

Woningmarktarena's

Hoe, met wie en waar in overleg treden om ruimtelijke doelen te realiseren?

Isabelle Loris

Stellingen:

- 1) Woningopgaves (en ruimtelijke doelen) worden best op bovenlokale schaal benaderd.
- 2) Woningmarkten zijn 'koppig'.
- 3) Woningmarktarena's zijn beter, gericht en dynamischer dan woningmarkten.

Universiteit Gent, onderzoeksgroep AMRP
Sint-Pietersnieuwstraat 41, 9000 Gent,
Isabelle.Loris@ugent.be

en

KULeuven, Onderzoeksgroep P.PUL
Paleizenstraat 65-67, 1030 Brussels

Woningmarktarena's

Hoe, met wie en waar in overleg treden om ruimtelijke doelen te realiseren?

Inleiding

Er is een voortdurend debat in Vlaanderen over hoe om te gaan met woonbeleid en ruimtelijke ordeningsvraagstukken op bovenlokaal niveau (zie bijv. Somers (2019), Schraepen, De Rynck en Voets (2018), Vanderstraeten en Van Hecke (2019), Ceuppens en Ryckewaert (2016)). De *Werelddag van de Stedenbouw* van 2019 ging er eveneens over onder het motto 'Samen in de regio'. Ook in Nederland, met de Nationale Omgevingsvisie, wordt nagedacht hoe opgaven van klimaat, energie, woningbouw, mobiliteit en landschap vanuit de regio benaderd worden. Daarbij wordt gewerkt met afgebakende regio's die nog verder vorm krijgen in overleg met stakeholders (provincies, gemeenten, bedrijven, burgers, ...) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). "*Gebiedsgericht denken leidt immers tot integrale en kwalitatief hoogwaardige oplossingen, in tegenstelling tot probleemgericht denken*" (Ten Cate, 2020). Dit vraagt regionaal maatwerk. Vraag is of die regio's 'vast' (en zeker) moeten blijven voor al deze opgaven samen, laat staan voor één van de problematieken zoals het woonbeleid.

Deze paper presenteert daarom het concept van een 'woningmarktarena', dat een alternatief biedt voor het begrip 'woningmarkt' of 'woonregio'. Dit laatste is problematisch gebleken in de praktijk van het woonbeleid, omdat het gebaseerd is op definieerbare en goed afgebakende geografische contouren. Daarom blijft het lopende debat over "welk schaalniveau het beste is" het debat voeden, terwijl de dynamiek op de woningmarkt vele malen complexer en meervoudig is dan bij een structuralistische geografische benadering. Het concept 'arena' lijkt in dit opzicht geschikter, omdat het beter omgaat met de meervoudige dynamiek en het gedrag van actoren, die een belangrijke rol spelen op de woningmarkt. Daarbij laat deze paper ook zien hoe geografische en actor-relationale onderzoeksmethoden kunnen worden gecombineerd, om een vollediger beeld te geven van een probleem dat behoefte heeft aan concrete hulpmiddelen in woonbeleid en ruimtelijk beleid.

Hoe omgaan met woonbeleid en ruimtelijke doelen op bovenlokaal niveau?

In Vlaanderen zijn verschillende intergemeentelijke samenwerkingen opgezet om verschillende redenen (bijv. coördinatie van afvalophaling, zorg, politie, ruimtelijke ordening, openbaar vervoer). Niettemin blijft de autonomie van de gemeente dominant in elk van deze *intercommunales*. De zwakste schakel maakt daarmee de sterkte van de ketting en kan altijd gemeenschappelijke doelen voor een grotere regio belemmeren. Hier kunnen we wijzen op bijvoorbeeld de verspreiding van sociale woningen tussen een (arme) stad en haar (rijke) rand, of op het schrappen van bouwkavels in het landelijk gebied om binnenstedelijke locaties in de kernstad te ontwikkelen. Een bovenlokale aanpak zou oplossingen kunnen bieden voor dit soort problemen, maar elke gemeente wordt dan als gelijke behandeld of beloond conform hun specifieke individuele belang. Daarmee blijven die oplossingen vaak een lege doos.

De vraag blijft dan: "op welk bovenlokaal niveau moet men handelen?" Ryckewaert, Van den Houte, Brusselmans, Hubeau en Vermeir (2018) beweren dat er behoefte is aan een woonbeleid op regionaal niveau dat zowel de kernstad als de randen omvat. Ruimtelijke ordening en wonen houden immers niet op bij de grenzen van de stad; vooral in een peri-urbane regio zoals Vlaanderen. De voortdurende sub-urbanisatie in Vlaanderen zou een dergelijke regionale aanpak noodzakelijk maken (Charlier,

Debuisson, Hermia en Pelfrene, 2019). In dit opzicht heeft de Vlaamse regering onlangs vervoers-regio's opgesteld waarmee ze niet alleen het openbaar vervoerbeleid wil organiseren, maar ook ruimtelijke ordeningskwesties en huisvestingsaspecten. Maar deze laatste zijn in feite veel groter dan steden en hun randen. Daarom werden woonregio's geïntroduceerd om deze specifieke problemen aan te pakken. Maar ook deze kunnen sterk variëren in hun geografische lay-out vanwege verschillen in methodologische technieken om ze af te bakenen.

Woningmarkten in Vlaanderen

Het concept van woningmarkten werd voor het eerst in heel Vlaanderen geïntroduceerd door Van Nuffel (2005), gebaseerd op eerder werk van Thissen (1995). Haar definitie van woningmarkten was gebaseerd op grondprijzen, woon-werkverkeer en migratie. (Van Nuffel & Saey, 2006). Dergelijke woningmarkten kunnen elkaar gedeeltelijk overlappen, maar stonden 'vast'.

Niettemin vinden we voorlopers van deze benaderingen in de stedelijk-regionale benadering van stedelijke regio's (Van Hecke E. & Van der Haegen H, 1997), invloedssferen (Thill, 1985) en knooppunten (Cabus, 1980). Als gevolg hiervan kwamen er verschillende geografische benaderingen voor woningmarkten en bijbehorende woon-werkgebieden of migratiebekkens. Maar de gekende voorbeelden laten vooral zien dat *de* woningmarkt niet bestaat en dat tijdelijke aspecten ook een rol spelen (samen met methodologische verschillen). De schaal waarop het huisvestingsbeleid wordt voorgesteld, blijft daarmee sterk afhankelijk van de gebruikte methode, wie dat analyseerde en het tijdstip waarop de analyse werd uitgevoerd.

De koppigheid van woningmarkten

Toch blijft een aanpak die zich bezighoudt met woningmarkten 'eigenwijs'. En daar zijn verschillende redenen voor.

Planningsredenen

Vanuit planningsoogpunt kan een territoriaal gedifferentieerd beleid in Vlaanderen worden gevoerd door middel van structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Samen met de toepassing van planningsinstrumenten zoals de ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorschriften kan ruimtelijke accentuering worden nagestreefd en kunnen gebiedsgerichte overwegingen worden gemaakt: vb. waar te verdichten, waar nieuwe woningbouwprojecten te voorzien, waar open ruimte moet worden gewaarborgd. De structuurplannen die een visie op het hele grondgebied vormen, zijn echter niet bindend voor de burgers. Het vergunningenbeleid, dat uiteindelijk van belang is voor de burger, is dan wel generiek van aard: elke regel is van toepassing op het hele Vlaamse grondgebied. Dit is niet wenselijk om een gebiedsgericht beleid ten aanzien van huisvesting te kunnen voeren, maar ook ten aanzien van open ruimte, economische ontwikkelingen, e.d.m.

Politieke redenen

Vanuit de instrumenten van het woonbeleid is er ook een pleidooi voor een meer territoriaal gedifferentieerd beleid. Ceuppens en Ryckewaert (2016) beweren dat het noodzakelijk is het woonbeleid op te schalen met "*regionale stad of woonregio's met regionale ontwikkeling rond een stedelijke kern*". Dit, betogen de onderzoekers, "*vanwege de complementariteit tussen de stedelijke en landelijke regio's, de fiscale balans tussen beide, het vermijden van onderlinge concurrentie (bijvoorbeeld door het aantrekken van rijke inwoners), en de duurzame organisatie van mobiliteit*." De bovenlokale aanpak is ook een uitgangspunt van het Witboek Ruimtelijk Beleidsplan (Vlaamse Regering, 2016)

waarbij men het idee van vervoersregio's wil bereiken met bovenlokale programma-opdrachten voor wonen, werken, voorzieningen, activiteiten, enz. Vervoersregio's zijn vast afgebakende gebieden.

Demografische redenen

Onzekere demografische opgaves en de bijbehorende ruimtelijke toewijzing vinden plaats op verschillende schalen. Ten eerste op gebouwniveau met betrekking tot de transformatie van het huis tot bijvoorbeeld een meergezinswoning. Ten tweede speelt de opgave een rol op buurtniveau. Uitdagingen liggen in de verkavelingswijken van de jaren 1960 en 1980, maar ook in de 19e-eeuwse gordels van de steden. We weten uit de praktijk dat huisvestingsproblemen en woningdynamiek niet beperkt zijn tot individuele gemeenten, maar bovenlokaal spelen. Hetzelfde geldt voor de economie en mobiliteit. Denk maar aan woon-werkgebieden en migratiebekkens. De lokale schaal is niet de ideale schaal (te klein), noch het provinciale noch het Vlaamse niveau (te groot). Een meer stadsregionale aanpak is aanbevolen.

Daarom zijn er verschillende redenen om een stadsregionale aanpak te ondersteunen boven een lokale woningaanpak op gemeentelijk niveau. Dit maakt het mogelijk om een visie uit te werken voor een bredere regio op het vlak van wonen en ruimtelijke ordening. Het betekent dat we selectief kunnen zijn op de plaatsen waar we willen intensiveren of ontwikkelen. In dit opzicht lijken de voordelen van het werken met woningmarkten voor de hand te liggen. Stad en omgeving worden samen bekeken in termen van huidig functioneren en beleid. Strategieën voor de woningmarkt moeten daarom verder gaan dan de stad *sensu stricto*.

Enkele scheuren

Internationale literatuur wijst echter ook op 'scheuren' in deze benadering. Deze zijn vooral gericht op tekorten met betrekking tot de schaal van de woningmarkt, de functionele en ruimtelijke samenhang en de dynamiek van de woningmarkt.

Schaal

In de internationale literatuur wordt meestal een onderscheid gemaakt tussen regionale en lokale woningmarkten. Regionaal verwijst dan naar grote entiteiten op een schaal van vb. Vlaanderen. Lokaal wordt gebruikt om woningmarkten op het niveau van gemeenten aan te geven. Voor het intermediaire niveau spreken we van subregionale woningmarkten (op stadsregionale schaal). Dit niveau komt overeen met wat regionale woningmarkten worden genoemd in de Vlaamse literatuur. Maar met name dit tussenliggende niveau is moeilijk structureel te definiëren en ligt dus per definitie niet noodzakelijk vast. Bovendien kan "*door teveel de nadruk te leggen op de regio als schaal voor planning, deze relevante niveaus voor ontwerpend onderzoek en planning buiten beeld gehouden worden*" (De Rynck en Van Herck, 2019).

Functionele samenhang

Bovendien wordt een woningmarkt vaak beschouwd met een zekere autonomie ten aanzien van bijvoorbeeld migratie en woon-werkverkeer. Met andere woorden, woon-werkverkeer en migratie zijn het grootst in het woningmarktgebied en het kleinst met andere woningmarktgebieden.

Ruimtelijke samenhang

Bovendien wordt de woningmarkt vaak als afgebakend beschouwd en hangt ze samen zonder gaten; hoewel woningmarkten elkaar kunnen overlappen. Maar Islam en Asami (2009) geven een overzicht van de belangrijkste stromen bij het definiëren en afbakenen van deelmarkten, en maken een verschil

tussen belangrijke perspectieven. De eerste is een definitie op basis van een geografische grens, ervan uitgaande dat elk huis in de woningmarkt dezelfde kenmerken heeft. Anderen hebben de definitie afgeleid van de kwaliteit van de huizen. Een dergelijk verschil tussen gegevensgestuurde methoden (statistische analyses) en a priori definities (ruimtelijke beslissingen) wordt ook gevonden door Wu en Sharma (2012). Ze merken echter op dat enerzijds classificaties a priori vaak statisch van aard zijn (bijv. o.b.v. postcodes) en daarom niet alle dynamieken van deelmarkten kunnen weergeven. Data-gestuurde classificaties zijn daarentegen gebaseerd op statistische gegevensanalyses die tegelijkertijd een groot aantal attributen kunnen verklaren, vb. structurele, locatie- en demografische kenmerken. Deze methode is volgens de auteurs objectiever en kan rekening houden met temporele dynamiek omdat vastgoedgegevens doorgaans tijdig worden bijgewerkt. Een gecombineerd model van ruimtelijke grenzen, woningkenmerken en sociaal-economische dimensies wordt minder als een oplossing gezien omdat ze een ruimtelijk gefragmenteerde deelmarktstructuur geven.

Dynamiek van de woningmarkt

Een woningmarkt wordt gekenmerkt door een prijsevenwicht, door woningdynamiek en door een zekere segmentering van de markt (huur, koop, nieuwbouw). Demografische trends leiden tot veranderingen in de vraag naar woningen. Het is belangrijk om het aanbod af te stemmen op deze vraag. De vraag rijst of de woningmarkt dit aanbod spontaan zal leveren, of dat sturen (vanuit een plannersperspectief) noodzakelijk is. Planning en het bouwproces zijn trage processen. Anticiperen op deze toekomstige ontwikkelingen is belangrijk.

Het afstemmen van vraag en aanbod is niet eenvoudig, omdat demografie, levensstijl en carrière snel veranderen. Het probleem met het afstemmen van vraag en aanbod is de relatieve onveranderlijkheid van de gebouwde omgeving in tegenstelling tot een hoge mate van variabiliteit van de samenleving (Musterd, 1996). Per levensfase verschilt de behoefte aan huisvesting. Een alleenstaande jongere heeft andere huisvestingsbehoeften dan een oudere alleenstaande. Bovendien verhuizen jongeren vaker omdat ze veel veranderingen in arbeidsomstandigheden en gezinstoestand ervaren.

Intrede van woningmarktarena's

Woningmarkten hebben een zuiver beschrijvend karakter. Maar de markt zelf is zeer volatiel, complex, dynamisch en dus onzeker. Om in dit opzicht om te gaan met de grenzen van de woningmarktbenadering, moeten we ons perspectief waarschijnlijk helemaal opnieuw instellen. Omdat we ook ontdekten dat achter elk van deze dynamieken zich een breed scala van verschillende actoren verbergen, aan de vraag-, aanbod- en distributiekant van huizenmarkten, met elk hun eigen belangen en behoeften. Toch zijn ze ook sterk afhankelijk en werken ze op elkaar in. Daarmee komen we tot de hypothese dat het in plaats van vaste woningmarkten mogelijk beter, gericht en dynamischer zou zijn om in plaats daarvan de woningmarkt als woningmarktarena te benaderen. Hier werken verschillende actoren samen, die de grenzen van deze arena beïnvloeden omdat ze erdoor worden beïnvloed. Werken met woningmarktarena's kan mogelijk beter samenvallen met de dynamiek op de woningmarkt en houdt rekening met de actoren, factoren en instituties die een rol spelen op het gebied van de woningmarkt. Daarmee lijkt een verruiming van de definitie van woningmarkten tot woningmarktarena's passend. Niet alleen de dynamiek van de woningmarkt moet meer aandacht krijgen ('het is meer dan alleen de prijs of de wisselwerking tussen vraag en aanbod'), maar is de nadruk op regelgeving en op actoren ook belangrijk. Woningmarkten zijn geografische gebieden waar de actoren (koper, verkoper, huurder, verhuurder, makelaar, planinitiatieven, enz.) elkaar ontmoeten. Het is ook een plaats van dialoog. Het begrijpen van de dynamiek van de woningmarkt als zodanig is dus essentieel om ruimtelijke patronen en ontwikkelingen te begrijpen. Inzicht in deze ontwikkelingen is

op zijn beurt belangrijk voor beleidsvorming om de woningmarkt te beïnvloeden. Deze interventie vindt plaats binnen een kader van bestaande regelgeving (instituties) en een veld van actoren, rekening houdend met factoren als vraag, aanbod, locatie, prijs, kwaliteit etc.

De relationele ruimte en woningmarktarena's

Relationele ruimte

Dit idee staat niet op zichzelf, maar bouwt in feite voort op of maakt deel uit van een breder begrip van de relationele ontologie van de ruimte. Als zodanig hebben woningmarkten ongetwijfeld een ruimtelijke dimensie. De ruimte bestaat op zijn beurt uit entiteiten en processen en beïnvloedt deze woningmarkten. Bovendien komen deze entiteiten en processen samen in relaties. Ruimte wordt volgens Murdoch (2006), met verwijzing naar Massey (1991), gemaakt uit relaties. "*Space is relational*" (p. 21). Onderscheidende ruimtes zijn daarom slechts een momentopname van processen en relaties. Ze zijn niet permanent, maar worden voortdurend (opnieuw) gecreëerd en creëren (opnieuw).

Als zodanig is ook een woningmarktarena een ruimte die op verschillende schalen kan plaatsvinden en het product is van onderlinge relaties. Die onderlinge relaties kunnen al bestaan of moeten nog worden gemaakt. Daarom zijn het open processen die vaak 'onvoltooid' zijn. Ruimten, en dus ook woningmarktarena's, zijn ontmoetingsplaatsen waar relaties met elkaar verweven zijn (Massey, 1991). Ze zijn eerder dynamischer dan statisch. Conflicten kunnen optreden wanneer relaties elkaar proberen te beïnvloeden of consensus kan ontstaan wanneer allianties worden gesmeed. Uit deze relaties komt ook een bepaalde kracht of macht naar voor. Ruimtelijke relaties zijn daarom ook machtsverhoudingen. Machtsverhoudingen in politieke zin, maar evenzeer macht uitgeoefend door planners. De specificiteit van elke woningmarktarena heeft daarom te maken met de constellatie van die ruimtelijke relaties en machtsverhoudingen. De structuur van de ruimte en de definitie ervan is een effect van relaties; het bepaalt ook de schaal. Dus als we het netwerk 'volgen', kunnen we de processen volgen die de ruimte vormen, d.w.z. de arena van de woningmarkt.

Actoren, factoren en instituties

Relaties worden gelegd door actoren. Actoren zijn de betrokken instanties of personen die een rol spelen op de woningmarkt, de ontwikkeling ervan en de dynamiek daarin. Het is ook noodzakelijk dat actoren een actie uitvoeren. De actoren bewegen zich daarom zowel in een aanbodzijde (gevormd door gemeenten, sociale woningbouw, projectontwikkelaars), een vraagzijde (bepaald door groei in demografische ontwikkelingen, welvaart, migratie) als in een distributiekant (de fit van vraag en aanbod gevormd door beleidsmakers, makelaars, financiers). Maar aangezien actoren daarmee ook niet-menselijk zijn, zijn ook belangrijke factoren van belang, die betrekking kunnen hebben op de politiek-economische cyclus, de sociaal-culturele cyclus en de ruimtelijke cyclus. Deze actoren en factoren werken altijd, circuleren en zijn onderling verbonden binnen een bepaalde context bepaald door de spelregels (zgn. *instituties*). Hiermee bedoelen we het geheel van voorschriften (formeel) en normen en waarden (informeel). Ze bepalen de set regels en onderlinge afspraken binnen de woningmarktarena.

Op deze manier kan een woningmarktarena worden opgevat als het samenspel van deze drie aspecten: instituties, actoren en factoren. Ze bepalen de manier waarop woningmarkten zich manifesteren. Dezelfde actor kan verschillende posities innemen in de verschillende deelmarkten. Een verhuurder, bijvoorbeeld, is een aanbieder van een woning op de huurmarkt, maar kan net zo goed vragende partij zijn voor een huis op de kopersmarkt. Volgens Vastmans, Helgers, Damen, Goeyvaerts en Buyst (2016) bestaat de vastgoedmarkt niet alleen uit deelmarkten en segmenten, maar ook uit regionale markten die op elkaar inwerken. Veranderingen in sommige deelmarkten of regio's door deze inter-

acties beïnvloeden de rest van de woningmarkt. De arena's van de woningmarkt verschillen daarom van regio tot regio. De vraag daarmee wordt: “hoe kun je die veranderingen bewerkstelligen? Waar zijn welke interventies nodig om een gewenst ruimtelijk effect te bereiken?”

Actoren in de woningmarktarena van Vlaanderen

Deze belangrijke factoren zijn het resultaat van hoe actoren in de woningmarkt handelen, maar beïnvloeden ook hun acties in ruil daarvoor. Daarmee worden deze *matters of facts matters of concern* (Latour, 2004). Om te analyseren hoe dit gebeurt, hebben we belangrijke actoren en stakeholders in Vlaanderen geïnterviewd over deze factoren, wat zij ervan vinden en hoe deze hun gedrag beïnvloeden; waardoor deze factoren belangrijk worden. Bovendien geeft een interview met de actoren over de woningmarktarena van Vlaanderen inzicht in hun positie in relatie tot bovenlokale samenwerking, het concept van de woningmarktarena en hun (mogelijke) rol hierin. Daartoe hebben we, naast vraag, aanbod en distributie, academische, publieke, zakelijke en maatschappelijke actoren geïnterviewd.

Over bovenlokale samenwerking (in woningmarkten)

Vanuit de academische wereld wordt erop gewezen dat samenwerkingen tussen woningbouwactoren plaatsvinden op een subregionaal niveau, d.w.z. binnen de woningmarkt. Het is ook op dat niveau dat intergemeentelijke samenwerkingsverbanden worden opgezet. Voorlopig - en mede door het subsidiebeleid - vinden deze alleen plaats tussen gemeenten die een zekere bestuurskracht missen om een actief woningbeleid te voeren. Deze samenwerkingen kunnen worden gezien als een weerspiegeling van toekomstige fusies. Tot op heden zijn dergelijke partnerschappen voornamelijk ontwikkeld in de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant en in veel mindere mate in Oost-Vlaanderen.

Over het concept van de woningmarktarena

Het concept van een woningmarktarena wordt door wetenschappers als interessant beschouwd, omdat het de nadruk legt op dialoog en coproductie. Deze coproductie verklaart ook hoe deze actor in de praktijk werkt. Verder kunnen binnen de woningmarktarena verschillende modellen worden geanalyseerd: vb. de rol van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) kan door de woningmarkt worden overgenomen met betrekking tot de uitwisseling van het 'bindend sociaal objectief' (BSO). Dit is een minimum aan sociale woningbouw die een gemeente op hun grondgebied moet realiseren. Omdat ze volgens de definitie van een woningmarkt een regio rond een stad vormen, en omdat de BSO vaak al binnen de stad wordt bereikt, zodat ze zijn vrijgesteld van het realiseren van extra sociale woningen, kan een overeenkomst worden gesloten zodat de stad nog steeds een deel van de BSO van de rest van de regio overneemt. De capaciteit is in de stad meestal groter om dit te bereiken.

Over de rol van de actor in de woningmarktarena

Tevens voorziet elk van de geïnterviewden voor zichzelf specifieke rollen. Ten eerste zien de overheden hun rol als klein (SARO (Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening), d.w.z. adviseren over beleid met impact op de ruimtelijke ordening) of beperkt tot het creëren van kaders (Agentschap Wonen Vlaanderen). Dit kunnen zowel regelgevende als financiële kaders zijn, waardoor een vlotte werking van de woningmarkt mogelijk wordt gemaakt. De overheid staat woningbouwactoren en gemeenten toe hun eigen beleid te voeren (binnen die kaders). In plaats van te regisseren, zal ze faciliteren.

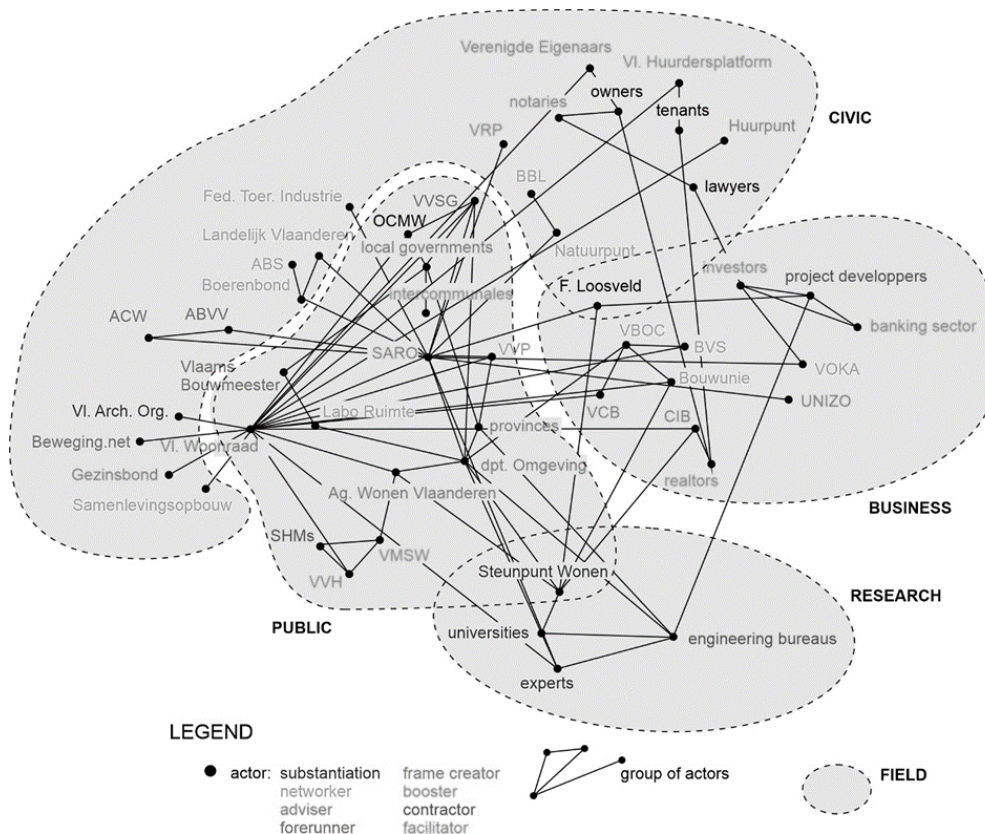
Door onderzoekers worden twee rollen naar voren gebracht: enerzijds de rol als onderzoeker en de onderbouwing van simulaties en projecties (datagestuurd onderzoek), en anderzijds betrokken of actiegericht onderzoek waarin de onderzoeker een specifieke rol kan vervullen. Het Living Labs-voorbeeld wordt aangehaald om aan te geven dat de onderzoekers dan niet als een geïnteresseerde partij of als coördinator kunnen optreden.

Van de maatschappelijke kant hebben we de BBL (Bond Beter Leefmilieu) en de VVSG (Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten) geïnterviewd. De BBL zoekt en gaat vooral samenwerking aan met pioniers in de samenleving; dit kunnen zowel overheden zijn als bedrijven. Hun acties zijn gericht op overheden (Vlaamse overheid, provincies en gemeenten) en niet op woningmarkten. De VVSG is een ledenvereniging die wil inspireren, goede voorbeelden wil geven, informatie wil geven en discussies wil voeren, het bewustzijn wil vergroten en de weg wil wijzen.

Uit deze eerste voorlopige inventarisatie kunnen we een eerste idee opstellen van een mogelijke woningmarktarena voor Vlaanderen. Hier kunnen we mogelijk verschillende rollen onderscheiden:

- Onderbouwing (onderzoeker, universiteit, expert);
- Netwerker (zoeken en partnerschappen aangaan (bijv. BBL));
- adviseur (adviseren over beleid met impact op de ruimtelijke ordening (bijv. SARO));
- Voorloper (sensibiliseren en inspireren (bijvoorbeeld VVSG));
- Kaderschepper (gericht op het aanbieden van instrumenten (bijv. Agentschap Wonen Vlaanderen)).
- Aanjager (actief allianties aangaan (bijv. VRP (Vereniging voor Ruimtelijke Planners)));
- Aannemer (de persoon die het verschil op terrein maakt (bijv. Projectontwikkelaar));
- Facilitator (bemiddelt in de huisvestingsmarkt).

Figuur 1. Actoren in de woningmarktarena van Vlaanderen. Eigen uitwerking (2020).



Conclusies

Woningmarkten zijn klassiek, en dan vooral vanuit economisch oogpunt, gedefinieerd door statistische analyse van gegevens over huizenprijzen. Deelmarkten (huur, koop) maken er deel van uit. Migratie en woon-werkverkeer worden ook toegevoegd vanuit een geografisch perspectief. Al deze benaderingen proberen gebiedsgebonden definities voor te stellen. Twee belangrijke zwakke punten in deze benaderingen zijn enerzijds het gebrek aan inzicht in de dynamiek van de woningmarkt, en anderzijds een gebrek aan inzicht in hoe actoren of stakeholders een rol spelen in deze woningmarkten en deze definiëren in ruil. De instituties - als regel van het spel - moeten in dit verband ook verder worden verduidelijkt. Het concept van de woningmarktarena kan hier een antwoord op bieden. Tot dusverre zijn woningmarktarena's nog niet gedefinieerd in Vlaanderen. Woningmarkten des te meer. Zoals aangegeven in deze paper zijn er een aantal beperkingen. Desalniettemin is het interessant om te kijken naar de resultaten van traditioneel onderzoek en hoe deze kunnen evolueren van factoren naar factoren van belang op basis van een woningmarktarena. De complexiteit van de woningmarktarena in Vlaanderen blijkt uit een eerste schema van actoren die bij deze arena betrokken zijn. Het is nodig om hier verder op in te gaan, vooral wat betreft de specifieke rollen en mogelijke interacties tussen deze actoren. Hetzelfde geldt voor de factoren en instituties. Daarom moet dit concept van woningmarktarena's verder worden uitgewerkt. Toch kunnen we voorlopig de volgende tussentijdse conclusies trekken. Een aantal raden of commissies speelt blijkbaar een leidende rol in het actorennetwerk (SARO, Vlaamse Woonraad, VBOC) samen met het onderzoekscentrum Steunpunt Wonen. Het Departement Omgeving en het Agentschap Wonen Vlaanderen bevinden zich ook tussen deze actoren. Bovendien zijn sommige 'eindgebruikers' redelijk alleen in het netwerk (eigenaars, huurders), gemeten aan de hand van het aantal onderlinge relaties. De intensiteit van de relaties (hoe sterk ze zijn) moet nader worden onderzocht.

Acknowledgements

Deze paper verschijnt in uitgebreide vorm als boekhoofdstuk in *Opening up the Planning Landscape – 15 years of Actor-relational Approaches to Spatial Planning in Flanders, the Netherlands and Beyond*, 2020, Boonstra B., Davids P., Staessen A. (eds.).

Referenties

- Arts, P., Boussauw, K., & Loris, I. (2014). Scenario's voor woonlocatiebeleid in Vlaanderen: criteria en doorrekening. *Ruimte & Maatschappij*, 5(4), 8-31.
- Arts, P., Dugernier, M., Mulkens, E., Witlox, F., Boussauw, K., & Van Acker, V. (2011). *Sturingsmodellen voor het wonen*.
- Boelens, L. (2018). Moving towards a flat ontology of institutional innovation. In W. Salet (Ed.), *The Routledge handbook of institutions and planning in action* (First ed., pp. 92-107). New York and London: Routledge.
- Cabus, P. (1980). De streek: een geografische-economisch-planologische benadering. *GERV-Berichten*, 107-209.
- Ceuppens, J., & Ryckewaert, M. (2016). *Comparatief onderzoek van territoriaal selectief woonbeleid en aanbevelingen voor het Vlaamse woonbeleid*.
- Charlier, J., Debuissou, M., Hermia, J.-P., & Pelfrene, E. (2019). *Les migrations interrégionales en Belgique*.
- De Rynck F. en Van Herck B. (2019). Stadsregio's : knopen in en voor het omgevingsbeleid. *Ruimte 44*.

- Islam, K. S., & Asami, Y. (2009). Housing market segmentation: a review. *Review of urban & regional development studies*, 21(2/3), 93-109. doi:10.1111/j.1467-940X.2009.00161.x
- Jones, C. (2002). The definition of housing market areas and strategic planning. *Urban Studies*, 39(3), 549-564. doi:10.1080/00420980220112829
- Latour, B. (2004). Why has critique run out of steam? From matters of fact to matters of concern. *Critical Inquiry*, 30(2), 225-248.
- Massey, D. (1991). A global sense of space. *Marxism Today*, June 24(9).
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019), *Ontwerp Nationale Omgevingsvisie: Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*, Den Haag.
- Murdoch, J. (2006). *Post-structuralist geography*. London: Sage Publications.
- Musterd, S. (1996). Vraag en aanbod op de woningmarkt: een onvoorspelbare verhouding. *Nieuw tijdschrift voor de volkshuisvesting*, 1996, 14-19.
- Ryckewaert, M., Van den Houte, K., Brusselmans, L., Hubeau, B., & Vermeir, D. (2018). *De juridische en fiscale oorzaken van ondoordacht ruimtegebruik. 12 beleidsacties voor een zuiniger, duurzamer en kwalitatiever ruimtegebruik*.
- Somers, B. (2019). *Beleidsnota 2019 -2024 Binnenlands bestuur en stedenbeleid*. (143 (2019-2024) nr. 1, 8 november 2019). Brussel: Vlaams parlement.
- Soresma. (2009). *Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen*.
- Ten Cate, F. (2020), NOVI verdwijnt in regionaal gat. In *Ruimte en Wonen*, 17 februari 2020,
- Thill, B. (1985). De invloedssferen van de Belgische steden: het nut van een theoretische benadering. *Gemeentekrediet*, 205-215.
- Thissen, F. (1995). Bewoners en nederzettingen in Zeeland: op weg naar een nieuwe verscheidenheid. *Nederlandse Geografische Studies*, 191.
- Van Hecke E., & Van der Haegen H. (1997). *Hiërarchie van de stedelijke kernen in Vlaanderen*.
- Van Meeteren, M., Boussauw, K., Sansen, J., Storme, T., Louw, E., Meijers, E., . . . Witlox, F. (2015). *Kritische massa: syntheserapport*.
- Van Nuffel, N. (2005). *Regionalisering van de woonmarkt. Een onderzoek naar de ruimtelijke structurering van het nederzettingenpatroon in Noord-België, 1990/91-1995/96. Proefschrift aangeboden tot het behalen van de graad van doctor in de wetenschappen: geografie*. Universiteit Gent, Gent.
- Van Nuffel, N., & Saey, P. (2006). Geografen gaan vreemd. Regionale woonmarkten en ruimtelijke planning. *Ruimte en Planning*, 26(1), 9-21.
- Vanderstraeten, L., & Van Hecke, E. (2019). De Vlaamse stadsgewesten, update 2017. *Ruimte en Maatschappij*, 10(4), 10-37.
- Vastmans, F., Helgers, R., Damen, S., Goeyvaerts, G., & Buyst, E. (2016). *De economie van de woningmarkt*. (E. Buyst Ed.). Antwerpen: Garant.
- Vlaamse Regering. (2016). *Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*.
- Willaert, D. (1999). Migratieprofielen naar leeftijd voor de migratiebekkens en zones in de nieuwe ruimtelijke indeling. *Working paper 1999-6*.
- Willaert, D., Surkyn, J., & Lesthaeghe, R. (2002). Bevolkingsprojecties voor de Belgische migratiebekkens en hun zones, en voor de grote en regionale steden van België, 2000-2020. *Working paper 2002-1*.
- Wu, C., & Sharma, R. (2012). Housing submarket classification: the role of spatial contiguity. *Applied Geography*, 32(2012), 746-756. doi:DOI:10.1016/j.apgeog.2011..08.011