Vlaanderen
is omgeving

Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact

Onderzoek vanuit een transitieperspectief op basis van stakeholdersgesprekken

DEPARTEMENT
OMGEVING

omgevingvlaanderen.be

Op basis van stakeholdersgesprekken definieert deze studie veranderingsprocessen m.b.t. ruimte in Vlaanderen, gaat ze na waar deze veranderingen zich voordoen en onderzoekt ze hoe het beleid met deze veranderingsprocessen kan omgaan. Vanuit een transitiebenadering worden een aantal inzichten geformuleerd met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de strategische visie voor het Beleidsplan ruimte Vlaanderen en kansen voor het departement Omgeving daarbij.

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever:

Departement Omgeving
Vlaams Planbureau voor Omgeving

Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

vpo.omgeving@vlaanderen.be

www.omgevingvlaanderen.be

Bronverwijzing: Elke Matthyssen, Eva De Vrij, Jeroen Bastiaans, Stien Van Rompuy, (SWECO) i.s.m. Hans Leinfelder (KuLeuven) Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact. Onderzoek vanuit een transitieperspectief op basis van stakeholdersgesprekken, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

D/2019/

PARTNERS

SWECO i.s.m. KU LEUVEN PPUL

Inhoud

Managementsamenvatting

1.1 Onderzoeksvraag en opzet

Vandaag worden we geconfronteerd met belangrijke uitdagingen op het vlak van globalisering, demografie, klimaat, energie, mobiliteit, economie, biodiversiteit, voedselproductie. Deze ontwikkelingen hebben een belangrijke impact op onze ruimte, en in het bijzonder op ons ruimtegebruik en de kwaliteit daarvan. Binnen de beperkte oppervlakte waarover Vlaanderen beschikt, strijden heel wat functies om plaats. Een aantal van de maatschappelijke ontwikkelingen die zich vandaag voordoen, verplichten ons om de manier waarop we onze ruimte invullen en gebruiken te herdenken.

Deze verkennende studie werd uitgeschreven met als doel door middel van stakeholdersoverleg veranderingsprocessen m.b.t. ruimte in Vlaanderen te definiëren, na te gaan waar ze zich voordoen (kern, rand, buitengebied) en te onderzoeken hoe het beleid met deze veranderingsprocessen kan omgaan in functie van de vooropgestelde doelstellingen uit de Strategische Visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (SVBRV).

Het opzet van deze studie is verkennend en kwalitatief en laat niet toe zeer diepgaand op de verschillende trends en strategieën in te gaan. Veeleer hebben we trachten te achterhalen welke ontwikkelingen, trends en veranderingen volgens de bevraagde actoren kansen bieden en/of prioritair moeten worden aangepakt met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. Door deze veranderingsprocessen te bekijken vanuit een transitiebenadering, kunnen over de trends en strategieën heen een aantal interessante inzichten geformuleerd worden met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV en de taak van het departement Omgeving daarbij.

In aansluiting met een gelijklopende opdracht van het VPO werd de focus van het onderzoek beperkt tot de bebouwde ruimte, met name wonen, voorzieningen en bedrijvigheid en industrie. Op basis van literatuuronderzoek en een aantal verkennende gesprekken werd in een eerste fase een longlist opgesteld van trends die zich vandaag voordoen op vlak van ruimtegebruik. In navolging van 'Van Dale' gebruiken we het begrip trends om te verwijzen naar ontwikkelingen die zich gedurende een langere periode in een bepaalde duidelijke richting bewegen.

Tijdens een tweede fase werden drie verkenningsdagen gehouden met denkers en doeners van zowel overheden, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, de financiële wereld en het middenveld, aangevuld met een aantal nieuwe actoren. Tijdens deze verkenningsdagen werden de longlists afgetoetst. Daarnaast werd bekeken welk volgens de aanwezigen met betrekking tot wonen, voorzieningen en bedrijvigheid en industrie de trends zijn waar het meeste winst te halen valt in functie van de SVBRV. Tevens werden strategieën voorgesteld om deze trends om te buigen of te ondersteunen.

1.2 Theoretisch kader

De manier waarop we onze ruimte gebruiken is niet alleen het resultaat van de ruimtelijke planning maar is bovendien diep geworteld in onze maatschappelijke organisatie en onze waarden, normen en gewoontes. Hier verandering in brengen is heel moeilijk. Om complexe maatschappelijke verandering te begrijpen wordt vanuit de transitiebenadering een onderscheid gemaakt tussen 3 niveaus nl.

1. Het socio-technisch *landschap* (brede maatschappelijke ontwikkelingen)
2. Het socio-technisch *regime* (het systeem volgens hetwelk we onze ruimte doorgaans gebruiken)
3. *Niches*

Systeemtransitie kan maar op gang komen wanneer er tegelijk druk is vanuit een aantal brede maatschappelijke ontwikkelingen én intern binnen het systeem zelf. Daarnaast moeten er reeds een aantal niches en nieuwe trends bestaan die inspirerend kunnen werken en die van onderuit verandering in gang kunnen zetten.

De weg die Vlaanderen wil ingaan met haar ruimtegebruik wordt beschreven in de Strategische Visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Afhankelijk van de mate waarin trends of niches de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunen kunnen ze worden aangeduid als beleidsversterkend of beleidsverzwakkend.

Beleidsversterkende trends vragen om strategieën die de trends ondersteunen en verder faciliteren. Beleidsverzwakkende trends vragen om strategieën die de trend ombuigen. Systeembevestigende trends zijn niet noodzakelijk beleidsverzwakkend, terwijl ook systeemafwijkende trends niet noodzakelijk beleidsversterkend zijn.

Trends in de manier waarop we omgaan met onze ruimte kunnen dan beschouwd worden als gangbaar (wanneer ze al vele jaren aan de gang zijn) of nieuw (wanneer ze op een nieuwe manier met onze ruimte omgaan). Beide kunnen het beleid versterken of verzwakken.

Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact verwijst dan naar het geheel van nieuwe trends én naar de strategieën die moeten worden ingezet om beleidsverzwakkende, gangbare en nieuwe trends om te buigen en beleidsversterkende, gangbare en nieuwe trends verder te faciliteren.

1.3 Veranderingsprocessen en hun impact op de bebouwde ruimte op basis van stakeholdersgesprekken

De besproken trends en strategieën zijn de weerslag van de bevraging van een gevarieerde groep actoren. Ze geven aan wat door deze groep, binnen de regimes wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, beschouwd wordt als trends en mogelijke strategieën die veel mogelijkheden bieden met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. Veel van de aangeduide trends en strategieën zijn reeds bekend. Door deze veranderingsprocessen te bekijken vanuit een transitiebenadering, kunnen over de trends en strategieën heen een aantal interessante inzichten geformuleerd worden.

Trends en strategieën in stads- en dorpskernen, de rand en het buitengebied

Tijdens de verkenningsdagen werden ongeveer even veel nieuwe trends en niches aangeduid waarvan de deelnemers vinden dat ze veel potentie hebben met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV, als dat er gangbare trends werden aangeduid die veel potentie hebben met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. Dit geeft aan dat systeemverandering nodig zal zijn om de doelstellingen uit de SVBRV te realiseren.

Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica en de blijvende bebouwing van niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte.
'Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica' en de 'blijvende bebouwing van niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte' worden op elk van de verkenningsdagen aangeduid als dé belangrijkste trends om aan te pakken met het oog op het beperken van het bijkomend ruimtebeslag. Bovendien geldt dit zowel in de stads- en dorpskernen, de randen als het buitengebied. Belangrijke strategieën op dit vlak zijn o.a. de aanpassingen van de planbaten- en planschaderegeling inclusief het degelijk overwegen van de gevolgen van deze aanpassing en het vergroten van de haalbaarheid van het uitgewerkte systeem van de verhandelbare ontwikkelingsrechten. Ook het uitwerken van een multicriteria afwegingskader voor het bepalen van welke functies waar kunnen komen en onder welke voorwaarden, is meermaals aangehaald in deze context.

Trends en niches gerelateerd aan de opkomst van de 'deel'-cultuur
Bij de nieuwe trends en niches valt op dat ze veelal gerelateerd zijn aan de opkomst van de 'deel'-cultuur. Het juridische en financiële kader op vlak van ruimtegebruik is vandaag echter hoofdzakelijk sectoraal uitgewerkt waardoor dit vaak sterk verschilt over de verschillende beleidsdomeinen. Het in overeenstemming brengen van de regelgeving en het financiële kader over de verschillende functies en beleidsdomeinen heen zal dan ook belangrijk zal zijn om deze nieuwe beleidsversterkende trends m.b.t. delen en verweven definitief te laten doorbreken. Deze trends komen vooral voor in de stadskernen en de stadsranden maar nog weinig of niet in de dorpskernen. Om ook dorpskernen mee te krijgen in het 'deel'-verhaal zal het belangrijk zijn om te onderzoeken hoe het delen van ruimte kan vertaald worden naar, en vorm en betekenis kan krijgen in, kleinere steden en gemeenten.

Organisatorische strategieën en de 'Experimentwetgeving en regelluwe zones'
Veel aangehaalde strategieën, zowel voor het ombuigen van gangbare trends als voor het faciliteren van nieuwe trends, zijn organisatorische strategieën zoals het inventariseren en up-to-date houden van de inventaris van leegstaande, onderbenutte en/of beschikbare gebouwen en gronden, het bekend maken van deze informatie, het begeleiden en ondersteunen in de zoektocht naar de geschikte ruimte en het verzamelen en breed bekend maken van inspirerende voorbeelden rond goed ruimtegebruik. Een belangrijke opportuniteit bevindt zich op vlak van het aanbieden van experimenteerruimte en/of regelluwe zones. Dit wordt voor verschillende nieuwe trends en niches aangeduid als een belangrijke organisatorische strategie, en wordt ook vanuit transitiebenaderingen gezien als een noodzakelijke voorwaarde om strategieën uit te testen. Gezien het wetgevend kader hiervoor reeds bestaat, wacht de Vlaamse overheid een belangrijke taak om de mogelijkheden aan de belanghebbende actoren te communiceren en programma's uit te werken die actoren aanmoedigen om voorstellen in te dienen.

Inspelen op waarden en gewoontegedrag
De manier waarop we onze ruimte gebruiken wordt bepaald door drie elementen nl. bestaande structuren (tastbare elementen zoals het patrimonium, de regelgeving en het financiële), onze dominante waarden en het gewoontegedrag. Veel van de voorgestelde strategieën zijn vooral gericht op het eerste element nl. de regelgeving, het financiële en het patrimonium. Nochtans zijn verschillende beleidsversterkende, nieuwe trends zoals bv. het delen van ruimte in tijd en rendementsverhoging van goed gelegen bedrijventerreinen, gerelateerd aan de opkomst van een nieuw waardenpatroon nl. de 'deel'-cultuur. Een belangrijke en vaak aangehaalde strategie die kan inspelen op de waarden m.b.t. ons ruimtegebruik, is het breed verspreiden en bekend maken van goede voorbeelden. Goede voorbeelden kunnen inspireren en duidelijk maken dat andere manieren om onze woon-, werk- en ontspanningsruimte in te richten evenzeer kunnen voldoen aan de eisen die we op dat vlak stellen. Sociale media bieden hierbij hedendaagse mogelijkheden die vandaag nog te weinig zijn onderzocht.

Hoewel strategieën die inspelen op ons gewoontegedrag heel belangrijk zijn om een echte transitie op gang te brengen, kan men hier m.b.t. de bebouwde omgeving slechts beperkt op inspelen. Gebouwen hebben immers een grote inertie. Terwijl men op jonge leeftijd misschien nog wel eens zal verhuizen, bouwt de Vlaming meestal voor zijn leven, en worden woningen ook daarna vaak doorverkocht en opgeknapt. Hoewel bedrijven en voorzieningen al iets sneller zullen verhuizen van locatie, is ook hier de inertie groot. Inspelen op het gewoontegedrag m.b.t. ons ruimtegebruik zal zich dan ook vooral focussen op kantelmomenten bv. bij uitbreiding of reorganisatie in geval van bedrijven en voorzieningen, of op momenten waarop de samenstelling van het gezin wijzigt in geval van wonen.

Tijdskader
Algemeen kan men stellen dat juridisch strategieën het meeste kans hebben om uitgewerkt en doorgevoerd te worden op korte termijn. Binnen een en dezelfde legislatuur is het best haalbaar om een voornemen juridisch te vertalen in wetgeving en uitvoeringsbesluiten. Anders is het wanneer het gaat om het aanpassen van de regelgeving die betrekking heeft op allerhande vormen van deelgebruik. Deelgebruik behelst vaak verscheidene beleidsdomeinen, waarbij uitgebreid overleg met uiteenlopende actoren nodig is. Hierbij staan vaak uiteenlopende belangen op het spel waardoor onderhandelingen veel complexer worden. Wanneer organisatorische strategieën of infrastructuurgebonden strategieën geen wijzigingen in het juridisch kader vragen, kunnen ook deze op korte of middellange termijn uitgewerkt en doorgevoerd worden. Financiële strategieën vragen meer tijd. Om middelen in te zetten moeten er eerst middelen worden vrijgemaakt. Pas wanneer de financiële strategieën zijn uitgewerkt, de middelen zijn gevonden, de noodzakelijke procedures zijn doorlopen én de middelen zijn vrijgegeven, kunnen dergelijke strategieën worden doorgevoerd.

Echter, de belangrijkste factoren die bepalen of strategieën op de korte, middellange of lange termijn kunnen worden doorgevoerd, zijn de mate waarin de nood aan verandering als urgent wordt ervaren en de aan- of afwezigheid van politieke wil om ruimtelijke vraagstukken aan te pakken.

Actoren: wie gaat verder mee aan tafel
Zowel voor het uitwerken en/of verfijnen van het juridische kader, als voor het initiëren van organisatorische strategieën ligt er een belangrijke taak bij de afdeling Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning. Workshops met goed gekozen doeners kunnen hier helpen om de voeling met het werkveld

te verzekeren. Op vlak van implementatie door de lokale overheden kan worden onderzocht hoe het departement, en in het bijzonder de afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij, vanuit haar expertise (kleinere) gemeenten, die vaak de nodige expertise en het nodige personeel missen, kan ondersteunen. In een aantal nieuwe trends komen verschillende functies in de ruimte samen. Een probleem dat hierbij vaak wordt aangehaald is dat de regelgeving en financiering voor de verschillende functies en over de beleidsdomeinen heen verschillen, waardoor het gewenste samen gebruiken van ruimte wordt tegengewerkt. Een belangrijke vaststelling m.b.t. het uitwerken van strategieën om het ruimtebeslag te beperken, is dat de verschillende departementen van de Vlaamse overheid zelf intern zullen moeten samenzitten over de grenzen van beleidsdomeinen heen.

Voor veel van de voorgestelde strategieën is het belangrijk om de juiste combinatie van actoren aan tafel te krijgen. Om een realistisch beeld te krijgen van wat er in het veld het meest nodig is om de doelstellingen te realiseren, moeten denkers in gesprek gaan met doeners en nieuwe actoren. Terwijl de doeners en nieuwe actoren uit ervaring weten op welke barrières ze concreet botsen, en weten wat maakt dat iets kan werken, beschikken denkers over de juiste instrumentele kennis om dit verder uit te werken. Al deze mensen kunnen worden samengebracht in een creatief lerend netwerk dat de nodige kennis kan genereren om voeding te bieden aan de afdelingen van het departement Omgeving die de verschillende strategieën uitwerken.

1.4 Kansen voor het departement Omgeving i.f.v. ruimtelijke veranderingsprocessen

De resultaten van het onderzoek bieden een aantal interessante vaststellingen die het departement Omgeving kan aangrijpen om een ruimtelijke transitie i.f.v. de doelstellingen uit de SVBRV te ondersteunen en te faciliteren. We definiëren drie speerpuntdomeinen waarin het departement Omgeving met het oog op een ruimtelijke transitie steeds een andere rol kan opnemen.

1. Correct reguleren en strikt naleven

Dit is de klassieke regelgevende rol van de overheid. Binnen dit speerpuntdomein onderscheiden we volgende taken en aandachtspunten:

- Goedkeuring BRV
- Samenwerking over afdelingen en beleidsdomeinen
- Juridische ondersteuning aan lokale overheden
- Prioritaire juridische strategieën nl. (aanpassingen van de planbaten- en planschaderegeling en het degelijk overwegen van de gevolgen daarvan, het vergroten van de haalbaarheid van het uitgewerkte systeem van de verhandelbare ontwikkelingsrechten en het uitwerken van een multicriteria afwegingskader voor het bepalen van welke functies waar kunnen komen en onder welke voorwaarden
- Flankerende maatregelen voor ‘verliezende’ groepen in de overgang naar een nieuwe situatie

2. Strategisch transitiemanagement

Om de doelstellingen uit de SVBRV te realiseren is een transitie in ons ruimtegebruik noodzakelijk. Met het oog op het realiseren van deze transitie heeft het departement Omgeving een belangrijke taak als ‘transitiemanager’. Vanuit deze positie moet het departement Omgeving een faciliterende rol opnemen die meerdere opdrachten omvat.

- Kennisopbouw, -ontwikkeling en -verspreiding
- Breed bekend maken en uitnodigen tot indiening van projecten in het kader van de ‘Experimentwetgeving en regelluwe zones’
- Trekker van vernieuwende trends
- Inspelen op waarden en gewoontegedrag
- Monitoring van vernieuwende trends en niches

3. Structurele verankering van vernieuwende trends

Het departement Omgeving heeft tevens een belangrijke rol in het structureel verankeren van beleidsondersteunende, vernieuwende trends. Een aantal elementen is hierbij belangrijk.

- Verankering van strategieën die nu al werken
- Uitbouwen van een creatief, lerend netwerk
- Opzetten van een goed gestructureerd en gemakkelijk toegankelijk kennisplatform

1 Inleiding

Vandaag worden we geconfronteerd met belangrijke uitdagingen op het vlak van globalisering, demografie, klimaat, energie, mobiliteit, economie, biodiversiteit, voedselproductie. Bijzonder aan deze ontwikkelingen is dat ze vaak een grote ruimtelijke impact hebben en bepalend zijn voor de manier waarop we onze ruimte gebruiken. Bovendien zijn ze onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden ze elkaar wederzijds waardoor hun impact op de ruimte nog groter wordt. Zo zorgt de klimaatsverandering er bv. voor dat er vaker periodes van intense regen zullen optreden die gepaard gaan met overstromingen. Om dit op te vangen moeten we op een heel ander manier omgaan met ruimte voor water. En dat is moeilijk want de toename van het aantal huishoudens wordt in ons huidige economische groeimodel in de eerste plaats beantwoord met een bijkomend aanbod aan woningen en bouwgronden. Hierdoor dreigt de versteningsgraad toe te nemen. Het bestaand aanbod onbebouwde bouwgronden ligt bovendien verspreid en vaak op slecht ontsloten plaatsen wat dan weer de auto-afhankelijkheid vergroot en de nood aan ruimte voor wegenis en parkeren doet stijgen en de uitstoot van broeikasgassen die verantwoordelijk zijn voor de klimaatopwarming doet toenemen. Nog meer verstening dus en minder ruimte voor water.

Een belangrijke dimensie van deze uitdagingen is dan ook de uitdrukking ervan in de ruimte en de ruimtelijke processen, en de aanpak ervan via het ruimtelijk beleid. De ruimtelijke impact van elk van deze uitdagingen kan, vanuit een overkoepelende visie, op een geïntegreerde manier worden aangepakt. Op Vlaamse niveau worden de krijtlijnen voor ons ruimtelijk beleid vandaag uitgezet in de Strategische Visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (SVBRV). Dit bouwt voort op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat tot op vandaag het belangrijkste beleidsdocument over de Vlaamse ruimtelijke planning vormt. De **Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** formuleert zes strategische doelstellingen[1] nl.

1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
2. de inbedding van Vlaanderen in een Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerk
3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen
4. het stimuleren van wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit
6. het realiseren van een multifunctioneel groenblauw netwerk van waterlopen en natuurlijke structuren als verbinding van de open ruimte en het stedelijk gebied.

Deze doelstellingen hebben vandaag weliswaar nog geen juridisch karakter, maar zullen in de komende decennia de leidraad vormen voor de manier waarop in Vlaanderen moet worden omgegaan met onze ruimte om een duurzaam antwoord te kunnen bieden op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en uitdagingen. Daarnaast bieden ze een kader waartegen onze ruimtelijke kwaliteit kan worden afgetoetst.

De implementatie van het RSV verliep vanuit de administraties en had niet altijd het verhoopte succes (Allaert et. al., 2014). De veranderingen die vandaag nodig zijn om de strategische doelstellingen uit de SVBRV te realiseren zijn nog veel ingrijpender en gaan sterk in tegen de economische dynamiek en de heersende manier van denken. Implementatie van bovenaf zal dus nog veel moeilijker zijn. In hun studie 'Strategische allianties en territoriale pacten voor een duurzame Vlaamse ruimte: visie van het expertenforum Ruimte Vlaanderen' wijzen de onderzoekers op het belang van '**innovatieve coalities'** om een werkelijke systeemtransitie te realiseren. Deze innovatieve coalities zijn netwerken van actoren waar nieuwe en onverwachte bindingen worden gemaakt tussen actoren uit de publieke en private sector en de civiele maatschappij. Het zijn samenwerkingen "die uiteindelijk moeten kunnen leiden tot wederzijdse winst en een min of meer stabiel interactiepatroon dat leidt tot een veranderend ruimtegebruik." (Allaert et.al., 2014) Dergelijke innovatieve coalities zullen cruciaal zijn voor het ontwikkelen van duurzame veranderingsstrategieën.

[1] Departement Omgeving, 2018, 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Strategische visie.' p.17-23.

Het opzet van deze studie is **verkennend en kwalitatief**. Doel is om door middel van stakeholdersoverleg inzicht te krijgen in veranderingsprocessen in Vlaanderen die een impact hebben op ruimte. Vragen die hierbij worden onderzocht zijn welke veranderingsprocessen dominant zijn, op welke schaal ze voorkomen, binnen welk tijdsframe veranderingen plaats vinden, welk mogelijke indicatoren zijn om deze veranderingsprocessen in beeld te brengen, en dit zowel voor steden, de open ruimte en de randen. Tevens wordt bekeken hoe het beleid hiermee kan omgaan in functie van de vooropgestelde doelstellingen uit de Strategische Visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Heel wat onderzoek rond ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen, en mogelijke strategieën om deze in overeenstemming te brengen met de SVBRV, is reeds uitgevoerd. Met deze studie willen we in eerste instantie zicht krijgen op hoe deze ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen, en mogelijke strategieën om deze in overeenstemming te brengen met de SVBRV, ervaren worden door een **verscheiden groep van actoren**. Welke ontwikkelingen en veranderingen op vlak van ruimtegebruik zien deze actoren vooral gebeuren en hoe dragen deze ontwikkelingen en veranderingen bij tot de doelstellingen uit de SVBRV. Zijn het ontwikkelingen die vanuit de SVBRV niet gewenst zijn, of zijn het juist ontwikkelingen die nu al bijdragen aan het realiseren van de deze doelstellingen. Voor ongewenste ontwikkelingen gaan we kijken welke strategieën kunnen bijdragen om deze om te buigen in functie van de strategische doelstellingen uit de SVBRV. Voor trends die het beleid ondersteunen willen we achterhalen wat er volgens de bevraagde actoren moet gedaan worden om deze trends te versnellen.

We bekijken deze veranderingsprocessen vanuit een **transitiebenadering**. Om ons ruimtegebruik duurzaam te veranderen in de richting van meer ruimtelijke kwaliteit en minder ruimtebeslag zijn diepgaande veranderingen van onze maatschappelijke systemen noodzakelijk. De transitiebenadering en het daarmee samengaande systeemdenken biedt hiervoor een heldere onderbouwing. Ze legt de link tussen ruimtelijke ontwikkelingen die reeds decennia aan de gang zijn, veranderingsprocessen die recenter op gang gekomen zijn en heel nieuwe ontwikkelingen, en geeft aan wat deze voor elkaar betekenen bij de evolutie naar een meer duurzaam, toekomstbestendig (ruimtelijk) systeem. Heel wat ontwikkelingen zijn al jaren aan de gang. Ze vormen de dominante manier van doen en sluiten aan bij hoe de meeste mensen over onze ruimte denken en ermee omgaan. Door deze ontwikkelingen is de ruimte in Vlaanderen onder druk komen te staan. In eerste instantie kan men proberen deze ontwikkelingen om te buigen. Echte systeemtransitie kan echter maar op gang komen wanneer ook van onderuit nieuwe manieren ontstaan om binnen het ruimtelijke systeem te functioneren. Deze kunnen een alternatief bieden voor de gebruikelijke gang van zaken. Daarom is het ook belangrijk om te kijken naar trends en niches die afwijken van de dominante manier van doen.

Sommige trends die een impact hebben op ons ruimtegebruik doen zich eerder in de steden voor dan in de stadsrand of in het buitengebied. Andere ontwikkelingen doen zich overal voor, maar vragen om andere strategieën om ze te ondersteunen of om ze om te buigen zodat ze de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunen. Indien dit relevant is, zullen we dan ook in de loop van het onderzoek een onderscheid maken tussen trends die zich voor doen in de steden, de dorpen, de randen of het buitengebied. Deze indeling sluit aan bij het groeiende inzicht dat we om de open ruimte te sparen sterker zullen moeten inzetten op de stads- en dorpskernen.

De vraag naar veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact is zeer breed. Het bevragen van een groep actoren over het geheel van ontwikkelingen, trends en veranderingen op vlak van ruimtegebruik en mogelijke strategieën om hiermee om te gaan, laat niet toe hier zeer diepgaand op in te gaan. Veeleer willen we achterhalen welke ontwikkelingen, trends en veranderingen volgens de bevraagde actoren kansen bieden en/of prioritair moeten worden aangepakt met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. De voorgestelde trends en strategieën zijn bovendien een subjectieve weerspiegeling van de mening van de bevraagde groep actoren. Door de veranderingsprocessen te bekijken vanuit theorieën rond systeemtransitie kunnen over de trends en strategieën heen, echter een aantal interessante inzichten geformuleerd worden met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV.

2 Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact: een transitiebenadering

'Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact' kijkt naar de grote ontwikkelingen die zich vandaag voordoen op het vlak van globalisering, demografie, klimaat, energie, mobiliteit, economie, biodiversiteit, voedselproductie en wat dit betekent voor onze ruimte, meer in het bijzonder voor ons ruimtegebruik en de kwaliteit daarvan. Binnen de beperkte oppervlakte waarover Vlaanderen beschikt, strijden heel wat functies om plaats. Voor veel van deze functies moet onze bodem worden verhard, waardoor er steeds minder ruimte over blijft voor landbouw en groen. De ruimte die we in beslag nemen voor functies als wonen, industrie en bedrijvigheid, voorzieningen en mobiliteit blijft bovendien toenemen. Dit gebeurt vooral ten nadele van de open ruimte.

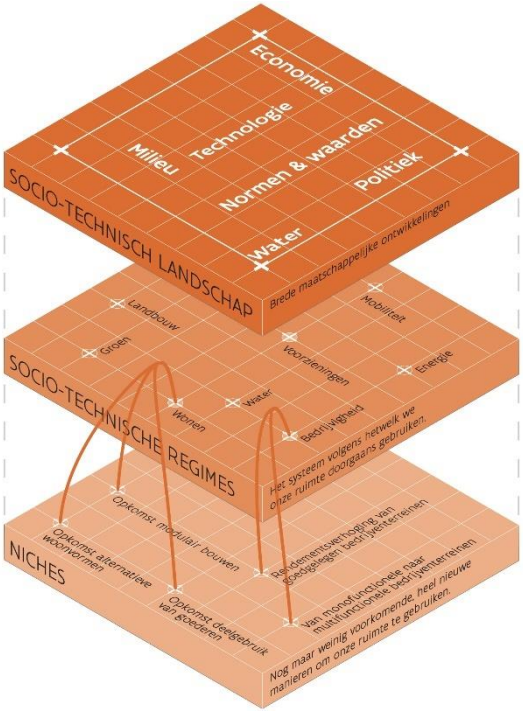
Een aantal van de maatschappelijke ontwikkelingen die zich vandaag voordoen, verplichten ons om de manier waarop we onze ruimte invullen en gebruiken te herdenken. Deze manier waarop we onze ruimte gebruiken is echter diep geworteld in onze maatschappelijke organisatie, haar institutionele structuren en onze waarden en normen. Hier verandering in brengen is heel moeilijk. Om ons ruimtegebruik duurzaam te veranderen in de richting van meer ruimtelijke kwaliteit en minder ruimtebeslag zijn diepgaande veranderingen van maatschappelijke systemen noodzakelijk. Anderzijds kunnen reeds een aantal trends[2] m.b.t. ons ruimtegebruik worden aangeduid die een reactie vormen op deze ontwikkelingen. Het begrip trends wordt in Van Dale omschreven als een ontwikkelingslijn, neiging of richting. We gebruiken het hier zowel om te verwijzen naar ruimtelijke ontwikkelingen die reeds decennia aan de gang zijn en die door de meerderheid van de bevolking als gangbaar worden beschouwd, als om te verwijzen naar nieuwe ontwikkelingen.

Transitiemanagement biedt een aantal interessante aangrijpingspunten om met deze trends aan de slag te gaan in functie van duurzame verandering in de manier waarop we onze ruimte gebruiken en hoe het beleid daarop kan inspelen. Vanuit theorieën rond transitiemanagement is de laatste jaren steeds meer het idee gegroeid dat het mogelijk is om duurzame, kwalitatieve veranderingen in de structuur, denkwijzen en werkwijzen van systemen, en dus ook ons ruimtegebruik, door te voeren. (Loorbach, 2007). De ontwikkeling naar een meer duurzame samenleving kan echter alleen worden aangepakt door diepgaande veranderingsprocessen in belangrijke systemen zoals ons transportsysteem, ons energiesysteem, ons voedselsysteem, de manier waarop we handeldrijven en wonen enz. Hierbij moet er gekeken worden naar alle relevante elementen binnen deze systemen zoals beleid, de werking van de markt, technologische ontwikkelingen, beschikbare infrastructuur, culturele betekenissen en wetenschappelijke kennis. Dit soort transities zijn complexe, langdurende processen waarbij een grote groep uiteenlopende actoren betrokken zijn zoals ondernemers, beleidsmakers en politici, consumenten, ingenieurs, wetenschappers enz.. (Geels, 2011)

[2] Het begrip trends wordt in Van Dale omschreven als een ontwikkelingslijn, neiging of richting. We gebruiken het om te verwijzen naar een ontwikkeling die zich gedurende een langere periode in een bepaalde duidelijke richting beweegt.

2.1 Systeemtransitie

Met het oog op het realiseren van verandering (transitie) in ons ruimtegebruik in functie van meer ruimtelijke kwaliteit en minder ruimtebeslag, is het interessant om systeemverandering te bekijken vanuit een multi level perspectief (MLP). (Geels, 2011; VMM, 2012; Allaert et. al., 2014) Het MLP maakt het mogelijk veranderingen in het systeem te analyseren als gevolg van een wisselwerking tussen drie niveaus nl. het socio-technische landschap, het socio-technische regime en niches. “Het MLP maakt het mogelijk om op een coherente manier veranderingen in socio-technische systemen te beschrijven. Uit transitieonderzoek blijkt dat transities dikwijls op gang komen door een combinatie van 1. druk binnen het socio-technische landschap, 2. interne spanningen in het socio-technische regime, en 3. niches die een zekere maturiteit hebben bereikt.” (Paredis, 2009)



Figuur 1: Systeemdenken vanuit het Multi Level Perspectief

2.1.1 Socio-technische landschap: brede maatschappelijke ontwikkelingen

Het ***socio-technische landschap*** *vormt de maatschappelijk achtergrond waartegen veranderingsprocessen plaatsvinden*. Het slaat op brede maatschappelijke ontwikkelingen op gebied van politiek, cultuur en wereldbeelden (bijvoorbeeld globalisering, individualisering), maar ook op infrastructuren (zoals energiesystemen) of natuurlijke kenmerken. Het gaat om zaken die moeilijk te beïnvloeden zijn en meestal traag veranderen. (Paredis, 2009) Bij onze analyse van ontwikkelingen op vlak van ruimtegebruik onderscheiden we zes thema’s die de werking van ons maatschappelijk systeem bepalen en die maatschappelijke verandering aansturen. Deze thema’s zijn in overeenstemming met de zes trendfactoren die bij macro-economische analyses van trends en ontwikkelingen worden meegenomen nl. demografie, politiek, technologie, sociologie/cultuur, economie en ecologie. (Broekhoff, M., 2004) Samen vormen ze het socio-technische landschap waarbinnen ons ruimtegebruik evolueert. Binnen elk van deze thema’s vinden brede maatschappelijke ontwikkelingen plaats die een invloed hebben op onze vraag naar ruimte en die ons ruimtegebruik en onze ruimtevraag bepalen. De brede maatschappelijke ontwikkelingen die relevant zijn m.b.t. de trends die tijdens de verkenningsdagen als potentievol werden aangeduid, worden meer in detail besproken in punt 4.1.

2.1.2 Socio-technische regimes: systeembevestigende trends

Het ***socio-technische regime*** *wordt door Paredis omschreven "als de 'normale' manier van dingen doen, de mensen en systemen die daarvoor zorgen, en de regels en denkkaders die daarbij gehanteerd worden.* Bij individueel vervoer is de auto en het hele systeem dat er rond hangt het belangrijkste regime." (Paredis, 2009) Wanneer we kijken naar ons ruimtegebruik, betekent dit dat verschillende socio-technische regimes kunnen worden onderscheiden waarbinnen onze ruimte functies vervult. "Een socio-technisch regime is erop gericht om bestaande maatschappelijke functies te vervullen, zoals mobiliteit, werkgelegenheid, huisvesting, voedselproductie etc. Het bestaat uit (1) een materiële en immateriële structuur (bv. wegenis en regelgeving daarbij), (2) een cultuur met dominante beelden, waarden en paradigma's (de wagen als statussymbool, symbool voor vrijheid,...) en (3) routinematig systeemgedrag (automatisch de wagen nemen voor verplaatsingen)." (Allaert et al, 2014)

"Om verandering te begrijpen en te analyseren, moet bijgevolg gekeken worden naar een hele reeks van elementen en hun onderlinge relaties: technologie, wetenschap, infrastructuren, productie- en bevoorradingsnetwerken, markten, regulering, gebruikerspraktijken, culturele betekenissen, de actoren en netwerken die het systeem dagelijks doen draaien en reproduceren, de uitgesproken en onuitgesproken regels die die actoren hanteren, enzovoort." (Paredis, 2009) De "burger-consument" speelt een belangrijke rol in de werking van de verschillende socio-technische regimes. Pas wanneer zij hun gedrag aanpassen, kan een systeem werkelijk veranderen. Vooral opvattingen over wat normaal is en de gewoontes die daarmee gepaard gaan hebben grote impact op het al dan niet slagen van systeemtransities. Hierbij is het erg belangrijk rekening te houden met de manier waarop het gedrag van de burger-consument mede wordt bepaald door de sociale structuur waarin hij ingebed is en de technologieën waarvan hij gebruik maakt." (Paredis, 2009)

Op basis van literatuuronderzoek en de eerste verkenningsgesprekken met experten konden een hele reeks trends of ontwikkelingen worden opgesomd m.b.t. de manier waarop we onze beschikbare ruimte invullen en gebruiken. Deze trends konden in grote lijnen worden gegroepeerd volgens 8 functies die binnen onze ruimte vervuld moeten worden nl. nl. wonen, bedrijvigheid en industrie, voorzieningen, mobiliteit, energie, landbouw, groen en water. Deze indeling sluit grotendeels aan bij de indeling die wordt gemaakt in het Ruimterapport (RURA, 2018). Een belangrijk verschil is dat we 'open ruimte' opsplitsen in de functies 'landbouw' en 'natuur'. Uit de eerste verkenningsgesprekken leerden we immers dat er tot op vandaag nog steeds een grote polarisatie bestaat tussen beide functies die binnen de open ruimte strijden om grond. De klimaatsverandering en de impact daarvan op onze waterhuishouding maakt dat er ook steeds meer ruimte moet worden voorzien voor water. Omdat dit vroeger geen issue was in de manier waarop we onze ruimte gebruikten en de laatste jaren het belang hiervan steeds duidelijker wordt, onderscheiden we ook water als afzonderlijke functie.

De manier waarop onze ruimte wordt ingezet om deze 8 functies binnen de verschillende socio-technische systemen te vervullen verloopt volgens een bepaald systeem. Dit systeem is er doorgaans op gericht zichzelf in stand te houden. "Socio-technische regimes kennen vaak een zekere stabiliteit en inertie in de tijd; de structuren, waarden en het gewoontegedrag ondersteunen elkaar, zodat in de dagdagelijkse acties de structuren steeds worden gereproduceerd. Ze vervullen daardoor op een voldoende bevredigende manier de maatschappelijke behoeften." (Allaert, 2014) "Socio-technische regimes vormen de stabiele ruggengraat van sociale systemen en hebben een kenmerkende rigiditeit die vaak verhindert dat innovaties de bestaande structuren zouden aantasten of fundamenteel wijzigen. Ze kunnen, met andere woorden, gezien worden als een lock-in. Hun dynamiek vertoont dan ook een significante padafhankelijkheid: keuzes uit het verleden bepalen mee de keuzes in het heden en sluiten sommige opties mogelijk uit." (VMM, 2012)

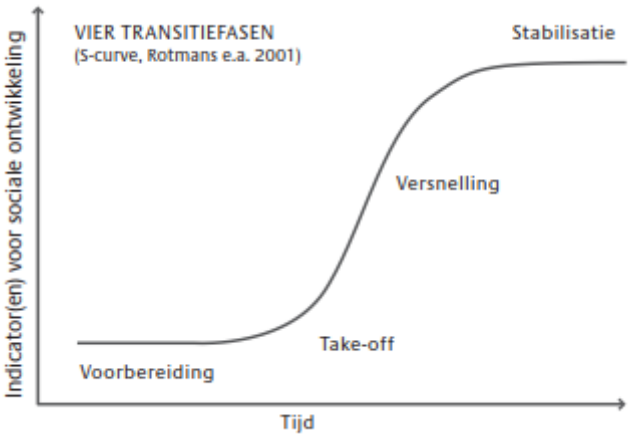
Om verandering te brengen in het systeem volgens hetwelk we deze functies vervullen, zullen we rekening moeten houden met zowel de materiële en immateriële structuur, de heersende waarden en normen en het routinematig systeemgedrag. Op vlak van wonen verwijst de materiële en immateriële structuur naar ons woningpatrimonium, de regelgeving rond wonen (gewestplan, RUP, stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvoorschriften e.d.) en de financiële kant van wonen en bouwen. M.b.t. tot ons waardenpatroon wordt een vrijstaande woning in een groene omgeving nog steeds door velen hoog gewaardeerd, maar ook de bekende 'baksteen in de maag', het kopen en/of (ver)bouwen van de eigen woning zijn typisch Vlaamse waarden op vlak van wonen. Op vlak van de bebouwde omgeving verwijst routinematig systeemgedrag naar momenten waarop mensen en ondernemers beslissen te verhuizen. Ontwikkelaars vertonen vaker routinematig systeemgedrag nl. telkens ze een nieuwe ontwikkeling initiëren.

Voor de leesbaarheid duiden we in het vervolg van de tekst de 'materiële en immateriële structuur' aan als 'structuren', duiden we de 'waarden en normen' aan als 'waarden' en duiden we het 'routinematige systeemgedrag' aan als 'gewoontegedrag'.

Trends die het heersende socio-technische regime ondersteunen m.a.w. die "de 'normale' manier van dingen doen" (Paredis, 2009) bestendigen, duiden we aan als systeembevestigende trends. Voorbeelden hiervan zijn het toenemend aandeel onderbezette woningen uit de jaren '60-'80 of een dalende woondensiteit in de kernen doordat er nog steeds nieuwe onbebouwde ruimte wordt aangesneden. De voorbije decennia is echter duidelijk geworden dat de systemen volgens dewelke de verschillende socio-technische regimes werken niet optimaal zijn met het oog op een toekomstbestendig ruimtegebruik. Zo zien we steeds vaker "… dysfunctionele elementen aan het socio-technisch regime; zo merken we dat het huidige mobiliteitsregime in toenemende mate dysfunctioneel wordt op het vlak van bereikbaarheid en betrouwbaarheid, maar ook op het vlak van gezondheid en ruimtegebruik en het gebruik van fossiele brandstoffen. De dysfunctionele elementen worden in grote mate ook mee bepaald door externe (globale) ontwikkelingen in het maatschappelijk landschap." (Allaert et al, 2014) Belangrijke ontwikkelingen binnen het socio-technisch landschap die druk zetten op de verschillende socio-technische regimes zijn o.a. demografische trends maar vooral ook de huidige klimaatwijziging.

2.1.3 Niches

Een derde niveau in systeemtransities zijn niches. Niches verwijzen naar radicale innovaties die in antwoord op druk vanuit het socio-technische landschap of op spanningen binnen het bestaande regime ontstaan in de periferie van de bestaande regimes. ***Niches*** *zijn nieuwe manieren om invulling te geven aan ons ruimtegebruik. Het kunnen (combinaties van) nieuwe technologieën zijn, nieuwe regels of wetgeving, nieuwe organisatievormen, enz.* "In de niche zitten de radicale vernieuwingen: nieuwe manieren om maatschappelijke functies zoals vervoer in te vullen, en praktijken die sterk afwijken van wat de normale manier van doen is. Dat kan betrekking hebben op technologische vernieuwingen (zoals een passiefhuis), maar ook op eerder sociaal-culturele vernieuwingen (zoals voedselteams of autodelen)." (Paredis, 2009) Voorbeelden van niches zijn bv. community land trust projecten, Cradle to cradle bouwen of Garage Swap (waarbij de kostprijs van parkeergarages wordt ingezet voor investering in duurzame deelmobiliteit). Het zijn originele manieren om met onze ruimte om te gaan, die nog niet bij het grote publiek bekend zijn en die hun haalbaarheid op grote schaal nog moeten bewijzen. Niches kunnen de structuren niet veranderen, maar ze leggen wel de kiemen van verandering en tonen wat mogelijk is. Daarom is het belangrijk om ze te versterken. (Paredis, 2009)



Figuur 2: Weergave vier transitiefasen (Loorbach & Rotmans, 2001)

Vanuit de transitiebenadering gaat men een onderscheid maken tussen niches die nog in een voorontwikkelingsstadium zitten en niches die reeds doorgebroken zijn of die reeds geleid hebben tot een nieuw systeem van werken binnen het regime. Op Figuur 2 zouden de niches uit de voorontwikkelingsfase

zich aan de linkerkant van de curve bevinden. In de voorbereidingsfase is er weinig zichtbare verandering op maatschappelijk niveau, maar wordt er wel al geëxperimenteerd. De take-off fase geeft het punt aan waarop niches doorbreken en stilaan evolueren van niches naar trends. Tijdens de versnellingsfase of de doorbraakfase vinden zichtbare systeemveranderingen plaats door een opeenhoping van veranderingen binnen de verschillende regimes. In de stabilisatiefase neemt de snelheid van de maatschappelijke verandering af en leidt dit tot een nieuw evenwicht. (Loorbach & Rotmans, 2001) In al die fasen zijn er verschillende processen die zich afspelen en kunnen er vanuit beleidsoogpunt verschillende soorten acties nodig zijn. Vandaag zien we dat een aantal niches reeds doorgebroken zijn. Ze maken deel uit van een overtuigend verhaal, worden gekend en gedragen door brede groep van mensen en zijn vertaald in bepaalde formele praktijken. *Het zijn niches die op een bepaalde manier reeds geïnstitutionaliseerd zijn. We duiden ze aan als* ***systeemafwijkende trends***. Voorbeelden hiervan zijn cohousing en deelgebruik van wagens.

Afhankelijk van de mate waarin trends of niches de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunen kunnen ze worden aangeduid als beleidsversterkend of beleidsverzwakkende. Beleidsversterkende trends zijn trends die de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunen en helpen realiseren. Omgekeerd zijn beleidsverzwakkende trends, trends die de SVBRV niet volgen en bijgevolg de uitvoering van het beleid tegengaan. Systeembevestigende trends zijn niet noodzakelijk beleidsverzwakkend, terwijl ook systeemafwijkende trends niet noodzakelijk beleidsversterkend zijn. Daarom maken we het onderscheid tussen systeembevestigende en systeemafwijkende trends en beleidsversterkende en beleidsverzwakkende trends. Sommige trends kunnen beleidsversterkend zijn m.b.t. andere beleidsdoelstellingen dan ruimtelijke en tegelijk beleidsverzwakkend m.b.t. het ruimtelijke beleid bv. het beleid om mensen aan te moedigen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen maakt dat heel wat ouderen wonen in veel te grote, vaak slecht gelegen woningen en niet geneigd zijn om te verhuizen.

Figuur 3: Denkkader voor categorisering trends en niches

Voor de leesbaarheid duiden we in het vervolg van de tekst 'systeembevestigende trends' aan als 'gangbare trends' en 'systeemafwijkende trends' als 'nieuwe trends'.

2.1.4 Strategieën

M.b.t. de strategieën maken we een onderscheid tussen juridische, financiële, infrastructuurgebonden en organisatorische strategieën. Het zal duidelijk zijn dat juridische strategieën verwijzen naar de regelgeving, terwijl financiële strategieën betrekking hebben op de financiële kant van ons ruimtegebruik. Infrastructuurgebonden strategieën zijn strategieën die concreet ingrijpen op het patrimonium en het gebruik van gronden. Organisatorische strategieën ten slotte, verwijzen naar praktische elementen die moeten worden aangepakt zoals gegevens inventariseren en bundelen, en kennisdeling.

2.2 Innovatieve coalities: denkers en doeners

Niches ontstaan tijdens experimenten, door kennisontwikkeling en kennisdeling, bij het creëren van nieuwe markten en/of het mobiliseren van middelen. (Paredis, 2009) Ze ontstaan vaak uit nieuwe samenwerkingen of coalities tussen actoren uit diverse sociale en technologische netwerken. (VMM, 2012) "Dergelijke coalities zijn niche-netwerken, waar nieuwe en onverwachte bindingen worden gemaakt tussen actoren uit de publieke en de private sector en de civiele maatschappij. Die coalities snijden niet enkel dwars door de sectoren van de overheid, maar evenzeer dwars door publieke en private kringen. Innovatieve coalities zijn koppelingen tussen actoren die nog niet bestonden tussen voorheen gescheiden werelden: sociale organisaties met private ondernemers, energieleveranciers met voedselproducenten, hobbylandbouwers met watermaatschappijen enz. Het doel van deze coalities is dat ze uiteindelijk leiden tot wederzijdse winst en een min of meer stabiel interactiepatroon dat leidt tot een veranderend ruimtegebruik. Innovatieve coalities vereisen creativiteit om gangbare trends om te zetten naar opportuniteiten voor een duurzame samenwerking. Bij het aftoetsen van mogelijk nieuwe combinaties kunnen creatieve activiteiten zoals ontwerpend onderzoek, visievorming en scenariobouw een cruciale rol spelen. Maar naast creativiteit is er ook ondernemerschap nodig; wilde ideeën dienen vertaald te worden naar haalbare projecten, die door replicatie en aggregatie uiteindelijk tot nieuwe een meer duurzame systeemregimes kunnen leiden." (Allaert et al, 2014)

Deze coalities bestaan doorgaans uit denkers en doeners. Doeners willen actie en willen aan de slag gaan. Denkers daarentegen willen eerst kijken wat er allemaal aan de hand is. (Geels, 2005) De doeners hebben vaak veel aan de inzichten van de denkers, juist omdat 'alles met alles samenhangt' en het tot stand brengen van veranderingen daarom veel inzicht vergt. Door veel contact met doeners hebben de denkers dan weer handleidingen voor de transitiepraktijk kunnen samenstellen. Het (zelf)lerende en (zelf)verbeterende karakter van het innovatieproces door de interactie tussen mensen met verschillende achtergrond is dan ook een kenmerk van de transitiepraktijk.

Om verandering te brengen in de manier waarop we onze ruimte verdelen over de verschillende functies, is het belangrijk het ontstaan en de groei van dit soort nieuwe coalities te ondersteunen. "De overheid kan condities voor innovatieve coalities scheppen. Ze kan grote opgaven definiëren, en actoren stimulansen geven om deze opgaven innovatief aan te pakken. Ze kan creatieve praktijken stimuleren zoals ontwerpend onderzoek. Ze kan nieuwe netwerken opzetten tussen actoren, en ze kan zelf deel uit maken van innovatieve netwerken." (Allaert et al, 2014) Door tijdens de verkenningsdagen actoren uit de maatschappelijke vijfhoek en 'nieuwe' actoren samen te brengen willen we, naast het leren over, en het begrijpen van veranderingsprocessen met impact op ruimte, omstandigheden creëren voor het ontstaan van dergelijke nieuwe coalities.

2.3 Stadskernen, dorpskernen, de rand en het buitengebied

Sommige van de hierboven beschreven trends doen zich eerder voor in de steden of de dorpen dan daarbuiten. Andere trends doen zich overal voor, maar vragen om andere strategieën om ze te ondersteunen of om ze om te buigen zodat ze de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunen. In de loop van het onderzoek zullen we dan ook een onderscheid moeten maken tussen verschillende types gebieden.

Om het verschil tussen landelijke en meer verstedelijkte gebied aan te duiden worden in de ruimtelijke planning verschillende typologieën gebruikt. In het RURA wordt enerzijds op basis van de statistische sectoren een onderscheid gemaakt tussen ‘verstedelijkt Vlaanderen’, ‘randstedelijk Vlaanderen’ en ‘landelijk Vlaanderen’. Daarnaast is in het RURA een typologie uitgewerkt die focust op bebouwing, waarbij Vlaanderen wordt opgedeeld in kernen, linten en verspreide bebouwing. Naast de bebouwde ruimte is er ook de open ruimte die bestaat uit de gebieden die buiten de kernen gelegen zijn en niet door ruimtebeslag ingenomen worden samen met gebieden zoals de onbebouwde delen van parken, golfterreinen en overige recreatie. (RURA, 2018)

Gezien de verschillende gebieden waar trends zich kunnen voordoen tijdens de gesprekken met uiteenlopende actoren heel eenvoudig van elkaar moeten kunnen onderscheiden worden, werken we met begrippen die door zo veel mogelijk mensen intuïtief begrepen worden. **Stadskernen en dorpskernen** vormen het hart of het centrum van de stad of het dorp en bestaan uit een gemengde concentratie van historische en administratieve gebouwen, wonen, handel en diensten. Omwille van de mogelijk verschillende dynamiek in dorpen en steden maken we het onderscheid tussen stads- en dorpskernen. Onder stadskernen vallen zowel de kernen van de grote Vlaamse steden Antwerpen en Gent als regionale steden als Sint Niklaas, Mechelen, Leuven, Hasselt, Brugge, Kortrijk, Roeselare ed. Het **buitengebied** is het gebied buiten de bebouwde kommen van steden en dorpen. Het bestaat uit open ruimte, maar ook linten en verspreid liggende gebouwen maken er deel van uit. Tussen de kernen en het buitengebied ligt de rand. Het is de overgangszone tussen stad en platteland. De **rand** omsluit de kernen langs alle zijden. Ze bestaat uit minder dichte bebouwing maar blijft echter wel een aaneengesloten geheel vormen.

3 Methodologie

In tegenstelling tot eerdere studies die gericht zijn op een kwantitatief onderzoek rond specifieke ontwikkelingen (zoals wonen of landbouw) is deze opdracht eerder kwalitatief. Door middel van stakeholdersoverleg met uiteenlopende actoren wil ze achterhalen welke ruimtelijke trends vandaag spelen, welke de achterliggende oorzaken zijn, en op welke manier die trends zich verhouden tot de doelstellingen uit de SVBRV. Leiden deze trends tot veranderingen die in overeenstemming zijn met de gewenste ontwikkeling of juist niet. Tevens wil ze achterhalen welke soort van strategieën moet worden opgezet om enerzijds beleidsverzwakkende trends om te buigen i.f.v. de beleidsdoelstellingen en anderzijds om positieve trends te ondersteunen. Zowel trends als strategieën worden bekeken vanuit een transitiebenadering.

Het onderzoek is opgevat in twee grote fasen. Een eerst fase is sterk verkennend en gaat op basis van literatuuronderzoek en een aantal verkennende gesprekken het onderzoeksveld van ‘Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact’ afbakenen. In de tweede fase wordt tijdens drie verkenningsdagen dieper ingegaan op een aantal trends en mogelijke strategieën. Om te bepalen wie we bij de verschillende gesprekken moeten betrekken en welke actoren relevant zijn bij het voorstellen van mogelijke strategieën wordt een actorenanalyse uitgevoerd.

3.1 Positionering

Tijdens de eerste fase werd enerzijds een literatuuronderzoek uitgevoerd om een beeld te krijgen op hedendaagse trends en hun impact op ruimte. In deze fase werd ‘Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact’ nog zeer breed omschreven waardoor het literatuuronderzoek eerder verkennend was. De hiervoor geraadpleegde werken zijn weergegeven in de bijgevoegde literatuurlijst. In de loop van deze fase kwam ook het Ruimterapport Vlaanderen uit, dat in het verdere onderzoek een belangrijk document is geweest voor het onderbouwen van de vastgestelde trends met cijfermateriaal. Daarnaast werden een aantal verkennende gesprekken met experten gevoerd rond de thema’s die uit het literatuuronderzoek naar voor gekomen zijn. In eerste instantie hielden we hiervoor een interne werksessie met onze eigen experten op vlak van mobiliteit, groen en energie. Daarnaast gingen we in gesprek met experten en actoren rond landbouw, mobiliteit, ruimtelijke veranderingen in de stedelijke context, handel en industrie, wonen en open ruimte en natuur. (zie bijlage 3)

Op basis van het literatuuronderzoek en de verkennende gesprekken werd een eerste longlist opgesteld van trends die een impact hebben op ons ruimtegebruik, wat hiervoor mogelijke indicatoren zijn, welke actoren hierbij betrokken zijn en hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot de doelstellingen uit de SVBRV. We keken tevens naar mogelijke en deels reeds in gang gezette strategieën en best practices. In de mate van het mogelijke werd hierbij een onderscheid gemaakt naargelang trends en strategieën zich vooral voordoen in de stadskernen, dorpskernen, randen of het buitengebied. Sommige trends zijn relevant in elk van deze gebieden en worden aangeduid als algemene trends.

3.2 Uitwerking

In de eerste fase werd ‘Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact’ nog zeer breed gezien. Parallel met deze studie werd echter eveneens in opdracht van het VPO een onderzoek uitgevoerd rond de “Ruimtelijke Analyse van Transformaties van Panden in Vlaanderen”. Hierin lag de focus op veranderingsprocessen op vlak van panden. Om hierbij aan te sluiten werd het onderzoeksveld voor de verkenningsdagen beperkt tot de bebouwde ruimte in functie van wonen, bedrijfsgebouwen (incl. landbouw en industrie) en voorzieningen. Hiermee zoomt het onderzoek bovendien in op één van de belangrijke doelstellingen uit de SVBRV nl. het stoppen van het bijkomende ruimtebeslag. Het toenemend ruimtebeslag wordt immers in grote mate bepaald wordt door bijkomende bebouwing.

Uit de eerste fase was al gebleken dat verschillende regime's onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kwamen tijdens de verkenningsdagen ook elementen m.b.t. tot andere regimes aan bod, in het bijzonder landbouw en mobiliteit.

In een tweede fase werden **drie verkenningsdagen** georganiseerd met een zo verscheiden mogelijke groep van actoren bestaande uit overheden, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, de financiële wereld en het middenveld, aangevuld met een aantal nieuwe actoren (zie 3.3 Actorenanalyse). Hiervoor werden in totaal 141 mensen gecontacteerd. Uiteindelijk werd met 13 relevante actoren gebrainstormd rond voorzieningen, met 11 rond bedrijvigheid en met 21 rond wonen. De samenstelling van deze groepen is weergegeven in tabel 2 en bijlage 2. Hoewel het telkens gaat om een beperkte groep actoren, waren er naast de meer voor de hand liggende denkers, toch steeds een aantal doeners en nieuwe actoren aanwezig. De trends en strategieën die in deze studie worden besproken vormen de weerslag van de gesprekken die tijdens de verkenningsdagen werden gevoerd en weerspiegelen zo veel mogelijk de gedeelde mening van de deelnemers.

Tabel 1: Overzicht deelnemers verkenningsdagen

	Voorzieningen	**Bedrijvigheid**	**Wonen**
Denkers	8	7	8
Doeners	2	3	8
Nieuwe actoren	3	1	5

In eerste instantie werd tijdens de verkenningsdagen onderzocht of de geïnventariseerde trends uit de eerste fase in het veld ook daadwerkelijk zo ervaren worden. Tijdens de voormiddag werd met de aanwezigen de **longlist** afgetoetst die we verkregen hadden op basis van de verkenningsgesprekken en het literatuuronderzoek. Daarbij werd tevens gekeken in welk type gebied de trend zich voordoet nl. stadskern, dorpskern, rand of buitengebied, dan wel of het een algemene trend is die zich overal voordoet. Op basis hiervan werd de oorspronkelijke longlist verfijnd, werden trends weggelaten en/of aangevuld, en werd besproken of de aangeduide trends eerder beleidsversterkend (positief) dan wel beleidsverzwakkend (negatief) zijn. Op deze manier werden drie nieuwe longlists opgesteld voor wonen, bedrijvigheid en industrie en voorzieningen.

Uit deze nieuw samengestelde longlists werd een lijst gedestilleerd met trends op vlak van ruimtegebruik die volgens de aanwezigen het meest dringend moeten worden omgebogen (indien ze beleidsverzwakkend zijn) of juist het meest moeten worden ondersteund (indien ze beleidsversterkend zijn) om de doelstellingen uit de SVBRV te realiseren. Hiertoe mochten alle aanwezigen 3 scores toekennen van 1 tot 3, in functie van hoeveel winst een trend volgens hen kan genereren.

In de namiddag werd voor de op deze manier geselecteerde trends samen nagedacht over mogelijke **strategieën**. Daarbij werd in de mate van het mogelijke bekeken op welk schaalniveau strategieën moeten worden aangepakt, welke overheid ze moet opnemen, op welke termijn ze gerealiseerd kunnen worden en welke actoren betrokken moeten worden. In de loop van de gesprekken werden soms ook randvoorwaarden aangeduid. Ook deze werden opgenomen. Indien mogelijk verwijzen we naar projecten in steden of gemeenten waar bepaalde strategieën al zijn toegepast (best practices). Om de link te leggen met transitiemanagement werd tevens bepaald of de voorgestelde strategieën inspelen op de structuren, dan wel op het waardenpatroon of het dagdagelijks gedrag. Om een transitie in het ruimtegebruik in gang te zetten in functie van de doelstellingen uit de SVBRV, is het immers belangrijk dat op elk van deze elementen wordt ingespeeld.

De bespreking van de geselecteerde trends en strategieën wordt weergegevens in de fiches in deel 4.

3.3 Actorenanalyse

Bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen spelen uiteenlopende actoren een rol. Ook bij het initiëren of implementeren van strategieën voor systeemverandering zijn uiteenlopende actoren betrokken. De overheid kan dan ook niet zonder deze mensen om een systeemtransitie te realiseren. Dit vereist een goed inzicht in de bestaande netwerken en actoren. Onder actoren verstaan we groepen van mensen die een verschillende rol of functie vervullen binnen een bepaalde maatschappelijke context of binnen een bepaald project. We vertrekken bij de actorenanalyse van de maatschappelijke vijfhoek (zie figuur). Hierbij worden actoren ingedeeld in vijf grote categorieën nl. overheden, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, de financiële wereld, het middenveld en de geïnteresseerde en/of betrokken burger. Daarnaast onderscheiden we tevens 'nieuwe actoren'. Dit zijn actoren die een belangrijke rol spelen bij nieuwe trends en niches.

Figuur 4: Maatschappelijke vijfhoek

In punt 2.2 bespraken we het belang van innovatieve coalities om een transitie in gang te zetten. Om vernieuwing mogelijk te maken is het belangrijk om de bij de overheid goed gekende stakeholders, zoals overheids- en kennisinstellingen of middenveldorganisaties in contact te brengen met nieuwe actoren die actief zijn op vlak van beleidsversterkende nieuwe trends en niches. Om innovatie te stimuleren en hieruit al doende te leren is het bovendien belangrijk om een goede mix te hebben van ondernemende doeners en kritische denkers die de complexiteit van de context goed begrijpen. Beleidsmensen van overheidswege, mensen uit kennisinstellingen en het middenveld beschouwen we als denkers. Lokale of provinciale ambtenaren die het beleid uitvoeren, ondernemers en nieuwe actoren beschouwen we als doeners. Op dit moment leven beide groepen soms nog sterk in gescheiden werelden. In het beste geval observeren ze elkaar. Maar ze werken meestal nog niet samen. Het komt er op aan om beiden samen te brengen rond gedeelde ambities en te onderzoeken hoe samenwerking een win-win voor iedereen kan betekenen. Ontwikkelingen binnen bepaalde regimes hebben heel vaak een impact op anders regimes. Dit betekent m.a.w. dat niet alleen binnen verschillende regimes, maar ook op het kruispunt tussen verschillende regimes (bv. energie en wonen, mobiliteit en bedrijvigheid) interessante vernieuwingsallianties kunnen ontstaan.

De actorenanalyse vangt aan bij de start van het project en loopt tot het einde. Tijdens de eerste fase werd eerder een globaal beeld geschetst van mogelijke types actoren (zie bijlage 1). Met het oog op de verkenningsdagen werd deze lijst concreet gemaakt en werden met bepaalde types van actoren concrete personen verbonden. Gezien het belang van innovatieve coalities en de nood aan een combinatie van denkers en doeners werd bij de uitnodiging van actoren op de verkenningsdagen doelbewust gestreefd naar een goede mix van overheden, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, de financiële wereld, het middenveld en 'nieuwe actoren', m.a.w. van denkers en doeners. (zie bijlage 2)

4 Veranderingsprocessen en hun impact op de bebouwde ruimte

Zoals hiervoor aangegeven beschouwen we trends in de manier waarop we omgaan met onze ruimte als 'gangbaar' wanneer ze al vele jaren aan de gang zijn of 'nieuw' wanneer ze op een nieuwe manier met onze ruimte omgaan. Beide kunnen het beleid versterken of verzwakken. Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact verwijst dan naar het geheel van nieuwe trends én de strategieën die moeten worden ingezet om beleidsverzwakkende trends om te buigen en beleidsversterkende trends verder te faciliteren.

Om een duurzame verandering teweeg te brengen in de manier waarop we onze ruimte gebruiken zal een ingrijpende systeemtransitie nodig zijn. In het theoretisch gedeelte hebben we aangegeven dat we voor de analyse van veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact uitgaan van het multi-levelperspectief uit de systeembenadering. Het multi-levelperspectief maakt het mogelijk veranderingen in het ruimtelijke systeem te analyseren als gevolg van een wisselwerking tussen drie niveaus nl. (1) brede maatschappelijke ontwikkelingen (het socio-technische landschap), (2) de functie die de ruimte moet vervullen, wat gebeurt volgens een bepaald systeem waarbinnen zich systeembevestigende (gangbare) of systeemafwijkende (nieuwe) trends voordoen (het socio-technische regime) en (3) niches, heel nieuwe manieren om met onze ruimte om te gaan. In dit hoofdstuk bekijken we de resultaten van de verkenningsdagen vanuit een multi-levelbenadering en onderzoeken we of dit ons iets kan leren met het oog op een systeemtransitie in functie van de doelstellingen uit de SVBRV.

4.1 Longlists: trends en niches in de bebouwde ruimte

In de eerste fase werd op basis van literatuuronderzoek, expert judgement en een aantal gesprekken met experten een uitgebreide longlist opgesteld van trends en niches die spelen in de acht onderscheiden regimes. Tijdens de verkenningsdagen werden de longlists van drie van deze regimes nl. wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, afgetoetst bij de aanwezigen. Op basis hiervan werden drie nieuwe longlists opgesteld van gangbare en nieuwe, beleidsversterkende en beleidsverzwakkende trends. Deze worden hieronder weergegeven. Deze lijsten werden samen met de aanwezigen opgesteld en geven aan of het gaat om gangbare (systeembevestigende) of nieuwe (systeemafwijkende) trends, dan wel of het niches zijn. Tevens wordt aangeduid in welk gebied de trends en niches voornamelijk spelen.

Tabel 2: Longlist wonen

Gangbare trend	Type gebied
Dalende woondensiteit binnen bebouwde oppervlakte door stijgend openruimtebeslag.	Algemeen
Groei woonpatrimonium met verouderde technieken	Algemeen
Groei woonpatrimonium met slechte energieprestaties	Algemeen
Investeren in vastgoed van lage of matige kwaliteit ten gevolge van lage rente, als aanvulling op pensioen	Algemeen
Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica	Algemeen
Blijvende inname van de niet bebouwde ruimte	Algemeen
Individueel bouwen voor het leven	Algemeen
Groeiende leegstand	Stadskern, dorpskern
Groeiend gevoel van onbetaalbaarheid van een eigen woning	Algemeen

Stijging woningprijzen op goedgelegen locaties	Stads- en dorpskernen
Toename onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten	Rand en buitengebied
Groeiende aanbod nieuwe studentenverblijven	Stadskernen grote steden
Leegstand en verloedering woningaanbod door bevolkingskrimp in dorpen en sommige steden.	Dorpskern (kleine steden)
Dorpsverschraling en afname leefkwaliteit in dorpen door afname van voorzieningen in dorpen ten bate van wonen	Dorpskern

Nieuwe trend	**Type gebied**
Afname woonoppervlakte nieuwbouw	Algemeen
Toenemende sloop en herbouw voor wonen	Algemeen
Toenemende renovatie (cfr studie panden)	Algemeen
Toename kangoeroewonen	Algemeen
Opkomst alternatieve woonvormen (cohousing)	Algemeen
Opkomst deelgebruik van goederen	stadskern, (dorpskern), rand
Stijging prijzen van woningen gelegen op locaties met hoge knooppunt- en voorzieningenwaarde	Stadskern, dorpskern
Actieve stadsontwikkeling	Stadskern, dorpskern, rand
Groeiende aantal ouderen die verhuizen naar een kleinere woning	Stadskern, dorpskern, rand
Kleiner en dichter wonen in stads- en dorpskernen	Stadskern, dorpskern
Tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen	Stadskern, rand
Opkomst tuindelen	Stadskern, rand
Hergebruik erfgoed voor wonen	Stadskern, rand
Toename procedures Raad van State	Algemeen

Niche	**Type gebied**
Opkomst alternatieve woonvormen (wooncoöperatieven en community landtrusts)	Stadskern, rand
Opkomst Tiny Houses	Algemeen
Opkomst modulair bouwen	Algemeen
Bouwen volgens principe van cradle tot cradle	Algemeen
Circulair bouwen	Algemeen
Prefab bouwen	Algemeen
Aanbieden van kleinere appartementen met gezamenlijke ruimte voor bezoek/logé's/klussen	Algemeen

Tabel 3: Longlist bedrijvigheid

Gangbare trend	Type gebied
Blijvende vestiging op bedrijventerrein ipv verweven binnen woonkernen (ondanks verhuiskost verhuis) doordat grondprijzen duurder zijn in kernen dan op bedrijventerrein	Rand, buitengebied
Groeiende vraag naar overslagplaatsen	Rand
Leegstaande bedrijfsgebouwen worden geconverteerd naar wonen om hogere waarde te bekomen.	Algemeen
Moeilijkheden voor bedrijven klasse A om een geschikte plek te vinden (door hinder, grootte ruimtevraag, regelgeving, beleidswensen, investeringen)	Algemeen
Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica	Algemeen
Aansnijden van greenfields	Rand, buitengebied
Herlokalisatie door schaalvergroting	Rand, buitengebied
Groeiend aanbod kantoren	Stadskern, rand
Groei handel in de rand en steenwegen	Rand

Nieuwe trend	Type gebied
Brownfieldconvenanten (sanering en opnieuw in gebruik nemen van oude bedrijventerreinen, meestal door wonen)	Algemeen
Groei multimodaal ontsloten locaties	Stadskern (rand)
Gelijkaardige bedrijven vestigen zich samen	Algemeen
Voor watergebonden bedrijvigheid worden tussenschakels in verwerking voorzien die ook aan water liggen waardoor wegtransport beperkter kan gehouden worden	Rand
Opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen	Algemeen
Tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen	Stadskern, rand
Afzwakken populariteit mega winkels	stadskern, rand
Opkomst modulair bouwen	Algemeen
Toenemend aantal vestigingen rond Albertkanaal	Algemeen
Belevering in steden wordt moeilijker	Stadskern, rand
Opkomst co-working spaces	Stadskern, rand
Verbreding en korte keten landbouw	Stadskern, rand, buitengebied

Niche	Type gebied
Rendementsverhoging bestaande bedrijventerreinen	Algemeen
Circulaire bedrijven (nog in kinderschoenen)	Algemeen
Vergroening bedrijventerreinen (maar langzaam + onder druk)	Algemeen
Klimaatneutraal bedrijventerrein	Algemeen
Eigenaars van bedrijventerreinen ontwikkelen hun vrijgekomen grond als bedrijventerrein	Algemeen
Begeleiding herlokalisatie en/of opstart bedrijven door overheid	
Actief aankoopbeleid	Algemeen
Building as a service	Algemeen

Tabel 4: Longlist voorzieningen

Gangbare trend	Type gebied
Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica	Algemeen
Toename aantal vaak slecht gelegen WZC en service flats	rand, buitengebied
Blijvende inname van de niet bebouwde ruimte	Stadskern, dorpskern, rand, buitengebied
Functiewijziging gestuurd door vastgoedlogica	Algemeen
Schaalvergroting, herlokalisatie en inname open ruimte	rand, buitengebied
Groeiende vraag naar scholen in steden	Stadskern en dorpskern
Fusioneren van scholen	Dorpskernen en buitengebied
Fusioneren van huisartsen	Stadskern en rand
Groei van individuele sporten	Algemeen
Versnipperd aanbod sportterreinen en sporthallen	Algemeen

Nieuwe trend	Type gebied
Gedeeld gebruik van ruimte in tijd	Stadskern
Tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen	Stadskern, rand
Verweven van functies	Stadskern, dorpskern, rand, buitengebied
Digitalisering van banken- en postsector doen banken en postkantoren verdwijnen	Dorpskern en rand

Niche	Type gebied
Ontwerpen in functie van multifunctioneel ruimtegebruik	Algemeen
Modulair en flexibel bouwen	Algemeen
Eenvoudige organisatorische oplossingen	Algemeen
Beweegvriendelijk inrichten van publieke ruimte	Algemeen
Cohousing van ouderen (met jongeren)	Stadskern
Rijdende winkel	Rand en buitengebied
Ontsluiten van restruimte	Algemeen

4.2 Brede maatschappelijke ontwikkelingen

Uit de longlists werden in totaal 15 trends en niches geselecteerd die met betrekking tot de drie onderzochte functies de meeste potentie hebben om het ruimtebeslag te beperken en de kwaliteit van de bebouwde ruimte te verhogen. In dit deel wordt aangegeven hoe deze trends en niches beïnvloed worden door een aantal brede maatschappelijke ontwikkelingen (socio-technisch landschap).

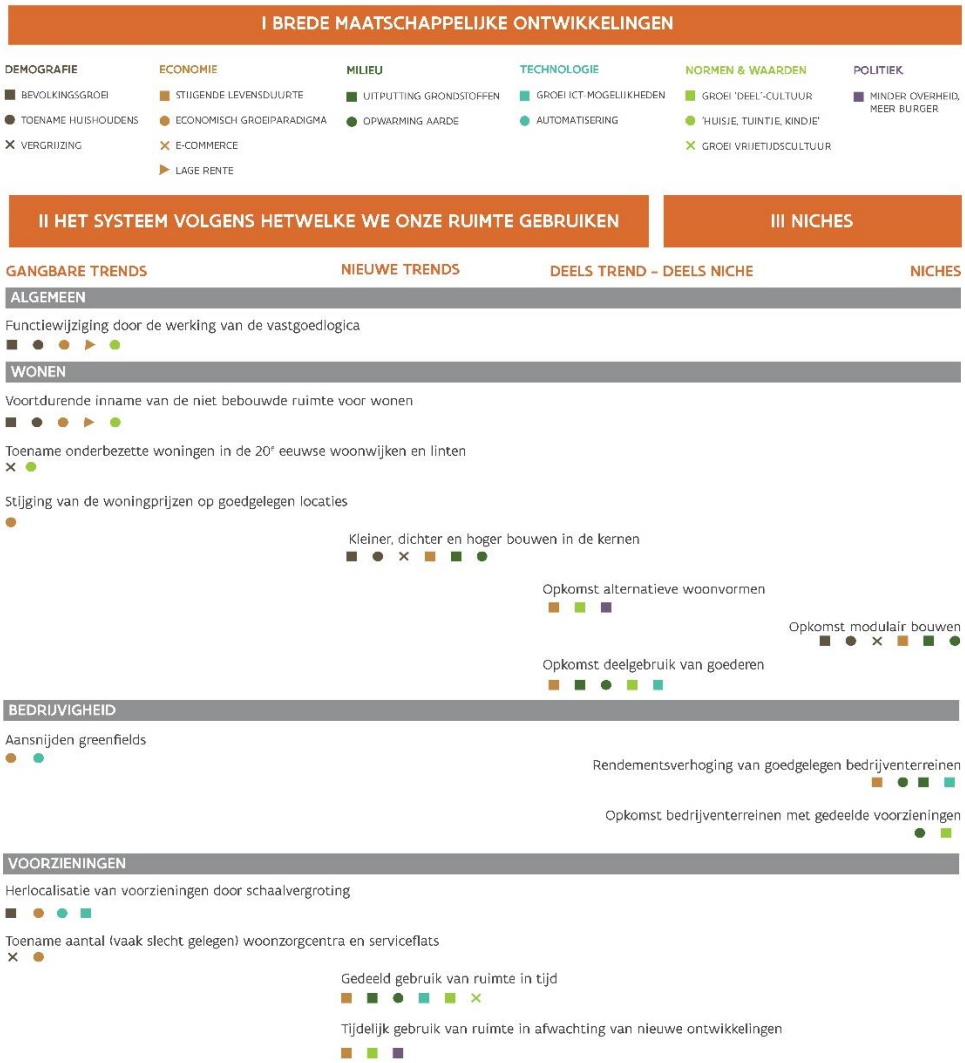
Bij de veranderingsprocessen op vlak van ruimte onderscheiden we op het niveau van de brede maatschappelijke ontwikkelingen zes thema's die het functioneren van onze samenleving bepalen en die maatschappelijke verandering aansturen. Voor het bepalen van deze thema's zijn we vertrokken van de megatrends die in de studie "Megatrends: ingrijpend, maar ook ongrijpbaar? Hoe beïnvloeden ze het milieu in Vlaanderen?" (VMM, 2014) van de Vlaamse Milieumaatschappij werden aangeduid in functie van hun onderzoek naar trends op vlak van milieu in Vlaanderen. Op basis van het literatuuronderzoek, de verkenningsgesprekken en de verkenningsdagen konden de in deze studie aangeduide megatrends worden aangevuld met een aantal andere, brede maatschappelijke ontwikkelingen die een impact hebben op de manier waarop we vandaag onze ruimte gebruiken. Deze worden aangegeven in figuur 5. Ze werden ondergebracht onder zes thema's die we zien als dominante motoren voor maatschappelijke verandering nl. demografie, economie, technologie, milieu, politiek en waarden en normen. Uiteraard doen zich binnen deze thema's nog andere ontwikkelingen voor. Deze zijn echter noch uit het literatuuronderzoek, noch tijdens de verkenningsdagen naar voor gekomen als doorslaggevend m.b.t. ons ruimtegebruik. Hieronder beschrijven we per thema de voor het ruimtegebruik relevante brede maatschappelijke ontwikkelingen en duiden we aan op welke manier ze de hierna besproken trends i.v.m. ruimtegebruik beïnvloeden.

Demografie

Prognoses voor Vlaanderen verwachten dat het aantal inwoners in het Vlaamse gewest tussen 2018 en 2028 zal stijgen met 5% tot 6,8 miljoen inwoners. (Statistiek Vlaanderen, 2018) Demografische voorspellingen schatten dat de bevolking in de toekomst verder zal toenemen maar de prognoses tonen aan dat die groeispurt zal vertragen vanaf 2020. Tegelijk wordt een vergroening en een verdere vergrijzing van de bevolking verwacht. De vergroening zit vooral in de steden, waar het aantal kinderen sterk zal stijgen. De vergrijzing zit dan weer voornamelijk buiten de agglomeraties. (Allaert et. Al., 2014). Deze **vergrijzing** heeft een opvallende impact op het gebruik van de ruimte. Samen met de vergrijzing groeit de vraag naar woonzorgcentra en service flats. Deze voorzieningen krijgen niet altijd de meest geschikte locatie (trend 4.3.4.2). Daarnaast zorgt de vergrijzing voor een toename van onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten (trend 4.3.2.2) . Kinderen trekken uit het huis weg waar de ouders vaak alleen achter blijven.

Samen met de groei van de bevolking neemt ook de groei van de gezinnen toe. Naar schatting zullen er in 2028 in het Vlaamse Gewest 2,9 miljoen huishoudens zijn. Dat is een stijging met 6% ten opzichte van 2018. De verwachte groei in het aantal huishoudens is dus sterker dan de bevolkingsgroei. De huishoudens worden dan ook gemiddeld kleiner. In 2018 bestaan huishoudens uit gemiddeld 2,32 personen, in 2028 zal dat gemiddeld 2,29 personen zijn. (Statistiek Vlaanderen, 2018) De grootste toename van het aantal huishoudens situeert zich bij de eenpersoonshuishoudens, gevolgd door tweepersoonshuishoudens (koppel of alleenstaande met kind). In de periode 1995-2017 is het aantal eenpersoonshuishoudens met de helft gestegen; tegen 2030 zal er bijna een verdubbeling zijn tegenover 1995. Ook de groei van tweepersoonshuishoudens (koppels al dan niet gehuwd, of alleenstaande ouders) nam sterk toe en zal ook in de toekomst nog toenemen. Het aantal 'grotere' huishoudens (3 personen of meer) neemt al jaren af en zal ook in de toekomst verder dalen. (RURA, 2018)

De **bevolkingsgroei en groei van het aantal gezinnen** zorgen voor een stijging van de woonbehoefte. (RURA,2018) Het dalend aantal kinderen, kleinere gezinnen en de veroudering van de bevolking maken dat vooral kleinere wooneenheden (zoals appartementen) in trek zullen zijn als woonvorm. (RURA, 2018) Volgens de recentste bevolkingsprognoses zijn er tegen 2030 in Vlaanderen 330.000 extra woningen nodig. Deze stijgende woonbehoefte oefent druk uit op onze ruimte en zorgt voor een hoger prijskaartje van



Figuur 5: Overzicht van de brede maatschappelijke ontwikkelingen met impact op ruimtegebruik en de trends die uit de stakeholdersgesprekken naar voor kwamen als trends waar de grootste winst te halen valt mbt de strategische doelstellingen uit de SVBRV.

Welke brede maatschappelijke ontwikkelingen een invloed uitoefenen op de verschillende trends wordt weergegeven door de symbolen.

woonvastgoed. Vanuit een economische motivatie gebeuren dan ook vaak functiewijzigingen van functies zoals bedrijvigheid, industrie, voorzieningen, landbouw en groen naar wonen (trend 4.3.1.1). Dezelfde logica ligt aan de basis voor het innemen van de niet bebouwde ruimte voor wonen (trend 4.3.2.1). Om de woonbehoefte te baas te kunnen, komen ook andere initiatieven en ideeën tot stand. Zo ondernemen enkele steden stappen tot kleiner, dichter en hoger bouwen in stads- en dorpskernen (trend 4.3.2.4). Ook modulair bouwen, een specifieke vorm van bouwen waarbij een gebouw wordt opgetrokken uit losse modules die kunnen worden aangevuld of verwijderd, kan bijdragen aan het kleiner, dichter en flexibeler bouwen in het kader van de hoge woonbehoefte en het nijpend ruimtetekort (trend 4.3.2.6). Daarnaast ontstaan er verschillende deelinitiatieven en alternatieve woonvormen om een antwoord te bieden aan het ruimtetekort dat mee wordt ingegeven door de bevolkingsgroei.

Milieu

Grondstoffen zoals aardolie, ijzererts en water, maar ook biotische hulpbronnen als hout en vis worden op grote schaal aan het milieu onttrokken (VMM, 2014). De maatschappij, economie en consumenten maken op een ingrijpende manier gebruik van al deze grondstoffen en hulpbronnen waarvan maar een beperkte voorraad bestaat. De toenemende vraag zorgt voor een uitputting van deze grondstoffen en hulpbronnen. De voorraad is beperkt waardoor niet al de noden kunnen worden ingevuld of hun kwaliteit ontoereikend is geworden. Bovendien zijn de meeste grondstoffen geografisch ongelijk verdeeld. De demografische groei en daarmee de groeiende vraag, ligt mee aan de oorzaak van de uitputting van grondstoffen. De **uitputting van de grondstoffen** doet het initiatief rijzen om meer goederen gedeeld te gebruiken of te hergebruiken om zo de productie van goederen en de uitputting van grondstoffen en hulpbronnen tegen te gaan cfr. Opkomst modulair bouwen (trend 4.3.2.6) en Opkomst van deelgebruik van goederen (trend 4.3.2.7)). Indirect leidt het besef dat de grondstoffen uitgeput raken bij een aantal mensen ook tot een meer doordacht omgaan met de ruimte. De trends kleiner, dichter en hoger bouwen (trend 4.3.2.4) en Gedeeld gebruik van ruimte in tijd (trend 4.3.4.3) zijn hiervan een voorbeeld.

De vervuiling van het milieu en de uitputting van de grondstoffen liggen mee aan de basis van het structureel veranderend klimaat (VMM, 2014). Het klimaat is de gemiddelde weersgesteldheid over een periode van enkele decennia of langer. Sinds 1950 worden overal ter wereld de gevolgen van veranderingen in het klimaat waargenomen zoals de opwarming van de atmosfeer en de oceanen, de afname van sneeuw en ijs en de stijging van de zeespiegel. In de stad, en stedelijke verharde gebieden, komt klimaatverandering op een specifieke manier voor, namelijk het stedelijk hitte-eiland (Brouwers J., et al., 2015). De temperatuur ligt in steden doorgaans hoger dan in het omringende gebied. Daarnaast zorgt de grote hoeveelheid verharding in verstedelijkte gebieden samen met de klimaatverandering bovendien voor een toename van overstromingen.

Met het oog op **klimaatadaptatie** streeft men vanuit de SVBRV naar een bouwshift en het terugdringen van verharding. Een aantal trends die tijdens de verkenningsdagen werden aangeduid als potentievol i.f.v. het beperken van het bijkomend ruimtebeslag zijn reeds in gang gezet. Kleiner, dichter en hoger bouwen in kernen (trend 4.3.2.4), de opkomst modulair bouwen (trend 4.3.2.6), de opkomst van deelgebruik van goederen (trend 4.3.2.7), rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen (trend 4.3.3.2), opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen (trend 4.3.3.3) en gedeeld gebruik van ruimte in tijd (trend 4.3.4.3) zijn trends en niches die allemaal op hun eigen manier inzetten op het efficiënter benutten van de ruimte en het terugdringen van overbodig ruimtegebruik.

Economie

Economische groei staat momenteel als centraal paradigma nauwelijks ter discussie (VMM, 2018). Beleidsmakers, maar ook producenten en consumenten streven bijna exclusief naar continue, al dan niet exponentiële, groei in de economische, politiek en geïndustrialiseerde samenleving. Winstmaximalisatie staat daarbij centraal. Het **economische groeiparadigma** met haar streven naar winstmaximalisatie heeft een grote impact op ons ruimtegebruik. Deze economische logica aan de basis van verschillende trends die tijdens de verkenningsdagen werden aangeduid nl. functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica (trend 4.3.1.1), de voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte door wonen (trend 4.3.2.1), de stijging van de woningprijzen op goedgelegen locaties (trend 4.3.2.3), het aansnijden van greenfields (trend 4.3.3.1), de herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting (trend 4.3.4.1), de toename van het aantal (trend vaak slecht gelegen) woonzorgcentra en service flats (trend 4.3.4.2).

Vlaanderen doet het economisch goed. Uit de Europese statistieken (Eurostat, 2015) blijkt dat het Bruto Binnenlands Product (BBP) per Koopkrachtpariteit (KKP) per inwoner in Vlaanderen met 34.900 euro KKP 21% hoger ligt dan het Europese gemiddelde van 28.900 euro KKP per inwoner. Op vlak van beschikbaar inkomen per inwoner behoort Vlaanderen tot de bovenste helft van de Europese regio's en ook met een tewerkstellingsratio van 72% in de bevolkingsgroep van 20 tot 64 jaar scoort Vlaanderen iets hoger dan het Europees gemiddeld. (RURA, 2018). Anderzijds blijkt uit de cijfers van de Nationale Bank van België de inflatie (1,5%) van 2019 hoger te liggen dan vijf jaar geleden (0,5%) (NBB, 2019). Bijgevolg is ook de levensduurte, of met andere woorden de kostprijs van het leven in België gestegen. De **toenemende levensduurte** blijkt een aantal trends in gang te zetten die de kosten kunnen (helpen) drukken zoals kleiner, dichter en hoger bouwen in kernen (trend 4.3.2.4), de opkomst van alternatieve woonvormen (trend 4.3.2.5), de opkomst van modulair bouwen (trend 4.3.2.6), de opkomst van deelgebruik van goederen (trend 4.3.2.7), rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen (trend 4.3.3.2) en het gedeeld gebruik van ruimte in tijd (trend 4.3.4.3).

Het percentage van internetwinkels stijgt in een continu tempo (Storme, 2015). Ondertussen koopt 63% van de Belgen occasioneel of regelmatig online (Comeos, 2017). Winkels gevestigd in de binnenstad zijn gevoeliger voor het internet dan bijvoorbeeld winkels met levensmiddelen (Storme, 2015). De impact van **de groeiende e-commerce** op de economie en de ruimte is nog niet helemaal duidelijk. Zowel tijdens de verkenningsgesprekken als tijdens de verkenningsdagen werd e-commerce aangeduid als een belangrijke economische ontwikkeling met een impact op ruimtegebruik. Voor de organisatie van e-commerce is er nood aan grote opslagruimtes. De impact van e-commerce laat zich op vlak van de potentievolle trends vooral voelen m.b.t. het aansnijden van greenfields.

Een laatste economische trend met gevolgen voor ons ruimtegebruik zijn de **lage rentevoeten.** Doordat spaarboekjes weinig opbrengen wordt vastgoed (waar eveneens tegen een lage rente kan geleend worden) een interessant beleggingsproduct waardoor o.a. de markt van nieuwbouw huurappartementen een stevige boost heeft gekregen. (Vandenstraeten et al., 2016). Dit speelt in op de vraagt tot functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica (trend 4.3.1.1) en de voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte door wonen (trend 4.3.2.1).

Technologie

Technologie ligt mee aan de basis van de ontwikkeling van de hedendaagse samenlevingen en technologische ontwikkelingen zijn nauw verwant met het verloop van de geschiedenis. Vanaf de helft van de jaren '70 kennen verschillende West-Europese landen het einde van de industrialisatie (Corijn et al., 2013). Zo daalde bv. het aantal banen in de industrie in de Brusselse agglometratie tussen 1970 en 1991 van 155.000 tot 67.000. Hoewel veel zakelijke dienstverlening en logistiek ook in het teken staan van industrie, ligt een deel van de verklaring voor deze daling in de opkomst van de tertiaire en quartaire sector. Daarnaast speelt ook de toenemende **automatisering** hierbij een belangrijk rol. Automatisering is het vervangen van menselijke arbeid door machines of computers en computerprogramma's met het oog op het sneller, efficiënter of minder arbeidsintensief maken van het proces. Er bestaan steeds meer technologieën om processen en systemen te monitoren, aan te sturen en te controleren (VMM, 2014). Dit zorgt voor een groei aan mogelijkheden op alle vlakken -gezondheid, transport, energie, milieukwaliteit, landbouwopbrengsten- om de efficiëntie en de effectiviteit te verhogen. (VMM, 2018). Automatisering speelt o.a. een rol bij schaalvergroting, waarbij dure apparatuur wordt samengebracht in grootschalige gebouwen. Ruimtelijk uit zich dit, op vlak van de tijdens de verkenningsdagen als potentievol aangeduide trends, vooral in de herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting (trend 4.3.4.1).

Samen met de toenemende automatisatie evolueerde de westerse samenleving in de tweede helft van de 20e eeuw naar een **digitale informatiemaatschappij**. In de digitale informatiemaatschappij wordt informatie uitgewisseld en verwerkt via elektronische apparaten en wordt informatie als de belangrijkste productiefactor gezien. Waar ICT, alle technologie die te maken heeft met telecommunicatie en met het opslaan, verwerken en uitwisselen van informatie, in de jaren '80 vooral fysiek van elkaar verwijderde mensen met elkaar in verbinding bracht, brak in de jaren '90 van de 20e eeuw een technologie door die een heel nieuwe virtuele, elektronische wereld opende nl. het internet, met als voornaamste toepassing het world wide web. Dankzij de smartphone en de mobiele technologie werd deze virtuele wereld, die de eerste jaren alleen toegankelijke was via de PC, in het begin van de 21e eeuw gepersonaliseerd en mobiel. De grotere connectiviteit en rekenkracht en de steeds sterkere miniaturisatie maken dat vandaag ICT aan de basis ligt van het concept smart cities. Smart cities zijn steden waar "ICT gecombineerd wordt met

infrastructuur, architectuur, dagelijkse voorwerpen en zelfs ons lichaam, om sociale, economische en ecologische problemen mee aan te pakken.” (Ballon, 2016) Deze nieuwe vormen van ICT bieden ook mogelijkheden om een aantal trends die tijdens het onderzoek werden aangeduid als potentievol verder te faciliteren nl. de opkomst van deelgebruik van goederen (trend 4.3.2.7) en het gedeeld gebruik van ruimte in tijd (trend 4.3.4.3).

Normen en waarden

Het Vlaamse woonbeeld wordt gedomineerd door ééngezins- en eigendomswoningen (De Decker, 2017). De eengezinswoning kent in Vlaanderen een lange geschiedenis en vormt voor heel wat Vlamingen de woonnorm. Vanaf het einde van de 19e eeuw en nog meer na de tweede wereldoorlog, stimuleerde de overheid het wonen in eengezinswoningen buiten de steden, die werden gezien als broeihaard voor ziektes en onrust. Hoewel het woningbezit, na decennia van stijging, tussen 2005 en 2013 daalde van 74,4 procent naar 70,5 procent, verkiezen ook vandaag nog steeds veel jongeren om te wonen zoals hun ouders (wat nog versterkt wordt als er kinderen komen): in een groene omgeving en bij voorkeur een vrijstaande woning in eigendomsbezit. (De Vos, 2018) In 2013 woonde bijna 70% van de Vlaamse gezinnen in een eengezinswoning. Deze ‘**huisje-tuintje-kindje’-norm** heeft een grote invloed op de manier waarop we onze ruimte gebruiken. Doordat ze heel wat ruimte vraagt voor wonen speelt deze norm een belangrijke rol bij het in stand houden van de trends ‘Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica (trend 4.3.1.1)’ en ‘Voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte door wonen (trend 4.3.2.1)’. Ook de toename van onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten (trend 4.3.2.2) is voor een groot deel het resultaat van deze heersende norm.

Begrippen als ‘delen is het nieuwe hebben’, ‘deeleconomie’ en ‘sharing is caring’ worden vandaag steeds populairder. Ze verwijzen naar het fenomeen dat toegang en gebruik van producten en diensten beetje bij beetje belangrijker wordt dan het bezit ervan: we gaan onze eigendommen delen en we gaan voor sommige zaken **van bezit naar gebruik**. (MVO Vlaanderen) Aanvankelijk een hoofdzakelijk stedelijk fenomeen, breidt het zich nu ook uit buiten de grote steden. Zo organiseert het Katholiek Vormingswerk van Landelijke Vrouwen sinds kort jaarlijks een 160-tal deel-, geef- en ruilevenementen (http://www.kvlv.be/sharefair) over heel Vlaanderen. Hoewel de gerichte en goedkope consumptie blijft overheersen, zien we een duidelijke groei in de economische deelsystemen en een verschuiving in het consumentengedrag naar gebruik in plaats van bezit (Pushmann & Alt, 2016). De automatisering en digitalisering van onze maatschappij maken deze verschuiving naar een delende maatschappij mogelijk. De groei in deelmobiliteitsystemen is hiervan het voorbeeld bij uitstek. Een aantal van de trends die tijdens de verkenningsdagen werden aangeduid zijn het resultaat van dit groeiende belang van de ‘deel’-cultuur nl. de opkomst van alternatieve woonvormen (trend 4.3.2.5), de opkomst van deelgebruik van goederen (trend 4.3.2.7), rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen (trend 4.3.3.2), van monofunctionele naar multifunctionele bedrijventerreinen (trend 4.3.3.3), gedeeld gebruik van ruimte in tijd (trend 4.3.4.3) en tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (trend 4.3.4.4).

Tot slot **groeit het belang van vrijetijdsbesteding** in de huidige maatschappij. Het aantal sport- en cultuurvoorzieningen stijgt (RURA, 2018). Daarnaast wil men deze voorzieningen steeds dichter bij huis (De Decker, 2017). Vrijetijdsbesteding vraagt veel ruimte. Daarom ontstaan er initiatieven waarbij ruimte wordt gedeeld in de tijd (trend 4.3.4.3) en zo de groeiende behoefte om aan sport en cultuur te doen in te vullen. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van een sporthal van een school door een sportclub na de schooluren.

Politiek

De laatste tien tot vijftien jaar is er sprake van een opvallende toename van het aantal nieuwe **burgercollectieven** in het binnen- en buitenland (Holemans et al., 2018). Deze trend speelt zich in verschillende domeinen af, van voedsel (bv. zelfplukboerderijen), wonen (bv. cohousingprojecten) tot energie (bv. hernieuwbare energiecoöperaties) en groenbeheer (bv. buurtparken). Steeds meer mensen nemen niet langer vrede met hun positie als passieve burger of consument. Deze nieuwe golf aan burgercollectieven lijkt verbonden te zijn met de inschatting van burgers dat de wijze waarop de overheid en de markt voorzien in goederen en diensten niet op een duurzame manier gebeurt. Een volledige verschuiving naar bottom-up benaderingen wordt niet verwacht, maar het verschijnsel wint wel aan belang (VMM, 2018). Deze ontwikkeling weerspiegelt zich o.a. in de opkomst alternatieve woonvormen (trend 4.3.2.5) en in het tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (trend 4.3.4.4).

4.3 Trends en strategieën

Uit de longlists werd één algemene trend geselecteerd als trend met een grote potentie op vlak van de strategische doelstellingen uit de SVBRV. Daarnaast werden vier trends aangeduid op vlak van wonen, twee trends die deels trend en deel niche zijn en één niche. Op vlak van bedrijvigheid werd één trend en twee niches aangeduid, en op vlak van voorzieningen vier trends. Deze trends en niches bieden volgens een gevarieerde groep actoren met verschillende achtergrond (overheid, kennisinstellingen, bedrijfswereld, middenveld, nieuwe actoren)[3] de meeste potentie om, binnen elk van de drie onderzochte functies en in overeenstemming met de doelstellingen uit de SVBRV, het ruimtebeslag te beperken en de kwaliteit van de bebouwde ruimte te verhogen. De aangeduide trends zijn de weerslag van een bevraging en geven weer wat door de actoren op de verkenningsdagen wordt beschouwd als belangrijke trends binnen elk van de besproken regimes nl. wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Voor elk van deze trends en niches is een fiche opgesteld en wordt een aanzet gegeven van strategieën die deze trends kunnen ombuigen (in het geval van gangbare, beleidsverzwakkende trends en niches) of faciliteren (in het geval van nieuwe, beleidsversterkende trends en niches) met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV.

Leeswijzer

We geven telkens eerst een korte beschrijving van de trend. In de tabel duiden we aan welke brede maatschappelijke ontwikkelingen (socio-technisch landschap zie 2.1.1) mee aan de oorsprong liggen van deze trend. We halen aan binnen welk(e) regime(s) de trend speelt en in welke gebieden dit het geval is. Daarnaast duiden we aan of het gaat om gangbare trends, nieuwe trends of niches en of deze beleidsverzwakkend of beleidsversterkend zijn. We verwijzen hierbij telkens naar de doelstellingen uit de SVBRV waarop ze van toepassing zijn. Ten slotte stellen we mogelijke indicatoren voor om deze trends te monitoren.

Na de beschrijving van de trend gaan we in op de strategieën die werden voorgesteld om de betreffende trend of niche om te buigen dan wel te faciliteren. In eerste instantie beschrijven we kort de strategie en gaan we in op de elementen van de trends waar de strategie op inspeelt (structuur, dominante waarden, het gewoontegedrag of verschillende niveaus tegelijk zie 2.1.2). Daarnaast bepalen we of het gaat om een infrastructuurgebonden, een juridische, een financiële of een organisatorische strategie. We geven aan op welk gebied de strategie van toepassing is, welke overheid ze moet initiëren, op welke termijn ze kan worden gerealiseerd en wie de actoren zijn die betrokken moeten worden. Indien deze worden aangehaald worden ook mogelijke randvoorwaarden en best practices vermeld. Soortgelijke strategieën die toch per trend enigszins afwijken of waarvoor verschillende randvoorwaarden gelden worden telkens volledig beschreven. Strategieën die op dezelfde manier werken m.b.t. verschillende trends of die in de gesprekken slechts werden vermeld en niet gespecifieerd, wordt niet volledig opnieuw besproken. Ze worden wel opnieuw mee opgenomen in de samenvattende tabellen. Het feit dat dezelfde strategieën m.b.t. verschillende trends genoemd worden zegt immers iets over hoe belangrijk ze zijn.

Tijdens de verkenningsdagen was het onmogelijk om de fiches volledig in te vullen. Daarom werden de fiches naderhand naar de deelnemers gemaild met de vraag deze verder aan te vullen. Topics die ook op die manier niet konden worden ingevuld, werden in voorliggende rapportage weggelaten.

[3] Bijlage 2 geeft een overzicht van de aanwezige type actoren op de drie verkenningsdagen.

4.3.1 Algemeen[4]

4.3.1.1 Functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica

Beschrijving

Door de lage rente vormt vastgoed een interessante investering, zowel voor grote investeerders als voor kleine zelfstandigen die investeren in vastgoed als aanvulling op hun pensioen. Voor de gewone burger, biedt het hebben van een eigen woning de zekerheid op wonen eenmaal men op pensioen is. Door de voortdurende bevolkingsgroei en de toename van het aantal huishoudens (verwacht tussen 2013 en 2030 van 2,7 miljoen naar 2,9 miljoen of ongeveer 200.000 bijkomende huishoudens) stijgt tevens de vraag naar woningen. De waarde van vastgoed kent een duidelijke hiërarchie (de vastgoedladder) met onderaan landbouw, gevolgd door voorzieningen en bedrijfsgebouwen en aan de top wonen. Wonen biedt aan vastgoedmakelaars vaak de snelste en grootste opbrengt. Beschikbare grond met bestemming bedrijvigheid, industrie, voorzieningen, landbouw en groen wordt dan op vraag van ontwikkelaars (al dan niet d.m.v. RUP's) omgezet in wonen. Hierbij wordt door steden en gemeenten vaak geredeneerd dat de gronden toch aansluiten bij wonen. Hoewel dit op de lange termijn niet zo blijkt te zijn (Dernau, 2015) geloven gemeenten dat ze voor hun inkomsten grotendeels afhankelijk zijn van het aantal inwoners en van de aanwezigheid van bedrijven, waardoor ze er van uit gaan dat het ook voor hen interessant is om bijkomend te ontwikkelen. Functies zoals bedrijvigheid, industrie, voorzieningen, landbouw en groen worden op die manier vaak uit de kernen verdreven ten voordele van wonen. Klassieke voorbeelden van functies die omwille van de meeropbrengst worden omgezet naar wonen zijn brownfield's met bestemming bedrijvigheid of industrie die omgezet worden naar wonen, gebouwen (woning, loodsen, stallen) met bestemming landbouw die bij stopzetting worden omgezet naar wonen of paarse of blauwe 'sproeten' die in één RUP worden omgezet naar wonen.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Economisch groeiparadigma, lage rente, bevolkingsgroei, toename huishoudens, 'huisje-tuintje-kindje'-norm
Regime	Bedrijvigheid en industrie, voorzieningen, landbouw, groen
Gebieden	Algemeen

(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend**

De vastgoedlogica functioneert binnen alle drie de besproken regimes op dezelfde wijze en draagt bij tot enorme toename in het ruimtebeslag. Ze bestendigt de normale manier van dingen doen en wordt dan ook aangeduid als gangbare trend. Gezien meer wooneenheden leiden tot meer ruimtebeslag en niet noodzakelijk gepaard gaan met grote ruimtelijke kwaliteit wordt deze trend gezien als beleidsverzwakkend.

Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV
1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen
5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit

Mogelijke indicatoren	Aantal RUP's met functiewijziging in functie van een bestemming hoger op de vastgoedladder, aantal aanvragen tot functiewijziging

[4] De blijvende bebouwing van niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte wordt binnen elk van de bevraagde regimes aangeduid als een trend waar dringend iets aan gedaan moet worden en vormt bijgevolg ook een algemene trend. Omdat de oorzaken van de blijvende bebouwing van de niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte verschillen ngl. de functie, en dus ook de strategieën anders zullen zijn wordt dit per functie behandeld als trend 4.3.2.1: Voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte voor wonen, trend 4.3.3.1: Aansnijden van greenfields en trend 4.3.4.1: Herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting.

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen:

1. Invoeren van een motiveringsplicht voor functie- en bestemmingswijziging

Bij het activeren van woonuitbreidingsgebied, het opmaken van de scopingsnota voor RUP's en de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt voorgesteld de motivering verplichtend te laten aftoetsen aan de doelstellingen uit de SVBRV. In navolging van de 'passende beoordeling' bij vergunningsplichtige activiteiten in Natura 2000 gebieden, moet worden onderzocht of de functie- of bestemmingswijziging noodzakelijk is, af er alternatieven zijn en indien niet, hoe men gaat compenseren.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel)*: het aanpassen van de regelgeving *Waarden*: nadenken over welke waarden belangrijk zijn bij ruimtegebruik *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse
Termijn	Korte termijn
Randvoorwaarden	Goedkeuring van het BRV
Actoren	Vlaamse, provinciale en lokale overheden, ontwikkelaars, investeerders
Best Practice	Cfr Zorg- en motiveringsplicht onroerend erfgoed Nederland: Ladder duurzame verstedelijking. Hierbij moeten gemeenten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens deze Ladder. Het doel hiervan is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

2. Aanpassen van de planbaten en planschaderegeling.

De planschade wordt vandaag door de lokale overheden betaald terwijl de planbaten door de Vlaamse overheid wordt geïnd. De planschade zou door dezelfde overheid moeten worden uitbetaald als de overheid die de planbaten int. Planbaten kunnen op die manier een fonds vormen om planschade uit te betalen. Inkomsten die op deze manier door de overheid gegenereerd worden, kunnen worden ingezet om strategisch gelegen, (onbebouwde) gronden op te kopen en te vrijwaren van bebouwing. Eventueel kan op deze gronden overgegaan worden tot sloop.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel)*: het uitwerken van een nieuwe regelgeving en andere verdeling van de middelen *Waarden*: *Gewoontegedrag*:
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse (aanpassen regelgeving), provinciale & lokale (innen van de middelen en opkopen goed gelegen gronden)
Termijn	Korte termijn
Randvoorwaarden	Wettelijk vastleggen van strategisch gelegen gronden
Actoren	Vlaamse overheid, regionale en lokale overheid, ontwikkelaars, investeerders

3. Vastgoedprijzen transparant maken.

Door op een objectieve en vergelijkbare manier de prijzen voor vastgoed in steden en gemeenten te monitoren en (aan de relevante doelgroepen) bekend te maken, kunnen kopers inschatten of de vraagprijs van het aangeboden vastgoed realistisch is.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel)*: Uitvoeren van studies om een overzicht uit te werken van de prijzen van vastgoed. *Waarden*: - *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen

Overheid	Vlaamse ism provinciale en lokale
Termijn	Korte termijn
Actoren	Vlaamse (alle beleidsdomeinen met ruimtegebruik), regionale en lokale overheid, ontwikkelaars, investeerders
Best Practice	In Frankrijk wordt de koop en verkoop van landbouwland gereguleerd door een SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural,) een publiek-private vereniging voor landbouw, gerelateerde landgebruiksplanning en plattelandsnederzettingen. Eén van haar taken is observeren de grondmarkt en het uitvoeren van studies om de prijs van ruraal vastgoed te kennen. Deze observaties dragen bij aan de totale transparantie van de grondmarkt.

4. Invoeren van tweetrapssysteem.

Invoeren van een voorkooprecht vanuit de marktgebonden sector en pas later wordt de grond op andere markten verkocht. Bijvoorbeeld: stuk landbouwgrond wordt eerst op de landbouwvastgoedmarkt aangeboden en pas later op de woonvastgoedmarkt. Door de verkoop te verbinden met een termijn waarin aan landbouw wordt gedaan kan worden vermeden dat gronden onder een foutief voorwendsel worden aangekocht.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel)*: het uitwerken van een nieuwe regelgeving die het behoud van functies ondersteunt *Waarden*: het invoeren van een voorkooprecht geeft aan dat naast de winst die men kan realiseren door woningen te verkopen, ook het overleven van landbouw, natuur, bedrijvigheid belangrijk is *Gewoontegedrag*: in plaats van de investeerders krijgen mensen uit de sector voorrang bij verkoop van grond
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse
Randvoorwaarden	Moet gecombineerd worden met een maatregel die maakt dat de vraagprijs niet hoger kan zijn dan de prijs van gelijkaardige gronden voor de betreffende functie in de omgeving.
Actoren	Vlaamse overheid (alle beleidsdomeinen met ruimtegebruik), ontwikkelaars, investeerders en hun vertegenwoordigende organisaties (Confederatie Bouw,…)
Best Practice	In Frankrijk wordt een voorkooprecht voor onroerende goederen voorzien op gemeentelijk en departementaal niveau, voor de bescherming van de waardevolle natuurlijke gebieden, commerciële exploitaties en voor de bescherming van de landbouwgebieden. De voorkooprechten kunnen slechts ingesteld worden voor zover zij het algemeen belang nastreven én om speculatieve prijsstijgingen van de vastgoedmarkt tegen te gaan. (Vermeire, A., 2015)

5. Verfijnen systeem verhandelbare ontwikkelingsrechten.

In het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten worden eigendomsrechten en ontwikkelingsrechten betreffende onroerend goederen losgekoppeld en er wordt een "markt" voor ontwikkelingsrechten gecreëerd. Die ontwikkelingsrechten kunnen dan vervolgens verhandeld en overgedragen worden aan andere eigenaars of ontwikkelaars van onroerende goederen. Het systeem van de verhandelbare ontwikkelingsrechten is vandaag nog veelal een theoretisch concept dat voor zowel lokale overheden als gebruikers nog heel wat onduidelijkheden bevat. Het SARO-advies over het instumentendecreet wijst o.a. op onderstaande aandachtspunten:

- kwantificeren van de ontwikkelingsrechten,
- de nood aan voldoende 'wisselgeld'
- de interferentie van een VOR-systeem met bestaande systemen zoals o.a. het planschade/planbaten systeem
- de nood aan een Vlaamse grondrechtenbank als de spilfiguur voor een regionaal VOR-systeem

(SARO, 2018)

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het uitwerken van een duidelijk toepasbare regelgeving en systeem van financiële compensatie *Waarden*: *Gewoontegedrag*:
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse
Actoren	Vlaamse overheid, ontwikkelaars, investeerders en hun vertegenwoordigende organisaties (Confederatie Bouw,…)

6. <u>Voeren van een campagne 'ethisch verantwoorde vastgoedontwikkeling'</u>

Uitwerken van een wervende en overtuigende sensibiliseringscampagne die ontwikkelaars kan meekrijgen in het verhaal van ethisch verantwoorde vastgoedontwikkeling.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel)*: - *Waarden*: het sensibiliseren op vlak van andere waarden dan de normen m.b.t. winstmaximalisatie die in de vastgoedsector dominant zijn *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse
Actoren	Vlaamse overheid, ontwikkelaars, investeerders en hun vertegenwoordigende organisaties (Confederatie Bouw,…)

4.3.2 Wonen

4.3.2.1 Voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte voor wonen

Beschrijving

De inname van niet bebouwde ruimte voor wonen blijft toenemen met een piek sinds de aankondiging van de 'betonstop'. Terwijl in 2015 het ruimtebeslag nog 5,19 hectare per dag was, is dit in 2017 alweer toegenomen naar 7,33 hectare per dag (Belstat). 38% hiervan is te wijten aan huisvesting (RURA, 2018). Zowel het aantal halfopen bebouwingen als het aantal open bebouwingen steeg tussen 2000 en 2017 met ongeveer 100.000 eenheden. Het aantal appartementen steeg in diezelfde periode zelfs van +/- 500.000 naar 800.000 eenheden. Ook het komend decennium wordt een stijging van de woonbehoefte verwacht door de aangroei van het aantal huishoudens ten gevolge van de bevolkingsgroei, gezinsverdunning en migratie. Zo verwachten we de komende jaren een toename van 170.000 gezinnen. De meeste hiervan zullen één of twee persoonsgezinnen zijn. De stijgende vraag naar woningen zal overal voelbaar zijn, maar niet overal in dezelfde mate. De sterkste groei verwachten we in de Antwerpse en Limburgse Kempen, op de as Kortrijk-Gent en in enkele kustgemeenten. Beperktere groei verwachten we in de Westhoek, Brugge en de rand rond Antwerpen. Binnen al de woonbestemmingen van het gewestplan en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, is nog 40.428 ha onbebouwd. (RURA, 2018) Zonder ingrijpen zal een groot deel hiervan de komende jaren worden ingenomen.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Economisch groeiparadigma, lage rente, bevolkingsgroei, toename huishoudens, 'huisje-tuintje-kindje'-norm
Regime	Wonen
Gebieden	Algemeen
(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend** Een toename van de inname van de niet bebouwde ruimte wordt als zeer negatief aangeduid en gaat in tegen de strategische doelstelling om het ruimtebeslag te beperken. In de mate dat ze aansluit bij de open ruimte gaat ze eveneens in tegen doelstelling 5 die gaat over het verzekeren van open ruimte voor biodiversiteit. Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit	
Mogelijke indicatoren	Register onbebouwde percelen

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen

7. Sloop en herbouw op een andere plek	
Het afbreken van woningen op één plek en heropbouwen (of kopen) van woningen op een andere plek stimuleren om verlinting en verdichting op niet strategische locaties tegen te gaan.	
Betekenis voor de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): de sloop en heropbouw elders stimuleren Waarden: - Gewoontegedrag: -
Type strategie	Infrastructuurgebonden
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse overheid (uitwerken randvoorwaarden)
Randvoorwaarden	Eerst het praktisch financieel kader uitwerken: een financiële stimulans voorzien om grondrechten te verhuizen – bv. compensatiegebieden waar hoger of meer dens gebouwd mag worden. Daarna pas juridisch kader uitwerken
Actoren	Na uitwerken randvoorwaarden: ontwikkelaars, goeie accountant, timekeeper, decision makers (politiek, administratie), milieudeskundige (om financieel model te toetsen aan het positief effect op de omgeving)
Best Practice	Weg-weg project: kaart die aangeeft welke wegen weg kunnen (Tim Vekemans (RE-ST) + Kris Peeters)

8. Uitgebreid multicriteria afwegingskader	
Het opstellen van een uitgebreid multicriteria-afwegingskader dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan worden gehanteerd voor de afweging van afbraak, renovatie of nieuwbouw op woning-, bouwblok- en wijkniveau. Er is nood aan een bindend toetsingskader dat rekening houdt met zowel ruimtelijke planning, knooppuntwaarde, voorzieningenniveau, bouwfysische waarde, erfgoed, beeldkwaliteit, sociale cohesie, energie, landschap, milieu, etc.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): de opmaak van toetsingskader met bindend karakter Waarden: het in overweging nemen van meerdere waarden bij de toekenning van een omgevingsvergunning Gewoontegedrag: men wordt verplicht van over verschillende aspecten m.b.t. ruimtegebruik na te denken
Type strategie	Organisatorisch - juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams (opstellen) en lokaal (toepassen)
Best Practice	Gent: systematische check van wat de minimaal noodzakelijke verharding is bij heraanleg straten

9. Opstellen RUP's om nieuwe bebouwing op bepaalde locaties te verbieden	
Op basis van het multicriteria-afwegingskader worden linten en andere plekken met gewenste en niet gewenste bebouwing in kaart gebracht. Op basis hiervan kunnen RUP's worden opgemaakt om nieuwe bebouwing op bepaalde locaties te verbieden en renovatie of (sloop met) nieuwbouw op andere plekken te voorzien.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): de opmaak van RUP's ter vervanging van het gewestplan om aan te duiden waar er kan gebouwd worden Waarden: Gewoontegedrag:
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams
Randvoorwaarden	Gemeenten moeten hierbij financiële ondersteuning krijgen vanuit Vlaanderen.

10. <u>Fiscale regimes differentiëren ngl locatie</u>

Vandaag bestaat reeds een verlaagd btw-tarief voor afbraak en wederopbouw in een aantal steden in Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk gewest. Op basis van de gemaakte indeling volgens het multicriterium afwegingskader kan dit regime worden uitgebreid naar nieuwbouw. Aan bouwen op een strategische verdichtingsplek zou bijvoorbeeld 6% btw moeten vasthangen, ook voor particulieren die een woning kopen van professionele ontwikkelaars.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): het invoeren van andere belastingstarieven ngl. de locatie Waarden: verschillende tarieven ngl. de waarden die prioriteit krijgen Gewoontegedrag:
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Federaal
Best Practice	Verlaagd btw tarief van 6% in stedelijke gebieden voor afbraak en wederopbouw

<u>Normen en waarden (perceptie) rond wonen veranderen</u>

De wooncultuur is nog sterk gericht op levenslang, op dezelfde plek en individueel wonen, bij voorkeur in een (vrijstaande) woning met tuin. "Elke rondvraag brengt steeds weer een zeer grote voorkeur aan het licht voor een alleenstaande woning met een tuin bij voorkeur buiten de stad gelegen." (De Decker, 2017) Hier verandering in brengen kan op verschillende manieren:

11. <u>Goede voorbeelden</u>

Laten zien dat andere manieren van wonen evenzeer kunnen voldoen aan de woonbehoeften die worden vervuld door (vrijstaande) woningen met tuin (in de rand of in het buitengebied).

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): - Waarden: het illustreren hoe waarden vertaald kunnen worden in andere woonvormen en woontypologieën Gewoontegedrag: -
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams
Termijn	Korte termijn (problemen ivm 'Beeldenbank' uit de werf van de woonwensen oplossen)
Randvoorwaarden	Mensen laten groeien en niet dwingen: het inzicht komt van onderuit. Mensen moeten de tijd krijgen om aan nieuwe woonvormen te wennen.
Actoren	Architecten, overheden, ontwikkelaars, organisaties en vzw's die bezig zijn met alternatieve woonvormen
Best Practice	• Project 'Beeldenbank' uit de werf van de woonwensen (Slim Wonen en Leven): https://www.thuisindetoekomst.be/ • Matexi en Caaap-ontwikkelaars geven een rondleiding in het project 'Groen Kwartier' om mensen te laten zien hoe men op andere manieren ook kan voldoen aan verlangens op vlak van wonen. • http://architectuurwijzer.be/

12. <u>Onderwijs</u>

Via onderwijs jongeren in contact brengen met alternatieve woonvormen en typologieën

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): - Waarden: het illustreren hoe waarden vertaald kunnen worden in andere woonvormen en woontypologieën Gewoontegedrag: -
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams
Termijn	Korte termijn
Best Practice	Kwaliteitsvolle studentenhuisvesting als springplank: zie Upkot en daaropvolgend Upliving.

4.3.2.2 Toename onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten

Beschrijving

Door de vergrijzing groeit de onderbezetting van de woningen in de verkavelingen uit de jaren ’60-’80 en in mindere mate in de woonlinten. In 2013 bleek bijna 40% van de woningen in Vlaanderen onderbezet. (Vrind, 2016) Kinderen gaan uit huis en de ouders blijven alleen achter en zijn niet geneigd om te verhuizen. In 2013 was 76,3% van de Vlamingen ouder dan 65 jaar ‘zekere niet van plan’ om te verhuizen. (Pannecoucke en De Decker, 2017) Meer dan financiële overwegingen, liggen niet-materiële factoren aan de basis hiervan. Enerzijds heeft de woning een grote emotionele waarde door herinneringen die er aan vast hangen. Daarnaast geeft de vertrouwde woning ook stabiliteit en een gevoel van geborgenheid. (Smetcoren, 2014) Er ligt echter een grote ruimtelijke opportuniteit in het transformeren van deze verkavelingen. Er kan worden verdicht zonder bijkomend ruimtebeslag en tegelijk kunnen de technieken en energieprestaties worden aangepast.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Vergrijzing, ‘huisje-tuintje-kindje’-norm
Regime	Wonen
Gebieden	Dorpskern, rand, buitengebied
(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend** Het merendeel van de Vlamingen bouwt individueel en voor het leven. Hierdoor worden deze woningen en hun gronden ruimtelijk niet optimaal benut. Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen	
Mogelijke indicatoren	Verhouding grootte huishouden op bewoonbare oppervlakte woning

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen

Volgende strategieën werden hier ook vermeld:

- ***Strategie 7: Sloop en herbouw op een andere plek***

13. Transformatieprojecten	
Transformeren van monotone, homogene verkavelingswijken naar wijkstructuren met verschillende woontypologieën, voorzieningen, gezamenlijk groen, waterbuffering en parkeren. Belangrijk hierbij is dat zo'n transformatie budgetneutraal is, m.a.w. de herinrichting mag geen verliezers met zich meebrengen.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): andere, meer dense invulling van de ruimte met een verscheidenheid aan woontypologieën Waarden: - Gewoontegedrag: -
Type strategie	Infrastructuurgebonden
Gebied	Rand en buitengebied
Overheid	Lokaal
Randvoorwaarden	Financiële opportuniteiten van verdichting binnen dergelijke wijken duidelijk maken als financiële driver. Wetgevend kader voorzien dat ervoor zorgt dat er op korte termijn beslissingen kunnen genomen worden.
Actoren	Beleidsmakers, architecten
Best Practice	Bovenbouw, LABO S (Michiel Dehaene, UGent) en vastgoedadviseurs Orientes: 'De stadsrand herverkavelen. Wondelgem als case-study voor verdicht wonen'. Ontwerpend onderzoek in opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester voor een reconversiestrategie voor een goed gelegen verkaveling aan de rand van de stad. Labo XX (Antwerpen). 'Onderzoek naar verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel van Antwerpen'

14. Afschaffen woonbonus én registratierechten om mobiliteit op de woningmarkt te creëren	
Door de woonbonus is de prijs van woningen gaan stijgen. Daarnaast zorgen de registratierechten voor een verlies aan woonmobiliteit omdat men steeds 7% moet bijleggen bij ver- en aankoop van een huis. België heeft één van de hoogste registratierechten. Door de woonbonus én de registratierechten af te schaffen ontstaat er voor de overheid een financiële balans, en zal men mogelijks minder geremd worden om te verhuizen uit een aangekochte woning. Tijdens de verkenningsdagen werd de afschaffing van de woonbonus in combinatie met een afschaffing van de registratierechten voorgesteld. Op 1 januari 2020 wordt de woonbonus afgeschaft, maar gelden nog steeds registratierechten van 7 of 10%.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* fiscale voordelen en inkomsten en uitgaven van de overheid *Waarden*: door het afschaffen van de woonbonus wordt het bezitten van een eigen woning niet langer gepromoot *Gedrag:*
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams

4.3.2.4 Stijging van de woningprijzen op goedgelegen locaties

Beschrijving

Een aantal actoren geeft tijdens de verkenningsdagen aan dat door de aantrekkingskracht van woningen ter hoogte van mobiliteitsknooppunten, de woningprijzen op deze locaties stijgen. Ook op de immomarkt worden woningen vandaag aangeprezen i.f.v. de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen en wordt al vaak de mobiscore van woningen meegegeven. Zo geeft Johan Krijgsman, CEO van vastgoedgroep ERA in Bouw en Wonen van juli 2019 aan dat "de locatie- en omgevingsfactoren zullen in de toekomst almaar meer wegen op de bepaling van de woningprijzen."

Onderzoek in opdracht van VPO geeft echter aan dat " Een sterke vernieuwing in de ruime stationsomgeving niet zorgt voor een bovengemiddelde stijging van (nieuwbouw) vastgoedprijzen in deze omgeving, noch voor een bovengemiddelde stijging van de inkomens tegenover de rest van de stad. De (…) instroom van jonge tweeverdieners naar de stationsomgeving komt hier en daar voor, maar is zeker geen algemeen fenomeen bij de sterk vernieuwde stationsomgevingen. In feite kan er geen enkele eenduidige conclusie getrokken worden m.b.t. de impact van stationsontwikkelingsprojecten op de socio-economische evoluties in de directe omgeving." (Verachtert, et.al., 2018) Ook uit een eerste verkennend Nederlands onderzoek rond de invloed van ontwikkelingsprojecten in stationsomgevingen op woningprijzen, komen zowel positieve als negatieve effecten naar voor. (Van Ruijven, K., Verstraten, P. en Euwals, R., 2019) Beide studies zijn echter verkennend en ontwikkelingen rond stationsomgevingen zijn pas een fenomeen van de laatste 10 jaar. Ook het sensibiliseren rond het gebruik van openbaar vervoer als alternatief voor de wagen dringt pas de laatste jaren door tot een grotere groep van de bevolking. Dit zou er toe kunnen bijdragen dat wonen nabij knooppunten meer gegeerd wordt waardoor de prijzen op dit soort locaties in de toekomst, conform de marktlogica, toch zullen stijgen. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen of stadsontwikkeling op locaties met een hoge knooppunt- en voorzieningenwaarde daadwerkelijk gepaard gaan met een stijging van de prijzen.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Economisch groeiparadigma
Regime	Wonen
Gebieden	Stadskernen, dorpskernen
(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend** De prijzen van vastgoed zijn hoger op locaties waar de vraag groot is. Vanuit het beleid wil men het wonen op locaties met een goede knooppuntwaarde versterken. Prijsstijgingen die het gevolg (kunnen) zijn vanuit een groeiende vraag op dit soort locaties kunnen het beleid tegenwerken. Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 4. het stimuleren van wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen	
Mogelijke indicatoren	Koop- en huurprijzen woningen op locaties met hoge knooppunt- en voorzieningenwaarde

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen

15. Meerwaardebelasting opleggen voor verkoop op bepaalde locaties

Wie vandaag een woning of bouwgrond koopt en die binnen de vijf jaar na de aankoop weer verkoopt, moet in de bepaalde gevallen belastingen betalen op de meerwaarde. Om speculatie op gronden en gebouwen rond goedgelegen locaties te voorkomen, zou ook hiervoor een meerwaardebelasting kunnen worden uitgewerkt die langer geldt dan de gewone meerwaardebelasting (5 jaar).

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren*: het aanpassen van het fiscaal systeem *Waarden: -* *Dagdagelijks gedrag: -*
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Federaal

4.3.2.5 Kleiner, dichter en hoger bouwen in kernen

Beschrijving

De gemiddelde bewoonbare oppervlakte van de residentiële nieuwbouwvergunningen is in de periode van 1996 tot 2016 in Vlaanderen afgenomen van 134 m² tot 90 m². Deze trend is o.a. het gevolg van het toenemend aandeel appartementen en drie-gevelwoningen in de nieuwbouw. (RURA, 2018) Op basis van de evolutie in de voorbije jaren voorspelt de Vlaamse Confederatie Bouw dat vanaf 2022 de flat het meest voorkomende woningtype in Vlaanderen zal worden. Deze evolutie komt tegemoet aan de demografische ontwikkeling met een stijgende aantal eenpersoonsgezinnen en koppels zonder kinderen. Volgens de recentste bevolkingsprognose zal het aantal eenpersoonsgezinnen tegen 3030 met bijna 150.000 (of 16%) en het aantal koppels zonder kinderen met iets meer dan 75.000 (of 10%) toenemen. Tegelijk zal het aantal gezinnen met kinderen met zowat 45.000 (of 6%) afnemen. Op basis hiervan voorspelt de VCB dat in 2024 de appartementen een aandeel van 30% krijgen tegenover 29% voor open, 21% voor gesloten en 19% voor halfopen woningen. (Bouwkroniek, 2019)

Kleiner, dichter en hoger bouwen is een trend die aansluit bij de beleidsdoelstellingen uit de SVBRV. Algemeen komen er tegen 2050 in Vlaanderen 450.000 huishoudens bij. Om een antwoord te bieden op deze bijkomende vraag naar woongelegenheid wordt ingezet op verdichten in de kernen en de randen. Uitgangspunt hierbij is dat op een slimme manier wordt verdicht, met aandacht voor voldoende groen en een gedifferentieerd aanbod, rekening houdend met de aanwezigheid van een kritische massa wanneer het gaat om het verdichten van dorpskernen. Het verdichtingsbeleid en de recent gegroeide bereidwilligheid vanuit de overheid t.o.v. hoger bouwen wordt door sommige ontwikkelaars echter aangegrepen om elke open plek binnen de kernen vol te bouwen. Door hun hogere opbrengst per m² wordt hierbij vaak gekozen voor monotone appartementsgebouwen, zowel met het oog op verhuur als verkoop. Om toch kwalitatieve kleinere, dichtere en hogere ontwikkelingen te realiseren nemen vooral steden steeds meer zelf de regie in handen in plaats van de markt te laten spelen.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Bevolkingsgroei, toename huishoudens, vergrijzing, stijgende levensduurte, opwarming aarde, uitputting grondstoffen
Regime	Wonen
Gebieden	Stadskern en dorpskern
Beleidsversterkende & beleidsverzwakkende nieuwe trend Kleiner, dichter en hoger bouwen wordt dan gezien als een nieuwe trend. Op een slimme manier kleiner, dichter en hoger wonen, als een nieuwe manier van stadsontwikkeling met een gedifferentieerd aanbod, wordt gezien als beleidsversterkend. Vanuit een streven naar winstmaximalisatie zo veel mogelijk wooneenheden realiseren in naam van verdichting en de 'verappartementisering' van dorpskernen sluit niet aan bij de doelstellingen uit de SVBRV en wordt aangeduid als beleidsverzwakkend. Beleidsversterkend of beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen	
Mogelijke indicatoren	Gemiddelde woonoppervlakte, aantal bouwlagen nieuwbouw in kernen

Voorgestelde strategieën om trend in verzwakkende vorm om te buigen of in versterkende vorm te faciliteren:

Volgende strategieën werden hier ook vermeld:

Normen en waarden (perceptie) rond wonen veranderen

- ***Strategie 11: Goede voorbeelden***
- ***Strategie 12: Onderwijs***

16. Gedifferentieerd woonaanbod verplichtend maken Het aanbod in woontypologieën in (hoogbouw)verdichtingsprojecten is momenteel in de meeste steden en gemeenten te stereotiep en te weinig aangepast aan de diversiteit in woonvraag. Met een gedifferentieerd woonaanbod dat zich afstemt op zowel gezinnen met kinderen, singles, eenoudergezinnen, ouderen, wordt kleiner, dichter en hoger bouwen in kernen aantrekkelijker. Vanuit de regelgeving (stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvoorschriften) moet het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod verplichtend worden gesteld.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van de regelgeving *Waarden: -* *Gewoontegedrag*: ontwikkelaars verplichten meer dan één woontypologie te voorzien in hun ontwikkelingen
Type strategie	Juridisch en infrastructuurgebonden
Gebied	Algemeen
Overheid	Lokale overheid (voorwaarden voor ontwikkelingen opleggen) + privé
Actoren	Ontwikkelaars, vastgoedmakelaars
Best Practice	

17. Grondenbank Gericht overheidsgronden aanduiden en reserveren voor innovatieve woonprojecten. Op deze eigen gronden kunnen overheden kwalitatieve verdichtingsprojecten laten realiseren die inspirerend kunnen werken. Door de gronden in eigen handen te houden kunnen overheden voorwaarden opleggen.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* gronden inventariseren en aanduiden *Waarden*: - *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse, provinciale en lokale overheid
Termijn	Korte termijn
Best Practice	De Landgenoten: grondenbank voor startende en gevestigde bio-boeren Grondenbank VLM

4.3.2.6 Opkomst alternatieve woonvormen

Beschrijving

Onder alternatieve woonvormen verstaan we woonvormen die uitgaan van een ander organisatorisch of financieel principe. Exacte cijfers bestaan er niet voor België maar voor 2018 inventariseerde de vzw Samenhuizen 133 bestaande en in ontwikkeling zijnde woongemeenschappen van het type co-wonen, cohousing en kangoeroewoning.

Bij **cohousing** gebeurt het collectief wonen volgens verschillende gradaties in deelgebruik. Niet alleen ruimtes, voorwerpen en toestellen kennen een collectief gebruik, maar ook het ontwerp en het beheer ervan hebben een collectieve aard. Cohousing is de laatste jaren aan een opmars bezig. Zelfs een klassieke bouwpromotor zoals Matexi biedt vandaag in haar ontwikkelingen cohousing aan, wat aangeeft dat er hiervoor een markt aanwezig is.

Een andere alternatieve woonvorm is de **wooncoöperatie.** Een wooncoöperatie is een samenwerkingsverband dat bestaat uit verschillende aandeelhouders (mede-eigenaars) die woningen ontwikkelen/opkopen en verhuren aan zichzelf. Dit is een essentiële switch van de individuele eigendomstructuur naar een aandelensysteem met gebruiksrecht. In Zwitserland wordt sinds de jaren '90 grond ter beschikking gesteld van de Baugenossenschaften, coöperaties die inzetten op kwalitatief en betaalbaar wonen, en tegelijk nadenken over economische, sociale en ruimtelijke duurzaamheid. In de periode 1998-2008 zijn in Zürich zo'n 14.000 woningen in 'Baugenossenschaften' gerealiseerd. Deze maken het wonen niet alleen betaalbaar. De kwaliteit wordt gewaarborgd door rondom elk project een competitie te organiseren die architecten uitdaagt om in dialoog met de bewoners als opdrachtgever tot een ontwerp te komen. (Lupi, 2018) In Gent en Brussel bestaan wooncoöperaties onder de vorm van Wooncoop en in Antwerpen kennen we Collectief Goed. Door de investering los te koppelen van het gebouw wordt het gemakkelijker om te verhuizen wanneer de gezinssamenstelling, en daardoor de nood aan ruimte, wijzigt.

Een derde en laatste besproken alternatieve woonvorm is de **community land trust (CLT).** Een community land trust is een vereniging die gronden (via subsidies) opkoopt, in eigendom houdt en betaalbare en kwaliteitsvolle woningen (zonder de grond) te koop ter beschikking stelt aan kwetsbare bewoners. De eigenaar kan zijn woning verkopen, maar de oorspronkelijke subsidie blijft binnen de trust en de verkoper kan maar een gedeelte van de eventuele meerwaarde ontvangen (25%). Zo blijft de woning betaalbaar voor de volgende koper en wordt speculatie tegengegaan. Een voorbeeld is het Community Land Trust project Meulestede (Gent).

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Stijgende levensduurte, groei 'deel'-cultuur, minder overheid-meer burger
Regime	Wonen
Gebieden	Wooncoöperatieven en Community Land Trusts: stadskern en rand Cohousing algemeen
Beleidsversterkende nieuwe trend en niches	
• Cohousing	Cohousing is een recente trend. Ze is enkel beleidsversterkend wanneer het op goedgelegen plekken gebeurt en een efficiënter ruimtegebruik in gang zet.
• Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie komt nog maar zeer beperkt in Vlaanderen voor en vorm maw een niche.
• Community Land Trust	Een community land trust komt nog maar zeer beperkt in Vlaanderen voor en vorm maw een niche.
Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen	
Mogelijke indicatoren	Aantal aanvragen voor cohousing, aantal wooncoöperatieven, aantal community landtrust organisaties

Voorgestelde strategieën om de trend/niche te ondersteunen

Volgende strategieën werden hier ook vermeld:

Normen en waarden (perceptie) rond wonen veranderen

- ***Strategie 11 Goede voorbeelden***

18. Regelluwe zone voor woonprojecten

In het kader van de ‘Experimentwetgeving en regelluwe zones’ is er nood aan locaties waar innovatieve ontwikkelaars binnen een regelluw kader gedurende een duidelijk aangeduide periode met alternatieve woonontwikkelingen kunnen experimenteren.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): het bepalen van locaties/projecten waar de regelluwe zone kan gelden en het bepalen van de randvoorwaarden Waarden: - Gewoontegedrag: -
Type strategie	Juridisch en organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams (regelgeving) en lokaal (bepalen locaties)
Termijn	Korte termijn
Best Practice	In het voorjaar van 2017 werd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen een oproep gelanceerd tot deelname aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen. Bestaande regelgeving wordt hierbij voor een beperkte periode aan de kant geschoven om innovatie vrij baan te geven. De bedoeling is aldus om expertise op te bouwen en na te gaan of het opportuun is om de projecten uit te breiden over heel Vlaanderen. 28 projecten werden hiervoor geselecteerd.

19. Uitwerken van een instrumentarium voor samenwoonprojecten

Omdat samenhuizen in Vlaanderen als dusdanig juridisch niet bestaat (met uitzondering van het kangoeroe- of zorgwonen) botsen samenhuizers op heel wat juridische barrières zoals (verkavelings)vergunningen, uitkeringen, belastingen en premies. Ook bestaat er heel wat onduidelijkheid over de precieze gevolgen van de rechtsvorm waarin de bewoners hun samenhuizen organiseren. Er is dan ook dringende nood aan een instrumentarium om innovatieve woonprojecten te ondersteunen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): het uitwerken van regelgeving Waarden: Gewoontegedrag:
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams

20. Alternatieve woonvormen financieel ondersteunen

Samen met een aangepast juridisch kader moet ook het fiscale systeem worden aangepast. Ons fiscale systeem werkt momenteel alternatieve woonvormen tegen. Alternatieve woonvormen nemen vaak de vorm aan van een vennootschap en moeten voldoen aan de wetgeving voor vennootschappen. Dit betekent dat ze worden verondersteld winst te maken. In tegenstelling tot de meeste vennootschappen streven ze echter geen verdienmodel na, terwijl ze anderzijds wel geconfronteerd worden met terugkerende kosten in de vorm van afschrijvingen. Hierdoor worden ze verplicht een herstelplan op te maken. Ook het element ‘voordelen van alle aard’ speelt in het nadeel van alternatieve woonvormen. Er moet een kader worden uitgewerkt waarbinnen alternatieve woonvormen kunnen functioneren zonder dat dit negatieve financiële repercussies heeft.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): het aanpassen van het financiële kader Waarden: - Gewoontegedrag: -
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Federaal

21. <u>Stimuleren van ontwikkelen met 'single ownership'</u> In ontwikkelingen met 'single ownership', blijft de partij die projecten ontwikkelt ook eigenaar en blijft zo verantwoordelijk voor het beheer nadien. Bij single ownership bestaat er een intrinsieke motivatie om kwaliteit te leveren en mogelijk maatschappelijk belang mee te evalueren bij de start van een project, zonder dat er een extra regelgevende toets voor moet ontwikkeld worden. Het single ownership kan zowel in handen zijn van een coöperatie van particulieren of van een commerciële partij.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): het aanpassen van het financiële kader Waarden: - Gewoontegedrag: ontwikkelaars moeten van bij het begin nadenken over beheer
Type strategie	Infrastructureel, financieel, juridisch, organisatorisch
Gebied	Algemeen
Actoren	Zowel cohousers als commerciële ontwikkelaars en uitbaters kunnen als initiatiefnemer fungeren
Best Practice	Upgrade Estate, Triamant

4.3.2.7 Opkomst modulair bouwen

Beschrijving

Door ontwikkelingen zoals de zorg voor ouderen thuis of thuiswerken kan op een bepaald moment in het leven de nood aan meer leefruimte ontstaan. Modulaire eenheden kunnen dan een antwoord bieden. Ze kunnen snel ingeplugd worden op het bestaand vastgoed en de kwaliteit ervan tijdelijk verbeteren. Modulair bouwen is immers een specifieke vorm van bouwen waarbij een gebouw wordt opgetrokken of aangevuld met losse modules die gemakkelijk kunnen worden verwijderd. Modulair bouwen is een uitgesproken veranderingsgerichte manier van bouwen. Een gebouw kan gemakkelijker evolueren en aangepast worden aan groei of andere functies. Modulaire units kunnen in de ruimte verplaatst worden naargelang het verhuisgedrag van de eigenaar. Modulair bouwen komt bij bedrijvigheid en industrie al wel voor, maar nog bijna niet op vlak van wonen. Toch zien een aantal aanwezigen hierin mogelijkheden om ons ruimtebeslag te beperken.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Bevolkingsgroei, toename huishoudens, vergrijzing, stijgende levensduurte, opwarming aarde, uitputting grondstoffen
Regime	Wonen en bedrijvigheid en industrie
Gebieden	Algemeen
Beleidsversterkende nieuwe niche Modulair bouwen is zeker op vlak van wonen een nieuw verschijnsel en is per definitie veranderingsgericht. Door de mogelijkheden die het biedt om ingenomen ruimte gemakkelijk in te nemen en terug vrij te maken kan het bijdragen tot het ondersteunen van het beleid. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag	
Mogelijke indicatoren	Aantal aanbieders van modulair bouwen

Voorgestelde strategieën om de niche te ondersteunen

22. Regelgeving en administratie flexibeler	
Modulair bouwen gebeurt vandaag vaak vanuit een concrete en vaak tijdelijke nood. De regelgeving en administratie moeten flexibeler gemaakt worden zodat aanpassingen sneller, aangepaster en adequater kunnen gebeuren.	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van de regelgeving *Waarden*: - *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams

4.3.2.8 Opkomst van deelgebruik van goederen [5]

Beschrijving

Door de verspreiding van de 'deel'-cultuur ontstaat er een groep mensen voor wie 'gebruik' belangrijker is dan 'bezit'. Deze mensen kiezen ervoor om bepaalde goederen niet zelf te kopen, maar te delen met anderen. Hierdoor moeten ze deze goederen zelf niet stockeren en moet hier geen ruimte voor worden voorzien. Auto-, fiets- en stepdelen zijn hiervan steeds vaker voorkomende voorbeelden, die bovendien een grote impact kunnen hebben op de ruimtevraag bij wonen. Vlaanderen kent 9 actieve autodeelorganisaties waarvan 4 autodeelaanbieders met een eigen vloot (Cambio, Bolides, Partago en Stapp.in), en er komen er nog steeds bij. Zelfs internationale spelers zoals BMW en Mercedes hebben een vorm van autodeelsysteem ontwikkeld. Daarnaast springen ook overheden steeds meer op de kar via het opstellen van autodeelactieplannen en een Vlaamse resolutie autodelen. (Autodelen.net) En hoewel nog steeds een kleine 80% van de respondenten uit een onderzoek van gfk Belgium aangeeft een privétuin te willen ipv een gezamenlijke tuin (RURA, 2018), wordt ook het delen van gereedschap en de tuin tijdens de verkenningsdagen aangehaald als een vorm van deelgebruik van goederen die vandaag al voorkomt en ons ruimtebeslag kan beperken. Deze trend vraagt echter ook ruimte, in die zin dat er ruimte nodig is waar deze gedeelde goederen ontleend kunnen worden.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	toenemende levensduurte, opwarming aarde, uitputting grondstoffen, groei ICT-mogelijkheden, groei 'deel'-cultuur
Regime	wonen, mobiliteit
Gebieden	stadskern, rand
Beleidsversterkende nieuwe trend en niche Het delen van voertuigen (Cambio, Bluebike, ed) wordt aangeduid als een nieuwe trend. Het delen van materiaal gebeurt nog niet vaak en wordt gezien als een niche. Delen betekent dat men minder individuele ruimte nodig heeft om goederen te stockeren en wordt tijdens de verkenningsdagen m.b.t. ruimtegebruik gezien als beleidsversterkend. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag	
Mogelijke indicatoren	aantal locaties en aantal deelsteps, aantal locaties en aantal deelfietsen, aantal locaties en aantal deelwagens, aantal locaties waar gereedschap wordt gedeeld

[5] De opkomst van deelgebruik van goederen wordt uitgebreid onderzocht in een parallel onderzoek van het VPO "De omgevingsimpact van economische deelsystemen en producten-als-dienst."

Voorgestelde strategieën om de trend/niche te ondersteunen

23. Subsidies en andere voordelen om ‘deel’-projecten te ondersteunen

Het delen van goederen vraagt van de gebruiker een zekere inspanning bv. doordat men materiaal moet reserveren of doordat men zich moet verplaatsen om het materiaal op te halen voor men het kan gebruiken. Het ‘delen’ moet ook op één of andere manier worden gecoördineerd. Subsidies kunnen dan een incentive zijn om toch dergelijke ‘deel’-projecten op te zetten. Naast subsidies kunnen ook andere voordelen worden uitgewerkt om ‘deel’-initiatieven te promoten bv. bij nieuwe woonontwikkelingen ruimte voor ‘deel’-wagens toestaan om tegemoet te komen aan de parkeernormen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van het subsidiëringsysteem *Waarden:* het promoten van de ‘deel’-cultuur *Gewoontegedrag:* -
Type strategie	Financieel - juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse en lokale

24. Infrastructuur voorzien

Om goederen te kunnen delen is er ruimte nodig waar goederen voor gedeeld gebruik gestockeerd kunnen worden. Daarnaast moet een managementsysteem worden uitgewerkt volgens het welk het delen kan verlopen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het voorzien van infrastructuur. *Waarden:* - *Gewoontegedrag:* -
Type strategie	Infrastructuurgebonden
Gebied	stadskern, dorpskern, rand
Overheid	Lokaal

4.3.3 Bedrijvigheid en industrie

4.3.3.1 *Aansnijden van greenfields*

Beschrijving

In 2018 waren er in het Vlaamse Gewest 593.089 ondernemingen. Dat is een stijging van ruim 136.000 ondernemingen of 30% tegenover 2008. De netto-groei van ondernemingen in het Vlaamse Gewest bedroeg in 2018 3,8%. Dat betekent dat er in dat jaar 3,8% meer oprichtingen waren dan stopzettingen. (Statistiek Vlaanderen, 2018). Hoewel niet alle nieuwe ondernemingen nieuwe ruimte nodig hebben betekent deze groei dat er ook vraag is naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid. Een bestaand bedrijf maakt in haar geschiedenis verschillende kantelmomenten mee, zoals wijzigingen op vlak van mobiliteit (bv. parkeeruitdaging), ruimte (bv. verandering in de vastgoedsector of regelgeving), milieu en omgeving (bv. technologische ontwikkelingen), economie (bv. groei, verandering in organisatie) of op sociaal vlak (bv. familiale veranderingen, netwerkvorming lokaal ondernemerschap). (Vandekerckhove et al, 2019). Indien de huidige locatie van een bedrijf de veranderende omstandigheden niet kan opvangen, kan het bedrijf een verhuis naar een nieuwe locatie overgeven. Het bedrijf zal echter enkel verhuizen indien de verhuiskost doorweegt ten opzichte van de nadelige factoren van de huidige plek. Door de groei van het aantal ondernemingen krijgen steden en gemeenten steeds opnieuw de vraag naar meer bedrijventerreinen. Als antwoord hierop worden vaak onontwikkelde gebieden met bestemming industriegebied of bedrijvigheid aangesneden. Globaal genomen is de oppervlakte aan percelen op bedrijventerreinen tussen 2009 en 2017 met ongeveer 12% toegenomen, van ongeveer 44.500 naar 50.500 ha, volgens de gegevens van VLAIO bedrijfspercelen. Volgens de gegevens van de ruimteboekhouding is hierbij in de periode 1994-2017 in totaal ongeveer 7.520 ha open ruimte omgevormd tot bedrijventerrein. Dit is een jaarlijks gemiddelde van 325 ha. (RURA, 2018)

<table>
<tr><td>Brede maatschappelijke ontwikkelingen</td><td>Economisch groeiparadigma, automatisering</td></tr>
<tr><td>Regime</td><td>bedrijvigheid & industrie en landbouw</td></tr>
<tr><td>Gebieden</td><td>Rand en buitengebied</td></tr>
<tr><td colspan="2">= Beleidsverzwakkende gangbare trend
Tot op vandaag wordt bij de vraag naar nieuwe industriegebieden of bedrijventerreinen automatisch gekeken naar de nog niet ontwikkelde bestemde gebieden. Deze zijn vaak gelegen in de rand of de open ruimte. Het aansnijden van deze gebieden draagt bij tot de toename in het ruimtebeslag waardoor deze trend wordt aangeduid als negatief gangbaar. Terwijl het voorzien van ruimte voor verweefbare bedrijvigheid en industrie buiten de kernen beleidsverzwakkend gangbaar is, wordt het voorbehouden van nieuwe bedrijventerreinen buiten de kernen voor specifieke types hinderlijke bedrijvigheid (geur, lawaai, mobiliteit,…) uitdrukkelijk als beleidsversterkende gangbare trend aangeduid. Klasse1 (landbouw)bedrijven met specifieke types hinderlijke bedrijvigheid (geur, lawaai, mobiliteit,…) hebben vaak weinig geld en vragen veel ruimte bv. handelaar in bouwmaterialen. Ze vinden vaak heel moeilijk een locatie om zich te vestigen doordat bedrijventerreinen al vol zitten met bedrijven die minder of zelfs niet hinderlijk zijn. Ook landbouwbedrijven zoals bv. varkenshouders kampen met dit probleem.
Beleidsverzwakkend m.b.t. doelstellingen uit de SVBRV
1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
4. het stimuleren van wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit</td></tr>
<tr><td>Mogelijke indicatoren</td><td>Evolutie inname open ruimte voor bedrijventerreinen
Aanvragen voor bijkomende bedrijventerreinen</td></tr>
</table>

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen:

Verweving van bedrijvigheid in de woonomgeving.

Bedrijven die weinig hinder genereren (in termen van geluid, geur, extra mobiliteit) kunnen in de kernen blijven of er zich zelfs nieuw vestigen. Omdat de druk op de ruimte groter is in de kern van een aantal grotere steden dan in de kleine steden of gemeenten, zijn vandaag alleen de steden al mee in het verhaal van verweving van bedrijvigheid met wonen. In kleinere steden en gemeenten is men helemaal nog niet mee. Het aanbod aan bedrijventerreinen buiten de kernen is vandaag nog te groot om bedrijven te motiveren om in de kernen te verweven. Bedrijven in de kernen worden vaak niet aanvaard, tenzij ze zich al heel lang (historisch gegroeid) in de kern bevinden. Door er voor te zorgen dat niet hinderlijke bedrijven zich ook op andere locaties kunnen vestigen dan bedrijventerreinen, blijft er bovendien op de bedrijventerreinen buiten de rand voldoende ruimte voor hinderlijke bedrijven. De NACE-codes, geven een inschatting van de mogelijke hinder en mobiliteit van de bedrijven. Op basis hiervan blijkt dat 35% van de vestigingen niet verweefbaar is met de functie wonen omdat ze actief zijn in sectoren die hinder veroorzaken voor omwonenden. 23% van de vestigingen zijn actief in sectoren die normaal gezien verweefbaar zijn met wonen en voor 42% valt geen uitspraak te doen. (RURA, 2018) Onderstaande strategieën zijn relevant in het ondersteunen van verweving. Het tegengaan van functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica helpt de steden en gemeenten bovendien om bestaande bedrijventerreinen en voorzieningen binnen de woonkernen te houden. Verweven van wonen en bedrijvigheid wordt gezien als een belangrijke strategie om er voor te zorgen dat verweefbare bedrijven geen ruimte innemen op functionele bedrijventerreinen – en dat er dus minder greenfields moeten worden aangesneden. Hieronder worden een aantal strategieën besproken die verweving van bedrijvigheid in een woonomgeving kunnen faciliteren. In opdracht van het VPO werd uitgebreid onderzoek gedaan rond verweving in het kader van de Segmentatiestudies I-II-III-IV.

25. Opmaken van een gedetailleerde en gebiedsdekkende kaart die aangeeft welke bedrijvigheid waar zit.

Heel wat bedrijvigheid is vandaag al verweven met wonen. Op basis van een gedetailleerde en gebiedsdekkende kaart die aangeeft welke bedrijvigheid waar zit, krijgt men inzicht in de ruimtelijk economische logica vanuit bedrijven en kan men begrijpen hoe bedrijven hun locatiekeuze maken. Een dergelijke kaart geeft ook inzicht in verweving en combinaties die werken. Hierbij aanvullend kan een kaart worden opgemaakt die aangeeft welke bedrijvigheid waar mogelijk is.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Materiële en immateriële structuur:* gedetailleerd in kaart brengen van soorten bedrijvigheid binnen een bepaald gebied *Waarden en normen: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams - Lokale
Termijn	Middellange termijn – Korte termijn
Randvoorwaarden	OPM: Dit zelf inventariseren is zeer intensief voor lokale overheden. Misschien moet worden onderzocht of dit niet door de privé kan gebeuren als een soort zelfstandige adviesinstantie. Via OSLO-project opmaken op basis van beschikbare gegevens uit VKBO, vergunningenregister Segmentatiestudies in opdracht van departement Omgeving
Actoren	VOKA, Unizo, Resoc, Ondernemers, immobiliën
Best Practice	Kaart van het Brusselse Metropolitane Gebied gemaakt iov Brusselse en Vlaamse Overheid en provincie Vlaams-Brabant in het kader van het ontwerpend onderzoek voor de tentoonstelling 'A Good City Has Industry' (zie ook AWB, 2016) In de onderzoeken Segmentatie III "Ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties" en Segmentatie IV "Beweegredenen voor verweving van wonen en werken – Synthesenota" wordt voor bepaalde delen van Vlaanderen een gebiedsdekkende inventarisatie gemaakt.

26. Regelgeving uitwerken die verweving van bedrijvigheid in de woonomgeving ondersteunt.

De gewestplanbestemming 'woongebied' laat in theorie de verweving van wonen en bedrijvigheid toe toe **'voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.**' De regelgeving o.a. op vlak van vestigingsvoorwaarden voor wonen en bedrijvigheid en industrie is echter sterk verschillend. Ook afstandsregels en emissienormen in de milieuwetgeving werken het verweven van bedrijvigheid en wonen soms tegen. Anderzijds geeft onderzoek aan dat

er veel mogelijk is indien bedrijven en huishoudens met elkaar willen rekening houden. (Vandekerckhove et al, 2019).

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Materiële en immateriële structuur:* Verandering regelgeving in functie van verweving. *Waarden en normen:-* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Juridisch
Gebied	Stads- en dorpskernen, rand
Overheid	Vlaamse overheid
Termijn	Middellange termijn
Randvoorwaarden	Mogelijkheid vorm van 'meerwaardebelasting' bij functiewijziging?
Actoren	Vlaamse overheden vanuit zowel wonen als ondernemen samen, ondernemers, immobiliën, ontwikkelaars
Best Practice	Projecten 'Van leegstand naar verweving' door VLAIO-KCVS-VVSG

27. <u>Uitwerken van nieuwe verdienmodellen i.f.v. verweven.</u>

In de kernen is de grond vaak duurder dan op greenfields. In de kernen blijven of er zich in kernen (of de rand) vestigen wordt voor niet hinderlijke bedrijven pas interessant indien ze hun gebouw kunnen combineren met andere functies die een inkomen genereren zoals bv. wonen, parkeren, voorzieningen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren:* het uitwerken van financieel haalbare, werkbare vormen van verweving met wonen *Waarden: -* *Gewoontegedrag:* trend monofunctionele woonontwikkelingen verbreken
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Privé
Randvoorwaarden	Regelgeving uitwerken die het verweven van functies ondersteunt (strategie 19).
Actoren	VOKA, Unizo, Resoc, Ontwikkelaars, ondernemers
Best Practice	Projecten 'Van leegstand naar verweving' door VLAIO-KCVS-VVSG

28. <u>Uitwerken van een 'verwevingstoolbox'</u>

Uitwerken van een toolbox die informatie en tools aanreikt die door bedrijven kunnen worden ingezet om in de kernen te blijven of die helpen om zich in de kernen te vestigen. (zie ook Vandekerckhove et al, 2019).

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het uitwerken van een toolbox *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Stads- en dorpskern
Overheid	Vlaamse overheid voor uitwerken – lokale besturen voor toepassen
Termijn	Korte termijn
Actoren	Vlaamse en lokale overheden samen met VOKA, Unizo, ondernemers, immobiliën, ontwikkelaars
Randvoorwaarden	Beleidsvisie nodig op lokaal niveau ter ondersteuning van verweving in de kern
Best Practice	Projecten 'Van leegstand naar verweving' (VLAIO-KCVS-VVSG) 'Verweefcoaches' (VLAIO) Verwevingstoets (Gent) Project Kameleon (Intercommunale Leiedal)

29. <u>Aanstellen van verwevingscoaches</u>

Verweefcoaches zijn in dienst van steden en gemeenten en helpen bedrijven bij het uitwerken van manieren om goed samen te kunnen leven met omliggende bewoning en dit zowel voor al gevestigde bedrijven als bij het in gebruik nemen van een nieuwe site voor bedrijvigheid in een woonomgeving. Op die manier wil men bedrijven die

zich momenteel nog buiten woongebied kunnen vestigen (nog geen schaarste), motiveren om zich toch in woongebied te vestigen. (zie ook Vandekerckhove et al, 2019).

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanstellen van personen die helpen ondersteunen bij het behoud van bedrijfsfuncties op verweven locaties *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Stads- en dorpskern, , rand
Overheid	Lokale overheden
Termijn	Korte termijn
Actoren	Lokale besturen, VOKA, Unizo, ondernemers
Randvoorwaarden	Beleidsvisie nodig op lokaal niveau ter ondersteuning van verweving in de kern
Best Practice	VLAIO-project ‘Verweefcoaches’ (subsidiëring verweefcoaches in dienst bij gemeente/intercommunale)

30. <u>Opmaken van correcte en actuele inventaris van beschikbare bedrijfsruimtes in kernen en randen.</u>

Opmaken (en blijven updaten) van een correcte en actuele inventaris van beschikbare bedrijfsruimtes. Het opmaken van een dergelijke databank is niet eenvoudig omdat niet altijd duidelijk is waarom een bedrijf leeg staat; staat het tijdelijk leeg met het oog op verbouwen, herinvestering, reorganisatie, of staat het echt leeg en is het beschikbaar om in gebruik te nemen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Materiële en immateriële structuur:* het inventariseren van beschikbare bedrijfsruimtes in kernen en randen *Waarden en normen: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Kernen en randen
Overheid	Vlaamse + lokale overheid
Termijn	Middellang
Randvoorwaarden	Koppelen van leegstandsinventaris met BizLocator: eigenaars van leegstaande panden stimuleren om deze op BizLocator te plaatsen Wijziging decreet leegstaande bedrijfsruimten Samenwerking verschillende administraties (OMG, VLAIO, Landbouw, Wonen) voor voeden en benutten van inventaris
Actoren	Vlaamse en lokale overheden samen met ondernemers, immobiliën, ontwikkelaars
Best Practice	Cfr. Bizlocator: gedigitaliseerd overzicht van groot aantal beschikbare ruimtes en locaties. Service design traject gevoerd door VLAIO ter optimalisatie inventarisatie leegstaande bedrijfsruimten

31. <u>Aanbieden van vestigingsadvies</u>

Voor het aanbieden van vestigingsadvies moet enerzijds een visie worden uitwerkt van waar welke bedrijvigheid wenselijk is en onder welke voorwaarden. Dit moet worden vertaald in exacte locaties. Tevens moet een verwevingsprofiel worden uitgewerkt van het vragende bedrijf. Het moet duidelijk zijn voor bedrijven tot wie ze zich moeten wenden voor dit advies.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* *Waarden:* *Gewoontegedrag:* ook wijzen op andere mogelijke locaties om zich te vestigen dan greenfields
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Gebiedswerking: uitwerken van visie rond vestigingen in het gebied en geven van advies aan bovengemeentelijke bedrijven Lokale overheden: Uitwerken van visie rond vestigingen in de gemeente. Bepalen en uitgifte van beschikbare locaties en geven van advies aan lokale bedrijven
Termijn	Middellang

Actoren	VOKA, Unizo, VVSG,
Randvoorwaarden	Kennis van ruimtelijk-economische vestigingsfactoren op lokaal en bovenlokaal niveau
Best Practice	Project 'Kameleon' door Leiedal (2016). Kameleon is een gesubsidieerd project vanuit het Vlaio in het kader van de oproep "Ondernemingsvriendelijke gemeente". Het project Kameleon heeft als doelstelling de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern uit de regio Kortrijk te verbeteren door een optimale dienstverlening en een proactief beleid. VLAIO: opmaak leidraad voor ruimtelijk-economisch onderzoek bij lokale besturen

32. <u>Vraaggestuurd werken ipv een aanbodbeleid voeren.</u>

Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en lokale administraties moeten een aanbod creëren vanuit een bestuurlijke visie. Hierbij moet men de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen binnen de kernen voorrang geven, rekening houdend met het type vragend bedrijf en de vanuit de visie vooropgestelde locatie(s) in de kern. Deze visie kan er mee voor zorgen dat niet-hinderlijke bedrijven niet buiten de rand verhuizen zodat op bedrijven- en industrieterreinen buiten de rand ruimte beschikbaar blijft voor hinderlijke bedrijven.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het detecteren van tendensen, van marktvragen, voeren van een marktverkenning, het creëren van aanbod in de kernen *Waarden:* *Gewoontegedrag:*
Type strategie	Financieel
Gebied	Stads- en dorpskern
Overheid	Lokale overheden
Termijn	Korte termijn
Actoren	Lokale besturen, ontwikkelaars, investeerders en hun vertegenwoordigende organisaties (Confederatie Bouw,…)
Randvoorwaarden	Voor hinderlijke bedrijven (klasse1) ruimte voorzien op bedrijventerreinen buiten de kernen
Best Practice	VLAIO: opmaak leidraad voor ruimtelijk-economisch onderzoek bij lokale besturen Segmentatiestudies I-II-III-IV.

4.3.3.2 Rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen

Beschrijving

Momenteel organiseren bedrijven zich individueel: eigen perceel, eigen parking, eigen kantine, individuele energie- en watervraag…. Rendementsverhoging daarentegen houdt in dat bedrijven trachten samen te werken, en bepaalde ruimtes gezamenlijk of afwisselend trachten te gebruiken of zich voor bepaalde functies (energie, waterbuffering) zo organiseren dat ze efficiënter omgaan met de beschikbare ruimte. "Het delen van ondersteunende activiteiten als opslag, bedrijfsrestaurants, vergaderfaciliteiten, parkeerfaciliteiten of zelfs rollend materieel verhoogt het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein! Alles wordt compacter en bedrijven verhogen hun rentabiliteit door zich op kernprocessen te focussen." (BWMSTR, 2015) Dit is eenvoudiger voor nieuwe bedrijventerreinen waar men reeds van bij de inrichting gezamenlijk gebruik kan faciliteren, dan voor bestaande bedrijventerreinen die gebonden zijn aan een bepaalde inrichting.

Bedrijfsleiders zijn bovendien gericht op het optimaal laten functioneren van hun eigen bedrijf en niet op het optimaliseren van het ruimtegebruik op hun bedrijventerrein. Samenwerken met het oog op het efficiënt invullen van het bedrijventerrein waarop ze gevestigd zijn, is dan ook niet voor de hand liggend. In Pilootprojecten 'Terug in Omloop' stelt men daarom voor om te werken met een projectregisseur. "Projectregisseurs combineren een goede kennis van het terrein met een neutrale positie waardoor ze steun bij andere bedrijven of omwonenden kunnen krijgen. Intercommunales, steden en gemeenten of zelfs bedrijvenverenigingen kunnen hiervoor goed geplaatst zijn." (BWMSTR, 2015)

Hoewel rendementsverhoging door ontwerpers reeds her en der wordt opgenomen bij de inrichting of herinrichting van bedrijventerreinen, blijft het vooralsnog vaak bij plannen. Rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen wordt dan ook aangeduid als gewenst vanuit het beleid, maar blijft in de praktijk vooralsnog eerder een niche.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	stijgende levensduurte, uitputting grondstoffen, opwarming aarde, groei ICT-mogelijkheden
Regime	Bedrijvigheid en industrie
Gebieden	Algemeen
Beleidsversterkende niche Rendementsverhoging van bedrijventerreinen is een doelstelling die men bij herinrichting van bestaande bedrijventerreinen wil nastreven. In de realiteit gebeurt dit nog slechts zeer weinig. Om die reden wordt het tijdens de verkenningsdagen aangeduid als niche. Doordat het kan bijdragen aan het verminderen van het ruimtebeslag wordt het gezien als beleidsversterkend. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag	
Mogelijke indicatoren	Diverse mogelijke indicatoren zijn onderzocht in segmentatie III van VPO (Gruijthuijsen et al, 2018) maar voorlopig zonder bevredigend resultaat.

Voorgestelde strategieën om deze niche te ondersteunen:

33. In kaart brengen van de onderbenutte ruimte op bedrijventerreinen

Onderbenutte ruimte op bedrijventerreinen is moeilijk in kaart te brengen. Hiervoor moet men een zicht hebben op het feitelijke, zichtbare ruimtegebruik van economische activiteiten. VLAIO heeft een GIS-bedrijventerreinlaag 'gebruikspercelen', waarbij 'niet-benutting' in kaart is gebracht, maar dat is op niveau van de percelen en geeft dus geen informatie over intensiteit van bebouwing, leegstand, onderbenutting,…Een databank met gegevens over dit feitelijke ruimtegebruik is momenteel niet voor handen. Een visuele terreinopname gecombineerd met bevraging is nodig om onderbenutte plekken op te sporen.

Cfr. Strategie 30: Opmaken van correcte en actuele inventaris van beschikbare bedrijfsruimtes in kernen en randen

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* de inventarisatie van gebouwen en percelen op bedrijventerreinen *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Steden en gemeenten, POM's, intercommunales (bedrijventerreinbeheerders)
Randvoorwaarden	Voldoende middelen
Actoren	Lokale overheden, ondernemers
Best Practice	RE-ST (Tim Vekemans): Manifest 'Overschotkaarten': bv. Hoogstraten: opdracht voorzien 100m² extra lokalen: bleek dat er heel wat lokalen waren die leeg stonden of op veel momenten niet gebruikt werden zodat uiteindelijk niet veel extra ruimte nodig was.

34. (Onder voorwaarden) belasten van niet benutten van bedrijfsgrond

In overeenstemming met de wetgeving op leegstand (bij > 50% leegstand), zou men ook het niet benutten van bedrijfsgrond moeten belasten en dit koppelen aan duidelijke voorwaarden rond wanneer en hoe lang het niet benutten wel kan.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van het belastingsysteem en de regelgeving *Waarden:* het sensibilisering rond de beperkte beschikbaarheid van ruimte *Gewoontegedrag:* het financieel afstraffen voor het niet benutten van ruimte
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Lokale
Randvoorwaarden	➢ Termijn vastleggen ➢ Differentiëren: gebieden afbakenen ➢ Differentiëren: goed inzicht krijgen in nodige bedrijfsruimte en ruimtelijke buffering ifv veiligheid en milieu ➢ Voortschrijdende belasting innen (gebaseerd op onderbouwde visie)
Best Practice	Belasting op de leegstand bedrijfsgebouwen

35. Bebouwingsplichten en/of exploitatieplichten invoeren

Regelgeving invoeren die bebouwing van onbebouwde percelen op actieve bedrijventerreinen, en/of exploitatie van gebouwen op actieve bedrijventerreinen onder bepaalde voorwaarden verplichtend maakt.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel*): het aanpassen van de regelgeving rond bebouwingsplichten en/of exploitatieplichten. *Waarden: het* sensibilisering rond de beperkte beschikbaarheid van ruimte *Gewoontegedrag:* het verplichten om niet gebruikte ruimte in gebruik nemen of terug ter beschikking te stellen voor gebruik door anderen
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)

Overheid	Vlaamse (uitwerken regelgeving), lokale (toepassen regelgeving)
Randvoorwaarden	➢ Termijn vastleggen ➢ Differentiëren: gebieden afbakenen ➢ Differentiëren: goed inzicht krijgen in nodige bedrijfsruimte en ruimtelijke buffering ifv veiligheid en milieu
Best Practice	Uitgifteplannen met bouw- en exploitatieverplichtingen binnen bepaalde termijn na aankoop, terugkooprecht via Decreet Ruimtelijke Economie voor gesubsidieerde bedrijventerreinen.

36. <u>Regelgeving (stedenbouwkundige verordeningen) aanpassen i.f.v. rendementsverhoging</u>

De huidige regelgeving vormt vandaag soms nog een obstakel voor het realiseren van rendementsverhoging op bedrijventerreinen. Ondanks verbrede mogelijkheden door de wijzigingen met de Codextrein vormt o.a. de afbakening van percelen en bouwzones in verkavelingsvoorschriften, BPA's en RUP's vaak een drempel in het verhogen van het rendement. Inventariseren van regelgeving die rendementsverhoging verhindert, en daarna de regelgeving aanpassen.

- ***Cfr. Strategie 26: Regelgeving uitwerken die verweving ondersteunt***

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van de stedenbouwkundige regelgeving *Waarden: beter benutten beschikbare ruimte* *Gewoontegedrag: traditioneel idee van kavelindeling doorbreken*
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Vlaamse
Termijn	Middellang
Randvoorwaarden	Nagaan invloed op uitgifteplan (soms zijn bouwvoorschriften opgenomen in verkoop- of erfpachtakte)
Actoren	Lokale besturen, ontwikkelaars

37. <u>Financiële incentives uitwerken die rendementsverhoging ondersteunen</u>

Uitwerken van een subsidiëringssysteem dat rendementsverhogende ingrepen, die soms organisatorisch een inspanning vragen, ondersteunt bv. geen of lagere belasting op collectieve delen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het verbinden van financiële voordelen aan een optimaler gebruik van ruimte op bedrijventerreinen *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Federaal - Vlaams

38. <u>Nieuw verdienmodel</u>

Proberen een nieuw winstgevend verdienmodel uit te werken om zo bedrijven over de streep te trekken bv. loods combineren met kantoren. Het probleem is dat het verhogen van het rendement van hun bedrijventerrein niet de core-business is van ondernemers, ze zijn er niet mee bezig, ondernemers hebben beperkte tijd en middelen om dergelijke nieuwe verdienmodellen uit te werken.

cfr strategie 27: Uitwerken van nieuwe verdienmodellen i.f.v. verweven

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het uitdenken van nieuwe verdienmodellen *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)

Overheid	Privé

39. Terugkooprecht (bestaande strategie)

Het terugkooprecht geeft het gewest, een intercommunale of de gemeente het recht om onroerend goed dat gevestigd is op een bedrijventerrein dat met de steun van een overheid (subsidies, onteigeningen,…) werd ontwikkeld, in principe terug te kopen tegen een prijs die bij de aankoop van een terrein werd omschreven. Dit gebeurt onder de voorwaarden, waaronder de termijn waarbinnen het terrein in exploitatie genomen zal worden, die in de akte werden omschreven.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het aanpassen van de regelgeving *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Lokale overheden
Randvoorwaarden	Geldt enkel voor BT's met steun overheid
Actoren	Publieke ontwikkelaars (POM's, intercommunales, stadsontwikkelingsbedrijven,…)

40. Pilootprojecten en andere goede voorbeelden bundelen en verspreiden

Goede referentieprojecten in binnen- en buitenland inventariseren en samenbrengen om te inspireren en de mogelijkheden bekend te maken.

cfr. strategie 11: Goede voorbeelden

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): -* *Waarden:* bewustmaking van beperkte beschikbaarheid ruimte en aantonen hoe het op een aantrekkelijke manier anders kan *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Vlaamse, regionale en lokale overheden + middenveld (economie)
Randvoorwaarden	Voorbeelden moeten haalbaar en mogelijk zijn voor andere situaties
Actoren	Private en publieke ontwikkelaars, architecten + middenveld (economie)
Best Practice	Ideeënboek kwalitatieve bedrijventerreinen (departement Omgeving)

41. Experimenteerruimte bieden

In november 2017 werd de conceptnota over een algemeen beleidskader voor het gebruik van experimentwetgeving en regelluwe zones goedgekeurd. Binnen dit kader kunnen regelluwe locaties/bestaande bedrijventerreinen/nieuwe ontwikkelingen worden bepaald, waar binnen welomschreven randvoorwaarden geëxperimenteerd kan worden met manieren waarop het rendement van bedrijventerreinen verhoogd kan worden.

cfr strategie 18: Regelluwe zones voor woonprojecten

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het bepalen van regelluwe zones waar ruimte is voor experimenten. *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Juridisch en organisatorisch
Gebied	Algemeen (bedrijventerreinen)
Overheid	Vlaamse overheid: creëren van wettelijk kader hiervoor Regionale en lokale overheden: aanbieden van ruimte hiervoor
Termijn	Korte termijn
Randvoorwaarden	Voor bestaande bedrijventerreinen is er mogelijk interactie met ruimtelijke voorwaarden die in akten van verkoop/ erfpacht zijn opgenomen: na te gaan in hoeverre mogelijk probleem met strijdigheid gelijkheidsbeginsel
Actoren	Lokale overheden samen met beheerders bedrijventerreinen

Best Practice	Zie: https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_20160704_SERVacademie_Experimentwetgeving.pdf Europa 'Innovation deals', Nederland 'Crisis en herstel-wet', Nederland 'Experimenteerwet gemeenten'

4.3.3.3 Opkomst bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen

Beschrijving

Waar bij rendementsverhoging van bedrijventerreinen de focus ligt op het combineren en efficiënt organiseren van verschillende soorten bedrijvigheid gaat het hier om het combineren van bedrijvigheid met andere functies. De opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen gaat verder dan het vermengen van verschillende soorten bedrijvigheid op één bedrijventerrein. Het verwijst naar mogelijke voorzieningen die nabij de werkomgeving kunnen gebracht worden zoals bv. kinderopvang, was- en strijkateliers. Voor de leefbaarheid van werknemers en om het aantal verplaatsingen te beperken, wordt het op deze manier mengen van functies op bedrijventerreinen een interessante piste. Wonen valt hier uiteraard niet onder. Het toelaten van wonen op bedrijventerreinen zou er door de werking van de vastgoedlogica juist toe leiden dat bedrijven van bedrijventerreinen verdreven worden. Wel wordt hierbij de kanttekening gemaakt dat bedrijventerreinen in eerste instantie moeten worden voorbehouden voor niet-(met-wonen-)verweefbare bedrijven.

Behalve voorzieningen worden er vandaag nog andere functies op bedrijventerreinen voorzien. Zo worden vanuit Vlaio subsidies aangeboden om bedrijventerreinen te vergroenen en is men vandaag wettelijk verplicht om waterbuffering te voorzien op het eigen perceel. Het binnenbrengen van deze functies op bedrijventerreinen maakt dat bedrijventerreinen die dicht bij wonen zijn gelegen, ook een betekenis kunnen krijgen voor de omwonenden. Op die manier kunnen ze op bepaalde locaties een antwoord bieden op de vraag van omwonenden naar groen of recreatie.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	opwarming aarde, groei 'deel'-cultuur
Regime	Bedrijvigheid en industrie
Gebieden	Algemeen
Beleidsversterkende niche Het voorzien van beleefbaar groen en water en het incorporeren van voorzieningen op bedrijventerreinen is een nieuw verschijnsel dat bescheiden reeds wordt toegepast bij de opmaak van plannen voor de (her)inrichting van bedrijventerreinen. Het wordt aangeduid als een beleidsondersteunend niche. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen 6. het realiseren van een multifunctioneel groenblauw netwerk van waterlopen en natuurlijke structuren als verbinding van de open ruimte en het stedelijk gebied.	
Mogelijke indicatoren	Inventarisatie verschillende functies op bedrijventerreinen

Voorgestelde strategieën om deze niche te ondersteunen

Volgende strategieën werden hier ook vermeld:

- ***Strategie 26:***

  – Opmaken van een gedetailleerde en gebiedsdekkende kaart die aangeeft welke bedrijvigheid waar zit.

Heel wat bedrijvigheid is vandaag al verweven met wonen. Op basis van een gedetailleerde en gebiedsdekkende kaart die aangeeft welke bedrijvigheid waar zit, krijgt men inzicht in de ruimtelijk economische logica vanuit bedrijven en kan men begrijpen hoe bedrijven hun locatiekeuze maken. Een dergelijke kaart geeft ook inzicht in verweving en combinaties die werken. Hierbij aanvullend kan een kaart worden opgemaakt die aangeeft welke bedrijvigheid waar mogelijk is.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Materiële en immateriële structuur:* gedetailleerd in kaart brengen van soorten bedrijvigheid binnen een bepaald gebied *Waarden en normen: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams - Lokale
Termijn	Middellange termijn – Korte termijn
Randvoorwaarden	OPM: Dit zelf inventariseren is zeer intensief voor lokale overheden. Misschien moet worden onderzocht of dit niet door de privé kan gebeuren als een soort zelfstandige adviesinstantie. Via OSLO-project opmaken op basis van beschikbare gegevens uit VKBO, vergunningenregister Segmentatiestudies in opdracht van departement Omgeving
Actoren	VOKA, Unizo, Resoc, Ondernemers, immobiliën
Best Practice	Kaart van het Brusselse Metropolitane Gebied gemaakt iov Brusselse en Vlaamse Overheid en provincie Vlaams-Brabant in het kader van het ontwerpend onderzoek voor de tentoonstelling 'A Good City Has Industry' (zie ook AWB, 2016) In de onderzoeken Segmentatie III "Ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties" en Segmentatie IV "Beweegredenen voor verweving van wonen en werken – Synthesenota" wordt voor bepaalde delen van Vlaanderen een gebiedsdekkende inventarisatie gemaakt.

42. <u>Regelgeving uitwerken die verweving van bedrijvigheid in de woonomgeving ondersteunt.</u>

De gewestplanbestemming 'woongebied' laat in theorie de verweving van wonen en bedrijvigheid toe toe ***'voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.***' De regelgeving o.a. op vlak van vestigingsvoorwaarden voor wonen en bedrijvigheid en industrie is echter sterk verschillend. Ook afstandsregels en emissienormen in de milieuwetgeving werken het verweven van bedrijvigheid en wonen soms tegen. Anderzijds geeft onderzoek aan dat er veel mogelijk is indien bedrijven en huishoudens met elkaar willen rekening houden. (Vandekerckhove et al, 2019).

- ***Strategie 40: Pilootprojecten en andere goede voorbeelden bundelen en verspreiden & strategie 11: Goede voorbeelden***

4.3.4 Voorzieningen

4.3.4.1 Herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting

Beschrijving

Voorzieningen moeten mee in het verhaal van rationaliseren en zetten in op schaalvergroting. Schaalvergroting verwijst naar het werken in grotere eenheden met als doel het verhogen van bedrijfsresultaten en het beperken van de kosten. Vanuit economisch standpunt heeft schaalvergroting voor organisaties vaak grote kostenvoordelen doordat (dure, moderne) machines en personeel meer efficiënt kunnen worden ingezet. Het vertaalt zich op vlak van ruimtegebruik voor voorzieningen in een toename van grootschalige nieuwbouwprojecten. Schaalvergroting doet zich in tal van publieke en private voorzieningen voor zoals ziekenhuizen, het onderwijs en de detailhandel waar zowel de omvang van de bedrijven toeneemt als de gemiddelde winkelgrootte. (Storme et. al., 2015) Sinds 2000 is het aantal ziekenhuizen met een capaciteitsklasse lager dan 450 permanent afgenomen terwijl het aantal ziekenhuizen met een capaciteitsklasse groter dan 450 licht is toegenomen. (RURA, 2018)

Doordat in de kernen slechts weinig gronden groot genoeg zijn hiervoor, werkt deze grootschaligheid herlokalisatie naar de stadsrand en het buitengebied in de hand. Dit hangt sterk samen met de bereidwilligheid van steden en gemeenten om bestemmingen in de rand en het buitengebied om te zetten in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Ook de vastgoedlogica speelt hierbij een grote rol.

Voor de voorzieningen zelf is deze herlocalisatie doorgaans positief doordat ze gepaard gaat met betere en modernere accommodatie. Grootschalige sportinfrastructuur (bv. stadion, ijspiste, golfterreinen, geclusterde sportinfrastructuur,…) of bovenlokale ziekenhuizen die veel mobiliteit genereren kunnen vaak beter in de rand van het verstedelijkt gebied voorzien worden, met als voorwaarde multimodaal bereikbaarheid, met een focus op goed openbaar vervoer en fietsverbindingen. Daarnaast kunnen sommige sporten omwille van hun eigenschappen moeilijk een plaats krijgen in de kernen zoals golf, watersporten, geluidsproducerende sporten (kleischieten, gemotoriseerde sporten,…), paardensport en luchtsporten zoals modelluchtvaart, zweefvliegen,… Voor deze sporten is ruimte in de rand of het buitengebied noodzakelijk.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Bevolkingsgroei, economisch groeiparadigma, automatisering, groei ICT-mogelijkheden
Regime	Voorzieningen (zorg, sport, logistiek) en bedrijvigheid
Gebieden	rand, buitengebied
(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend** Schaalvergroting en herlokalisatie zijn gangbare manieren om de nood aan meer ruimte op te lossen. Ze slorpen heel wat ruimte op en de nieuwe gebouwen liggen vaak op minder goed bereikbare locaties. Deze trend ligt daarom niet in lijn met de visie van de SVBRV. Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 4. het stimuleren van wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen 5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit	
Mogelijke indicatoren	Evolutie aantal ziekenhuizen per capaciteitsklasse, aantal en grootte van ziekenhuizen/bedrijven/sporthallen/logistieke gebouwen in de rand.

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen:

43. <u>Afwegingskader voor inrichting van nieuwe voorzieningen volgens principes van optimaal ruimtegebruik</u> Elke bouwaanvraag voor nieuwe ontwikkelingen op vlak van voorzieningen moet een score krijgen op basis van een aantal principes voor optimaal ruimtegebruik (cfr beleidsdoelstellingen Beleidsplan Ruimte Vlaanderen; stapelen, verdichten, verweven, delen, multifunctionaliteit, incl. mobiliteit en de aftoetsing of nieuwe voorziening op deze locatie opportuun en/of nodig zijn); 'ruimtelijke rendementsscore'/'ruimtegebruiksscore' naar voorbeeld van 'duurzaamheidsmeter'. Hiervoor wordt een afstiplijst opgesteld met principes die toegepast moeten worden bij de locatiekeuze van een project. De vergunningsverlenende overheid beoordeelt dit. Een minimale score hierop zou afdwingbaar gemaakt moeten worden voor vergunningen en/of subsidies. ***Cfr Strategie 8: Multicriteria afwegingskader***	
Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* Regelgeving rond locatie grootschalige nieuwbouw. *Waarden:* *Gewoontegedrag:*
Type Strategie	Organisatorisch en juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse overheid stelt op, lokale overheden passen regelgeving toe
Termijn	Korte termijn
Actoren	Vlaamse, regionale en lokale overheden, kennisinstellingen, ….
Randvoorwaarden	Hiervoor is het nodig te beschikken over een inventaris van voorzieningen én niet-ontwikkelde bestemmingen. Op basis hiervan kan lokaal en/of voor grotere gebieden (o.a. provinciaal) een visie worden ontwikkeld over waar voorzieningen nodig zijn ***Cfr. Strategie 25: Opmaken van een gedetailleerde en gebiedsdekkende kaart die aangeeft welke bedrijvigheid waar zit***
Best Practice	Nederland: Ladder duurzame verstedelijking. Hierbij moeten gemeenten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens deze Ladder. Het doel hiervan is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

4.3.4.2 Toename aantal (vaak slecht gelegen) woonzorgcentra en service flats

Beschrijving

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woonzorgcentra en service flats sterk toe. Tussen 2013 en 2017 was er een toename van in het aantal woongelegenheden in WZC van 70.152 naar 78.618. Tegen 2025 verwacht de Vlaamse overheid dat er 91.605 woongelegenheden in WZC erkend zullen zijn. (Vlaams Agentschap Zorg & Gezondheid, 2017) Vanuit de vastgoedmarkt is er hiervoor veel interesse omdat woonzorgcentra en service flats zich in een groeimarkt bevinden. Vergrijzing wordt stilaan een business op zich. Binnen het regime van de voorzieningen is de groei in WZC's en service flats een ruimte opeisende trend die een grote impact heeft op het toenemend ruimtebeslag. Aansluitend bij de voorgaande trend ivm schaalvergroting zijn WZC door hun toenemende schaalvergroting vaak minder goed gelegen. Tot slot worden deze WZC's en service flats steeds onbetaalbaarder voor de oudere generatie. In de periode 1991-2000 is de dagprijs elk jaar 1 procent duurder geworden bovenop de inflatie, in de periode 2000-2012 steeg de prijs met 0,6 procent. Maar tussen 2012 en 2016 werden rusthuizen jaarlijks 1,9 procent duurder bovenop de inflatie, en in 2016-2017 werden ze 1,25 procent duurder. (VRTNieuws, 2018)

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Economisch groeiparadigma, vergrijzing
Regime	Voorzieningen (zorg)
Gebieden	Algemeen
(=) **Beleidsverzwakkende gangbare trend** Deze trends sluit aan bij de gangbare manier van doen waarbij wanneer er meer woonruimte nodig is er woonruimte wordt bijgebouwd. Doordat het gaat om een voorziening kan hiervoor nog relatief gemakkelijk open ruimte worden aangesneden. Beleidsverzwakkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 5. het verzekeren van een robuuste open ruimte voor voedselproductie en biodiversiteit	
Mogelijke indicatoren	Aantal, schaal en locatie woonzorgcentra/service flats

Voorgestelde strategieën om de trend om te buigen:

Volgende strategieën werden hier ook vermeld:

- ***Strategie 8: Multicriteria afwegingskader***

44. *WZC als coöperatieven*

De toegenomen vraag naar zorg doet de prijzen van woongelegenheden in WZC op de vrije markt stijgen, waardoor aangepast wonen voor sommige ouderen onbetaalbaar kan worden. WZC als coöperatieven organiseren is een manier om woongelegenheden in WZC betaalbaar te houden. Ouderen bezitten dan een aandeel in de woonzorgcoöperatieve en huren van zichtzelf.

Cfr. Strategie 19: Uitwerken van een instrumentarium voor innovatieve woonprojecten
Cfr. Strategie 20: Alternatieve woonvormen niet financieel afstraffen

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* Nieuwe typologieën. *Waarden:* *Gewoontegedrag:*
Type strategie	Juridisch en financieel
Gebied	Stads- en dorpskernen
Overheid	Privé eventueel samen met lokale overheid
Termijn	Korte termijn

45. *Cohousing voor 55 plussers*

Cohousing voor 55 plussers, met duidelijke gezamenlijke delen, vormt een ruimtelijk interessante tussenvorm tussen thuis blijven in een te groot huis en wonen in een service-flat of WZC. Dit moet juridisch mogelijk gemaakt worden en vraagt een woningontwerp dat rekening houdt met mogelijke beperkingen bij ouderen (trappen,…). Cohousing is ruimtelijk vooral interessant indien dit op goed bereikbare locaties gebeurt.

Cfr. Strategie 19: Uitwerken van een instrumentarium voor innovatieve woonprojecten
Cfr. Strategie 20: Alternatieve woonvormen niet financieel afstraffen

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* Nieuwe typologieën. *Waarden:* *Gewoontegedrag:*
Type strategie	Organisatorisch, juridisch, financieel en infrastructuurgebonden
Gebied	Stads- en dorpskernen
Overheid	Federaal voor fiscale aspect, Vlaanderen (voor uitwerking van erkenning voor huurtoelagen en erkenning bestemming/welzijn: nl. Agentschap Wonen en/of Agentschap Zorg, Gezondheid), privé,
Termijn	Korte termijn
Actoren	Vlaamse, regionale en lokale overheden, cohousing actoren & vzw's gefocust op welzijn bv. Abbeyfield Vlaanderen
Randvoorwaarden	(1) Officiële erkening van deze residentiële woonvorm als een erkende woonvorm voor senioren (2) dwz ook erkenning als "bestemming" in eigendomsaktes zoals bij assistentiewoningen (3) erkenning van de (welzijns)organisatie(s) die deze woonvorm daarbij organiseren (4) idealiter dezelfde financiële voordelen (verlaagde BTW, vrijstelling onroerende voorheffing) en subsidiëring voorzien zoals voor assistentiewoningen, gekoppeld aan kwaliteitsgaranties (zowel ruimtelijk als organisatorisch werkbaar voor autonoom cohousen) (5) haalbaar maken voor mensen met zeer lage pensioenen/zonder eigendom (vanaf 55 plus ipv 65 plus) door het bestendigen van de huurtussenkomst volgens hetzelfde bevoorrechte tussenkomst-regime dat kwetsbare senioren genieten in OCMW/HVM.
Best Practice	Leuven: Casacura (Studenten zoeken een betaalbare kamer, veel thuiszorgcliënten hebben er één op overschot en wonen alleen) Abbeyfieldhuizen in het Brusselse (en Wallonië) : Maisons communautaires pour personnes âgées

4.3.4.3 Gedeeld gebruik van ruimte in tijd

Beschrijving

Bij gedeeld gebruik van ruimte in tijd wordt eenzelfde gebouw, of eenzelfde sportveld, dat initieel niet voor verhuring of gedeeld gebruik bedoeld is, door verschillende actoren op andere tijdstippen gebruikt. Op deze manier wordt de ruimte intensiever en optimaler benut en kan het aansnijden van nieuwe ruimte worden beperkt. Voorbeelden zijn scholen die hun speelplaats of lokalen ter beschikking stellen van anderen (bv. De Toverfluit (Molenbeek), De Ham (Mechelen)), Cultureghem in Brussel waar de Abattoirs in Anderlecht naast haar commerciële activiteiten ook socioculturele initiatieven de kans geven om deze ruimte te benutten of Fitclass dat bestaande locaties in scholen, zorg- of wooninstellingen of bedrijven gebruikt om 's avonds o.l.v. een coach mensen aan de slag te zetten met hun eigen beweegplan. Naast gebouwen kunnen ook sportvelden gedeeld gebruikt worden bv. voetbal, rugby en lacrosse op de sportvelden aan de Blaarmeersen van de stad Gent. Ook het religieus patrimonium dat vaak zeer goed gelegen is, biedt veel mogelijkheden voor gedeeld gebruik. Cijfers over gedeeld gebruik van ruimte in tijd zijn er niet, maar het aantal initiatieven en bijhorende handleidingen geven aan dat het een trend is die duidelijk doorgebroken is. Zie o.a.

http://slimgedeeld.be/stappenplan/

https://ambrassade.be/nl/kennis/artikel/ruimte-delen-hoe-doe-je-dat

https://www.agion.be/multifunctionele-schoolinfrastructuur

http://www.re-st.be/nl/onderzoek/zwerfruimte-over-on-der-benutting-van-ruimte

Ook blijken een groeiend aantal steden (bv. Genk, Balen, Beernem) belangstelling te hebben om het 'Zaalzoeker'-project dat in Antwerpen reeds enkele jaren bestaat over te nemen.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Stijgende levensduurte, uitputting grondstoffen, opwarming aarde, groei ICT-mogelijkheden, groei 'deel'-cultuur, groei vrijetijdscultuur
Regime	Voorzieningen (sport, onderwijs, verenigingsleven, toerisme, zorg) en bedrijvigheid
Gebieden	Stadskern
Beleidsversterkende nieuwe trend Gaat in tegen de traditie waarbij verenigingen of organisaties hun eigen lokalen of sportvelden wil hebben en is in die zin nieuw. Beleidsversterkend omdat ze bijkomend ruimtebeslag tegengaat. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen	
Mogelijke indicatoren	Aantal RUP's met zones met gedeeld ruimtegebruik, aantal brede scholen, aantal verhuringen stedelijk patrimonium

Voorgestelde strategieën om de trend te faciliteren:

46. Bouwen en ontwerpen in functie van delen

Gebouwen zo ontwerpen dat ze later eenvoudig kunnen worden omgevormd voor andere functies of voorzieningen. Architecten moeten creatief ontwerpen in functie van delen met het oog op multifunctionaliteit, toegankelijkheid, veiligheid, compartimentering, beveiliging en verwarming. Men mag het gebruik dus niet vastleggen tijdens de ontwerp- en bouwfase van een project. Interessant in het ontwerpen van schoolgebouwen in functie van naschools sporten.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* wijziging in de vormgeving van de infrastructuur *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Infrastructuurgebonden
Gebied	Algemeen
Overheid	Lokale + privé
Termijn	Lange termijn
Actoren	Alle toekomstige gebruikers mee rond de tekentafel: relevante diensten van de lokale overheid, architecten, aannemers, toekomstige gebruikers, onderwijs, het Instituut voor Sportbeheer en recreatiebeleid (ISB), sportfederaties, bedrijven,…
Best Practice	Park Groot Schijn (Antwerpen): twee voetbal- en twee korfbalclubs krijgen een gezamenlijke kantine die door verschuifbare wanden kan worden opgesplitst in 4 of samengevoegd tot één grote i.f.v. grotere evenementen

47. Patrimonium van de overheden delen

Overheden moeten het voorbeeld geven en hun patrimonium open stellen voor andere gebruikers. Overheidsgronden/gebouwen niet door de private markt laten wegkapen, zodat het beleid rond gedeeld ruimtegebruik overeind blijft.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het delen van beschikbare gebouwen *Waarden*: het aantonen dat de overheid belang hecht aan het delen van beschikbare ruimte *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Organisatorisch en infrastructuurgebonden
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse, provinciale en lokale
Termijn	Korte termijn
Randvoorwaarden	Onderzoek nodig welke (delen van) gebouwen zich hiervoor lenen
Actoren	Lokale, provinciale en Vlaamse overheden, infrastructuurbeheerders van de verschillende overheden, nieuwe actoren die ervaring hebben met ruimte delen (bv. sleuteldragers stad Antwerpen)
Best Practice	Antwerpen - Het Vlaams Kruis: minimale stedelijke dienstverlening, rest gemeenschappelijk gebruik. Antwerpen stelt stadspatrimonium ter beschikking: Felixpakhuis, Den Bell. Districtshuizen & stadszalen aan sociaal tarief in aandachtswijken, … GO! – Brede, open scholen: gaat o.a. uit van een strategisch bouwbeleid: de school van de toekomst kan haar werking combineren met woongelegenheid, sportinfrastructuur of zorgvoorziening. De bestaande infrastructuur wordt geanalyseerd en stapsgewijs aan het nieuwe concept aangepast.

Stappenplan voor het faciliteren van gedeeld gebruik van ruimte

Het delen van ruimte is een nieuwe trend die de doelstellingen uit de SVBRV ondersteunt. Deze trend vormt op zich reeds een strategie. Om deze trend/strategie te faciliteren worden een aantal noodzakelijke stappen aangeduid.
Om het delen van ruimte te laten werken is het belangrijk rekening te houden met een aantal factoren:

- Impact op de omgeving goed kunnen inschatten. Op het vlak van wonen (Veiligheid? Geluidsoverlast?), mobiliteit (Parkeeroverlast? Bereikbaar? Laagdrempelig?), immaterieel erfgoed, probleemwijk (catalysator? Sociale cohesie?) …

- Samenwerken met alle actoren in het gebied, de buurt betrekken: lokale overheid, bewoners, middenveld, bedrijven,…

48. Opmaken en up to date houden van een uitvoerige, gebiedsdekkende inventarisatie van niet- en onderbenutte beschikbare ruimtes/panden/zalen.

Uitvoerige inventarisatie van beschikbare (rest)ruimte. Het gaat hier concreet over ruimtes die op bepaalde tijdstippen van de dag/week leeg staan en moet zowel gebeuren voor private als overheidsgebouwen.

Cfr. Strategie 30: Opmaken van een correcte en actuele inventaris van beschikbare bedrijfsruimtes in kernen en randen

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het inventariseren van beschikbare gebouwen *Waarden*: - *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Lokaal
Actoren	Lokale dienst infrastructuur/patrimonium van de stad of gemeente, lokale verenigingen, bedrijven, handelaars, leegstandsbeheerders
Best Practice	Hoogstraten: RE-ST - Tim Vekemans (onderzoeksproject 'Zwerfruimte')

49. Bekend maken van beschikbare ruimte (open source databank & webtools).

Eenmaal men zicht heeft op de beschikbare ruimte, moet dit ook kenbaar gemaakt worden aan ruimtevragers. Om dit efficiënt te laten verlopen moet men (digitale) systemen ontwikkelen om aan het juiste doelpubliek bekend te maken waar en welke type ruimte beschikbaar is.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het bekend maken van beschikbare gebouwen *Waarden*: - *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Lokaal of privé
Best Practice	Zaalzoeker (Antwerpen): Verenigingen kunnen via een website beschikbare ruimte bekijken en huren.

50. Management van deelgebruik van locaties

Om deelgebruik van locaties mogelijk te maken is het belangrijk dat dit goed gecoördineerd en opgevolgd wordt. Het management van deelgebruik van locaties bestaat o.a. uit het aanstellen van een 'projectregisseur' en/of coach, het verstrekken van contactgegevens voor advies, het maken van een concreet afsprakenkader (veiligheid, eindverantwoordelijkheid, kosten, etc.), communicatie en transparantie, administratieve opvolging en het inzetten van mobiele conciërges.

Inzetten op rendement en efficiëntie, een verdienmodel uitwerken rekening houdend met

- maatschappelijke initiatieven gratis of aan sociale tarieven aanbieden
- de inzet van lokale economieprojecten voor bv. veiligheid en schoonmaak
- ondersteunende activiteiten met het oog op het 'deel'-gebruik (opslag, vergaderen, parkeren, bar, …)

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* de praktische organisatie van het delen van beschikbare gebouwen *Waarden*: - *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Lokaal of privé
Best Practice	Antwerpen - Blikfabriek, Lucerna-gebouw (Sociale projecten in gebouwen met leegstandsbeheer)

	Molenbeek: School De Toverfluit: elektronische toegang met badges voor derden die lokalen gebruiken Rapport multifunctionele schoolinfrastructuur (https://www.agion.be/multifunctionele-schoolinfrastructuur)

51. Regelgeving aanpassen in functie van gedeeld gebruik

Tijdens de verkenningsdagen wordt aangegeven dat in sommige beleidsdomeinen de regelgeving soms zodanig strikt is dat gebouwen met een bepaalde functie moeilijk kunnen worden gebruikt voor een andere functie. Vaak blijkt dit vooral in de perceptie te leven. Uit onderzoek van AGION (2018) blijkt dat het regelgevend kader voor onderwijsinfrastructuur geen hinderpalen vormt en veel vrijheid geeft aan schoolbesturen en architecten, en er geen sectorspecifieke bouwvoorschriften worden opgelegd door Onderwijs. Over de verschillende sectoren heen verschilt evenwel de regelgeving wat leidt tot juridische complexiteit. De regelgeving zou moeten worden aangepast zodat dezelfde regels gelden over de functies en sectoren heen.

Cfr. Strategie 26: Regelgeving uitwerken die verweving ondersteunt

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het gelijkschakelen van de regelgeving voor verschillende functies en in verschillende sectoren *Waarden*: - *Gewoontegedrag*: -
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams
Termijn	Middellange termijn
Actoren	Ambtenaren en actoren over de verschillende sectoren samen aan tafel

52. Ondubbelzinnige financiering

Er is veel financiële onzekerheid rond deelgebruik. Wanneer het gaat om verschillende functies is het niet duidelijk welke subsidies gelden en waar deze kunnen worden verkregen. De subsidiëring verschilt ook over de sectoren heen o.a. m.b.t. tarieven voor nieuwbouw en renovatie, waardoor het niet duidelijk is wie van de toekomstige gebruikers welke subsidies kan of mag aanvragen. Subsidiekanalen over de verschillende sectoren (sport, onderwijs, cultuur) dienen op elkaar afgestemd te worden om optimaal ruimtegebruik en multifunctioneel ruimtegebruik maximaal te faciliteren.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): Subsidiekanalen over de verschillende sectoren op elkaar afstemmen (sport, onderwijs, cultuur,…) Waarden: - Gewoontegedrag: -
Type strategie	Financieel
Gebied	Algemeen
Overheid	Federaal
Randvoorwaarden	Ruimtes delen mag niet betekenen dat je daar (financieel) nadeel van ondervindt.
Actoren	Ambtenaren en actoren over de verschillende sectoren samen aan tafel
Best Practice	AGION tracht dergelijke combinaties van functies zo goed mogelijk te faciliteren.

53. Nudging: deelgebruik als normale keuze instellen

Door op vergunningsaanvragen expliciet te laten aankruisen dat men zijn ruimte niet wil delen wordt men gestuurd om het wel te doen: als men dit vakje niet aanduidt is men verplicht om zijn ruimte te delen.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel): Waarden: Gewoontegedrag: het tegengaan van het automatisch ‘niet delen’
Type strategie	Organisatorisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaams
Termijn	Korte termijn

4.3.4.4 Tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen

Beschrijving

Tijdelijk gebruik wordt door De Smet omschreven als “een vorm van gebruik die zich (al dan niet gestuurd) ontwikkelt in afwachting van een ander nog niet gepland of vaststaand gebruik. Tijdelijk gebruik kan bijdragen aan de toekomstige (her)ontwikkeling van een plek. Het tijdsperspectief is onbegrensd, doordat er nog geen nieuwe bestemming werd bepaald voor het betreffende gebied.” (in Van Acker et. al, 2012) Vooraleer een volledige procedure is doorlopen om projecten uit te voeren, liggen (her)ontwikkelingsgebieden er vaak verlaten door hun vorige gebruikers bij. In afwachting van nieuwe ontwikkelingen groeit de tendens om de ruimte van deze locaties tijdelijk te gebruiken voor andere functies. Ook pop-ups zijn hier een voorbeeld van. In een stad als Gent zijn vandaag 33 projecten met tijdelijk gebruik gekend (pop-ups niet meegeteld). Tijdelijk gebruik zorgt naast het opvullen van leegstand ook voor sociale cohesie. Leegstaande gebouwen bieden ruimte voor essentiële, maar vaak ook ondergewaardeerde maatschappelijke behoeften (community vorming, buurtheropleving, etc.). Tijdelijke invulling kan ook ruimte bieden aan activiteiten die moeilijk een plek vinden. Hoewel nog niet toegepast wordt in de VCRO (art. 4.4.4.§2) voorzien dat geluidsproducerende sporten tijdelijk kunnen worden georganiseerd in havengebied zo lang er geen economische invulling is.

Brede maatschappelijke ontwikkelingen	Toenemende levensduurte, groei ‘deel’-cultuur, minder overheid - meer burger
Regime	voorzieningen (kleinhandel, horeca, scholen, zorg, sport, administratie, postgebouwen, banken), wonen, handel en bedrijvigheid
Gebieden	Stadskern, rand
Beleidsversterkende nieuwe trend Deze trend ligt in lijn met de opkomende ‘deel’-cultuur en het omgaan met de schaarse ruimte. Het zijn vernieuwende initiatieven die steeds meer opduiken en bewust ruimtegebruik centraal stellen. Vaak dragen ze bij aan de dynamiek van een wijk. Beleidsversterkend m.b.t. volgende doelstellingen uit de SVBRV 1. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag 3. de realisatie van een pallet van leefomgevingen	
Mogelijke indicatoren	Aantal pop-up winkels, aantal aanvragen tijdelijke projecten

Voorgestelde strategieën om de trend te ondersteunen

Volgende strategieën werden hier ook aangehaald en werden hiervoor al besproken:

- ***Strategie 46: Patrimonium van de overheden delen***

54. Leegstandregelgeving nog verder uitwerken om voorzieningen (tijdelijk) te kunnen in onderbrengen

De regelgeving m.b.t. leegstand maakt het vandaag soms moeilijk om gebouwen tijdelijk in gebruik te nemen, al dan niet voor andere functies. Deze regelgeving moet worden verfijnd zodat tijdelijk gebruik wordt aangemoedigd.

Deze strategie speelt in op de trend op vlak van	*Structuren (juridisch/financieel/infrastructureel):* het wijzigen van de regelgeving en het subsidiëringssysteem zodat tijdelijk gebruik mogelijk wordt gemaakt. *Waarden: -* *Gewoontegedrag: -*
Type strategie	Juridisch
Gebied	Algemeen
Overheid	Vlaamse overheid uitwerken Lokale overheden toepassen

4.4 Conclusie

De hiervoor besproken trends en strategieën zijn de weerslag van de bevraging van een gevarieerde groep actoren. Ze geven aan wat door deze groep, binnen de regimes wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, beschouwd wordt als trends en mogelijke strategieën die veel mogelijkheden bieden met het oog op het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. Veel van de aangeduide trends en strategieën zijn reeds bekend. Toch zijn er een aantal opvallende vaststellingen. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de trends en bijhorende strategieën die tijdens de verkenningsdagen werden aangestipt. Tabel 5 geeft een overzicht weer van de verschillende trends en bijhorende strategieën geordend per type strategie. Tabel 6 geeft de meest voorkomende types strategieën per type trend weer.

Tabel 5: Overzicht trends en strategieën

OMSCHRIJVING		REGIME	TREND - NICHE	RELATIE MET REGIME EN SVBRV	TYPE GEBIEDEN	VOORGESTELDE STRATEGIEËN *(aantal kruisjes = aantal strategieën)*[6]			
						ORGANISATORISCH	FINANCIEEL	JURIDISCH	INFRA-STRUCTUUR-GEBONDEN
4.3.1.1	**Functiewijzigingen door de werking van de vastgoedlogica**	bedrijvigheid en industrie, voorzieningen, landbouw en groen	trend	gangbaar verzwakkend (=)	algemeen	xx	xxx	xxxx	
4.3.2.1	**Voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte door wonen**	wonen	trends	gangbaar verzwakkend (=)	algemeen	xxx	x	xx	x
4.3.2.2	**Toename onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten**	wonen	trend	gangbaar Verzwakkend (=)	rand, buitengebied		x	x	x
4.3.2.3	**Stijging van de woningprijzen op goedgelegen locaties**	wonen	trend	gangbaar verzwakkend (=)	stadskernen		x		
4.3.2.4	**Kleiner, dichter en hoger bouwen in kernen**	wonen	trend	nieuw verzwakkend (↘) (↗) én nieuw versterkend[7]	stadskern en dorpskern stadskern en dorpskern	x		x	x

[6]. Sommige strategieën zijn van toepassing op verschillende trends waardoor de som van de kruisjes niet gelijk is aan het totale aantal strategieën. Strategieën die worden aangeduid als 'Volgende strategieën werden hier ook vermeld' worden in de tabel meegeteld.

[7] Op een kwalitatieve manier kleiner, dichter en hoger wonen als een nieuwe manier van stadsontwikkeling die aansluit bij de SVBRV wordt gezien als beleidsversterkend. Vanuit een streven naar winstmaximalisatie zo veel mogelijk wooneenheden realiseren in naam van verdichting en de 'verappartementisering' van dorpskernen sluiten niet aan bij de doelstellingen uit de SVBRV. In deze vorm wordt de trend aangeduid als beleidsverzwakkend. De aangeduide strategieën zijn strategieën om het beleid te ondersteunen.

OMSCHRIJVING		REGIME	TREND - NICHE	RELATIE MET REGIME EN SVBRV	TYPE GEBIEDEN	VOORGESTELDE STRATEGIEËN *(aantal kruisjes = aantal strategieën)*[6]			
						ORGANISATORISCH	FINANCIEEL	JURIDISCH	INFRA-STRUCTUUR-GEBONDEN
4.3.2.5	**Opkomst alternatieve woonvormen**	wonen	trend en niche[8]	nieuw versterkend[9]	stadskern, rand (CLT en woon-coöperatieve) algemeen (cohousing)	x	x	xx	
4.3.2.6	**Opkomst modulair bouwen**	wonen, bedrijvigheid, industrie	niche	nieuw versterkend	algemeen			x	
4.3.2.7	**Opkomst deelgebruik van goederen**	wonen, mobiliteit	trend & niche[10]	nieuw versterkend	stadskern, rand		x	x	x
4.3.3.1	**Aansnijden greenfields**	bedrijvigheid & industrie en landbouw	trend	gangbaar verzwakkend	rand en buitengebied	xxxxxx	x	x	
4.3.3.2	**Rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen**	bedrijvigheid en industrie	niche	niche versterkend	algemeen	xxx	xxxx	xxxx	

[8] Cohousing wordt in de loop van de verkenningsdagen aangeduid als trend, wooncoöoperaties en community land trusts vormen eerder nog niches.
[9] Vaak gaan alternatieve woonvormen gepaard met een spaarzaam omgaan met ruimte, door bepaalde functies in een gedeelde ruimte onder te brengen en in mindere mate door alternatieve woontypologieën uit te werken. In dat geval zijn nieuwe woonvormen beleidsversterkend i.f.v. de SVBRV. Als het enkel gaat om woonvormen die uitgaan van een ander organisatorisch of financieel principe zijn ze niet beleidsversterkend m.b.t. de SVBRV.
[10] Auto- en fietsdelen worden tijdens de verkenningsdagen aangeduid als echte trends, het delen van goederen voor dagelijks gebruik wordt nog meer als een niche aangeduid
[11] Wanneer greenfields worden aangesneden voor niet-verweefbare activiteiten zoals Klasse I bedrijven wordt dit gezien als beleidsversterkend.

OMSCHRIJVING		REGIME	TREND - NICHE	RELATIE MET REGIME EN SVBRV	TYPE GEBIEDEN	VOORGESTELDE STRATEGIEËN *(aantal kruisjes = aantal strategieën)*[6]			
						ORGANISATORISCH	FINANCIEEL	JURIDISCH	INFRA-STRUCTUUR-GEBONDEN
4.3.3.3	**Opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen**	bedrijvigheid en industrie	niche	versterkend ↗	algemeen	x			
4.3.4.1	**Herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting**	Voorzieningen (zorg, sport, logistiek) en bedrijvigheid	trend	gangbaar verzwakkend =	rand, buitengebied	x		x	
4.3.4.2	**Toename aantal (vaak slecht gelegen) WZC en service flats**	Voorzieningen (zorg)	trend	gangbaar verzwakkend =	algemeen	x	xx	xx	x
4.3.4.3	**Gedeeld gebruik van ruimte in tijd**	voorzieningen (sport, onderwijs, verenigingsleven, toerisme, zorg) en bedrijvigheid	trend	nieuw versterkend ↗	Stadskern	xxxxx	x	x	xx
4.3.4.4	**Tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen**	voorzieningen (kleinhandel, horeca, scholen, zorg, sport, administratie, postgebouwen, banken), wonen, handel en bedrijvigheid	trend	nieuw versterkend ↗	Stadskern, rand			x	

Tabel 6: Overzicht types strategieën (infrastructuurgebonden, juridisch, financieel en organisatorisch)

Soort Trend	Voorgestelde strategieën			
	Organisatorisch	Financieel	Juridisch	Infrastructuurgebonden
gangbaar beleidsverzwakkend	13	10	12	4
gangbaar beleidsversterkend	-	-	-	-
afwijkend beleidsverzwakkend	-	-	-	-
afwijkend beleidsversterkend	14	3	6	5
niche beleidsverzwakkend	-	-	-	-
niche beleidsversterkend	3	4	6	-

4.4.1 Trends

In het theoretisch gedeelte hebben we aangegeven dat we voor de analyse van veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact uitgaan van een multi-levelperspectief uit de systeembenadering. Dit bood ons de mogelijkheid om een aantal brede maatschappelijke ontwikkelingen die niet noodzakelijk ruimtelijk zijn zoals de opkomst van de 'deel'cultuur, de toenemende milieuproblematiek en technologische ontwikkelingen, maar die wel een impact hebben op de manier waarop we onze ruimte gebruiken, te onderscheiden van trends op vlak van ruimtegebruik.

Op een tweede niveau, onder deze brede maatschappelijke ontwikkelingen, hebben we 8 regimes aangeduid waarbinnen functies worden vervuld die ruimte vragen. Aansluitend bij een parallel lopende studie van het VPO rond transformaties van panden, hebben we ons in het kader van dit onderzoek beperkt tot die regimes die functies vervullen binnen de bebouwde ruimte nl. wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Binnen deze regimes onderscheiden we enerzijds trends die al jaren aan de gang zijn. Ze sluiten aan bij de 'normale' manier van dingen doen en we duiden ze aan als gangbare trends. Ze vormen de dominante manier van doen en sluiten aan bij hoe de meeste mensen over onze ruimte denken en ermee omgaan. Vandaag weten we dat een aantal van deze trends niet bijdragen tot de doelstellingen uit de SVBRV, in het bijzonder het beperken van het bijkomend ruimtebeslag. Gangbare trends die aansluiten bij de doelstellingen uit de SVBRV worden aangeduid als beleidsversterkende, gangbare trends. Gangbare trends die niet aansluiten bij de doelstellingen uit de SVBRV worden aangeduid als beleidsverzwakkende, gangbare trends. Deze laatste zijn trends die aan de hand van welbepaalde strategieën moeten worden omgebogen in overeenstemming met het gewenste beleid.

Ten slotte onderscheiden we op een derde niveau niches. Niches zijn heel nieuwe manieren om met onze ruimte om te gaan. Ze worden nog maar door een beperkt aantal mensen toegepast en bevinden zich nog in een experimentele fase. Als deze niches wel reeds op een bepaald niveau geïnstitutionaliseerd zijn, duiden we ze aan als nieuwe trends. Nieuwe trends zijn originele manieren om met onze ruimte om te gaan die passen binnen een breder verhaal dat reeds door een grotere groep mensen onderschreven wordt. Systeemtransitie kan maar op gang komen wanneer er zowel druk is vanuit een aantal brede maatschappelijke ontwikkelingen, als binnen de regimes zelf én als er binnen de regimes nieuwe manieren ontstaan om binnen het systeem te functioneren die inspirerend kunnen werken.

4.4.1.1 Beleidsverzwakkende en beleidsversterkende trends en niches

Wanneer we kijken naar de resultaten valt het op dat de trends die door de aanwezigen op de verkenningsdagen worden aangeduid als trends waar het meeste winst te halen valt in functie van de doelstellingen uit de SVBRV, vooral beleidsverzwakkende, gangbare trends zijn en beleidsversterkende, nieuwe trends en niches. Zeven van de vijftien trends worden aangeduid als 'beleidsverzwakkende gangbare' trends, vijf worden aangeduid als 'beleidsversterkende, nieuwe trends' en drie worden aangeduid als beleidsversterkende niches. Beleidsversterkende, gangbare en beleidsverzwakkende, nieuwe trends zijn in de gesprekken minder aan bod gekomen. (zie tabel 1: Overzicht trends en strategieën) Het feit dat i.f.v. de beleidsdoelstellingen nieuwe trends en niches ongeveer evenveel worden aangeduid als gangbare trends, geeft alvast aan dat systeemverandering nodig zal zijn om de doelstellingen uit de SVBRV te realiseren.

Beleidsverzwakkende, gangbare trends

Wat opvalt bij de beleidsverzwakkende, gangbare trends, is dat ondanks het gewenste beleid (en mede dankzij de manier waarop dit in de media werd gecommuniceerd) de blijvende bebouwing van niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte, binnen elk van de bevraagde regimes wordt aangeduid als een trend waar nodig iets aan gedaan moet worden. Het gaat dan om het aansnijden van greenfields, de voortdurende inname van de niet bebouwde ruimte door wonen, herlocalisatie door schaalvergroting voor voorzieningen en de toename van het aantal WZC en service flats m.a.w. om bijkomend ruimtebeslag. Een nuance hierin is het aansnijden van greenfields voor niet-verweefbare bedrijven en de herlocalisatie van bepaalde sporten naar de rand of het buitengebied. Niet-verweefbare bedrijven en bepaalde sporten vinden vaak moeilijk een locatie en de beschikbare ruimte op greenfields of bestemde zones voor voorzieningen moet dan ook voor hen beschikbaar blijven. Wonen biedt aan vastgoedmakelaars vaak de snelste en grootste opbrengt waardoor ze een zeer dominante speler zijn op

het vlak van ruimtegebruik. Hierdoor wordt beschikbare grond met bestemming bedrijvigheid, industrie, voorzieningen, landbouw en groen maar al te vaak op vraag van ontwikkelaars veranderd van functie naar wonen. Hierbij wordt door steden en gemeenten vaak geredeneerd dat de gronden toch aansluiten bij wonen. Bovendien zijn gemeenten voor hun inkomsten grotendeels afhankelijk van het aantal inwoners en van de aanwezigheid van bedrijven, waardoor het ook voor hen vaak interessant is om bijkomend te ontwikkelen. Een andere gangbare, beleidsverzwakkende trend die tijdens de verkenningsdagen werd aangeduid is de stijging van de woningprijzen op goedgelegen locaties. Deze trend wordt echter niet bevestigd in onderzoek naar ontwikkelingen van stationsomgevingen. Dit soort ontwikkelingen zijn evenwel relatief recent. Als er door de verhoogde sensibilisering rond het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets en de invoering van de Mobiscore meer vraag komt naar het wonen rond stationsomgevingen, bestaat het risico evenwel dat de prijzen hier, en in de buurt van andere mobipunten, door de werking van vraag en aanbod op termijn wel zullen stijgen. Als dusdanig vormt het alleszins een aandachtspunt. Een laatste gangbare beleidsverzwakkende trend is de toename van de onderbezette woningen in de 20e eeuwse woonwijken en linten.

Beleidsversterkende, nieuwe trends en niches

Bij de beleidsversterkende, nieuwe trends valt op dat ze bijna allemaal, net zoals twee van de drie aangeduide beleidsversterkende niches, gerelateerd zijn aan de opkomst van de ‘deel’-cultuur en de daarmee gepaard gaande nood tot samenwerking. Zowel gedeeld gebruik van ruimte in tijd, als tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen, de opkomst van deelgebruik van goederen, de opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen en de opkomst van alternatieve woonvormen vragen om ruimte te delen en samen te werken. Hoewel de ‘deel’-cultuur en de daarmee gepaard gaan verschuiving van ‘bezit’ naar ‘gebruik’ vooral bij jongeren en jongvolwassenen steeds meer verspreid geraakt (cfr streamingsdiensten zoals spotify, netflix), wijkt dit waardenpatroon sterk af van het individualisme dat jarenlang tekenend is geweest voor de westerse samenleving. Dat betekent dat als men deze trends, die hun oorsprong deels vinden in de ‘deel’-cultuur, wil versterken, men zeker ook zal moeten inzetten op het breder verspreiden van de ‘deel’-cultuur.

Daarnaast moet het beleidsversterkende karakter van een aantal nieuwe trends soms ook genuanceerd worden. Cohousing en de opkomst van alternatieve woonvormen worden globaal aangeduid als beleidsversterkende trends. Dit wordt tijdens de verkenningsdagen enigszins genuanceerd door aan te geven dat er ook cohousing projecten worden opgezet in het buitengebied, en dat cohousing projecten niet noodzakelijk minder beslag leggen op onze ruimte. Alleen wanneer de private delen klein gehouden worden en er voldoende functies gezamenlijk worden georganiseerd kan cohousing beleidsversterkend werken. Ook de betere betaalbaarheid van wooncoöperaties of Community Land Trusts gaat niet noodzakelijk gepaard met een kwaliteitsvolle manier van bouwen en een gedifferentieerd woonaanbod. Veel hangt af van de manier waarop de gebouwen uiteindelijk worden vorm gegeven. Wanneer ten slotte, kleiner, dichter en hoger bouwen zich voordoet in de vorm van ‘verappartementisering’ en/of het dichtbouwen van elk stukje open ruimte in stads- en dorpskernen gaat het vaak eerder om winstbejag dan om het aanbieden van een kwalitatief hoogstaand ‘Pallet van leefomgevingen’.

4.4.1.2 Trends naar gebied

Bij de bespreking van de trends en niches tijdens de verkenningsdagen werd ook gekeken waar ze zich voordoen; de stadskernen, de dorpskernen, de randen, het buitengebied of algemeen m.a.w. op al deze plaatsen.

Algemeen voorkomende trends

Drie trends en drie niches worden aangeduid als algemeen voorkomend. Twee daarvan zijn ‘functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica’ en de ‘voortdurende inname van de niet-bebouwde ruimte voor wonen’. Beide trends zijn gangbare, beleidsverzwakkende trends. Ze worden doorheen de gesprekken steeds opnieuw aangehaald als dé meest belangrijke trends om aan te pakken met het oog op het beperken van het bijkomend ruimtebeslag.

Naast deze twee dominante trends worden ook de drie niches uit het onderzoek nl. de opkomst van modulair bouwen, rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen en de opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen aangeduid als ‘algemene’ trends. Dit is vooral zo omdat

niches nog slechts weinig voorkomen en het daardoor niet helemaal duidelijk is of ze specifiek met een bepaald gebied verbonden zijn. Gezien ze in essentie beleidsversterkend (kunnen) zijn, is het goed om minstens de mogelijkheid te bieden om ermee te experimenteren. Modulair bouwen kan overal zinvol zijn om in bepaalde fases van het leven (gezinsuitbreiding, opvang ouders, meer van thuis uit werken,…) de vraag naar meer ruimte op te vangen, die zich kan voordoen bij kleinere woningen. Ook de rendementsverhoging van bestaande, goedgelegen bedrijventerreinen is in alle gebieden relevant. In welke gebieden de opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen een meerwaarde kan bieden, zal afhankelijk zijn van het type alternatieve functies die worden aangeboden (kinderopvang, strijkatelier, groenzone met spelprikkels enz) en de nood daaraan in de onmiddellijke omgeving.

De laatste algemene trend die werd aangeduid is cohousing. Wanneer cohousing wordt uitgewerkt met het oog op het beperken van het ruimtegebruik, door het in grote mate delen van ruimtes, kan het, vooral in de kernen en de rand, een meerwaarde bieden i.f.v. het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag en de realisatie van een pallet van leefomgevingen. Anderzijds is de inname van open ruimte met het oog op het opzetten van cohousingprojecten in het buitengebied eerder beleidsverzwakkend.

Delen in de stadskernen

Nieuwe, beleidsversterkende trends waarin delen en samenwerken centraal staat, zoals de opkomst van alternatieve woonvormen zoals wooncoöperaties en Community Land Trust, de opkomst van deelgebruik van goederen (auto, fiets, step), het gedeeld gebruik van ruimte in tijd en het tijdelijk gebruik van ruimte in afwachting van nieuwe ontwikkelingen, komt vooral voor in de stadskernen, en in mindere mate in de stadsranden. Hoewel dit niet tijdens de verkenningsdagen besproken werd, is een voor de hand liggende verklaring de grotere urgentie die in de steden gevoeld wordt en de grotere kritische massa die aanwezig is om dit soort projecten rendabel te maken. In die zin functioneren steden als trekker van systeemtransitie van onderuit. In de dorpen en het buitengebied wordt de urgentie veel minder sterk ervaren. Om ook hen mee te krijgen in het 'deel'-verhaal zal het belangrijk zijn om te onderzoeken hoe het delen vertaald kan worden naar, en vorm en betekenis kan krijgen in, kleinere steden en gemeenten.

Kleiner, dichter en hoger bouwen in stads- en dorpskernen

De nieuwe, beleidsversterkende trend 'kleiner, dichter en hoger bouwen' komt zowel voor in de stadskernen als in de dorpskernen. In dorpskernen wordt dit echter al snel aangevoeld als 'verappartementisering', de negatieve variant van deze trend waarbij dorpskernen een groei van het aantal appartementsgebouwen zien die niet altijd in verhouding is (of wordt ervaren) met de schaal van het dorp. In meer stedelijke gebieden, waar de urgentie groter is en de lokale overheden meer ervaring en mankracht hebben, worden projecten waar kleiner, dichter en hoger wordt gebouwd, vaak door de stad geïnitieerd als stadsvernieuwingsproject. Hierdoor hebben de overheden meer in te brengen, kunnen ze hogere kwaliteitseisen vooropstellen en de naleving ervan opvolgen. Hoewel het als trend niet door het bestaande onderzoek wordt ondersteund, verwacht men tijdens de verkenningsdagen dat de woningprijzen op locaties nabij knooppunten en voorzieningen zullen stijgen, en dit zowel in de stads-, als in de dorpskernen.

Randen en buitengebied

Trends die zich vooral in de randen en het buitengebied voordoen, zijn de toename van onderbezette woningen in 20e eeuwse woonwijken en linten, het aansnijden van greenfields en de herlokalisatie van voorzieningen door schaalvergroting. Het ligt voor de hand dat trends die beleidsverzwakkend werken i.f.v. het beperken van het bijkomend ruimtebeslag zich vooral voordoen op die locaties waar er nog open en/of niet-bebouwde ruimte te vinden is.

4.4.2 Strategieën

4.4.2.1 Type strategieën

Bij de trends maakten we een onderscheid tussen beleidsverzwakkende en beleidsversterkende trends. Op vlak van strategieën betekent dit dat voor beleidsverzwakkende trends strategieën moeten worden

uitgewerkt die de trend kunnen ombuigen, terwijl beleidsversterkende trends juist strategieën vragen die de trends ondersteunen en faciliteren.

Algemeen zien we dat voor het ombuigen van beleidsverzwakkende, gangbare trends zowel wordt teruggegrepen op de 'klassieke' regelgevende rol van de overheid als op financiële en organisatorische strategieën. De nood aan juridische strategieën illustreert de onmacht van de klassieke, juridisch instrumenten (te traag, te weinig ingrijpend tov gewestplan) om het beleid te sturen, terwijl de voorgestelde financiële strategieën verwijzen naar de nood om instrumenten te ontwikkelen waarmee de vastgoeddynamiek snel en effectief kan worden bijgestuurd (b.v. verhandelbare ontwikkelingsrechten, koppelen van het kadastraal inkomen aan de locatie of invoeren tweetrapssysteem zie 4.3.1.1). Voor de beleidsversterkende, nieuwe trends blijken vooral organisatorische strategieën belangrijk. (zie tabel 2: Overzicht types strategieën) Hoewel de verschillen niet groot zijn en gebaseerd op een beperkt aantal voorbeelden, valt toch op dat op vlak van niches vooral juridische strategieën worden voorgesteld. Dit geeft aan dat niches, nog meer dan nieuwe trends, afwijken van het gebruikelijke, en dat de regelgeving hier helemaal nog niet is op voorzien.

Wat betreft het juridische en financiële kader op vlak van ruimte waarbinnen we verschillende functies vervullen, zien we dat dit tot vandaag sectoraal is uitgewerkt waardoor dit vaak sterk verschilt over de verschillende beleidsdomeinen. Voor de verschillende functies geldt een eigen regelgeving en financiering, die vaak sterk van elkaar afwijkt. Uit de bespreking van de trends hierboven blijkt dat een groot aantal trends en strategieën die een belangrijke positieve impact kunnen hebben op de doelstellingen uit de SVBRV, gestuurd worden vanuit een groeiende 'deel'-cultuur. Hierbij staat samenwerking over sectoren heen centraal. Voorbeelden hiervan zijn o.a. gedeeld gebruik van ruimte in tijd, tijdelijk gebruik, de opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen en de opkomst van alternatieve woonvormen. Uit de strategieën die voor deze trends worden voorgesteld, blijkt dat het in overeenstemming brengen van de regelgeving en het financiële kader over de verschillende functies en beleidsdomeinen heen, dan ook belangrijk zal zijn om deze nieuwe beleidsversterkende trends m.b.t. delen en verweven definitief te laten doorbreken. Hiervoor is samenwerking binnen het departement Omgeving én over de beleidsdomeinen heen noodzakelijk.

Juridische strategieën

Juridische strategieën die werden voorgesteld voor het tegengaan van beleidsverzwakkende, gangbare trends blijken vooral gericht op het verfijnen van de bestaande regelgeving en het verzekeren van een strikte naleving van de regelgeving. Voorbeelden zijn het invoeren van een motiveringsplicht voor bestemmingswijzigingen, bebouwingsplichten en/of exploitatieplichten invoeren en het opstellen van RUP's om verdere bebouwing in de linten tegen te gaan. Juridisch strategieën die worden voorgesteld in het kader van beleidsversterkende, nieuwe trends zijn eerder gericht op het uitwerken van nieuwe regelgeving, zoals bv. het uitwerken van de leegstandregelgeving om voorzieningen (tijdelijk) te kunnen in onderbrengen of het uitwerken van een instrumentarium voor innovatieve woonprojecten. Een belangrijke juridische strategie die tijdens de verkenningsdagen verschillende keren werd aangehaald als noodzakelijk om positieve trends en niches te laten groeien, is het creëren van regelluwe plekken waar binnen bepaalde randvoorwaarden geëxperimenteerd kan worden. In november 2017 werd de conceptnota over een algemeen beleidskader voor het gebruik van experimentwetgeving en regelluwe zones goedgekeurd. Voor een overheid wiens taak het altijd is geweest om een regelgeving uit te werken en de naleving daarvan op te volgen, is dit een heel nieuwe benadering. Eén van de uitdagingen vandaag is het bepalen van locaties, projecten en randvoorwaarden waarbinnen vernieuwende ontwikkelingen kunnen worden uitgetest.

Financiële strategieën

Een aantal van de voorgestelde financiële strategieën spelen in op de werking van de vastgoedlogica. Dit mechanisme is tijdens alle verkenningsdagen aangehaald als een nefaste factor m.b.t. de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid en industrie, landbouw en voorzieningen. Daarnaast worden voor beleidsverzwakkende, gangbare trends, net zoals bij de juridisch strategieën, eerder ontradende strategieën voorgesteld, zoals het (onder voorwaarden) belasten van onderbenutting en het differentiëren van fiscale regimes ngl. de locatie. Voor beleidsversterkende, nieuwe trends worden dan weer vooral financiële incentives voorgesteld zoals subsidies om 'deel'-projecten of rendementsverhoging te ondersteunen en wordt gevraagd om bestaande strategieën aan te passen of te verfijnen (bv. planbaten en planschaderegeling). Opmerkelijk zijn een aantal voorstellen tot het uitwerken van nieuwe verdienmodellen

met name i.f.v. verweving en rendementsverhoging van bedrijventerreinen. Hierin hoort men de stem van de aanwezige doeners, nieuwe actoren die graag willen bijdragen tot het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV maar realistisch zijn, en inzien dat bepaalde strategieën pas op grote schaal zullen werken als ze voor alle partijen een win-win betekenen. Het verwijst ook naar een bepaalde scepsis tov het beleid en de overtuiging dat niet alles van bovenuit geregeld moet en kan worden.

Organisatorische strategieën

Voor de nieuwe, beleidsversterkende trends die in zekere mate al geïnstitutionaliseerd zijn, blijken voornamelijk organisatorische strategieën nodig te zijn. Nieuwe, beleidsversterkende trends, zijn trends die duidelijk zijn ingezet maar die voor een verdere doorvoering enerzijds nood hebben aan correcte informatie en een goede omkadering. Anderzijds is het belangrijk dat de kennis en inzichten die reeds verworven zijn kunnen groeien en bij een breed publiek bekend worden. Tijdens de verkenningsdagen werden verschillende types organisatorische strategieën aangeduid:

1. In functie van verweving van bedrijvigheid met wonen moeten kaarten worden opgemaakt die aangeven welke bedrijvigheid waar zit en waar er welk soort van verweving mogelijk is. Ook om te bepalen waar er nood is aan nieuwe voorzieningen is het nuttig om een kaart van bestaande voorzieningen en geplande ontwikkelingen op te maken.
2. Inventarisatie en het up-to-date houden van beschikbare locaties voor het juiste ruimtegebruik op de juiste plaats (verweving, rendementsverhoging, ruimte delen, herlocalisatie van voorzieningen,…) is een belangrijke en noodzakelijk eerste stap voor een goed locatiebeleid. Verschillende mechanismen, waaronder beperkte mensen en middelen en de privacywetgeving, dragen er toe bij dat het inventariseren van beschikbare panden, leegstand, onderbenutting of bv. het bepalen van goede locaties voor nieuwe voorzieningen slechts moeizaam verloopt.
3. Eenmaal men zicht heeft op beschikbare locaties moet deze kennis bekend gemaakt worden aan het juiste doelpubliek. Vandaag kan dat goed georganiseerd worden via digitale media. (cfr het project ‘Zaalzoeker’ in Antwerpen)
4. Op basis van deze kennis kan men mensen begeleiden in hun zoektocht naar de juiste locatie. (cfr. door Vlaio gesubsidieerde ‘Verwevingscoaches’ en ‘Sleuterdragers’ in Antwerpen)
5. Een meer juridisch-organisatorische strategie is het opmaken van een bindend multicriteria afwegingskader dat steden en gemeenten kunnen hanteren bij de aanvraag van omgevingsvergunningen. Dit kader moet rekening houden met, en een afweging maken tussen, ruimtelijke planning, knooppuntwaarde, voorzieningenniveau, bouwfysische waarde, erfgoed, beeldkwaliteit, sociale cohesie, energie, landschap, milieu, etc.
6. Om nieuwe, beleidsversterkende trends en niches ingang te doen vinden bij een groot publiek zodat ze zich kunnen doorzetten, is het belangrijk dat pilootprojecten worden opgezet en dat goede en inspirerende voorbeelden worden samengebracht en op een zeer toegankelijke manier bekend worden gemaakt. Een goed bedoeld voorbeeld hiervan is het VPO-project ‘Beeldenbank’ uit de werf van de woonwensen. Helaas maakt ook hier de bestaande wetgeving (o.a. op copywrite) dat een eenvoudige, logische en toegankelijke strategie in de praktijk moeilijk te realiseren is.

Infrastructuurgebonden strategieën

Strategieën die concreet ingrijpen op het patrimonium en het gebruik van gronden zijn tijdens de verkenningsdagen minder aan bod gekomen. Dit is niet geheel onbegrijpelijk: om concreet tot actie over te gaan moet er vaak eerst één en ander georganiseerd worden, en is er nood aan een duidelijk juridisch en financieel kader. Infrastructuurgebonden strategieën zijn tijdens de verkenningsdagen even vaak voorgesteld voor beleidsverzwakkende, gangbare trends als voor beleidsversterkende, nieuwe trends. Als strategie om beleidsverzwakkende, gangbare trends om te buigen werden ‘sloop en herbouw op een andere plek’, ‘transformatieprojecten’ en ‘cohousing voor ouderen’ aangeduid. Ter ondersteuning van nieuwe, beleidsversterkende trends werden ‘een gedifferentieerd woonaanbod verplichtend maken’, ‘het aanbieden van extra voordelen bij de organisatie van ‘deel’-projecten’, bouwen en ontwerpen in functie van delen’ en ‘het delen van het patrimonium van de overheid’ voorgesteld.

4.4.2.2 Structuren, waarden en gewoontegedrag

In het theoretische gedeelte gaven we aan dat de manier waarop we onze ruimte gebruiken wordt bepaald door drie elementen nl. bestaande structuren (tastbare elementen zoals het patrimonium, de regelgeving en het financiële), onze dominante waarden en het gewoontegedrag. Om de manier waarop we onze ruimte gebruiken te veranderen, moeten strategieën worden ingezet die op elk van deze aspecten spelen. Het is duidelijk dat sommige strategieën op verschillende aspecten tegelijk zullen spelen.

Inspelen op waarden

Uit voorgaande fiches is duidelijk dat de meeste strategieën gericht zijn op de structuren. Terwijl 52 strategieën[12] inspelen op het aspect 'structuren' worden op de verkenningsdagen 18 strategieën aangeduid die inspelen op onze 'waarden' en 11 die inspelen op ons 'gewoontegedrag'. Nochtans zijn verschillende beleidsversterkende, nieuwe trends gerelateerd aan de opkomst van een nieuw waardenpatroon nl. de 'deel'-cultuur en de daarmee gepaard gaande nood tot samenwerking. Dit waardenpatroon wijkt sterk af van het individualisme dat al decennialang de westerse samenleving tekent. Gezien de consensus die onder de aanwezigen op de verkenningsdagen bestaat over het belang van trends die inzetten op 'delen', zullen strategieën die hierop inspelen dan ook broodnoodzakelijk zijn.

Eén belangrijke en vaak aangehaalde strategie die kan inspelen op de waarden m.b.t. ons ruimtegebruik, is het breed verspreiden en bekend maken van goede voorbeelden. Goede voorbeelden kunnen inspireren en duidelijk maken dat andere manieren om onze woon-, werk- en ontspanningsruimte in te richten evenzeer kunnen voldoen aan de eisen die we op dat vlak stellen. Een voorgestelde strategie die hierbij aansluit is aan bod laten komen van het thema woonwensen (en bij uitbreiding van de manier waarop we met onze ruimte omgaan) op school. Een andere voorgestelde strategie die gericht is op het veranderen van dominante waarden, in het bijzonder op de waarden die verbonden zijn met de vastgoedlogica, is het voeren van een campagne 'ethisch verantwoorde vastgoedontwikkeling'. Daarnaast kunnen ook het invoeren van een motiveringsplicht bij bestemminswijziging en een multi-criterium afwegingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, ons doen nadenken over wat we belangrijk vinden bij de inrichting van onze ruimte en kunnen ook financiële incentives of juridische voordelen ons bewust maken van de waarden die voor ons spelen bij de inrichting van onze woon-, werk- en ontspanningsruimte.

…en gewoontegedrag

Nog beperkter dan strategieën die op waarden inspelen, zijn strategieën die inspelen op ons gewoontegedrag. Hoewel deze heel belangrijk zijn om een echte transitie op gang te brengen, kan men hier m.b.t. de bebouwde omgeving slechts beperkt op inspelen. Gebouwen hebben immers een grote inertie. Terwijl men op jonge leeftijd misschien nog wel eens zal verhuizen, bouwt de Vlaming meestal voor zijn leven, en worden woningen ook daarna vaak doorverkocht en opgeknapt. Hoewel bedrijven en voorzieningen al iets sneller zullen verhuizen van locatie, is ook hier de inertie groot. Inspelen op het gewoontegedrag m.b.t. ons ruimtegebruik zal zich dan ook vooral focussen op kantelmomenten bv. bij uitbreiding of reorganisatie in geval van bedrijven en voorzieningen, of op momenten waarop de samenstelling van het gezin wijzigt in geval van wonen. M.b.t. de werking van de vastgoedlogica, dé meest ingrijpende trend op vlak van ons ruimtegebruik, wordt voorgesteld om het gewoontegedrag (zo veel mogelijk winst maken) aan banden te leggen door het invoeren van een tweetrapssysteem (zie 4.3.1.1). Ook het invoeren van een multi-criteria afwegingskader maakt dat men niet automatisch kan gaan voor de grootste winst. Voor bedrijven en voorzieningen werden een paar strategieën voorgesteld die op gewoontegedrag inspelen nl. verwevingscoaches en een verwevingstoolbox enerzijds en een voorstel tot nudging anderzijds: op vergunningsaanvragen wordt een vakje voorzien waarop men expliciet moet aanduiden dat men zijn ruimte niet wil delen. Als men dit vakje niet aanduid is men verplicht zijn toekomstige ruimte te delen.

[12] Strategieën die op 2 of meer aspecten spelen worden voor elk van deze aspecten meegeteld.

4.4.2.3 Tijdskader

In het kader van de verkenningsdagen was het niet voor de hand liggend een timing te koppelen aan elk van de voorgestelde strategieën. Verschillende van de deelnemers zijn immers in de praktijk meer bezig met hun activiteiten te ontplooien binnen het bestaande juridisch en financieel kader. Ze zijn het minder gewoon om beleid voor te bereiden. De verwachte termijn waarop strategieën kunnen worden doorgevoerd, kon dan ook vaak niet ingevuld worden in de bovenstaande fiches.

Korte termijn

Algemeen kan men stellen dat juridische strategieën het meeste kans hebben om uitgewerkt en doorgevoerd te worden op korte termijn. Binnen een en dezelfde legislatuur is het best haalbaar om een voornemen juridisch te vertalen in wetgeving en uitvoeringsbesluiten.

Een belangrijke opportuniteit bevindt zich op vlak van het aanbieden van experimenteerruimte. Dit wordt voor verschillende nieuwe trends en niches aangeduid als een belangrijke strategie, en wordt ook vanuit transitiebenaderingen gezien als een noodzakelijke voorwaarde. Binnen het kader van de ‘Experimentwetgeving en regelluwe zones’ kunnen regelluwe locaties/bestaande bedrijventerreinen/nieuwe ontwikkelingen worden gedefinieerd waar, binnen welomschreven randvoorwaarden, geëxperimenteerd kan worden. Gezien het wetgevend kader hiervoor reeds bestaat, wacht de Vlaamse overheid een belangrijke taak om de mogelijkheden aan de belanghebbende actoren te communiceren en programma’s uit te werken die actoren aanmoedigen om voorstellen in te dienen.

Ook het aanpassen van regelgeving om bv. modulair bouwen of alternatieve woonvormen te faciliteren, kan snel gaan, gezien het overleg en het voorbereidend werk grotendeels binnen hetzelfde beleidsdomein kunnen plaatsvinden. Wat betreft gangbare trends zouden juridische strategieën, zoals het invoeren van bebouwingsplichten en/of exploitatieplichten en het verder uitwerken en verfijnen van het terugkooprecht en de leegstandsregeling, op korte termijn haalbaar moeten zijn.

Anders is het wanneer het gaat om het aanpassen van de regelgeving die betrekking heeft op allerhande vormen van deelgebruik. Deelgebruik behelst vaak verscheidene beleidsdomeinen, waarbij uitgebreid overleg met uiteenlopende actoren nodig is. Hierbij staan vaak uiteenlopende belangen op het spel waardoor onderhandelingen veel complexer worden. Het uitwerken van juridische strategieën over beleidsdomeinen heen zal bijgevolg wellicht langzamer verlopen, maar is, in het bijzonder voor het gedeeld gebruik van ruimte en de verweving van bedrijvigheid met wonen, broodnoodzakelijk.

Wanneer organisatorische strategieën of infrastructuurgebonden strategieën geen wijzigingen in het juridisch kader vragen, kunnen ook deze op korte of middellange termijn uitgewerkt en doorgevoerd worden. Het gedetailleerd en gebiedsdekkend inventariseren van functies en leegstaande/onderbenutte/beschikbare ruimte, het opstellen van een multi-criterium afwegingskader om te bepalen welke ontwikkelingen waar thuishoren en het samenbrengen en verspreiden van goede voorbeelden, zijn dergelijke organisatorische strategieën. Ze werden bovendien zowel m.b.t. wonen, voorzieningen als bedrijvigheid aangehaald en kunnen dus als prioritair worden aangeduid. Infrastructuurgebonden strategieën, zoals sloop en herbouw op een andere plek, cohousing voor ouderen of het ontwerpen en bouwen in functie van het delen van ruimte, zijn vaak (deels) in handen van de privésector. Mits het bestaan van een werkbaar juridisch kader, kunnen ook deze strategieën op korte of middellange termijn worden gepromoot en uitgevoerd.

Lange termijn

Financiële strategieën vragen meer tijd. Om middelen in te zetten, hetzij om beleidsverzwakkende trends om te buigen of om beleidsversterkende trends te faciliteren, moeten er eerst middelen worden vrijgemaakt. Pas wanneer de financiële strategieën zijn uitgewerkt, de middelen zijn gevonden, de noodzakelijke procedures zijn doorlopen én de middelen zijn vrijgegeven, kunnen dergelijke strategieën worden doorgevoerd.

Echter, de belangrijkste factoren die bepalen of strategieën op de korte, middellange of lange termijn kunnen worden doorgevoerd, zijn de mate waarin de nood aan verandering als urgent wordt ervaren en de aan- of afwezigheid van politieke wil om ruimtelijke vraagstukken aan te pakken.

4.4.3 Actoren: wie gaat verder mee aan tafel

Verschillende afdelingen van het departement Omgeving

Tijdens de verkenningsdagen werd door de aanwezige actoren een aantal beleidsverzwakkende gangbare trends aangeduid, zoals het aansnijden van greenfields, de voortdurende inname van de niet-bebouwde ruimte voor wonen en de herlokalisatie door schaalvergroting van voorzieningen, de toename van onderbezette woningen in de 20e eeuwse woonwijken en linten en de toename van het aantal WZC en service flats. Veel van de voor deze trends voorgestelde strategieën zijn juridisch en/of organisatorisch. Zowel voor het uitwerken en/of verfijnen van het juridische kader, als voor het initiëren van organisatorische strategieën ligt er hier een belangrijke taak bij de afdeling Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning. Workshops met goed gekozen doeners kunnen helpen om de voeling met het werkveld te verzekeren. Op vlak van implementatie door de lokale overheden kan worden onderzocht hoe het departement, en in het bijzonder de afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij, vanuit haar expertise (kleinere) gemeenten, die vaak de nodige expertise en het nodige personeel missen, kan ondersteunen.

Samenwerken over de beleidsdomeinen heen

Naast beleidsverzwakkende trends werden ook een aantal beleidsversterkende nieuwe trends aangeduid waarbij verschillende functies in de ruimte samenkomen, zoals het 'gedeeld gebruik van ruimte in tijd' en de 'opkomst van bedrijventerreinen met gedeelde voorzieningen'. Ook de strategie om bedrijvigheid te verweven met wonen is gericht op het combineren van verschillende functies. Een probleem dat hierbij vaak wordt aangehaald is dat de regelgeving en financiering voor de verschillende functies en over de beleidsdomeinen heen verschillen, waardoor het gewenste samen gebruiken van ruimte wordt tegengewerkt. Een belangrijke vaststelling m.b.t. het uitwerken van strategieën om het ruimtebeslag te beperken, is dat de verschillende departementen van de Vlaamse overheid zelf intern zullen moeten samenzitten over de grenzen van beleidsdomeinen heen. Functiewijzigingen door de werking van de vastgoedlogica werd op alle verkenningsdagen aangeduid als één van de doorslaggevende beleidsverzwakkende gangbare trends m.b.t. de voortdurende toename van het ruimtebeslag. Ook in deze trend komen verschillende beleidsdomeinen zoals 'Omgeving', 'Economie, Wetenschap en Innovatie', 'Onderwijs en Vorming', 'Werk en Sociale Economie', 'Landbouw en Visserij', 'Cultuur, Jeugd, Sport en Media' samen en zal over beleidsdomeinen heen moeten worden samengewerkt.

Creatief netwerk

Voor veel van de voorgestelde strategieën is het belangrijk om de juiste combinatie van actoren aan tafel te krijgen. Wanneer het realiseren van de strategische doelstellingen uit de SVBRV bekeken wordt vanuit een transitieperspectief, is het duidelijk dat de overheid alleen geen ruimtelijke omslag kan realiseren. Om een realistisch beeld te krijgen van wat er in het veld het meest nodig is om de doelstellingen te realiseren, moeten denkers in gesprek gaan met doeners en nieuwe actoren. Terwijl de doeners en nieuwe actoren uit ervaring weten op welke barrières ze concreet botsen en weten wat maakt dat iets kan werken, beschikken denkers over de juiste instrumentele kennis om dit verder uit te werken. Ook in haar regeerakkoord 2019-2024 geeft de Vlaamse regering aan de hand te willen reiken "…naar voorlopers binnen diverse relevante sectoren in bedrijven, kennisinstellingen, middenveldorganisaties en overheden om samen een creatief netwerk op te starten om ideeën uit te wisselen, experimenten op te starten en te evalueren en beleidsvoorstellen te formuleren inzake alternatieve woonvormen, mobiliteitsoplossingen, financierings- of investeringsmodellen, … om de uitdagingen versneld aan te pakken." Een dergelijk creatief lerend netwerk kan de nodige kennis genereren om voeding te bieden aan de afdelingen van het departement Omgeving die de verschillende strategieën uitwerken.

De lijst met type actoren in bijlage 1 en de verdiepingslijsten die werden opgesteld i.f.v. het uitnodigen van actoren op de verkenningsdagen bieden een aanzet voor het uitbouwen van een dergelijk creatief netwerk.

Om te komen tot een dynamisch creatief netwerk waar de nodige kruisbestuiving kan plaatsvinden, is het zinvol om ook nieuwe actoren m.b.t. andere functies, in andere types omgevingen, in dit netwerk op te nemen. Gezien de verschillende trends elkaar onderling beïnvloeden en deelgebruik over functies heen een belangrijk element vormt in de transitie naar een ander ruimtegebruik, kunnen vooral op het kruispunt

tussen functies (bv. energie en wonen, mobiliteit en bedrijvigheid) interessante vernieuwingsallianties ontstaan.

Een belangrijk aandachtspunt bij het uitbouwen van een dergelijk creatief netwerk is de duurzame verankering ervan. Hiervoor is het noodzakelijk dat het netwerk wordt ervaren als een win-win voor alle betrokken partijen. Heel wat experten van kennisinstellingen en ander overheidsinstanties worden echter steeds opnieuw bevraagd, terwijl hun tijd gelimiteerd is en de meerwaarde van zo’n bevraging voor deze mensen niet altijd duidelijk is. Anderzijds is het betrekken van doeners en nieuwe actoren nog niet echt ingeburgerd in de bestaande overlegstructuren. Samen met de brede maatschappelijke ontwikkeling ‘minder overheid, meer burger’ groeit echter het besef dat participatie van betrokken actoren belangrijk is om beleidsambities te bereiken.

Aan een soortgelijk creatief netwerk wordt gewerkt door Vlaanderen Circulair, de OVAM en de Vlaamse Confederatie Bouw in het kader van de Green Deal Circulair Bouwen. Vanuit een gezamenlijk geloof en een enthousiaste drive proberen bouwbedrijven, bouwmateriaalproducenten, lokale en regionale overheden, private bouwheren, onderzoekers en andere organisaties samen na te denken om in de toekomst circulair bouwen in Vlaanderen tot een dagelijkse realiteit te maken.

Bij de samenstelling van de groepen voor de verkenningsdagen is er expliciet naar gestreefd denkers en doeners, en vooral ook voorlopers die we hebben aangeduid als ‘nieuwe actoren’, samen te brengen. Opmerkelijk was ook dat dit zelfs een expliciete vraag was van enkele van de aanwezigen op de verkenningsdagen: “wie is er hier aanwezig, zijn er ook mensen die concreet bezig zijn op vlak van ruimtegebruik/bebouwing.” Dit geeft aan dat vanuit de betrokken actoren niet alleen de nood wordt aangevoeld om samen met beleidsmakers aan tafel te gaan, maar ook de bereidheid bestaat om hiertoe een inspanning te leveren.

5 Kansen voor het departement Omgeving i.f.v. ruimtelijke veranderingsprocessen

In de conclusies worden de specifieke trends en de exacte uitwerking van de strategieën losgelaten en wordt vanuit een transitiebenadering gekeken naar algemenere kenmerken van trends en strategieën die door de aanwezigen op de verkenningsdagen op vlak van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid werden aangeduid als meest potentievol m.b.t. het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV. Op basis hiervan kunnen een aantal interessante vaststellingen gedaan worden die het departement Omgeving kan aangrijpen om een ruimtelijke transitie i.f.v. de doelstellingen uit de SVBRV te ondersteunen en te faciliteren.

Enerzijds werden door de deelnemers aan de verkenningsdagen nieuwe trends en niches ongeveer evenveel aangeduid als gangbare trends. Dit geeft aan dat systeemveranderingen nodig zullen zijn om de doelstellingen uit de SVBRV te realiseren. Anderzijds is uit het literatuuronderzoek, de verkennende gesprekken en de verkenningsdagen met uiteenlopende actoren duidelijk geworden dat veel onderzoek in functie van het verwezenlijken van de doelstellingen uit de SVBRV al werd uitgevoerd en dat veel van de mogelijke strategieën in grote lijnen reeds gekend zijn. De noodzakelijke volgende stap is het concreet uitwerken en effectief doorvoeren van deze strategieën.

Vanuit de analyse van de voorgestelde trends en strategieën definiëren we drie speerpuntdomeinen waarin het departement Omgeving een rol kan opnemen met het oog op een ruimtelijke transitie. Daarnaast formuleren we vanuit de vaststellingen uit het onderzoek een aantal aanbevelingen die belangrijk zijn bij het realiseren van een ruimtelijke transitie. Een aantal van deze aanbevelingen sluiten aan bij het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024. Daarnaast werden een aantal van deze aanbevelingen de voorbije jaren reeds in gang gezet door het departement zelf.

5.1.1 Correct reguleren en strikt naleven

Dit is de klassieke regelgevende rol van de overheid. Juridische strategieën voor het tegengaan van beleidsverzwakkende, gangbare trends zijn vooral gericht op het verfijnen en uitdiepen van de bestaande regelgeving, het schrappen of herwerken van bestaande regelgeving die haaks staat op de doelstellingen uit SVBRV (bv. zonevreemde functiewijzigingen) en het verzekeren van een strikte naleving van die regelgeving. Juridische strategieën in het kader van beleidsversterkende, nieuwe trends zijn vooral gericht op het uitwerken van nieuwe regelgeving of het aanpassen van de bestaande regelgeving aan de doelstellingen uit de SVBRV. Door de regelgeving in overeenstemming te brengen met de doelstellingen uit de SVBRV ontstaat er bij publieke en private actoren meer zekerheid en dus ook meer (investerings)ruimte voor het ontwikkelen en opschalen van nieuwe manieren om met ruimte om te gaan. Binnen dit speerpuntdomein onderscheiden we onderstaande taken en aandachtspunten.

Goedkeuring BRV

Een basisvoorwaarde om de regulerende rol te kunnen vervullen, is het bestaan van een goedgekeurd BRV met ondubbelzinnige, bijbehorende beleidskaders. Zo lang dit niet is goedgekeurd en het RSV rechtsgeldig blijft, staan steden, gemeenten en provincies in een oncomfortabele spreidstand bij het uitrollen van hun ruimtelijk beleid. Weinig gemeenten durven immers actief inzetten op een vermindering van het bijkomend ruimtebeslag zo lang het BRV niet is goedgekeurd. De goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in 2021 is opgenomen in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024. Het nieuwe BRV zal duidelijkheid bieden over de beleidskaders en de bijbehorende acties, de respectievelijke verantwoordelijkheden, de financiering en timing. Via de beleidskaders zal de strategische doelstelling “Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare” worden geoperationaliseerd.

Samenwerking tussen afdelingen en beleidsdomeinen

Een aantal trends en strategieën die een belangrijke positieve impact kunnen hebben op de doelstellingen uit de SVBRV, worden gestuurd vanuit een groeiende 'deel'-cultuur. De bereidheid om ruimte te delen is belangrijk om gebouwen en locaties intensiever te gebruiken en de nood aan nieuw ruimtebeslag te beperken. Vandaag geldt echter vaak een andere regelgeving voor verschillende functies waardoor het delen van ruimte vaak complex en/of oninteressant is. Het in overeenstemming brengen van de regelgeving over de verschillende functies en beleidsdomeinen heen, zal dan ook belangrijk zijn om deze nieuwe beleidsversterkende trends m.b.t. delen en verweven definitief te laten doorbreken. Hiervoor is samenwerking op vlak van regelgeving tussen de afdelingen van het departement Omgeving én met andere beleidsdomeinen noodzakelijk. We denken hierbij aan een ingeburgerde reflex tot geïntegreerde werking tussen medewerkers uit de verschillende beleidsdomeinen die met patrimonium bezig zijn. Deze rol zou kunnen worden opgenomen door de afdeling Strategie, Innovatie en Dierenwelzijn.

Juridische ondersteuning aan lokale overheden

Naast het verfijnen en verder uitwerken van de regelgeving op Vlaams niveau, is het belangrijk om lokale overheden te ondersteunen en te begeleiden in de correcte toepassing ervan. Zeker kleinere gemeenten, die vaak de nodige expertise en het nodige personeel missen, zijn gebaat bij (juridische) ondersteuning door de afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij. Zo zijn o.a. de toepassing van de verhandelbare ontwikkelingsrechten, de werking van de planbaten en planschaderegeling en de mogelijkheden van de experimenteerwetgeving voor regelluwe zones voor veel lokale ambtenaren nog vage concepten waarvan niet helemaal duidelijk is hoe ze kunnen worden ingezet in hun stad of gemeente.

Prioritaire juridische strategieën

De tijdens de verkenningsdagen aangeduide trends die de meeste kansen bieden om het ruimtegebruik in overeenstemming te brengen met de doelstellingen uit de SVBRV, zeggen meteen iets over de prioriteit van de voorgestelde strategieën. Zo worden de gangbare, beleidsverzwakkende trends 'functiewijziging door de werking van de vastgoedlogica' en de 'blijvende bebouwing van niet bebouwde ruimte en/of de inname van de open ruimte' binnen elk van de bevraagde regimes aangeduid als dé belangrijkste trends om aan te pakken met het oog op het beperken van het bijkomend ruimtebeslag. Bovendien geldt dit zowel in de stads- en dorpskernen, de randen als het buitengebied. De nood aan een duidelijke en aangepaste regelgeving om dergelijke trends stop te zetten, wordt sterk aangevoeld. Dringende, belangrijke strategieën om deze trends om te buigen, zijn o.a. het grondig overwegen op hun gevolgen van de aanpassingen aan de planbaten- en planschaderegeling en het vergroten van de haalbaarheid van het uitgewerkte systeem van de verhandelbare ontwikkelingsrechten.

Een andere juridische strategie die verschillende keren werd voorgesteld tijdens de verkenningsdagen, is het uitwerken van een multicriteria-afwegingskader om te bepalen welke functies waar kunnen en onder welke voorwaarden. Dit afwegingskader kan door steden en gemeenten worden gehanteerd bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen. Het moet rekening houden met en een afweging maken tussen knooppuntwaarde, voorzieningenniveau, bouwfysische waarde, erfgoed, beeldkwaliteit, sociale cohesie, energie, landschap, milieu, etc. Een dergelijk afwegingskader kan onderdeel vormen van de beleidskaders uit het BRV. In deze context werd door het departement Omgeving reeds een studie opgestart voor een afwegingskader voor ontharding met een bijbehorende onthardingskansenkaart.

Flankerende maatregelen

Het verzekeren van een strikte naleving van de regelgeving in functie van het realiseren van de doelstellingen uit de SVBRV moet hand in hand gaan met een positief toekomstbeeld waarbij vernieuwende initiatieven aangeven dat wat er in de plaats komt op termijn voor iedereen beter is. Ook al levert dit naast winnaars in eerste instantie ook verliezers op. Voor deze verliezers kan gezocht worden naar tijdelijke flankerende maatregelen die de overgang naar de nieuwe situatie, zeker voor kwetsbare groepen, verzachten. Deze flankerende maatregelen hebben een uitdovend karakter zodat ze een structurele verandering niet in de weg staan.

5.1.2 Strategisch transitiemanagement

Met het oog op het realiseren van een ruimtelijke transitie heeft het departement Omgeving ook een belangrijke taak als ‘transitiemanager’. Deze faciliterende rol omvat meerdere opdrachten.

Kennisopbouw, -ontwikkeling en -verspreiding

Uit de verkenningsdagen bleek dat heel wat strategieën in functie van de doelstellingen uit de SVBRV nood hebben aan een correcte en up-to-date inventarisatie van locaties en gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn het opmaken van basiskaarten die gedetailleerd aangeven welke activiteiten waar gesitueerd zijn en het inventariseren en up-to-date houden van leegstand, onderbenutting en/of beschikbare locaties. Vervolgens moet deze kennis verspreid worden naar de juiste actoren. Het departement Omgeving kan dit soort kennis niet altijd alleen of zelf verzamelen. Wel kan ze onderzoeken welke kennis waar aanwezig is en wie op welke manier moet samenwerken om tot databanken te komen. Daarnaast kan het departement lokale overheden ondersteunen bij de opmaak van lokale databanken.

Ook de ervaring en kennis uit nieuwe projecten, al dan niet in samenwerking met lokale of bovenlokale overheden, moeten worden gedeeld, gebruikt en vergeleken met soortgelijke projecten zodat hieruit geleerd kan worden. Op die manier kunnen (locatiegebonden) projecten een onderdeel vormen van een breder (Vlaams) programma dat zelflerend en versterkend is. Deze taak kan eventueel worden opgenomen vanuit de afdeling Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Regelluwe zones

Tijdens de verkenningsdagen werd verschillende keer verwezen naar de nood aan experimenteerruimte voor de ontwikkeling van niches en het doorzetten van nieuwe trends. Met het oog op een doorgezette transitie in ons ruimtegebruik is het belangrijk dat de conceptnota over een algemeen beleidskader voor het gebruik van experimenteerwetgeving en regelluwe zones breed wordt bekend gemaakt bij lokale en bovenlokale overheden en ontwikkelaars, zodat deze gestimuleerd worden om vernieuwende projecten uit te werken en te realiseren. Tevens kan het voorstellen voor locaties en projecten worden aangemoedigd door bv. (project)subsidies aan te reiken. Dit faciliteren is een belangrijke taak voor de afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en projecten. Het voorstellen van locaties en het begeleiden van projecten zal eerder op lokale of regionale schaal gebeuren.

Een rol als trekker van vernieuwende trends

Het is ook denkbaar dat bepaalde overheidsinstanties, al dan niet in samenwerking met private en/of lokale partners, een actieve, meewerkende of zelfs trekkende rol opnemen in nicheprojecten of bij vernieuwende trends. Dit kan gebeuren door het departement Omgeving zelf bv. vanuit de afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten. Daarnaast kan het departement Omgeving andere departementen of overheden inspireren om een dergelijke rol op te nemen. Opdat dit kan gebeuren moet er ruimte zijn voor het ontstaan van vernieuwende allianties. Dit kan gebeuren vanuit het creatief lerende netwerk (zie verder).

Inspelen op waarden en gewoontegedrag

We zagen dat de manier waarop we met onze ruimte omgaan zowel wordt bepaald door structuren (juridische, financiële of infrastructuurgebonden elementen) als door waarden en door gewoontegedrag. De meeste van de voorgestelde strategieën spelen in op de structuren. De manier waarop waarden en gewoontegedrag een invloed uitoefenen op de manier waarop we onze ruimte gebruiken, is echter veel minder direct waarneembaar. Bovendien zijn de rol en mogelijke impact die de ruimtelijke planner kan spelen om hierop in te grijpen beperkt.

Het inspelen op waarden vormt een belangrijke aanvulling op de vaak meer regulerende en financieel ontradende of stimulerende strategieën die inspelen op de structuren. Eén van de vaak voorgestelde strategieën die wel kunnen inspelen op de dominante waarden, is het breed verspreiden van goede voorbeelden. Sociale media bieden hierbij mogelijkheden die vandaag nog te weinig zijn onderzocht. Een eerste aanzet om goede voorbeelden breed te verspreiden werd gegeven met het project ‘Beeldenbank’ van ‘Slim Wonen en Leven’. Het leren uit de problemen waarmee dit project te kampen heeft gehad (copywrite, privacy,…) zal belangrijk zijn om ook op andere domeinen een dergelijke beeldenbank operatief te maken.

Op het gewoontegedrag kan men m.b.t. de bebouwde omgeving nog minder goed inspelen dan op de waarden. Doordat gebouwen worden gemaakt om de tand des tijds te doorstaan, en m.b.t. wonen doorgaans gebouwd wordt voor het leven, hebben gebouwen een grote inertie. Inspelen op het gewoontegedrag m.b.t. ons ruimtegebruik zal zich dan ook vooral focussen op kantelmomenten bv. bij uitbreiding of reorganisatie in geval van bedrijven en voorzieningen, of op momenten waarop de samenstelling van het gezin wijzigt, in geval van wonen. Hoe triviaal het misschien ook lijkt, toch zal het, met het oog op het realiseren van een duurzame ruimtelijke transitie, belangrijk zijn dat vanuit het departement ook wordt ingezet op strategieën die inspelen op het gewoontegedrag.

Monitoring

Nieuwe trends en niches kunnen zowel beleidsversterkend als beleidsverzwakkend uitdraaien. Het is daarom belangrijk om de vinger aan de pols te houden en een monitoring- en bijsturingsprogramma uit te werken. Ook hier kan het departement Omgeving een belangrijke rol spelen. Door een monitoring en een bijbehorend bijsturingsprogramma te ontwikkelen kan de voortgang worden gemeten en kunnen ongewenste ontwikkelingen of niet goed werkende strategieën worden bijgestuurd waar nodig. Hierin kan het Vlaams Planbureau voor Omgeving een belangrijke bijdrage leveren.

5.1.3 Structurele verankering van vernieuwende trends

Het departement Omgeving heeft tevens een belangrijke rol in het structureel verankeren van beleidsondersteunende, vernieuwende trends. Een aantal elementen is hierbij belangrijk.

Verankering van strategieën die nu al werken

Vanuit de kennisopbouw zal er ook een zicht komen op bestaande projecten die vandaag reeds werken, of die zouden kunnen werken mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Voorbeelden zijn het 'Zaalzoeker' project in Antwerpen dat intussen ook o.a. in Genk, Balen en Beernem wordt opgezet, of de verwevingscoaches waarvoor Vlaio subsidies aanbiedt. Dergelijke projecten moeten juridisch, financieel en/of organisatorisch worden ondersteund om een structureel karakter te kunnen krijgen. Op die manier blijven het geen losstaande projecten maar kunnen ze vertaald worden naar een programma, dat kan worden toegepast in meerdere steden, gemeenten of gebieden. M.b.t. de verwevingscoaches worden de eerste stappen hiertoe gezet door vorming en ondersteuning van medewerkers die deze complexe taak kunnen opnemen. Het uitwerken van dergelijke programma's vanuit de verzamelde kennis en ervaringen is een taak die door de Afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij i.s.m. lokale actoren en leden van het creatief netwerk kan worden opgenomen.

Creatief, lerend netwerk

Er is vandaag al heel veel onderzoek gedaan, maar nog maar weinig structurele kennisopbouw vanuit reële ervaring met bestaande nieuwe trends en niches. Ondernemende doeners en (aan instellingen gebonden) denkers leven nog sterk in gescheiden werelden. In het beste geval observeren ze elkaar, maar ze werken nog niet (vaak) samen. Er is dan ook nood aan een lerend netwerk waar uiteenlopende actoren, zowel denkers als doeners en nieuwe actoren die op één of andere manier bezig zijn met de manier waarop we onze ruimte gebruiken, elkaar kunnen ontmoeten, waar kennis wordt uitgewisseld, ervaringen worden gedeeld en samenwerkingsverbanden kunnen worden geïnitieerd. De Afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij kan een belangrijke rol opnemen in het opzetten van een dergelijk netwerk.

Kennisplatform

Belangrijk hierbij is de uitbouw van een goed gestructureerd en gemakkelijk toegankelijk kennisplatform waar inhoudelijke kennis en ervaringen m.b.t. beleidsversterkende trends en niches op een gemakkelijke manier kan gedeeld worden. Dit platform moet breed bekend gemaakt worden bij iedereen die op één of andere manier met ruimtegebruik bezig is. De kennis die hier verzameld wordt is op haar beurt voedend m.b.t. de regelgevende rol van de overheid. Het uitbouwen van een dergelijk kennisplatform is een opdracht die past bij de taken van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

6 Bibliografie

Agentschap Binnenlands Bestuur (2018) Jouw gemeente in cijfers, Statistiek Vlaanderen.

AGION (2018) Multifunctionele onderwijsinfrastructuur. De schoolgebouwen van de toekomst.

Allaert et. al. (2014) Strategische allianties en territoriale pacten voor een duurzame Vlaamse ruimte: visie van het expertenforum Ruimte Vlaanderen, Academia Press, Gent.

AWB (2016) A Good City Has Industry. Bezoekersgids naar aanleiding van de tentoonstelling 'A Good City Has Industry', Architecture Workroom Brussels, Brussel.

Ballon, P. (2016) Smart cities. Hoe technologie onze steden leefbaar houdt en slimmer maakt. Lannoo, Tielt.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Strategische visie. (2018) Departement Omgeving.

Broekhoff, M. (2004), Over Marketing, ThiemeMeulenhoff bv.

Brouwers J., Peeters B., Van Steertegem M., van Lipzig N., Wouters H., Beullens J., Demuzere M., Willems P., De Ridder K., Maiheu B., De Troch R., Termonia P., Vansteenkiste Th., Craninx M., Maetens ., Defloor W., Cauwenberghs K. (2015) MIRA Klimaatrapport 2015, over waargenomen en toekomstige klimaatveranderingen. Vlaamse Milieumaatschappij i.s.m. KU Leuven, VITO en KMI. Aalst, Belgium, 147 p.

Comeos. (2017). E-commerce Belgium 2017

Danckaert S., Cazaux G., Bas L. & Van Gijseghem D. (2010) Landbouw in een groen en dynamisch stedengewest, Departement Landbouw en Visserij, afdeling Monitoring en Studie, Brussel.

De Decker, P., (2017), Van huisje-tuintje-beestje-auto naar de cappuccino stad?, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Demolder, H. et. al.(2018) Natuurindicatoren 2018, Toestand van de natuur in Vlaanderen. Cijfers voor het beleid. Mededelingen van het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek 2018 (1).

Dernau, W., Michiels, S. en Peeters P. (2015) Concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid, Studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Devlaeminck, R., Vanhulle, A., Van Rompuy, S. (2015) Draaiboek Groenplan. ism Ruimte Vlaanderen, 1000 Brussel.

De Vos, E. (2018) Evolutie van de betekenis van het wonen in Vlaanderen., Faculteit Ontwerpwetenschappen, Universiteit Antwerpen uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Thissen, F. en Loopmans, M. (2013) Dorpen in verandering, Rooilijn jg.46 nr.2 pp.80-89.

Ewald Wauters, Anneleen Dhondt, Birgit Fremault, Peter Corens (Tracetebel) in samenwerking met Jan Aerts (Futureproofed) en Pascal Vermeulen (Climact)(2017), De rol van ruimtelijke ordening in de klimaat- en energietransitie: verkenning, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

EUROSTAT. (2018a). Eurostat metadata - purchasing power parities. http://ec.europa.eu/eurostat/cache/ metadata/EN/prc_ppp_esms.htm

EUROSTAT. (2018b). Eurostat metadata - Regional labour market statistics.

Holemans, D., Oosterlynck, S., & De Moor, T. (2018). Appraisal of the new wave of commons in the light of Polanyi's double movement: a case study of newly established commons in Belgium. In Paper presented at 3rd EMES-Polanyi International Seminar Welfare societies in transition-Roskilde Univ. April (Vol. 16, p. 17).

Geels, F. W. (2011). 'The multi-level perspective on sustainability transitions: Responses to seven criticisms.' In Environmental Innovation and Societal Transitions, 1(1), 24-40. DOI: 10.1016/j.eist.2011.02.002

Geels, F.W. (2005). Technological transitions and system innovations: a co-evolutionary and socio-technical analysis. Edward Elgar Publishing.

Gruijthuijsen, W. et al, (2018), "Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties, Eindrapport", Uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Departement Omgeving en het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

Klimaatadaptatie en kwalitatieve en kwantitatieve richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van gebieden, Technum (i.o.v Departement Ruimte Vlaanderen), 2015

Loorbach, D. & Rotmans, J. (2009) The practice of transition management: Examples and lessons from four distinct cases, https://doi.org/10.1016/j.futures.2009.11.009

Loorbach, D. & Rotmans, J. (2006). Managing transitions for sustainable development. In Understanding industrial transformation (pp. 187-206). Springer, Dordrecht.

L. Pols, H. van Amsterdam, A. Harbers, P. Kronberger, E. Buitelaar (2009) Menging van wonen en werken, Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), Den Haag/Bilthoven

Meiresonne L. & Turkelboom F. (2014). Biodiversiteit als basis voor ecosysteemdiensten in Vlaanderen. Tweede editie. Mededelingen van het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek INBO.M.2014.1817081. Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, Brussel.

Oswald Devisch, Dorpsverschraling in kleine landelijke dorpen in Vlaanderen

Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2017). Woonsituatie en dynamieken bij ouderen: blijven of verhuizen?, Leuven: Steunpunt Wonen.

Paredis, E., (2009) Socio-technische systeeminnovaties en transities: van theoretische inzichten naar beleidsvertaling., Working Paper n°10, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling, Universiteit Gent.

Pascal De Decker (2017), Van huisje-tuintje-beestje-auto naar de cappuccino stad?, In opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving, Faculteit Architectuur, KULeuven.

Peeters, K., (2014) Weg van Mobiliteit, Uitgeverij Vrijdag, Antwerpen.

Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Engelen, G. & Poelmans, L. (Eds.). (2018). Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen. Brussel: departement Omgeving

Poelmans, L. en Engelen, G. (2014) Verklarende factoren in de evolutie van het ruimtebeslag. VITO in opdracht van Ruimte Vlaanderen. Afdeling Juridische en Beleidsontwikkeling, Brussel.

Puschmann, T., & Alt, R. (2016). Sharing economy. Business & Information Systems Engineering, 58(1), 93-99.

Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E. & Van Lancker, J. (2018) SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert., ILVO.

Royal Haskoning DHV (2015), Segmentatie Werklocaties Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Ruimterapport Vlaanderen (RURA). (2018) Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen, Departement Omgeving.

SERV. (2018). Rapport Industrie 4.0 onder de loep in vijf sectoren.

SARO Minaraad SERV SALV (2018) - Advies Instrumentendecreet., Brussel.

Smetcoren, A.-S. (2014) Denken over later? Attitudes van ouderen ten opzichte van verschillende woonvormen in Vlaanderen., Ruimte & Maatschappij, 6 (2), 14-38

Storme, T., Meijers, E., van Meeteren, M., Sansen, J., Louw, E., Koelemaij, J., Boussauw, K., Derudder, B., Witlox, F. (2015) Syntheserapport Topvoorzieningen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Strategische allianties en territoriale pacten voor een duurzame Vlaamse ruimte: visie van het expertenforum Ruimte Vlaanderen, Steunpunt Ruimte, 2014

Storme, T., Meijers, E., van Meeteren, M., Sansen, J., Louw, E., Koelemaij, J., Boussauw, K., Derudder, B., & Witlox, F. (2015). Verdiepingsrapport Topvoorzieningen

SUM Research ism ILVO (2015), Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de ruimtelijke vertaling ervan. Eindrapport, Gent.

Uitwerken van beleidsinstrumenten voor het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte, Departement Omgeving, 2017

Van Acker, B. et al (2012), Slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik. Onderzoek in opdracht van de Vlaamse Overheid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed, Afdeling Ruimtelijke Planning.

Van Bossuyt, P. & Turf, J. (2014) Visienota. Inzetten op duurzame groei. Toekomst van de Vlaamse land- en tuinbouw in Europees en mondiaal perspectief., Boerenbond, Leuven.

Vandenstraeten, L., Vanneste, D., & Ryckewaert, M. (2016). Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013.

Vandekerckhove, B., Van Brussel, S., Gadeyne, E. (eds) (2019). "Segmentatie IV: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken - Synthesenota" in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

van Ruijven, K., Verstraten, P. en Euwals, R., (2019) Diverse effecten stationsprojecten op huizenprijzen. CPB-notitie.

Verachtert, K., De Paep, M., Claeys, S., Haentjens, G., Dernau, W., Staelens, P., Kruijver, W., Devos, T., De Maeyer, J. (2018) Evaluatie van de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de Vlaamse hoofdstations – eindrapport. Studieopdracht uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse overheid, Departement Omgeving.

Vermeire, A. (2015) Rechten van voorkoop Een divers aanbod in Vlaanderen. Masterproef Faculteit Rechtsgeleerdheid Universiteit Gent.

VITO, SADL en KULeuven (2016) Ruimtelijke staat Vlaanderen in thema's en indicatoren. Dept. Ruimte Vlaanderen.

Vlaams Agentschap Zorg & Gezondheid (2017) Residentiële ouderenzorg, een échte thuis voor kwetsbare personen Een stevige uitdaging voor de samenleving én zorgaanbieders. Conceptnota.

VLM, AWB & Bovenbouw Architectuur (2013) Het open Ruimte offensief. Missietekst. https://www.vlm.be/nl/themas/platteland/openruimteplatform/Paginas/default.aspx

VMM (2012) Transitie naar een duurzaam landbouw en voedingssysteem in Vlaanderen: een systeemanalyse. Topicrapport MIRA in samenwerking met AMS, Departement Landbouw en Visserij.

VMM (2014) Megatrends: ingrijpend, maar ook ongrijpbaar? Hoe beïnvloeden ze het milieu in Vlaanderen? MIRA Toekomstverkenning 2014, Vlaamse Milieumaatschappij, Aalst.

VMM (2018). Milieuverkenning 2018: Oplossingen voor een duurzame toekomst. Vlaamse Milieumaatschappij.

VRIND (2016) Vlaamse Regionale Indicatoren, Studiedienst van de Vlaamse regering, Brussel.

Wauters, E., Dhondt, A., Fremault, B., Corens, P. (Tracetebel) in samenwerking met Jan Aerts (Futureproofed) en Pascal Vermeulen (Climact)(2017) De rol van ruimtelijke ordening in de klimaat- en energietransitie: verkenning, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Zwerfruimte. Over on(der)benutting van ruimte, RE-ST architecten, 22 dec' 2017

Websites

https://www.ipbes.net/

parcs.diba.cat/es/web/baixllobregat/welcome

https://www.heemshof.nl/samen-wonen/

Statbel: https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen

Johan Krijgsman (2019) in https://www.bouwenwonen.net/artikel/Locatie--en-omgevingsfactoren-hebben-almaar-meer-invloed-op-woningprijzen/44864

Bouwkroniek via https://www.bouwkroniek.be/article/appartementen-worden-meest-voorkomende-woningtype.25185

https://www.autodelen.net/blog/autodelen-lift-volledige-verhaal/

Lupi (2018) in https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/op-zoek-naar-de-kracht-van-wooncoöperaties-zurich/

https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2018/01/31/in-kaart--zoveel-kost-een-woonzorgcentrum-in-uw-provincie/

https://www.mvovlaanderen.be/inspiratie/het-nieuwe-business-model-van-bezit-naar-gebruik

Statistiek Vlaanderen (2018) via https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolkingsvooruitzichten

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Overzicht type actoren

Onderstaande indicatieve lijsten geven een overzicht van type actoren die binnen de verschillende regimes actief zijn.

Doeners worden aangeduid met

Denkers worden aangeduid met

Wonen

Overheden en overheidsinstellingen

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale en Vlaamse diensten wonen, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw, economie, mobiliteit, gebiedswerking
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Provinciaal steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen
- Strategische denkgroep van Afdeling 'Slim wonen en Leven'
- Vlaamse Vereniging Steden en Gemeenten
- Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen
- Sociale huisvestingsmaatschappijen
- Team Vlaams Bouwmeester
- stadsbouwmeesters
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Vlaams Steunpunt Wonen
- Vlaamse Confederatie Bouw
- Kenniscentrum Vlaamse Steden
- Vereniging voor steden en gemeenten
- VLM
- Vlinter

Kennisinstellingen

- kennisinstellingen afdelingen architectuur, stedenbouw, gedragspsychologie, sociologie
- studiebureaus
- Atria lerend netwerk
- studiediensten politieke partijen
- Vereniging voor Ruimtelijke Planners (VRP)

Bedrijfsleven

- Confederatie van Immobiliënberoepen
- Vlaamse Confederatie Bouw
- Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
- Bouwunie
- architecten
- aannemers

- notarissen
- ontwikkelaars
- vastgoedmakelaars

Financiële wereld
- financiële instellingen (banken, hypotheekverleners)
- febelfin

Middenveld
- Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen
- Huisvestingsmaatschappijen
- Gezinsbond
- Samenlevingsopbouw
- Ecohuis Antwerpen
- Koning Bouwdewijnstichting

Nieuwe actoren
- wooncoöperatieven: www.wooncoop.be
- Cohousing Projects: www.cohousingprojects.com
- Samenhuizen (Overkoepelende organisatie cohousing: www.samenhuizen.be)
- Tiny houses: www.tinyhousebelgium.be
- Modulair bouwen (www.stido.be, MoDuProject)
- Symbiosis vzw (samenwoonproject voor 50-60-plussers: www.wonenindeliving.be)
- VIBE (experten gezond bouwen en wonen)
- Symbiosis (vzw samenwoonproject voor 50-60-plussers)
- Triamant (nieuw samenwoonmodel ifv welzijn)

Bedrijvigheid en industrie

Overheden en overheidsinstellingen
- stedelijke en gemeentelijke, provinciale en Vlaamse diensten economie, mobiliteit en gebiedswerking, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- VLAIO
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Intercommunale's
- havenbedrijven

Kennisinstellingen
- kennisinstellingen afdelingen economie, stedenbouw
- VITO
- studiebureaus
- studiediensten politieke partijen
- ILVO

Bedrijven en ondernemers
- Confederatie van Immobiliënberoepen

- Vlaamse Confederatie Bouw
- Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
- Bouwunie
- architecten
- aannemers
- industriële project- en vastgoedontwikkelaars
- agrarische vastgoedontwikkelaars (Agro Vastgoed, 't Boerenhuys BVBA Agrarisch vastgoed,…)
- brownfieldontwikkelaars
- transportsector

Financiële wereld

- financiële instellingen (banken, hypotheekverleners)
- febelfin

Middenveld

- VOKA
- Unizo

Nieuwe actoren

- Groep Machiels: bezig met urban mining (remo-stort Limburg), plasmatechnologie
- Bionerga: biostoomcentrale: www.bionerga.be
- Toyota Motor Europe (wereldspeler met een biodiversiteitsstrategie voor zijn bedrijfssites)
- Blue Gate (Antwerpen: Eco-effectieve, watergebonden bedrijventerrein)
- Futurn (Kortrijk: Projectontwikkelaar die zich inzet om bedrijfspanden en – terreinen te revitaliseren op een duurzame manier)
- Amsterdam Park 20|20 ('cradle to cradle park'; volledig afbreekbaar en herbruikbaar)

Voorzieningen: kleinhandel, horeca, zorg, onderwijs, sport, verenigingsleven en cultuur

Overheden en overheidsinstellingen

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale en Vlaamse diensten economie, welzijn, onderwijs, jongeren, cultuur, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- Instituut voor Sportbeheer en recreatiebeleid (ISB)
- Vlaams Instituut Gezond Leven
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Bpost

Kennisinstellingen

- kennisinstellingen afdelingen economie, stedenbouw
- Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (SWVG)
- studiebureaus
- studiediensten politieke partijen

Bedrijfsleven

- Confederatie van Immobiliënberoepen
- Vlaamse Confederatie Bouw

- Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
- Bouwunie
- architecten
- aannemers
- detailhandelaars
- horeca
- transportsector
- poetshulp
- woonzorgcentra
- aanbieders assistentiewoningen
- uitbaters voorzieningen (zorg-onderwijs-sport-verenigingsleven-cultuur)

Financiële wereld

- banken
- kredietverleners

Middenveld

- Unizo
- Comeos
- Gezinsbond
- Samenlevingsopbouw
- sportverenigingen/sportfederaties
- jeugdverenigingen
- scholen
- kinderopvang
- thuiszorg

Nieuwe actoren

- Abbeyfield
- Casacura (Studenten zoeken een betaalbare kamer, veel thuiszorgcliënten hebben er een op overschot en wonen alleen)
- RE-ST architecten (onderzoeksproject ‘Zwerfruimte’)
- De Ambrassade (project ‘Ruimte delen is ruimte creëren’)
- Scholen die ruimtes beschikbaar stellen (Mechelen: Basisschool De Ham, Molenbeek: De Toverfluit, Gent: De Mozaiek…)
- Vicinia (onderzoek naar buurtwerking)
- Cultureghem (deelgebruik abatoir Anderlecht)
- FITCLASS (sport op locaties gevestigd in scholen, zorg- of wooninstellingen of bedrijven)

Mobiliteit

Overheden en overheidsinstellingen

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale (RWO) en Vlaamse diensten mobiliteit, economie, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)

- AWV: Agentschap Wegen en Verkeer – Wegen en Verkeer West-Vlaanderen en versterkende afdelingen (Team Elektrische Weginstallaties, Wegenbouwkunde, EVT, EMT
- MOW: Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en versterkende afdelingen (Geotechniek, Expertise Beton en Staal)
- LNE
- De Lijn
- Infrabel
- politie
- brandweer
- Nationale Groepering van Taxiondernemingen (GTL)
- Federatie van Belgische autobus- en autocarondernemers en reisorganisatoren (FBAA)

Kennisinstellingen

- Vlaams verkeercentrum
- Universiteit Hasselt
- Vives
- Syntra
- Belgisch instituut der transportorganisatoren (BITO)

Bedrijfsleven

- autofabrikanten en handelaars
- fietsenfabrikanten en handelaars

Financiële wereld

- financiële instellingen (banken, hypotheekverleners)
- febelfin

Middenveld

- Fietsersbond
- TreinTramBus_Beweging voor beter openbaar vervoer
- Vlaamse Reizigersbond : belangenorganisatie van openbaarvervoergebruikers
- Internationale organisatie van openbaarvervoerbedrijven (UITP)
- Europese Reizigersorganisatie/European Passengers' Federation (EPF) : Europese koepel van reizigersorganisaties
- Federatie van de auto- en tweewielerindustrie (Febiac)
- Vlaamse Automobilistenbond (VAB)
- Touring
- Traxio (Federauto)
- Trage Wegen vzw : voor behoud, herstel en ontwikkeling van trage wegen
- VIAS
- Verenigingen voor verkeersveiligheid
- Duurzame Mobiliteit
- Instituut wegtransport en Logistiek België (ITLB)
- Transport en logistiek Vlaanderen (SAV)
- Koninklijke Federatie van Belgische Transporteurs en Logistieke Dienstverleners (FEBETRA)

Nieuwe actoren 🪏

- Cambio, Autodelen, Ecoplan
- MaaS-app-ontwikkelaars
- vervoeraanbieders deelmobiliteit

Energie

Overheden en overheidsinstellingen 💡 + 🪏

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale en Vlaamse diensten LNE, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Intercommunale's
- VEA (Vlaams energieagentschap)
- VWEA (Vlaamse windenergie associatie)
- De Energiecentrale (Gent)

Kennisinstellingen 💡

- VITO
- ODE (Organisatie Duurzame Energie)

Bedrijfsleven 🪏

- Energieleveranciers zoals Eneco, Eandis, Engie-electrabel, Antargaz Belgium NV, EBEM, Ecopower - CVBA, Essent Belgium NV, Luminus

Financiële wereld 🪏

- Banken

Middenveld 💡 🪏

- Vreg
- Samenlevingsopbouw

Nieuwe actoren 🪏

- EnerGent (burgercoöperatie)

Duurzame landbouw (voedselproductie)

Overheden en overheidsinstellingen 💡 🪏

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale (RWO) en Vlaamse diensten landbouw, economie, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Vlaams Ruraal netwerk (behoort tot Departement Landbouw en Visserij: ondersteunt het Vlaams - Programma voor Plattelandsontwikkeling)
- VLAM (Vlaams Centrum voor Agro- en Visserijmarketing vzw)
- VLM

Kennisinstellingen 💡

- ILVO
- NOBL (Netwerk Onderzoek Biologische Landbouw & voeding)
- Inagro (onderzoek naar nieuwe teelten en nieuwe technieken)
- Mensen uit landbouwonderwijs (vak plattelandsontwikkeling)

Bedrijfsleven 🪏

- notarissen
- Voedselverwerking – AVEVE (markt): bestuderen de Markt
- Werkers (interim kantoor met focus op werken in landbouw)

Financiële wereld 🪏

- financiële instellingen (banken, hypotheekverleners)
- febelfin

Middenveld 💡 🪏

- Algemeen boerensyndicaat
- CCBT (Coördinatiecentrum praktijkgericht onderzoek en voorlichting voor de biologische teelt)
- Organisatoren van landbouwbeurzen (Ciney, AgriFlanders (Gent))
- Velt
- Tuinhier

Nieuwe actoren 🪏

- Steunpunt Korte Keten
- Consortium Agroforestry
- Bioforum Vlaanderen
- IOF2020 (internet of food and farm: grootscheeps Horizon2020 project waarmee Europa 30 miljoen € uittrekt om een drastische duurzaamheids- en productiviteitsverbetering in de agrofoodsector te bewerkstelligen)
- De Landgenoten

Groen

Overheden en overheidsinstellingen 💡🪏

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale (RWO) en Vlaamse diensten natuur en milieu, groendiensten, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- LNE
- VLM
- ANB (terreinbeheer en beleid)
-VMM
- Dienst MER
- boswachters

Kennisinstellingen 💡

- INBO (onderzoek, monitoring)

Bedrijfsleven 🪏

- tuinarchitecten

- tuinaanleggers
- jagers

Middenveld

- BOS+ (vzw tvv bebossing in Vlaanderen)
- Natuurpunt (terreinbeheer, monitoring, ledenwerking)

Water

Overheden en overheidsinstellingen +

- stedelijke en gemeentelijke, provinciale (RWO) en Vlaamse diensten natuur en milieu, groendiensten, ruimtelijke planning/ordening/ stedenbouw
- administraties havens
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- LNE
- VLM
- ANB (terreinbeheer en beleid)
-VMM
- Dienst MER
- De Vlaamse Waterweg
- Polders en wateringen
- Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (amalgaam van gewestelijke provinciale beleidsmakers)

Kennisinstellingen

- VITO
- INBO (onderzoek, monitoring)
- Waterbouwkundig Laboratorium
- Studiebureaus

Bedrijfsleven

- Aquafin
- tuinarchitecten
- tuinaannemers
- waterproductiecentra
- bronwaterfabrikanten

Middenveld

- federaties watersporten
- watersportclubs

7.2 Bijlage 2: Type actoren verkenningsgesprekken en verkenningsdagen

7.2.1 Verkenningsgesprekken

Tabel 7: Verkenningsgesprekken (19/12/2018 - 14/01/2019)

Thema	Organisatie
Landbouw	Landelijke Gilden
Mobiliteit	Expert Mobiliteit
Stedelijke Context	Dienst Stedenbouw Stad Gent
Handel en Industrie	VPO (Ruimtelijk economische netwerken)
	VPO (Onderzoek en evaluatie)
	VLAIO (ruimtelijke economie, Brownfield, leegstaande bedrijven)
	VLAIO (detailhandelbeleid)
	VLAIO (Diensthoofd ruimtelijke economie)
Wonen	Slim Wonen en Leven (Coördinatieteam)
	Slim Wonen en Leven (Coördinatieteam)
	Slim Wonen en Leven (Strategische denkgroep)
Open Ruimte en Natuur	VPO (Monitoring)
	INBO
	LNE
	VPO (Onderzoek)

7.2.2 Verkenningsdagen

Tabel 8: Verkenningsdag voorzieningen (28/05/2019)

Organisatie	Afdeling en/of functie
DENKERS	
Agion	Afdeling kennis en advisering
Sport Vlaanderen (Bloso)	Team omgeving
VOKA Kenniscentrum	Afdeling milieu en ruimtelijke ordening
Toerisme Vlaanderen	Ruimtelijke aspecten toerisme en recreatie
Departement Welzijn, Volksgezonheid en Gezin	Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA)
Go! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap	Dienst Vastgoed.
Departement Omgeving	VPO (Onderzoek)
Departement Omgeving	VPO (Onderzoek)
DOENERS	
Stad Antwerpen	Consulent onderwijs
Stad Aalst	Zorgwoonwijk Mijlbeek
NIEUWE ACTOREN	
Cultureghem	Medewerker
Abbeyfield Vlaanderen	Cohousing senioren
Netwerk Ontmoetingsruimte/ Sleuteldragers	Medewerker

Begeleiding: Isabelle Loris (VPO), Hans Leinfelder (KULeuven), Elke Matthyssen, Eva De Vrij, Oscar Vercleyen (SWECO)

Tabel 9: Verkenningsdag bedrijvigheid en industrie (04/06/2019)

Organisatie	Afdeling en/of functie
DENKERS	
Unizo	Adviseur Ruimtelijke Ordening
Vlaams Conferderatie Bouw	Economisch adviseur
Departement Landbouw en Visserij	Team Ruimte
VLAIO	Dienst Ruimtelijke Economie (detailhandel)
VLAIO	Dossierbeheerer Brownfieldconvenanten
Departement Omgeving	VPO (Onderzoek)
Departement Omgeving	VPO (Onderzoek)
DOENERS	
POM Antwerpen	Directeur Bedrijventerrein
A & T Architecten KULeuven	Architect/Gastprofessor
Interleuven	Coördinator bedrijventerrein
NIEUWE ACTOREN	
Biomerga	Algemeen directeur

Begeleiding: Isabelle Loris (VPO), Hans Leinfelder (KULeuven), Elke Matthyssen, Eva De Vrij (SWECO)

Tabel 10: Verkenningsdag wonen (14/06/2019)

Organisatie	Afdeling en/of functie
DENKERS	
Kind en Samenleving vzw	Ruimtelijk belevingsonderzoek, Kindvriendelijk verkavelen
Kenniscentrum Vlaamse steden	Steunpunt wonen
Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed	Medewerker
Confederatie Immobiliëngroepen (CIB)	Expert Woonbeleid
Groen	Medewerker studiedienst
Gezinsbond	Studiedienst Huisvesting
Wonen Vlaanderen	Agentschap Wonen Vlaanderen Team strategie en onderzoek
Departement Omgeving	VPO (Onderzoek)
DOENERS	
Gemeente Lommel	Medewerker afdeling Ruimtelijke Planning
Vlaams Instituut voor Bio-ecologisch bouwen en wonen (VIBE)	Zakelijk medewerker
Matexi	Manager Corporate Office
Gemeente malle	Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Cores Development	Chief Development Officer
CRO Triamant	Gedelegeerd bestuurder
Upgrade Estate-Upkot	Oprichter en CEO
Gemeente Bierbeek	Gemeentelijke omgevingsambtenaar (beleidsplan woningdelen)
NIEUWE ACTOREN	
Wooncoop	Opstarter Wooncoop
VZW Dialoog & Ecobouwers	Architect
De Eekhoorn	Initiatiefnemer 'Samenwoonproject'
Samenhuizen vzw	Contactpersoon Vlaams-Brabant en Brussel
Symbiosis vzw (samenwoonprojecten 50-60 plussers)	Co-founder

Begeleiding: Isabelle Loris (VPO), Hans Leinfelder (KULeuven), Elke Matthyssen, Stien Van Rompuy, Kris Van de Walle, Eva De Vrij, Oscar Vercleyen (SWECO)