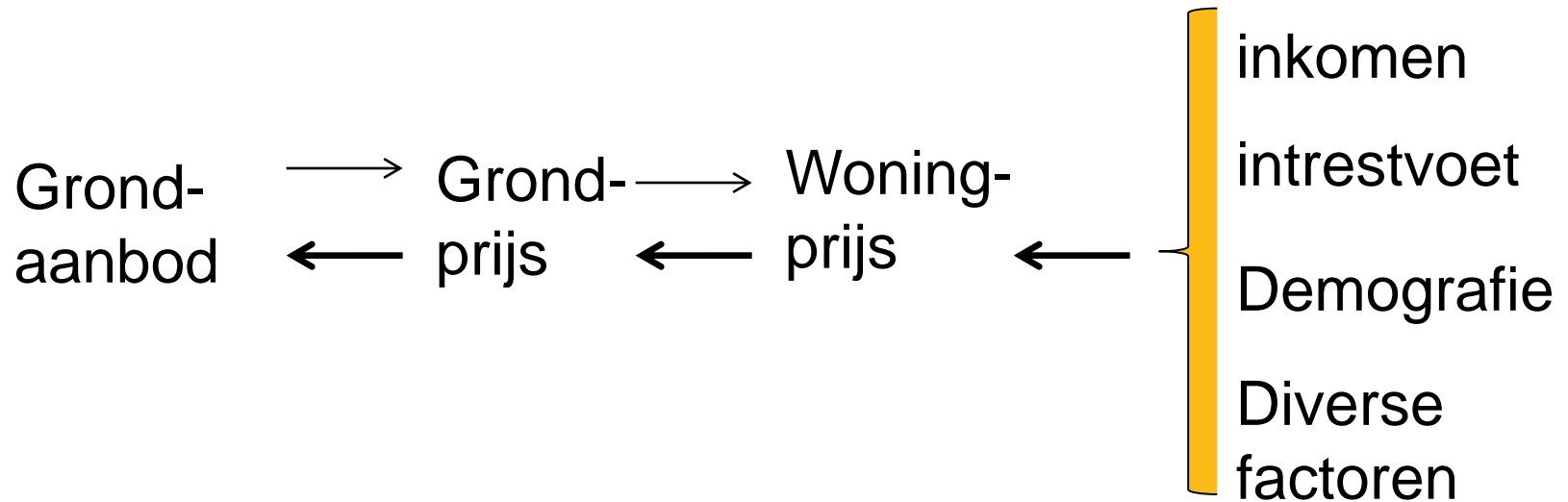
Verwachte toekomstige prijsstijgingen => uitstel verkoop van bouwgrond.

+ prijsstijgingen verleden als basis voor verwachte toekomstige prijsstijgingen ?

⇒ Beperkt feitelijk aanbod.

---

# Samenvatting



# Samenvatting

- Woningprijzen => feitelijk aanbod bouwgrond ?
  - Wat is het respectievelijke aandeel van aanbod en van vraag in prijszetting ?
  - Deze analyse steunt op 2 hypothesen
    - residuele berekening prijs bouwgrond, met bijhorend multiplicator effect
    - relatie woningprijs en financiering
-

# Bouwgrond

- Deel 1 Aanbod
  - Deel 2 Vraag
  - **Deel 3 Toekomst**
  - Deel 4 Regionale verschillen
    - Globale verschillen
    - Stedelijke verschillen
-

# Woningprijs - grondprijs

Hypothese toekomstige evolutie

- Woningprijs +3%
- Bouwkost +3%

=> Grondprijs +3% (jaarlijks)

(multiplier-effect valt weg), link met  
woningprijzen essentieel !

---



# Feitelijk grondaanbod: toekomstig

Hypothese : grondprijs +3%

Minder motieven om grond als belegging aan te houden.

⇒ Toename feitelijk aanbod !

⇒ Activering van slapende percelen vanuit de markt zelf !?

---

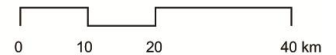
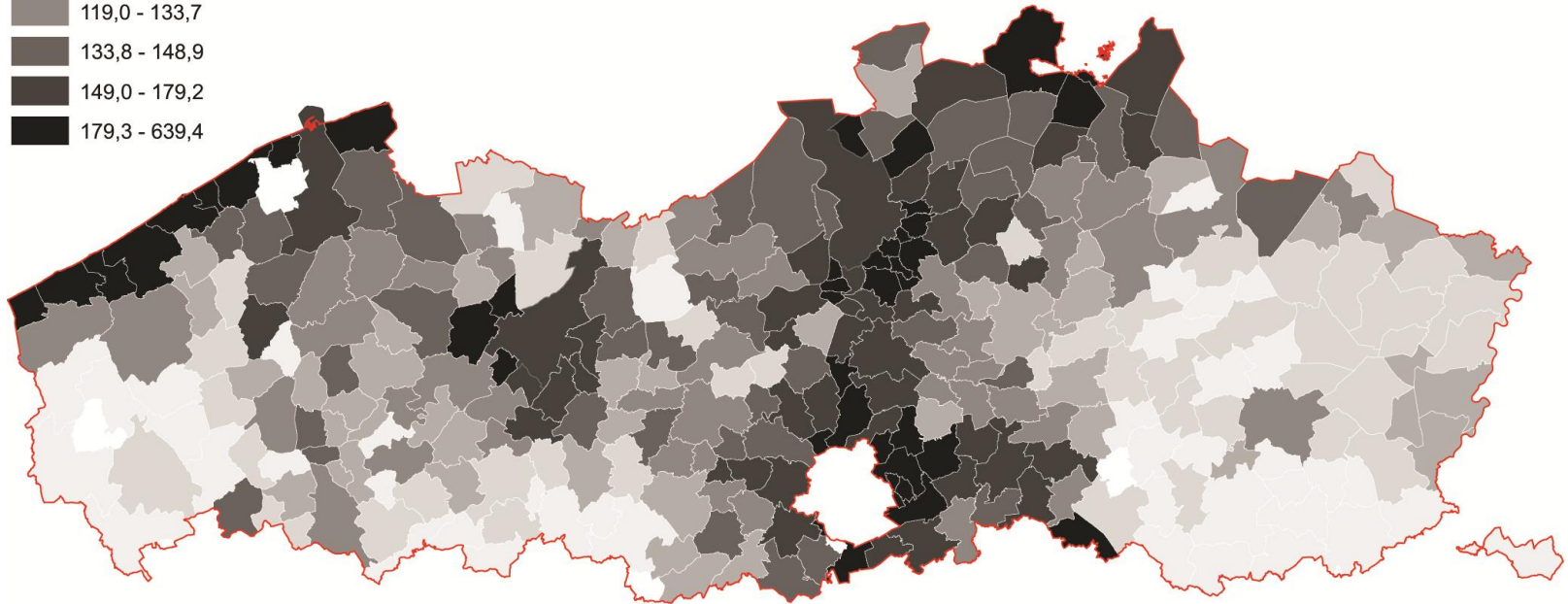
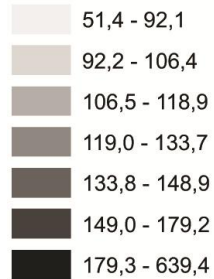
# Bouwgrond

- Deel 1 Aanbod
  - Deel 2 Vraag
  - Deel 3 Toekomst
  - **Deel 4 Regionale verschillen**
    - **Globale verschillen (conurbation)**
    - Stedelijke verschillen (stadsontwikkeling)
-

# Bouwgrondprijs per gemeente

## Legende

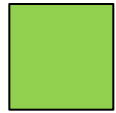
Gemiddelde bouwgrondprijs in €/m<sup>2</sup>  
2006-2008



Bron: ADSEI, verwerking OSA

# Bouwgrondprijs

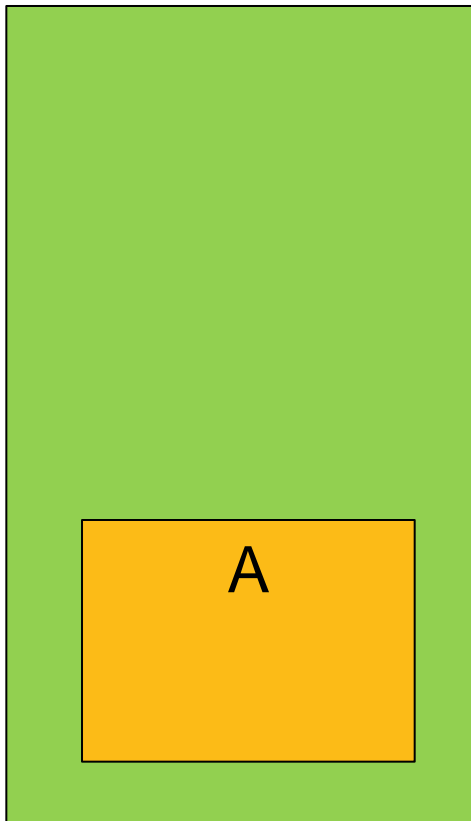
- Maar, prijs m<sup>2</sup>, wat zegt dit ?
  - Bouwgrond is de hele grond waarvan slechts een deel bebouwbaar is. Vooral de bebouwbare oppervlakte bepaalt de prijs van een stuk bouwgrond.
-



bouwgrond

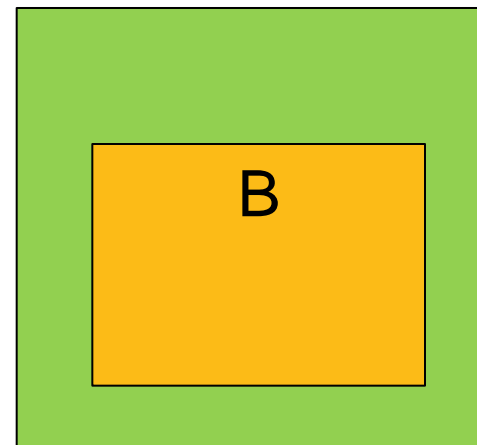


Bebouwbare opp.



Is bouwgrond A tweemaal  
zo duur als B ?

Welke bouwgrond kost  
het meest per m<sup>2</sup>



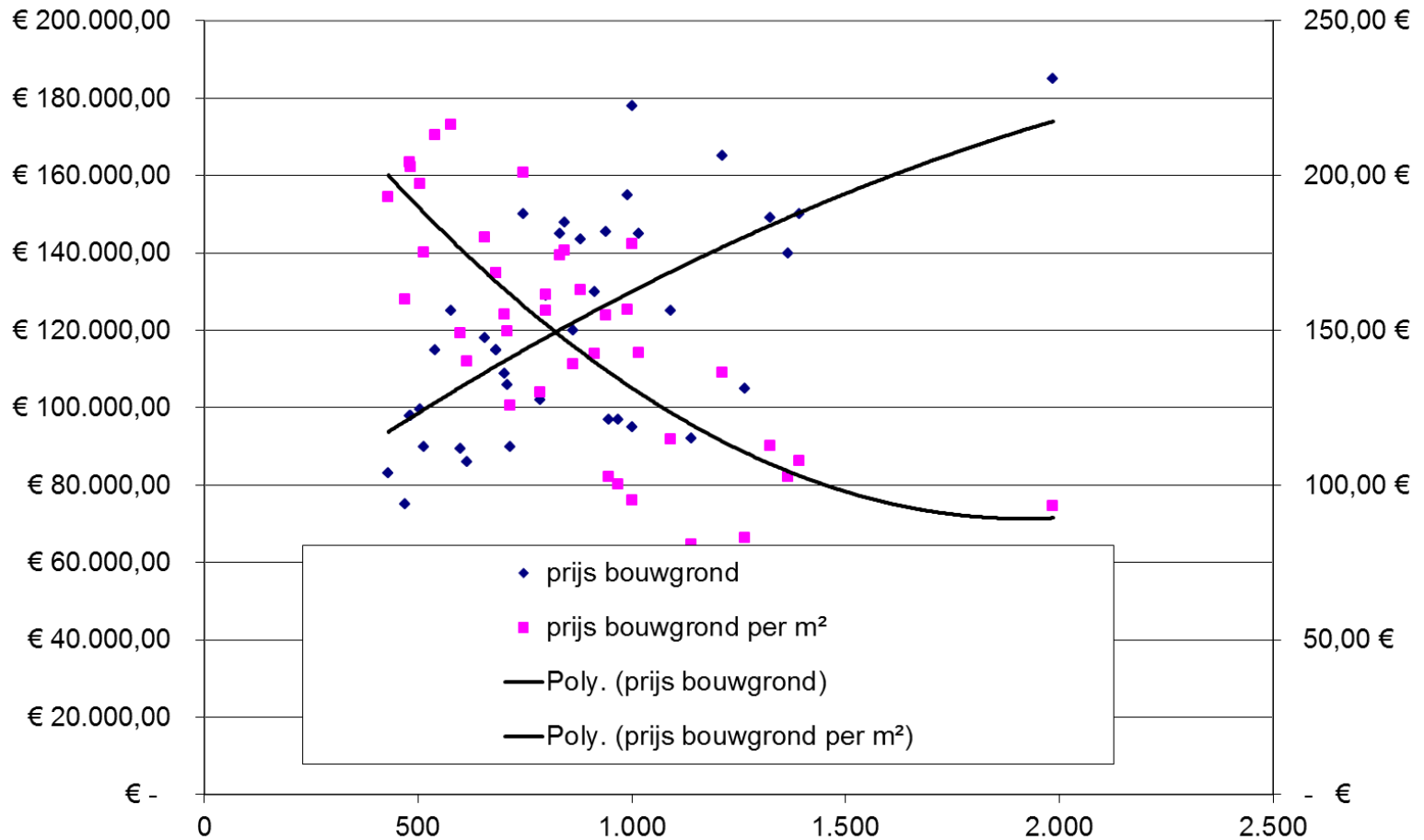
# Bouwgrond

- Statistiek van de prijs van bouwgrond per m<sup>2</sup> moet verfijnd worden.
  - Hedonische prijsanalyse.
  - Prijs bouwgrond = prijs tuin + prijs bebouwbare oppervlakte
  - Prijs bebouwbare opp. = afhankelijk van bewoonbare oppervlakte / aantal toegestane bouwlagen !
-

# Prijs bouwgrond

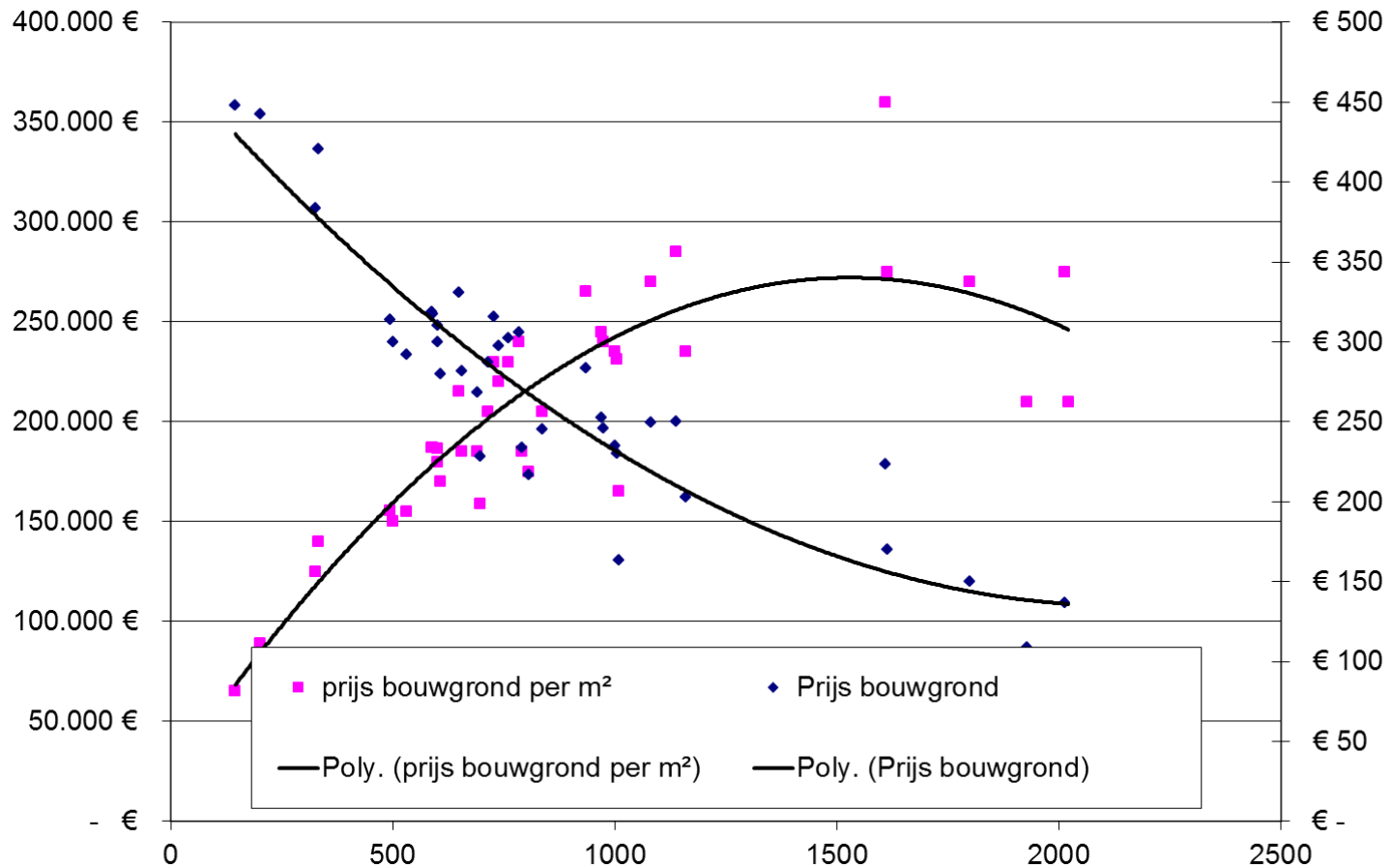
- Gemiddelde prijzen zeggen weinig
  - In onze analyse : prijs per perceel bekijken.
  - Wat is het prijsverschil tussen gemeenten voor een identiek perceel
  - Immo-data
-

# Arr. Maaseik





# Arr. Leuven



# Immo data

- Prijsverschil perceel van 5 are tussen Leuven en Maaseik : 50.000 € (~ vergelijking identieke woningen tussen gemeenten ?)
  - Op arrondissementsniveau => ligging tov werkgelegenheid is belangrijk (conurbation)
  - <->afstand tot centrum van stad : stadsontwikkeling.
-

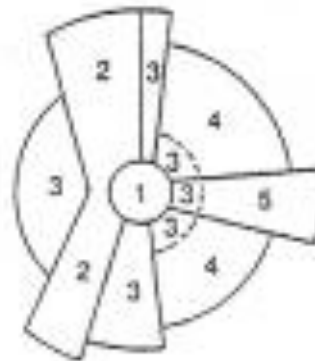
# Bouwgrond

- Deel 1 Aanbod
  - Deel 2 Vraag
  - Deel 3 Toekomst
  - **Deel 4 Regionale verschillen**
    - Globale verschillen (conurbation)
    - **Stedelijke verschillen (stadsontwikkeling)**
-

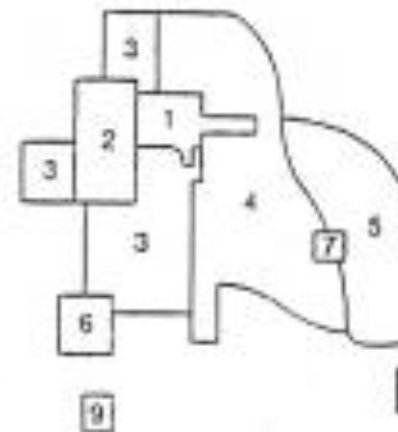
- Discontinue grondprijzen
    - Locatievoordelen op buurniveau:  
zichtlocaties, waterfronts, aantrekkelijkheid  
(bouwstijl, ...) (externaliteiten)
    - Green fields
    - Brown fields
-



Concentric Zone Theory



Sector Theory



Multiple Nuclei

THREE GENERALIZATIONS OF THE INTERNAL STRUCTURE OF CITIES

DISTRICT:

- |                                  |                               |                      |
|----------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1. Central Business District     | 5. High-class Residential     | 9. Industrial Suburb |
| 2. Wholesale Light Manufacturing | 6. Heavy Manufacturing        | 10. Commuters' Zone  |
| 3. Low-class Residential         | 7. Outlying Business District |                      |
| 4. Medium-class Residential      | 8. Residential Suburb         |                      |

Figure 1. Traditional Models of Urban Structure

Bruggess

Hoyt

Harris&Ullman

- Ontwikkelingsmodus
    - Particulier
    - Promotor
    - PPS
    - SOB's, SHM's
  - Beleid ~ prijsontwikkeling
    - Woonbeleid, stadsvernieuwingsbeleid
    - Stadsprojecten
    - Planningscontext
    - Onderhandelingsstedenbouw
-

## 2.1.1 Globale analyse aanbod

- Aanbod, aantallen:
    - Nieuwbouw : uitbreiding of vervangingsbouw
    - Renovatie
    - Sloop
  - Kenmerken : type, perceelsoppervlakte
  - Evolutie aanbod – evolutie huishoudens
    - Studiedag SVR (2-3 maart)
-

## 2.1.1 Globale analyse aanbod

- Resultaat : inschatting nood aan bouwgrond in steden tot 2030...
-



## 2.1.2 Globale analyse prijs

- Hoe is woningprijs / inkomen geëvolueerd in steden t.o.v. niet-steden... (hypothesen nagaan : aantrekkelijkheid ? Ongelijkheid ?)
  - En meer in detail : welk soort woning ?  
Verdeling van inkomens ? ...
  - Hedonische prijsanalyses : Waarde woning functie van
    - Woningkenmerken
    - Ligging (buurt, gemeente)
-

## 2.1 globale analyse (projectmatig)

- Analyse voornamelijk met administratieve data (minder interactief)
  - De eerste besluiten m.b.t. tot de globale analyse bruikbare input voor
    - ⇒ de lokale analyse
    - ⇒ interactie betrokken instanties
-

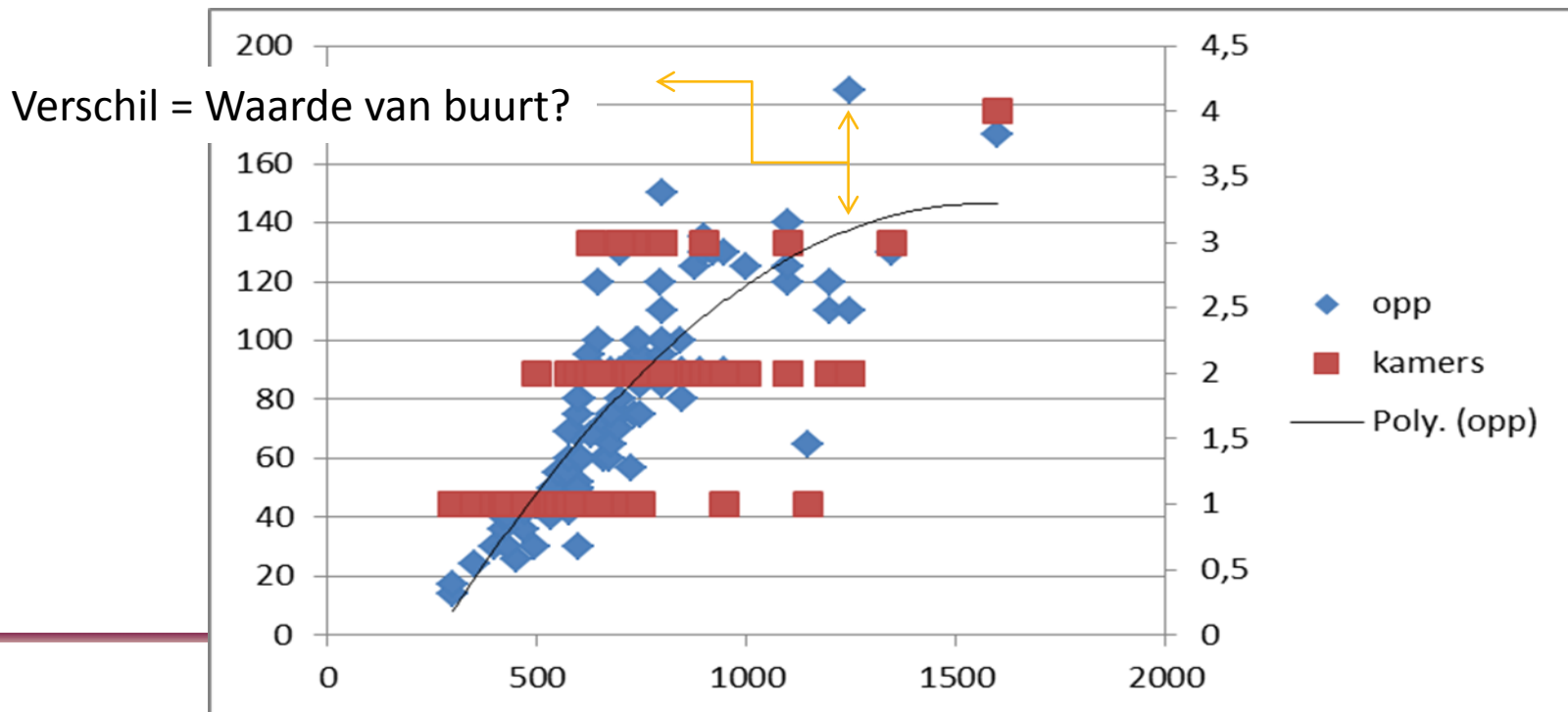
## 2.2 lokale analyse

- **2.2.1 lokaal en gebiedsdekkend (postcode/stat.sector/adres, xy-coördinaat)**
  - 2.2.2 Analyse van de ontwikkeling van het woonaanbod in de centrumsteden: cases op basis van bouwvergunningsgegevens
-

## 2.2.1 lokale analyse gebiedsdekkend

Relatie vraaghuurprijzen appartementen x-as (immosites)  
met oppervlakte en aantal kamers (woningkenmerken)  
In Leuven (gemeente-effect)

- Kleinere appartementen vaker in centrum ?
- Waarde van buurt vooral bepaald door afstand tot centrum ?



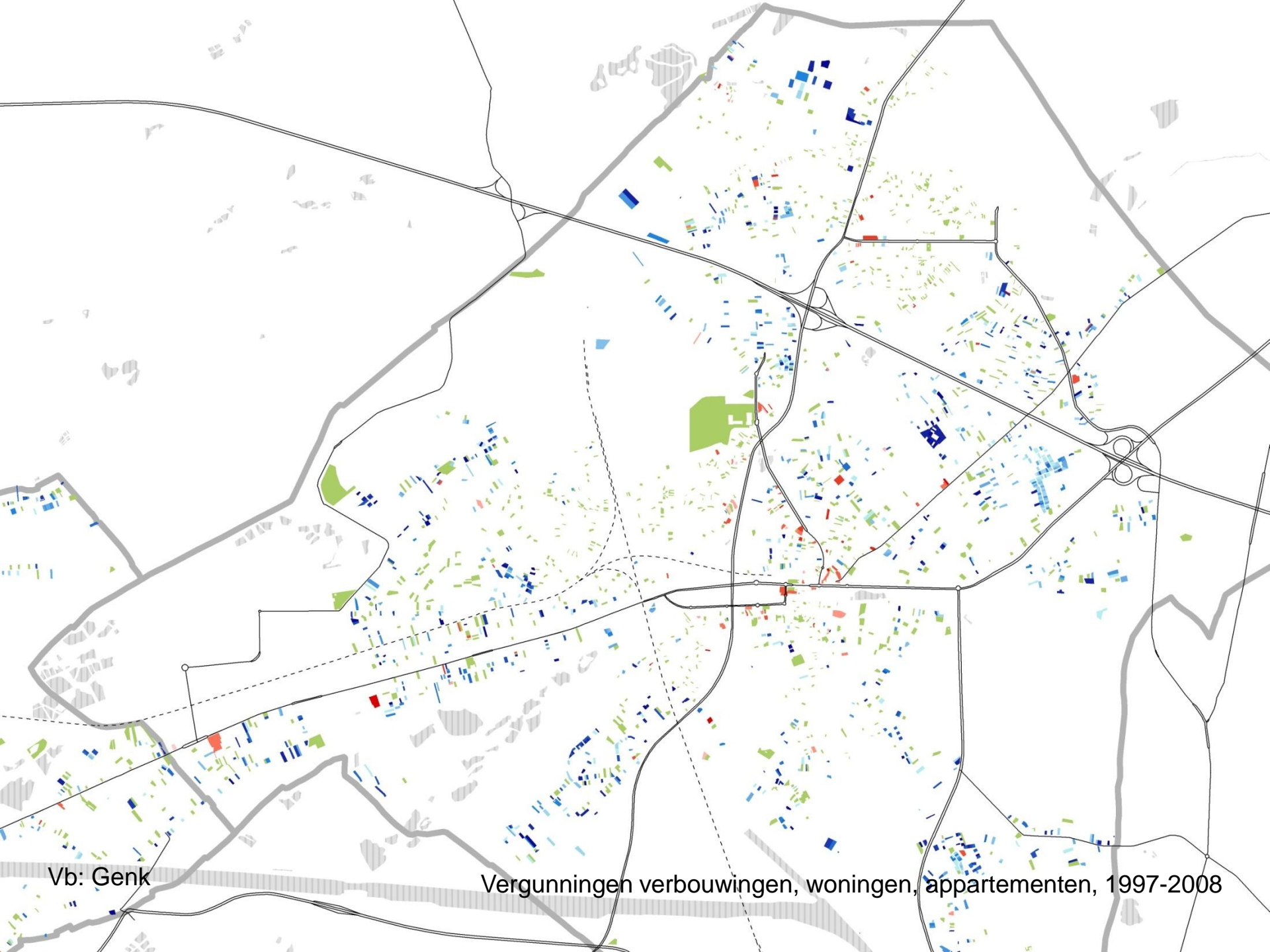
## 2.2 lokale analyse

- 2.2.1 lokaal en gebiedsdekkend (postcode/stat.sector/adres, xy-coördinaat)
  - **2.2.2 Analyse van de ontwikkeling van het woonaanbod in de centrumsteden: cases op basis van bouwvergunningsgegevens**
-

# Vb. resultaten

## Analyse bouwvergunningen Genk 1998 - 2008

GENK nieuwbouw	aantal woningen	aantal appartementen	aantal wooneenheden	oppervlakte woningen in Ha	oppervlakte appartementen in Ha	oppervlakte wooneenheden in Ha	dichtheid woningen (wo/ha)	kavelgrootte woningen in m2	dichtheid appartementen (wo/ha)	globale dichtheid
1998	141	115	256	17,75	1,20	18,96	7,9	1259	95,5	13,50
1999	137	73	210	14,39	0,78	15,17	9,5	1050	93,6	13,84
2000	88	150	238	9,55	2,17	11,72	9,2	1085	69,2	20,31
2001	93	98	191	10,00	0,56	10,55	9,3	1074	175,6	18,10
2002	75	183	258	7,86	2,38	10,23	9,5	1047	77,0	25,21
2003	90	179	269	8,07	3,82	11,88	11,2	896	46,9	22,64
2004	103	254	357	9,55	1,88	11,43	10,8	927	134,8	31,22
2005	144	333	477	14,06	4,87	18,93	10,2	976	68,4	25,20
2006	127	141	268	10,92	2,41	13,34	11,6	860	58,4	20,10
2007	161	185	346	14,85	1,48	16,33	10,8	922	125,2	21,19
2008	206	72	278	12,91	1,76	14,67	16,0	626	40,8	18,94
<b>Totaal</b>	<b>1365</b>	<b>1783</b>	<b>3148</b>	<b>129,90</b>	<b>23,31</b>	<b>153,22</b>	<b>10,5</b>	<b>951</b>	<b>76,48</b>	<b>20,55</b>



Vb: Genk

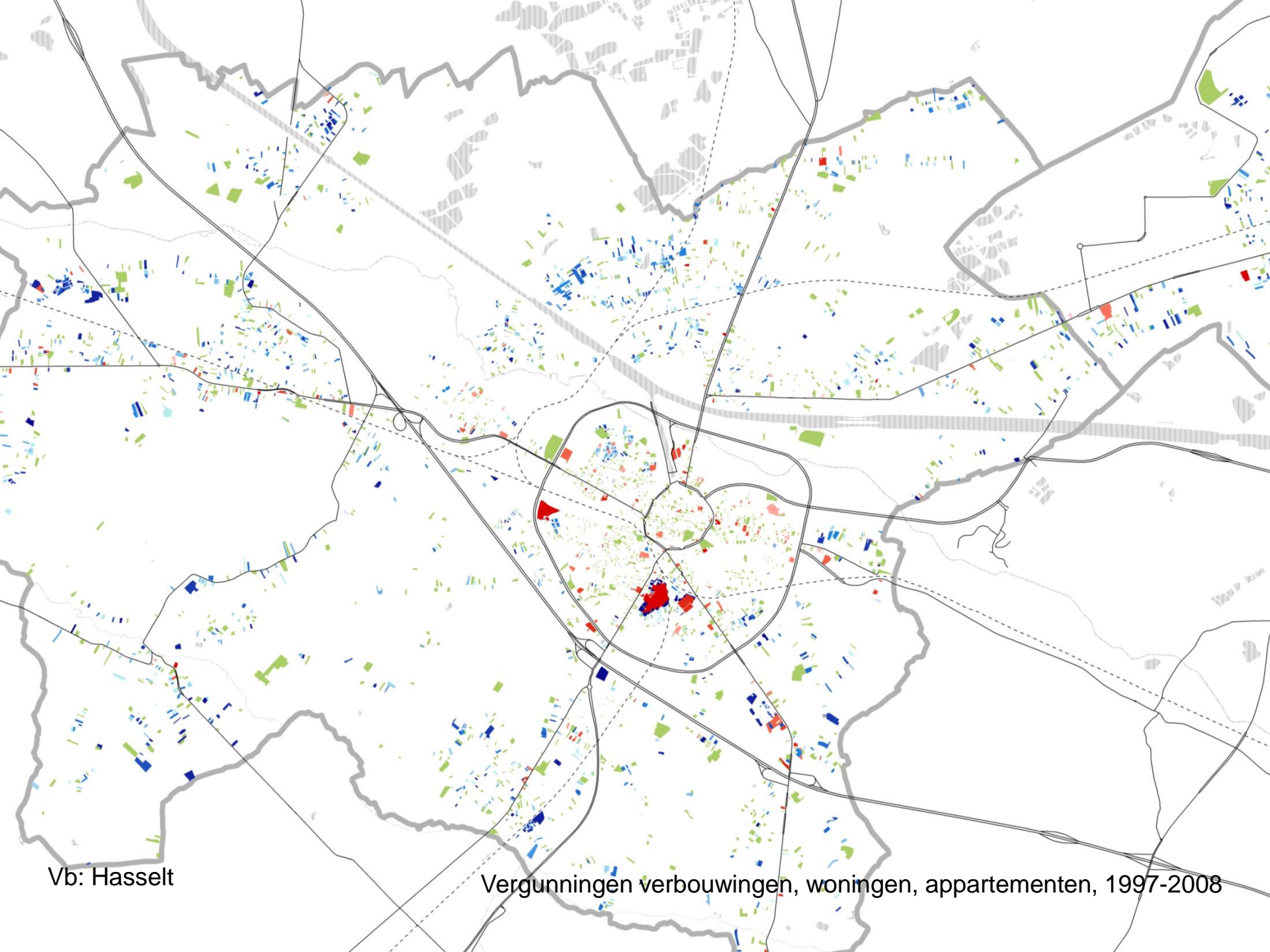
Vergunningen verbouwingen, woningen, appartementen, 1997-2008

# Vb. resultaten

## Analyse bouwvergunningen Hasselt 1998 - 2008

HASSELT nieuwbouw	aantal woningen	aantal appartementen	aantal wooneenheden	oppervlakte woningen in Ha	oppervlakte appartementen in Ha	oppervlakte wooneenheden in Ha	dichtheid woningen (wo/ha)	kavelgrootte woningen in m2	dichtheid appartementen (wo/ha)	globale dichtheid
1998	161	103	264	16,99	0,77	17,76	9,5	1056	133,8	14,86
1999	236	267	503	19,34	2,19	21,53	12,2	819	121,9	23,36
2000	175	216	391	13,41	3,06	16,47	13,1	766	70,6	23,75
2001	165	151	316	11,11	1,65	12,76	14,8	673	91,5	24,76
2002	95	388	483	8,28	4,62	12,90	11,5	872	84,0	37,44
2003	257	234	491	13,71	3,39	17,10	18,8	533	69,0	28,72
2004	237	213	450	17,94	6,16	24,10	13,2	757	34,6	18,67
2005	288	559	847	17,97	6,60	24,57	16,0	624	84,7	34,47
2006	180	238	418	14,04	3,94	17,98	12,8	780	60,4	23,25
2007	246	336	582	20,88	8,15	29,03	11,8	849	41,2	20,05
*2008	170	251	421	19,87	11,02	30,89	8,6	1169	22,8	13,63
<b>Totaal</b>	<b>2210</b>	<b>2956</b>	<b>5166</b>	<b>173,55</b>	<b>51,55</b>	<b>225,10</b>	<b>12,7</b>	<b>785</b>	<b>57,34</b>	<b>22,95</b>





Vb: Hasselt

Vergunningen verbouwingen, woningen, appartementen, 1997-2008

## Vb. resultaten

### Analyse bouwvergunningen Hasselt & Genk 1998 - 2008

	Aantal vergunningen	Aantal wooneenheden voor verbouwing, sloop, bestemmingswijziging...	Aantal wooneenheden na verbouwing	Netto aangroei
<b>Vergunningen voor verbouwingen</b>				
Hasselt (enge definitie)	1.054		1.652	
Genk (incl. sloop, bestemmingswijz.)	1.207	1.528	1.883	355

Verbouwingen 1998 - 2008

	Totaal aantal wooneenheden	Aantal projectmatige wooneenheden	Aandeel projectmatig
1998	520	103	20%
1999	713	298	42%
2000	629	312	50%
2001	507	203	40%
2002	741	335	45%
2003	760	435	57%
2004	807	479	59%
2005	1324	865	65%
2006	686	357	52%
2007	928	565	61%
2008	699	403	58%
	<b>8314</b>	<b>4355</b>	<b>52%</b>

Projectmatig 1998 - 2008

# Vb. resultaten

*Analyse bouwvergunningen Hasselt & Genk 1998 – 2008*

*Hasselt:*

- *grotere aangroei*
- *gemengde projecten*

*Genk:*

- *beperkte aangroei*
  - *(betaalbare) grondgebonden woningen + appartementen*
-

# Vb. resultaten

## Band met prijzen?

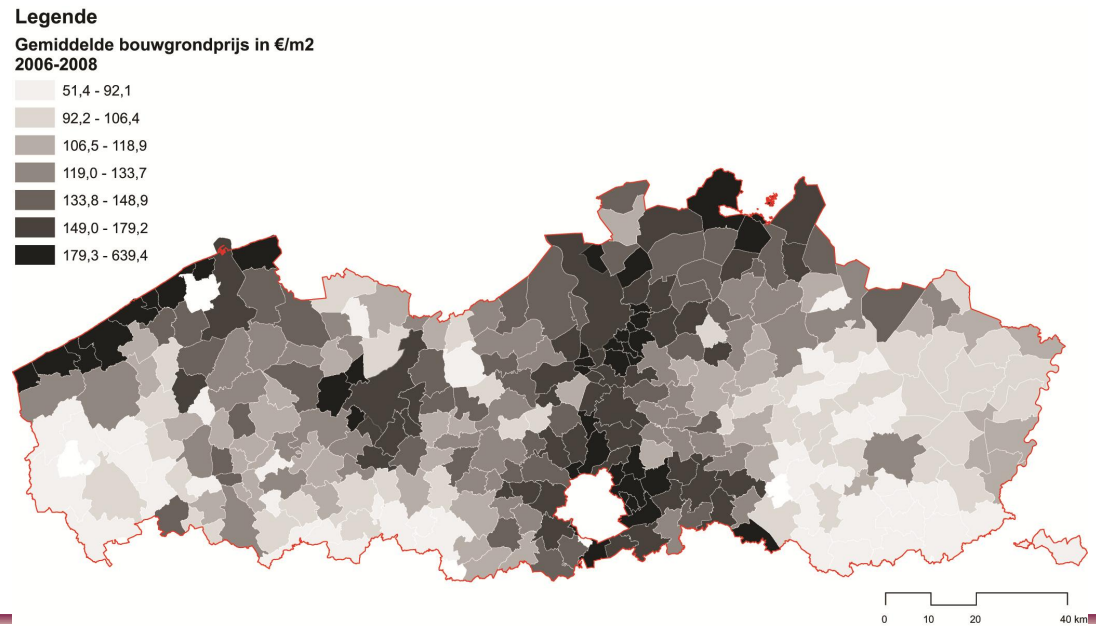
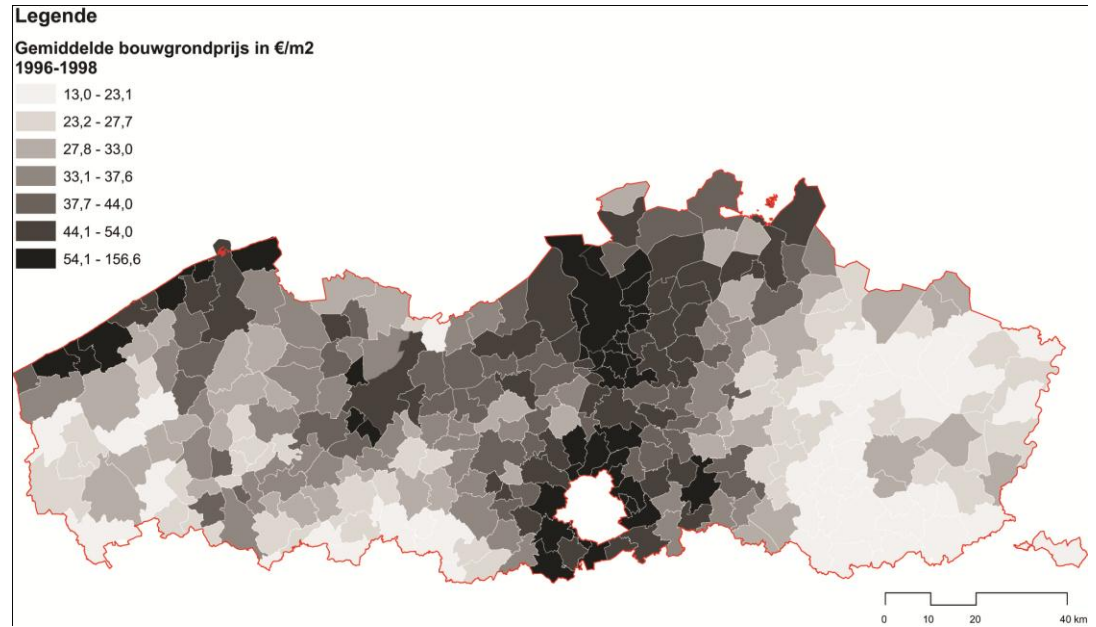
- 'Hasselt wordt duurder'

Localiteit	1998						2008					
	gewone woonhuizen		villa's, bungalows, landhuizen		appartementen, flats, studio's		gewone woonhuizen		villa's, bungalows, landhuizen		appartementen, flats, studio's	
	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)
ARRONDISSEMENT LEUVEN	2.937	85.050	371	235.747	861	75.221	2.653	199.041	1.051	315.764	1.382	169.583
ARRONDISSEMENT TURNHOUT	2.167	77.458	466	208.232	517	79.243	1.960	182.250	1.085	303.061	1.502	162.106
HASSELT	309	74.609	43	179.751	337	69.749	322	185.395	96	268.851	463	176.124
GENK	245	74.152	14	195.367	130	72.024	224	171.955	94	248.669	249	167.005
DIEPENBEEK	77	79.043	3	133.036	19	37.344	65	188.247	31	247.294	53	147.196
GEMEENTEN STUDIEGEBIED (Hasselt, Genk, Diepenbeek)	631	74.972	60	181.059	486	69.091	611	180.771	221	257.243	765	171.152
ARRONDISSEMENT HASSELT	1.947	71.625	148	175.446	789	69.519	1.768	163.438	750	247.510	1.462	164.735
VLAAMS GEWEST	40.219	74.881	4.681	235.786	17.639	81.545	37.073	181.756	10.976	335.375	24.680	178.132
Studiegebied t.o. Vlaams Gewest		100%		77%		85%		99%		77%		96%

# Vb. resultaten

*Band met prijzen?*

- *'Hasselt wordt duurder'*

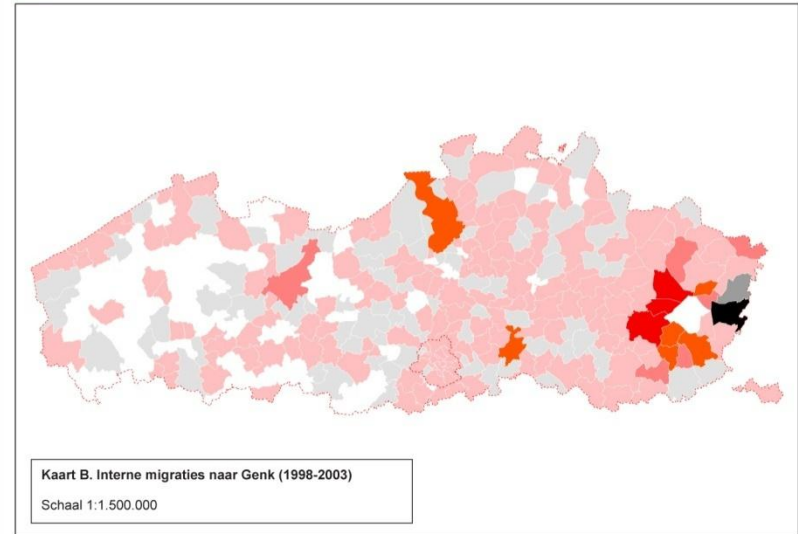
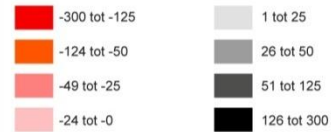
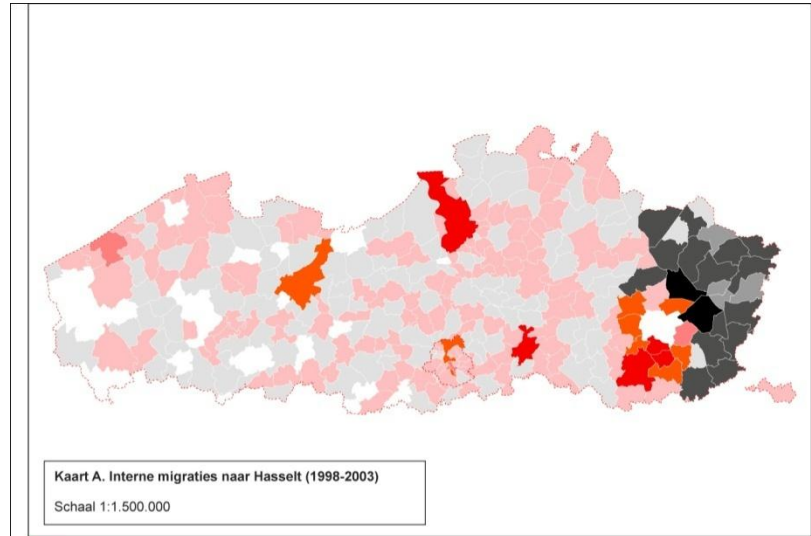


# Vb. resultaten

*Band met demografie?*

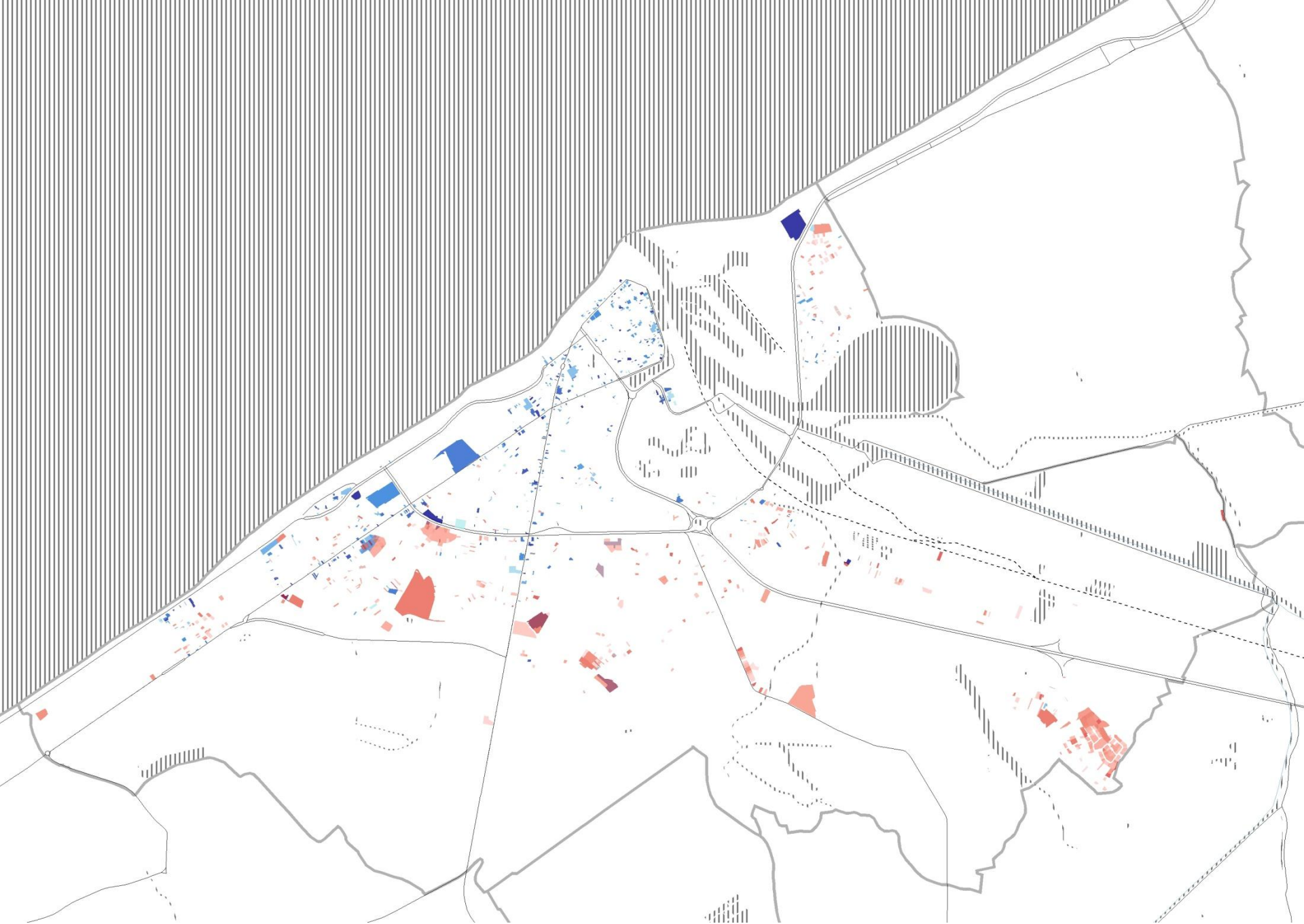
- *Migraties*

1997-2007	Huishoudenstoename	Toename aantal inwoners (1)	Intern migratiesaldo (2)	Extern migratiesaldo (3)	Migratiesaldo (3)=(1)+(2)	Natuurlijke aangroei = (1) - (3)
Genk	2.046	1.759	-2.642	2.096	<b>-546</b>	<b>2.305</b>
Hasselt	3.522	<b>3.032</b>	1.282	1.870	<b>3.152</b>	<b>-120</b>





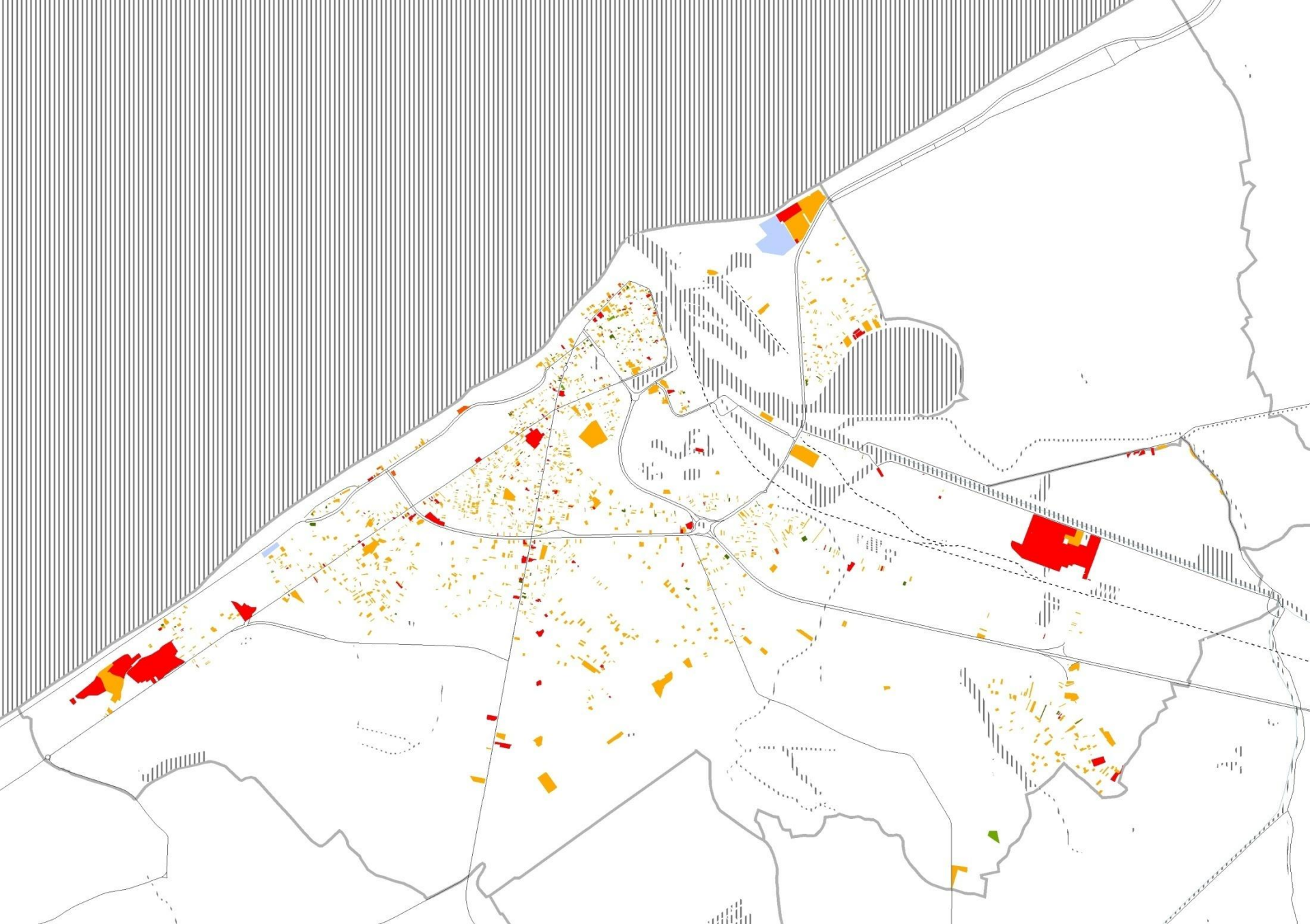




Vergunningen woningen 1998-2009

Vergunningen appartementen 1998-2009





Bestemmingswijz/verbouwing tot (meergezins)woning 1998-2009



Verbouwing (meergezins)woning 1998-2009



Sloop 1998-2009

# Resultaten

## Analyse bouwvergunningen Oostende 1998 - 2008

	Aantal vergunningen	Aantal wooneenheden voor	Aantal wooneenheden na	Toename
Verbouwingen van eengezinswoningen	1900	1985	1987	2
Verbouwingen van meergezinswoningen	326	426	412	-14
Verbouwing van eengezins- tot meergezinswoning	48	47	92	45
Verbouwing van meergezins- tot eengezinswoning	41	83	41	-42
<i>Subtotaal verbouwingen</i>	<i>2315</i>	<i>2541</i>	<i>2532</i>	<i>-9</i>
Bestemmingswijziging of verbouwing tot (meergezins)woning	140	76	200	124
Bestemmingswijziging van (meergezins)woning naar iets anders	24	21	1	-20
<i>Subtotaal bestemmingswijzigingen</i>	<i>164</i>	<i>97</i>	<i>201</i>	<i>104</i>
Sloop	196	279	49	-230
<b>Totaal</b>	<b>2675</b>	<b>2917</b>	<b>2782</b>	<b>-135</b>



Bestemmingswijz/verbouwing tot  
(meergezins)woning 1998-2009



Verbouwing (meergezins)woning  
1998-2009



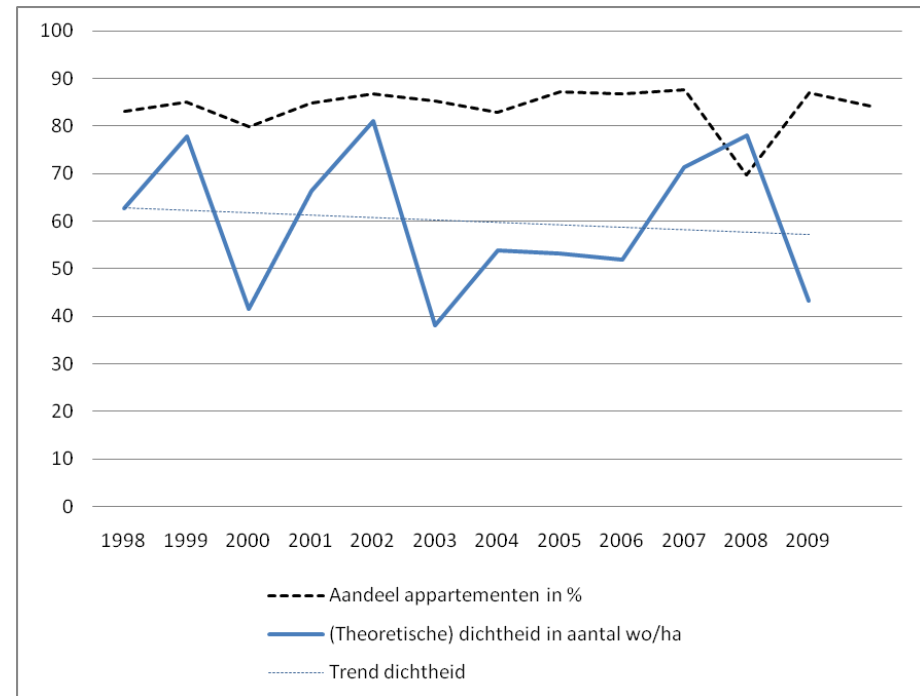
Sloop 1998-2009

# Vb. resultaten

Analyse bouwvergunningen Oostende 1998 – 2008

## Ruimtebeslag en dichtheden

<i>in ha</i>	nieuwbouw	sloop	netto	wo/ha
1998	5,7	0,5	5,3	63
1999	6,9	1,0	5,8	79
2000	8,8	0,2	8,6	43
2001	8,1	0,7	7,4	68
2002	8,3	2,2	6,1	82
2003	14,1	1,2	12,9	39
2004	15,2	3,7	11,5	55
2005	16,4	1,6	14,8	54
2006	12,1	1,3	10,8	52
2007	8,7	1,3	7,5	73
2008	6,4	0,4	6,0	78
2009	8,5	1,3	7,2	44
	<i>119,3</i>	<i>15,5</i>	<i>103,8</i>	<i>58</i>
<b>Totaal</b>	107,6	15,2	<b>92,4</b>	<b>64</b>



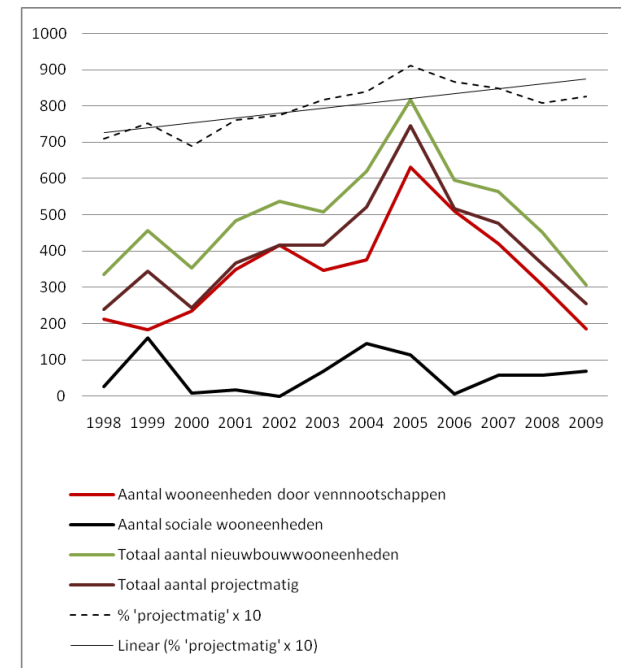
Vergelijk Hasselt 23 wo/ha – Genk 21 wo/ha

# Vb. resultaten

Analyse bouwvergunningen Oostende 1998 – 2008

Vennootschappen, sociale woningen (incl overige publieke overheden)

	Totaal woningen	Woningen venn.	Woningen sociaal
Nieuwbouw	952	436	99
		46%	10%
	Totaal appartementen	Appartementen venn.	Appartementen sociaal
Nieuwbouw	5078	3737	631
		74%	12%
<b>Totaal</b>	<b>6030</b>	<b>4173</b>	<b>730</b>
		<b>69%</b>	<b>12%</b>



Projectmatig Hasselt en Genk 52%

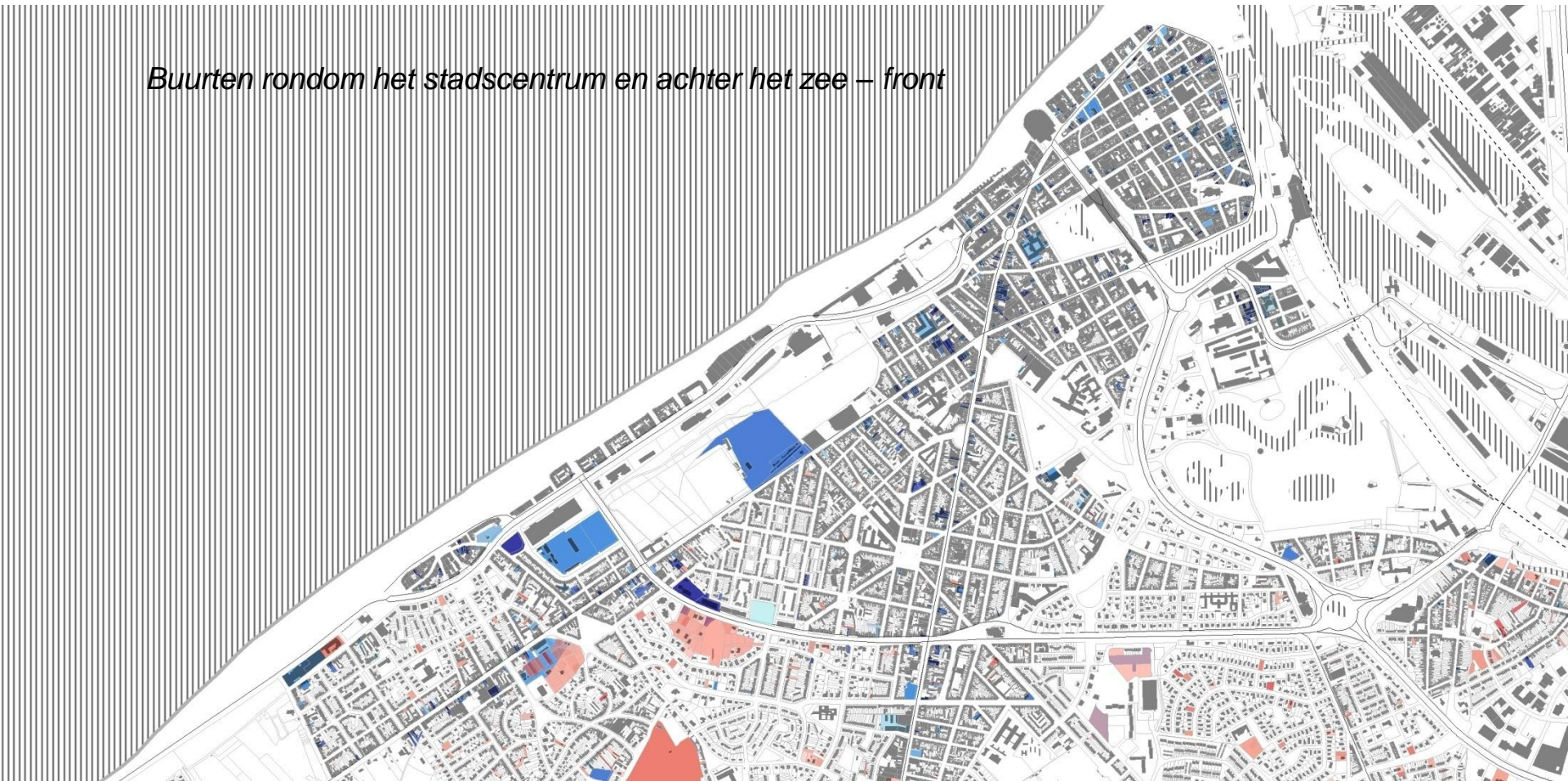
Sociaal Hasselt 8% en Genk 6%



# Vb. resultaten

*Vb. band prijs – aanbod bestaand patrimonium – appartementsdruk*

*Buurten rondom het stadscentrum en achter het zee – front*



Vergunningen woningen 1998-2009

Vergunningen appartementen 1998-2009

## Vb. resultaten

*Vb. band prijs – aanbod bestaand patrimonium – appartementsdruk*

*Buurten rondom het stadscentrum en achter het zee – front*

*‘Vacant’ patrimonium rij- en burgerwoningen*

- In principe goed beantwoordend aan woonwens gezinnen met kinderen: bescheiden rijwoning met (misschien te kleine?) tuin maar weinig vraag (leegstand, te koop, ...)*
- Substandaard gebruik (~kamerwonen)*
- Druk van appartementsontwikkeling (tegen beleid in)*

*Quid nieuwbouw van grondgebonden woningen?*

---

# Aanpak & verdere planning

Wanneer?	Wat?	Tijdsbesteding in dagdelen (dd)
	Startvergadering	Begin februari 2011
Mnd1-4	Uitwerken globale studie	100 dd CES
	Overlegmoment: voorlopige resultaten globale studie – selectie cases	Begin juni 2011
Mnd 5-7	Uitwerken lokale studie	60 dd CES
	Uitwerken cases	80 dd OSA
	Overlegmoment: voorstellen case studie en lokale studie + aanzet synthese	Begin september 2011
Mnd 8-9	Verfijningen, extra analyses, synthese van case en gebiedsdekkend onderzoek, redactie eindrapport	40 dd CES + 40 dd OSA
	Eindrapport+ overlegmoment	November 2011