



# Analyse van woonproblematieken in stadsgewesten: een actor relationele benadering voor de cases Kortrijk en Gent.

Isabelle Loris<sup>123</sup> & Ann Pisman<sup>13</sup>

## Auteurs/About the authors

<sup>1</sup> UGent, onderzoeksgroep AMRP, Sint-Pietersnieuwstraat 41B2, 9000 Gent

<sup>2</sup> KULeuven, onderzoeksgroep P.PUL, Paleizenstraat 65-67, 1030 Brussel

<sup>3</sup> Departement Omgeving, Vlaamse Planbureau voor Omgeving, Koning Albert II-laan 20, 1000 Brussel

## Samenvatting

*Het concept van stadsgewesten gaat al lang mee in Vlaanderen, maar heeft op heden geen beleidsmatige rol. In dit artikel onderzoeken we of het stadsgewest een bruikbaar schaalniveau is om woonproblematieken te analyseren en op te lossen, gebruikmakend van de actor-relatieve benadering. Hierbij onderzoeken we niet enkel de feitelijkheden, maar tevens de regels en de betrokken stakeholders in twee cases: de stadsgewesten Kortrijk en Gent. Resultaten uit data-analyses worden hierbij geconfronteerd met inzichten uit interviews met diverse actoren. Het onderzoek toont aan dat samenhang wordt gevonden tussen de acties van de actoren op de stadsregionale schaal. Maar om oplossingen te vinden voor die problemen zijn meer samenwerkingsverbanden nodig. Het opbouwen van een actief forum, van gedeelde kennis en het helder formuleren van een stadsregionale problematiek zijn daarbij belangrijk.*

## Sleutelwoorden:

*Stadsgewest, wonen, ANT, actoren, België, Kortrijk, Gent*

# Analysis of housing issues in metropolitan areas: an actor-relational approach for the cases Kortrijk and Ghent.

Isabelle Loris<sup>123</sup> & Ann Pisman<sup>13</sup>

## Abstract

*The concept of urban regions has been explored in Flanders for some time but has not yet been given a policy role. In this article, we investigate whether this concept is a useful scale level for analyzing and solving housing problems, using the actor-relational approach. In doing so, we not only examine the facts, but also the rules and the stakeholders involved in two cases: the urban regions of Kortrijk and Ghent. Results from data analysis are hereby confronted with insights from interviews with various actors. The research shows that a coherence is found between actions of actors at the urban regional scale. But to find solutions to these problems, more collaborations between the actors are needed. Building an active forum, shared knowledge and clear formulation of a city-regional problem are important in this regard.*

## Keywords:

*Urban region, housing ANT, actors, Belgium, Kortrijk, Ghent*

## Contactgegevens/Corresponding author

[Isabelle.loris@ugent.be](mailto:Isabelle.loris@ugent.be)

## 1 Inleiding

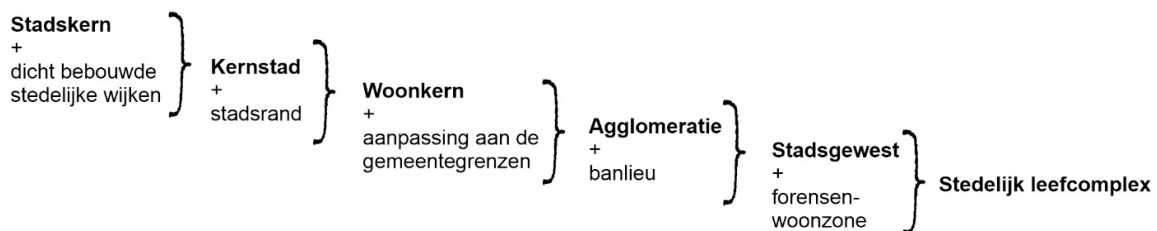
In hun recentste onderzoek naar de Vlaamse stadsgewesten concluderen de auteurs (Vanderstraeten & Van Hecke, 2019) dat “*het stadsgewest een analyiseniveau is dat nuttig kan gebruikt worden voor gemeente-overschrijdende initiatieven van collectieve aanpak van bepaalde aangelegenheden*”. Welke die ‘aangelegenheden’ zijn wordt niet verder gespecificeerd. Nochtans ligt er eentje voor de hand, m.n. woonproblematieken. Woondynamieken vinden immers vooral plaats in de stad en haar directe rand.

In dit artikel onderzoeken we of het stadsgewest een bruikbaar schaalniveau is om woonproblematieken te analyseren en op te lossen. Deze problematieken hebben te maken met betaalbaarheid, de spanning tussen aanbod en woonbehoefte, (bevolkings- en huishoudens)groei, en regiovorming. We maken gebruik van de actor-relatieve benadering en onderzoeken niet enkel de feitelijkheden (factoren), maar tevens ook de regels (instituties) en de betrokken stakeholders (actoren) in twee cases: de stadsgewesten Kortrijk en Gent. Op deze manier wordt de traditionele benadering van stadsgewesten met haar analyse van socio-economische (migratie, school- en werkpendel) en ruimtelijke aspecten, aangevuld met woonproblematieken zoals ervaren door de betrokken actoren in die stadsgewesten.

## 2 Literatuur en theorie

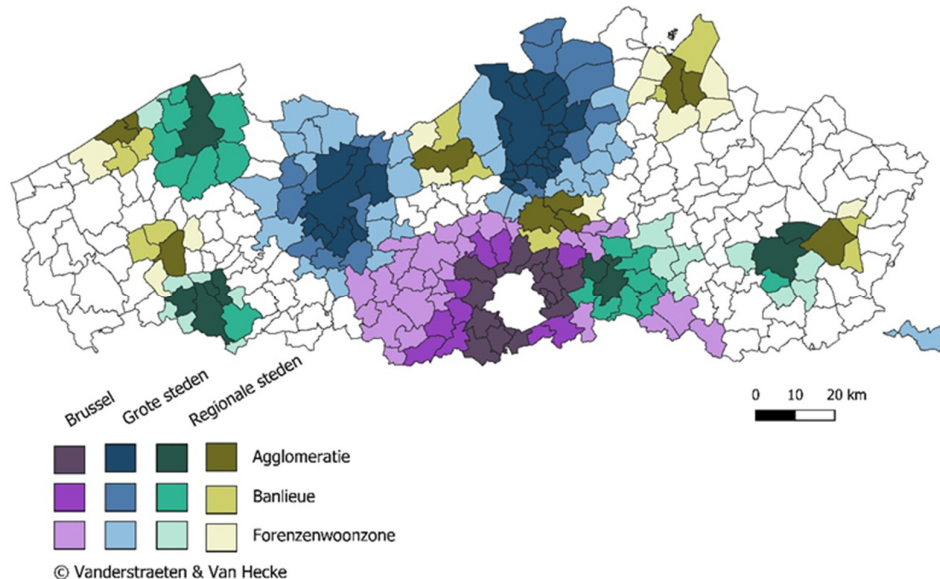
Het stadsgewest is opgebouwd uit een agglomeratie met haar banlieu-gemeenten. Die zijn op hun beurt opgebouwd vanuit woonkernen, de kernstad en de stadskern (Figuur 1). Stadsgewesten zijn niet gebiedsdekkend in tegenstelling tot vb. woonregio’s. De berekening en afbakening is voornamelijk gebaseerd op (minimale) bewoning, (dichte) bebouwing en pendelbewegingen. In Nederland wordt een gelijkaardige benadering gehanteerd waarbij combinatie wordt gemaakt van een regionaal arbeidsmarktgebied, woningmarkten en verzorgingsgebieden met een grote stad als centrum (Vliegen, 2005).

**Figuur 1: schema opbouw van het stadsgewest als som van de agglomeratie en de banlieu. Bron: Luyten and Van Hecke (2007)**



Het concept *stadsgewest* is in Vlaanderen bijna vijftig jaar geleden geïntroduceerd door Van der Haegen and Pattyn (1979) op basis van censusgegevens van 1970. Updates werden uitgevoerd naar aanleiding van daaropvolgende volkstellingen in 1981 (Leemans, Pattyn, Rousseau, & Van der Haegen, 1989), 1991 (Van der Haegen, Van Hecke, & Juchtlans, 1996), 2001 (Luyten & Van Hecke, 2007) en in 2017 (Vanderstraeten & Van Hecke, 2019) (Figuur 2). Dit zijn wetenschappelijke oefeningen om het morfologische stedelijk geheel te kunnen vatten, beleidsmatig hebben de afbakening nog geen rol gehad. Ryckewaert, Van den Houte, Brusselmans, Hubeau, and Vermeir (2018) stellen 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 polycentrische peri-urbane regio zoals Vlaanderen. De voortdurende suburbanisatie in Vlaanderen zou een dergelijke regionale aanpak noodzakelijk maken (Charlier, Debuisson, Hermia, & Pelfrene, 2019).

**Figuur 2: De stadsgewesten in Vlaanderen (update 2017). Bron: Vanderstraeten and Van Hecke (2019)**



Een stadsgewest is, volgens Vliegen (2005), ontstaan vanuit een proces van suburbanisatie. Daarbij vestigden huishoudens en bedrijven zich niet te ver in de omgeving van de stad en bleven op die stad georiënteerd (pendel, migratie).

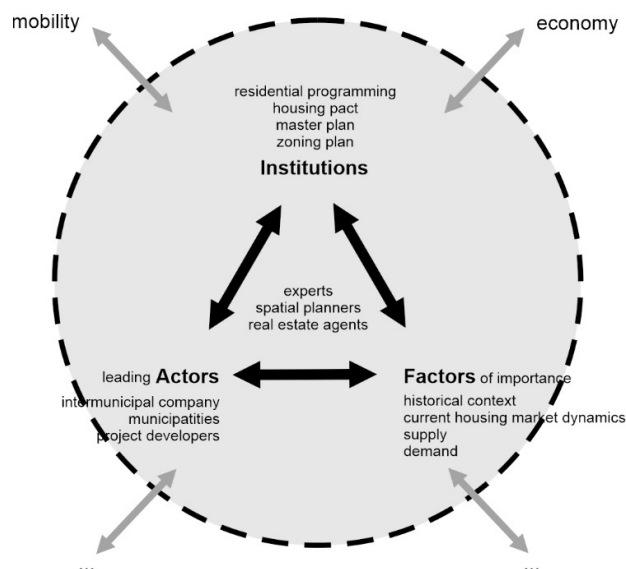
Naast de stadsgewesten werden in het verleden ook andere regionale analyses ontwikkeld en toegepast in Vlaanderen. Van Nuffel (2005) introduceerde het concept van *regionale woningmarkten*, gebaseerd op eerder werk van Thissen (1995) als alternatieve regionale benadering van het woonvraagstuk. Zij definieerde een 'regionale woonmarkt' of zelfs 'regionalisering van de woonmarkt' als "*a concept that shows the intertwining of urban and rural areas in the network society and draws attention to the structure behind the distribution pattern of land prices. (...) A regional housing market consists of the area around an employment center and is considered as a residence by families whose members work in the employment center*" (Van Nuffel & Saey, 2006). Niet zozeer het prijsniveau maar wel de prijsgradiënt rondom de grotere steden is van belang. De definitie was daarom gebaseerd op grondprijzen, pendel en migratie. Regionale woningmarkten kunnen deels overlappen. Meer recentere updates vinden we in Van Meeteren et al. (2015), en in beperktere vorm in Arts, Boussauw, and Loris (2014); Arts et al. (2011); Soresma (2009) en SUMResearch, Sint-Lucas Architectuur Brussel-Gent, and KULeuven (2012), die zich focussen op de verwerking van pendel en/of migratiegegevens. Dit laatste houdt ook verband met de aanpak van migratiebekkens (Willaert (1999) en Willaert, Surkyn, and Lesthaeghe (2002)). Voorlopers van de regionale woningmarkten vinden we, naast de stadsregionale aanpak van stadsgewesten (Van Hecke E. & Van der Haegen H, 1997), terug bij de invloedsferen (Thill, 1985), en nodale regio's (Cabus, 1980). In Vlaanderen werden een aantal meer beleidsmatige onderzoeken uitgevoerd naar regionale woningmarkten. Het gaat dan om de afbakening van de woningmarkten in de provincies West-Vlaanderen, Limburg, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen (Atelier Romain, 2018; Atelier Romain & Buur, 2018; SUMResearch, 2015; SUMResearch et al., 2012). Aan de hand van interviews met immobielkantoren werden de analytisch bekomen woningmarkten afgetoetst met de actoren in het veld (vastgoedmakelaars en beleidsmakers op lokaal, provinciaal en gewestelijk niveau).

Naast de stadsgewesten en woonregio's, die vanuit een wetenschappelijk perspectief opgesteld zijn, zijn er ook afbakeningen vanuit bestuurlijk oogpunt: referentieregio's, vervoerregio's en afbakeningen van werkingsgebieden van sociale woonmaatschappijen. De referentieregio's en vervoersregio's omvatten telkens één of meerdere steden; de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen niet noodzakelijk (cf. regio Gent). In dit laatste geval is dat een gemiste kans voor samenwerking tussen stad en haar randgemeenten. In elk geval willen deze afbakeningen het kluwen aan samenwerkingsverbanden vereenvoudigen.

Op vandaag bestaan er dus diverse geografische benaderingen van regionale woningmarkten en daarmee samengaande pendelgebieden of migratiebekkens. Dit toont vooral aan dat dé woningmarkt niet bestaat, en naast methodologische verschillen ook temporele aspecten spelen (veranderingen doorheen de tijd). Ook de schaal is zeer verschillend naargelang de gebruikte methodiek en het tijdstip waarop de analyse is gemaakt.

De bovenstaande voorbeelden van regionale analyses van het wonen hebben een ruimtelijke dimensie en zijn vaak vooral op data gebaseerd (factoren). In de ruimte komen entiteiten en processen samen in relaties door actoren. Ruimte wordt volgens Murdoch (2006), met verwijzing naar Massey (1991), gemaakt uit relaties. "*Space is relational*" (p. 21). Actoren zijn in dit geval de betrokken personen die een rol spelen op de woningmarkt, de ontwikkeling en dynamiek. De actoren bewegen zich 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). Deze actoren handelen binnen een context van factoren, die betrekking hebben op de politiek-economische, sociaal-culturele en ruimtelijke context, waarbinnen spelregels (zgn. instituties) gelden. Die spelregels zijn het geheel van voorschriften (formeel) en normen en waarden (informeel) (Boelens, 2020; Buitelaar, 2019; Loris, 2020). Regionale analyses over wonen kunnen worden aangevuld met het samenspel tussen instituties, actoren en factoren (Figuur 3).

**Figuur 3: Instituties, actoren en factoren in de woningmarkt. Bron: naar Boelens (2020)**



### 3 Methodiek

Omwille van beschikbare statistische data omtrent wonen, en de ruimtelijke-morfologische samenhang zijn de agglomeraties en banlieus van de stadsgewesten van Gent en van Kortrijk als uitgangspunt genomen voor de analyse op regionaal schaalniveau. We werken met de versie van de stadsgewesten uit 2001 (recente fusies 2019 in de rand rond Gent maken longitudinale analyse moeilijk). Bovendien zijn een hele reeks gemeenten rondom de stad Gent gefusioneerd, waardoor het hernemen van de analyse van de stadsgewesten ofwel net zeer ruime stadsgewesten zou aanduiden ofwel net kleinere dan voorheen, omdat de fusiegemeenten soms samengaan met banlieugemeenten (Figuur 6). Door vooralsnog de grenzen aan te houden van vóór deze fusies (<2019) kan geografisch fijnmaziger gewerkt worden. Stadsgewesten op basis van de gemeente-indelingen na 2019 zijn niet beschikbaar.

Kortrijk (regionaalstedelijk) en Gent (grootstedelijk) zijn verschillend in schaal en woningdichtheid (Tabel 1) maar vooral ook in dynamiek: sommige gemeenten in het stadsgewest Kortrijk kenden over een langere periode een krimp in het aantal inwoners en zijn sinds 2005 terug beperkt aan het groeien (terugkomen tot op niveau van begin jaren 1990), terwijl de centrumgemeente van Gent en omliggende gemeenten bijna continu zijn blijven groeien (Figuur 4).

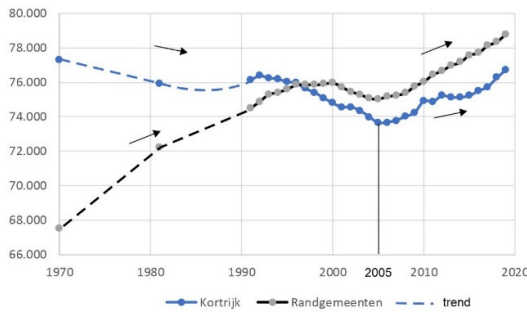
Deze data werden aangevuld en geconfronteerd met informatie over actoren en instituties verkregen door interviews met relevante actoren in de beide stadsgewesten: bouwprofessionals (projectontwikkelaars en vakverenigingen), beleidsmakers (politici), middenveldvertegenwoordigers en experts op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid. De interviews vonden plaats in de periode december 2020-februari 2021 (regio Kortrijk) en februari-maart 2022 (regio Gent). Het specifieke aspect omtrent sociale huisvesting kon in de regio Kortrijk niet bevestigd worden omdat de betrokken actor niet bereikbaar was. Nochtans mag aangenomen worden dat de woonmaatschappij Wonen in Kortrijk een leidende actor is.

Op basis van de confrontatie tussen de data en de interviews werd een schematisch inzicht opgebouwd van de verbanden tussen acties binnen de regio's.

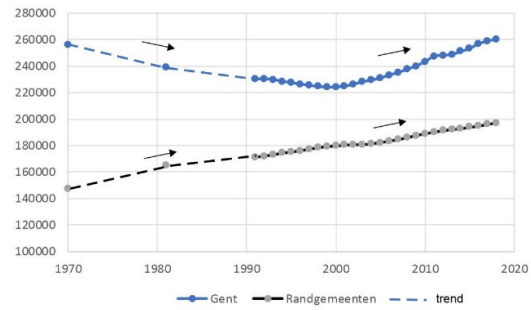
**Tabel 1: Kencijfers van de stadsgewesten (afbakening 2001) Gent, Kortrijk en van Vlaanderen. Bron: eigen verwerking (2020) van diverse bronnen.**

	Stadsgewest Kortrijk	Stadsgewest Gent	Vlaanderen
Oppervlakte in km <sup>2</sup>	171	588	13.587
Aantal inwoners	155.364	463.615	6.589.069
Aantal gezinnen	64.157	192.347	2,81 miljoen
Dichtheid inw/km <sup>2</sup>	908	788	485
Nog beschikbaar aantal ha onbebouwde bouwpercelen	740	2092	43.369

**Figuur 4: Bevolkingsevolutie in de stad Kortrijk versus haar randgemeenten (stadsgewest) over de periode 1971-2019. Bron: Statistics Belgium (2019), eigen verwerking**



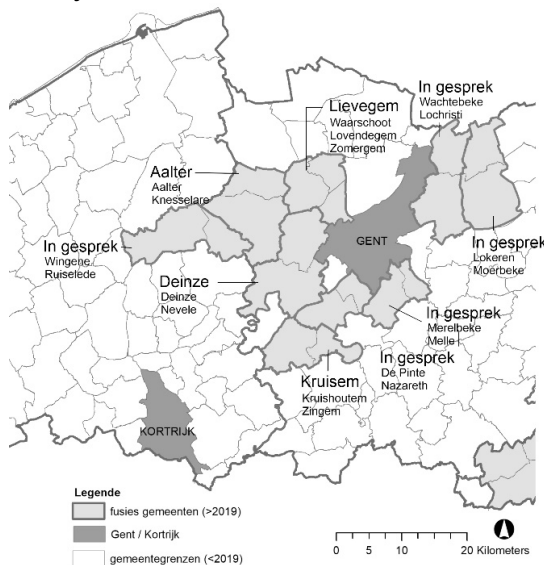
**Figuur 5: Bevolkingsevolutie in de stad Gent versus haar randgemeenten (stadsgewest) over de periode 1971-2018. Bron: Statistics Belgium (2019), eigen verwerking**



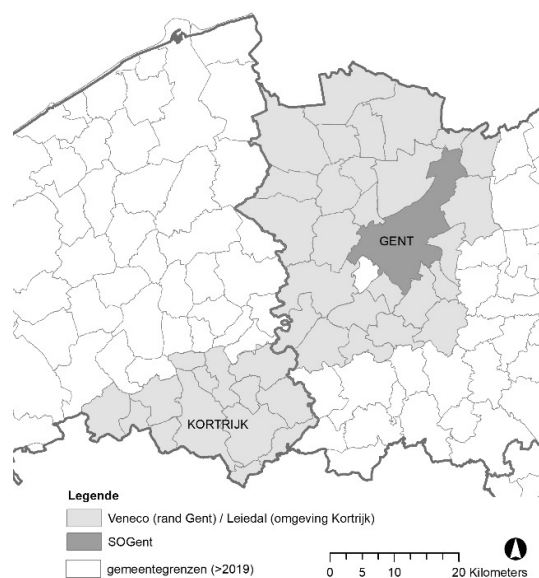
## 4 Resultaten regionale analyse Gent

De agglomeratie van het stadsgewest Gent omvatte in 2001 de centrale gemeente Gent en 13 randgemeenten (Figuur 2). Door recente fusies in de rand rond Gent (Figuur 6) is de bestuurlijke organisatie aan het wijzigen. Verschillende gemeenten in de directe rand rondom Gent fuseerden (Lovendegem werd deel van Lievegem, Nevele werd deel van Deinze). Ook op een iets grotere afstand van Gent ontstaan nieuwe en grotere fusiegemeenten (Knesselare wordt deel van de fusiegemeente Aalter, en Kruisem verbindt de voormalige gemeenten Kruishoutem en Zingem). Ook andere gemeenten in de rand van Gent zijn in gesprek over toekomstige fusies. In de ruime regio rondom Gent is de intercommunale VENECO actief (Figuur 7). VENECO is een intercommunale voor streekontwikkeling die dienstverlening op vraag van de gemeenten organiseert. De stad Gent is in 2016 uit de intercommunale gestapt.

**Figuur 6: Bestuurlijke context (gemeentefusies sinds 2019) in de regio's rondom Gent en Kortrijk.**



**Figuur 7: Intercommunale samenwerking in de regio's rondom Gent en Kortrijk.**



Het stadsgewest Gent is een uitgestrekt gebied met een hoge gemiddelde bevolkingsdichtheid van 788 inwoners/km<sup>2</sup>. Gent zelf telt in 2020 circa 265.000 inwoners. In alle randgemeenten samen, wonen circa 200.000 inwoners. De randgemeenten zijn duidelijk minder verstedelijkt dan de centrumstad. Dit merken we onder meer aan de gezinsgrootte. De gezinsgrootte in de stad Gent is 2,28 inwon/gez, in de randgemeenten zijn de gezinnen groter (2,61 inwon/gez). Enkel de gemeente Zelzate heeft een gezinsgrootte die vergelijkbaar is met Gent (2,34 inwon/gez) (berekeningen op basis van Tabel 2).

#### 4.1 Actoren verwachten groei zowel in het centrum als de periferie

Diverse actoren in de woningmarkt regio Gent zijn het eens over hét probleem op vlak van wonen in de regio Gent, m.n. groei en de daarmee samenhangende betaalbaarheid. Daarmee hebben ze een gedeelde probleemformulering: *“De belangrijkste uitdaging voor het stadsgewest Gent is groei. Zowel de kern van Gent als de randgemeenten trekken bewoners aan.”* (respondent 1, intercommunale). Na analyse van de gemeten en te verwachten evolutie van inwoners en huishoudens de afgelopen en de komende 10 jaar (tabel 2), stellen we vast dat de groei van de rand procentueel aanzienlijk groter was dan de groei van de stad (8,5% versus 5,0%). Er wordt een globale toename van het aantal inwoners en gezinnen verwacht in de toekomst, met terug een hogere toename van het aantal gezinnen in de randgemeenten. De respondenten hebben dus globaal een correct beeld op de groei-uitdaging voor de regio Gent.

Maar de cijfers tonen ook grote verschillen in de regio: Evergem, Gavere, Wachtebeke, Nazareth en Merelbeke groeiden heel sterk de afgelopen 10 jaar. Maar Destelbergen, Lovendegem, Sint-Martens-Latem en vooral Zelzate groeiden echter procentueel minder sterk dan de centrumstad Gent. Ook in de toekomst wordt hier maar een beperkte groei verwacht. Gent is dus gegroeid, maar de groei in de regio is erg verschillend (Tabel 2).



**Tabel 2: Effectieve aangroei van het aantal inwoners en huishoudens in de periode 2010-2020 en verwachte aangroei van het aantal private huishoudens in de periode 2020-2030 in het stadsgewest Gent. Bron: Statistiek Vlaanderen (2020).**

Kencijfer → Gemeente	Inwo- ners 2010	Inwoner s 2020	inwoners 2030	% groei inwo- ners 2010- 2020	% groei inwo- ners 2020- 2030	Huis- houdens 2010	Huis- houdens 2020	Huis- houdens 2030	% groei huisho- udens 2010- 2020	% groei huishoud- ens 2020- 2030
↓										
Gent	243.366	264.515	277.033	8,7	4,7	116.167	121.962	126.346	5	3,6
Totaal rand- gemeenten:	189.042	199.100	207.322	5,3	4,1	76.180	82.685	87.306	8,5	5,6
Destelbergen	17.671	18.089	18.442	2,4	2	7.295	7.642	7.847	4,8	2,7
De Pinte	10.227	10.629	11.057	3,9	4	4.041	4.375	4.614	8,3	5,5
Evergem	33.112	35.792	38.019	8,1	6,2	13.332	14.745	15.860	10,6	7,6
Gavere	12.450	12.996	13.649	4,4	5	4.980	5.485	5.884	10,1	7,3
Lochristi	21.386	22.517	23.295	5,3	3,5	8.244	9.054	9.663	9,8	6,7
Lovendegem*	9.428	9.500	9.461	0,8	-0,4	3.861	4.024	4.078	4,2	1,3
Melle	10.774	11.496	11.933	6,7	3,8	4.411	4.775	5.008	8,3	4,9
Merelbeke	23.117	25.043	26.602	8,3	6,2	9.289	10.472	11.279	12,7	7,7
Nazareth	11.204	11.723	12.249	4,6	4,5	4.379	4.827	5.104	10,2	5,7
Nevele*	11.785	12.199	12.591	3,5	3,2	4.649	5.020	5.238	8	4,3
St-M-Latem	8.326	8.574	8.757	3	2,1	3.401	3.569	3.681	4,9	3,1
Wachtebeke	7.068	7.776	8.270	10	6,4	2.842	3.175	3.421	11,7	7,7
Zelzate	12.494	12.766	12.997	2,2	1,8	5.456	5.522	5.629	1,2	1,9
<b>TOTAAL</b>	432.408	463.615	484.355	7,2	4,5	192.347	204.647	213.652	6,4	4,4

## 4.2 Over de gepercipieerde (inertie van) nieuwe projecten en de complexe samenhang met nevenprogramma's en verdichting

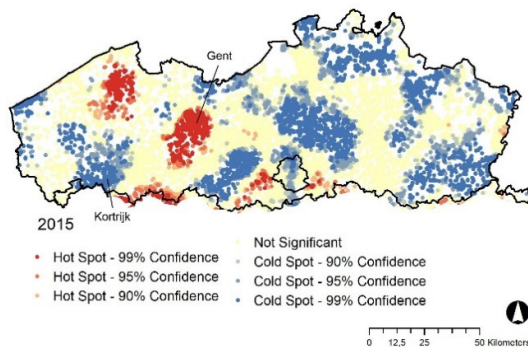
Bij de projectontwikkelaars leeft de perceptie dat de effectieve bouw van woningen en appartementen té traag gaat. Grootschalige projecten in het Gentse worden aan een toetsing onderworpen door de kwaliteitskamers van de stad (Gent) en van VENECO (voor de randgemeenten). Die kwaliteitskamers geven een onafhankelijk advies, los van de stadsdiensten en gemeentelijke bouwdiensten, dit advies vraagt tijd en volgens de ontwikkelaars worden soms de gemaakte afspraken tenietgedaan. De ontwikkelaars zijn vragende partij voor een betere afstemming tussen beide, mede om de doorlooptijd van projecten in te korten en rechtszekerheid te verhogen: *“De realiteit is toch dat Gent er heel weinig in slaagt om tot ontwikkeling te komen. Het gaat gewoon verschrikkelijk traag en het tempo is niet te verantwoorden.”* (respondent 2, stedenbouwkundig studiebureau). Volgens de respondenten worden bij de projecten soms nevenprogramma's opgelegd omwille van kwaliteitsdoelstellingen, zoals bijvoorbeeld inrichting van publiek domein, groennormen, ontsluiting met fietswegen enz. Het opleggen van die nevenprogramma's kan ervoor zorgen dat enerzijds compacter en dichter moet gebouwd worden, wat dan weer weerstand oproept bij de omliggende buurtbewoners. Anderzijds worden kosten voor deze programma's soms doorgerekend naar de rest van het woonproject, waardoor de prijzen op de reguliere markt verder stijgen.

Uit de analyse van de cijfers blijkt dat de afgelopen 10 jaar zowel het aantal inwoners als het aantal gezinnen is toegenomen in alle gemeenten in het Gentse stadsgewest. In de kernstad Gent is de groei van het aantal gezinnen beperkt omwille van de reeds lagere gezinsgrootte, in de randgemeenten zet de gezinsverduunning zich nog meer nadrukkelijk door.

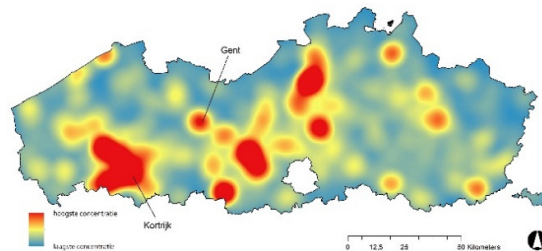
Bovendien werden ook meer wooneenheden gerealiseerd dan dat er gezinnen bijkwamen waardoor er globaal een overaanbod is aan woningen t.o.v. gezinnen. Dit overaanbod wordt enkel nog groter doorheen de tijd wijst recent onderzoek van Verachtert, Poelmans, Verachtert, and Vanderstraeten (2022) uit. Voor geheel Vlaanderen is er bovendien een positieve correlatie (0,55) tussen het aandeel appartementen en het overaanbod aan wooneenheden. M.a.w., hoe meer appartementen er bijkomen, hoe groter het overaanbod wordt.

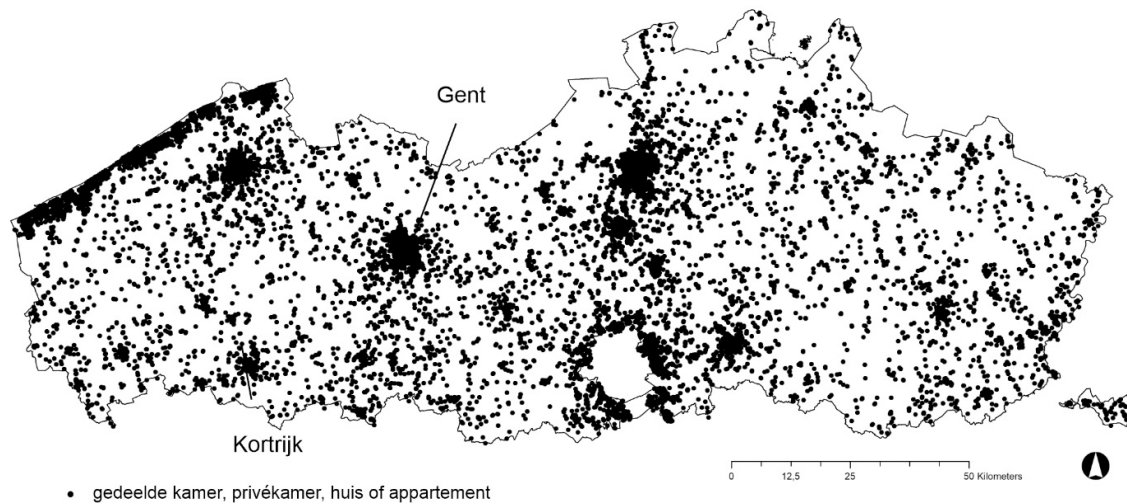
In Gent is het overaanbod zeer hoog (20,6%). Dit wordt wellicht mede verklaard door de druk van de studentenhuisvesting in Gent. Gent groeit als studentenstad. Door het tekort aan koten komen veel studenten ook terecht in de reguliere woningmarkt waarbij ze woningen delen. Immers, drie of vier studenten die een ruime woning of appartement huren à rato 400€/maand betalen een totale kostprijs (1200 à 1600€/maand) die vele gezinnen niet aankunnen. Hierdoor kan de perceptie van de respondenten over schaarste (maar daarom niet over trage realisaties) kloppen: er is een hoge druk op de huur- en koopmarkt, gerealiseerde projecten worden direct ingenomen maar niet noodzakelijk door gedomicilieerde gezinnen. Figuur 8 geeft de regionale verschillen weer in snelheid van verkoop van woningen (al dan niet sneller of trager dan gemiddeld). De regio Gent kent een snellere verkoop. De leegstand in Gent is dan weer beperkter (Figuur 9). De woondruk in het Gentse is wellicht ook mede gedreven door het aanbod aan AirBnB-logementen (**Error! Reference source not found.**).

**Figuur 8: Hotspot-analyse van de snelheid van verkoop van woningen (vraagprijs in 2015). Een hot spot is een relatief snelle verkoop (rood), een cold spot een relatief trage verkoop (blauw). Eigen verwerking.**



**Figuur 9: Hotspot analyse van de leegstaande woningen (aantal in 2015). Bron: TV SUM-Atelier Romain (2017).**



**Figuur 10: Aanbod AirBnB over de periode november 2018-oktober 2019. Bron: Toerisme Vlaanderen (2019).**

De cijfers over de groei van het aantal gezinnen versus de toename van het aantal woontiteiten voor een aantal randgemeenten zijn verrassend. Vooral in Zelzate, Destelbergen en Melle is er ook een groot overaanbod aan woningen, én tegelijkertijd een grote toename van het aantal appartementen. Er kan verder onderzocht worden of hier misschien (tijdelijk) een overaanbod aan het ontstaan is, met mogelijks leegstand tot gevolg.

**Tabel 3: Evolutie aandeel appartementen en aandeel overaanbod aan wooneenheden in de periode 2010-2020. Bron: verwerking gegevens van Statbel (2020).**

Kencijfer → Gemeente ↓	totaal aantal wooneenhe- den 2010	totaal aantal wooneenhe- den 2020	% apparte- menten 2010	% apparte- menten 2020	% overaan- bod 2010	% overaan- bod 2020
Gent	131.714	147.049	34,1	40,2	13,4	20,6
Totaal randgemeenten**	71.759	79.943	8,3	13	6	8,6
Destelbergen	7.655	8.474	8,5	14,6	4,9	10,9
De Pinte	4.256	4.772	6,4	9,6	5,3	9,1
Evergem	14.071	15.876	7	11,1	5,5	7,7
Gavere	5.299	5.871	6,1	10,9	6,4	7
Lochristi	8.623	9.637	6,7	10,1	4,6	6,4
Lovendegem*	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Melle	4.640	5.312	10,9	16,1	5,2	11,2
Merelbeke	9.917	11.172	9,4	15,7	6,8	6,7
Nazareth	4.664	5.270	8,3	11,4	6,5	9,2
Nevele*	nd	nd	nd	nd	nd	nd
St-M-Latem	3.706	3.926	4,7	7,5	9	10
Wachtebeke	3.155	3.537	5,1	10	11	11,4
Zelzate	5.773	6.096	16,4	20	5,8	10,4

\*Lovendegem en Nevele zijn gefusioneerd met Lievegem en met Deinze.

\*\*exclusief Lovendegem en Nevele

### 4.3 Over het gemeentelijk beleid, dat vooral vanuit eigen ambities vertrekt

Uit gesprekken met de respondenten bleek dat sommige gemeenten in de rand rondom Gent actief willen groeien in inwoners (bijvoorbeeld Destelbergen), anderen willen net hun groei beheersen door juridisch beschikbare gronden te herbestemmen en open ruimte te vrijwaren of de bouwmogelijkheden te beperken door verdichting en appartementisering tegen te gaan (Evergem, Gavere, Merelbeke en Nazareth). Op het grondgebied van Gent geldt een bestemmingsneutraliteit: er komen geen harde bestemmingen meer bij, waardoor Gent vooral een verdichtingsambitie formuleert maar toch de ambitie heeft om het aantal inwoners te laten toenemen. *“De uitdaging van het stedelijk gebied verschilt erg van de randgemeenten. Stedelijk gebied Gent heeft als uitdaging verdichtingsoperaties want Gent heeft niet zoveel grond meer liggen. (...) Bij de randgemeenten is er een gemengder beeld: aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en verdichtingsoperaties van de kern, die de kern volledig transformeren.” (respondent 1, intercommunale).*

De cijfers leren dat Evergem, Gavere, Nazareth en Merelbeke heel sterk groeiden de afgelopen 10 jaar. Hierdoor geraakten ze achterop met de aanleg van infrastructuur (scholen, publieke ruimte, aanbod mobiliteit, ...) en gingen open ruimtes verloren. Als reactie hierop beslisten deze gemeenten om hun groei de komende jaren te proberen beperken. Destelbergen groeide eigenlijk maar beperkt (in inwoners en gezinnen), en wil blijkbaar de komende jaren wel nog stevig groeien. Tegelijkertijd weten we dat daar wel heel wat appartementen werden gerealiseerd, met een (tijdelijk?) overaanbod tot gevolg.

De gemeenten in het stadsgewest Gent denken dus vooral na over hun eigen grondgebied en grondbeleid, zonder af te stemmen op een regionale schaal. Dit zowel wat betreft het gewenste aantal bijkomende woningen als het bijhorende woningtype. Hierdoor kunnen ze in concurrentie treden met elkaar in het aantrekken van jonge gezinnen of andere (gewenste en ongewenste) doelgroepen.

### 4.4 Over regionale oplossingen

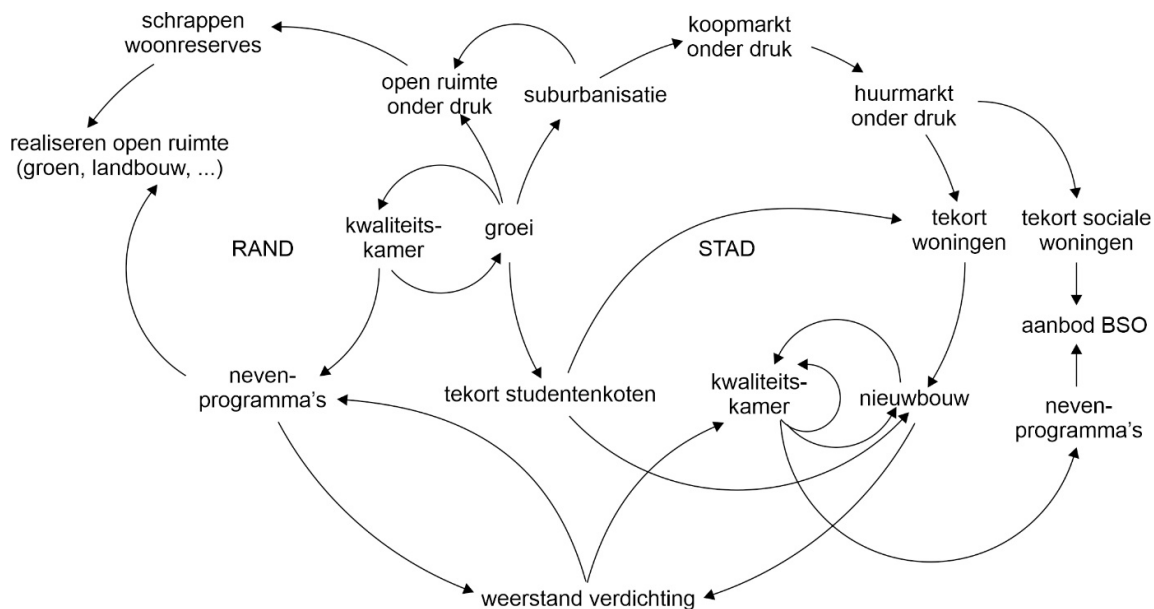
Respondenten van VENECO gaven aan dat de stad Gent weinig bereid is om regionaal na te denken. Het discours van Gent is volgens hen beperkt tot Gent zelf. Experten op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid stelden dat de intercommunale VENECO, samen met de lokale besturen, er niet in slaagt om een samenhangend beleid te gaan ontwikkelen voor dit gehele gebied over de gemeentegrenzen heen en dat gemeenten voor deze beperkte samenwerking ook op geen enkele manier worden beloofd of gepenaliseerd. Randgemeenten zien vooral nadelen in het samenwerken met de stedelijke kern en zijn onder meer bang voor appartementen: *“Je voelt dat Gent niet bereid is regionaal te denken. (...) Het discours van Gent is beperkt tot Gent zelf.” (respondent 5, intercommunale).* *“De randgemeenten zien alleen maar nadelen om met ons samen te werken. Bij de gemeente De Pinte is de angst voor appartementen groot.” (respondent 6, beleidsmedewerker stad).*

Er heerst een globale perceptie dat er een anti-stedelijk aanbodbeleid wordt gevoerd, maar eigenlijk is dit binnen deze regio niet consequent het geval. Sommige randgemeenten willen hun groei beperken, maar het is niet zeker dat dit de aantrekkingskracht van de stad Gent zal vergroten. Mogelijks zorgt dit voor verdere suburbanisatie, weg van de stad. Andere randgemeenten hebben duidelijke ambities om door te groeien en worden hierdoor door de stad als bedreiging ervaren. Stedelijke beleidsmakers geven aan dat er eigenlijk in Vlaanderen geen stedelijke mindset is en dat heel wat Vlamingen niet van de stad houden: *“Het is perfect mogelijk om binnen de bestaande voetafdruk onze woonbehoefte te realiseren. Maar dan moet je in een stedelijke mindset komen. En die is er niet. Vlamingen zijn geen stedelingen. Ze houden niet van de stad.” (respondent 3, beleidsmaker stad).*

## 4.5 Reflecties regionale analyse Gent

Door dit alles ontstaan er verbanden tussen de acties van de actoren in het stadsgewest Gent (Figuur 11). De (beoogde) groei van de centrumstad Gent heeft een driedubbel effect. Enerzijds zorgt die groei voor druk op de koop- en huurmarkt met suburbanisatie tot gevolg in de zoektocht naar betaalbare huisvesting. Hierdoor komt ook de open ruimte onder druk te staan, waardoor sommige randgemeenten op de rem staan om nog bijkomende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Zij zien dit als een kans om meer groen te voorzien in hun gemeente. Anderzijds zorgt het tekort aan studentenkoten in Gent mede voor een tekort aan woningen, waardoor de druk op nieuwbouwprojecten toeneemt. Deze mikken op hogere dichtheden en compactere woonvormen. Tot slot vertraagt de groei in de centrumstad door de weerstand op verdichting en door het lange en moeizame voortraject om tot een vergunning van bouwprojecten voor meergezinswoningen te komen. De Gentse kwaliteitskamer speelt daarin volgens de respondenten een belangrijke rol.

**Figuur 11: Verbanden van acties van actoren voor de case Gent**



## 5 Resultaten regionale analyse Kortrijk

Het stadsgewest Kortrijk is minder uitgestrekt dan Gent en omvat naast de centrale gemeente Kortrijk slechts 4 randgemeenten (Harelbeke, Lendelede, Kuurne en Wevelgem). De gemiddelde bevolkingsdichtheid bedraagt 908 inwoners/km<sup>2</sup>, en is dus hoger dan de bevolkingsdichtheid van het Gentse stadsgewest. Kortrijk zelf telt in 2020 circa 65.000 inwoners. In alle randgemeenten samen, wonen circa 70.000 inwoners. In de ruime regio rondom Kortrijk is de intercommunale Leiedal actief. Het werkingsgebied van Leiedal omvat Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendelede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem en Zwevegem (Figuur 7).

### Het probleem van de centrumstad

Experten op vlak van ruimtelijke ordening en woonbeleid én beleidsmakers van Kortrijk verwijzen naar de specifieke positie van de stad Kortrijk, die de afgelopen jaren inwoners en gezinnen heeft verloren: *“Wij hadden in Kortrijk én een daling van de bevolking én een daling van het aantal gezinnen ondanks het kleiner worden van de gezinsgrootte. En dat had te maken met die stadsvlucht, die groter was dan de stadsinkom en die uiteraard ook van een andere kwaliteit was.”* (respondent 6, stedenbouwkundige

*studiebureau*). Uit de analyse van de cijfers blijkt deze situatie minder dramatisch dan gepercipieerd. In de periode 2010-2020 is het aantal inwoners en gezinnen licht gestegen, waardoor de verliezen van de voorgaande jaren werden gecompenseerd (Figuur 4). Voor de komende 10 jaar (2020-2030) wordt een gelijkaardige lichte groei voorspeld. De randgemeenten van het stadsgewest kenden een iets substantiëlere groei, die ook zal doorzetten later.

**Tabel 4: Effectieve aangroei van het aantal inwoners en huishoudens in de periode 2010-2020 en verwachte aangroei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030 in het stadsgewest Kortrijk. Bron: Statistiek Vlaanderen (2020).**

Kencijfer	Inwoners 2010	Inwoners 2020 (#)	Inwoners 2030	% groei inwoners 2010-2020	% groei inwoners 2020-2030	Huishoudens 2010	Huishoudens 2020 (privaat)	Huishoudens 2030	% groei huishoudens 2010-2020	% groei huishoudens 2020-2030
Kortrijk	74.911	76.335	77.870	1,9	2	32.724	33.244	33.991	1,6	2,3
Totaal randgemeenten	75.143	79.029	81.970	5,2	3,6	31.433	33.732	35.314	7,3	4,7
Harelbeke	26.577	28.169	29.616	6	4,9	11.245	12.247	12.966	8,9	5,9
Lendeledede	5.589	5.859	6.104	4,8	4	2.268	2.433	2.556	7,3	5,1
Kuurne	12.002	13.360	13.782	11,3	3,1	5.326	5.690	5.906	6,8	3,8
Wevelgem	30.975	31.641	32.468	2,2	2,5	12.594	13.362	13.886	6,1	3,9
<b>TOTAAL</b>	<b>150.054</b>	<b>155.364</b>	<b>159.840</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>64.157</b>	<b>66.976</b>	<b>69.305</b>	<b>4,4</b>	<b>3,5</b>

## 5.1 Een actief aanbodbeleid in de hele regio, aangestuurd door het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied

Verschillende respondenten geven aan dat er de afgelopen jaren stevig is vergund en gebouwd in de regio Kortrijk: *“Die dynamiek is hier hoog. Ons vergunningstempo aan aantal units dat we vergunnen netto per jaar is ongeveer 400 à 500. Onze gezinsgroei van onze projectie is ongeveer 100 per jaar. Dus dat is toch wel een teken dat er iets aan de hand is met die markt. Dat is eigenlijk een gegeven waar we een heel eindje mee worstelen.”* (respondent 7, beleidsmedewerker stad).

Dit blijkt ook uit de analyse van de cijfers (Figuur 12). In Kortrijk tellen we in 2020 een overaanbod aan woonentiteiten van 17%. Dit zijn cijfers die vergelijkbaar zijn met Gent, maar we veronderstellen dat de situaties in Gent en Kortrijk verschillend zijn. In Gent zijn heel wat woningen ingenomen door studenten, in Kortrijk is dit veel beperkter. De perceptie dat panden niet (snel) verkocht raken, zou dus zeker kunnen kloppen: *“We hebben geen doorgedreven doelgroepenbeleid. Eén van de lacunes in ons beleid. (...) Dat is vooral markt volgend, zien wat er goed draait, hoe het verkoopt, ... Dat zijn eigenlijk de producten die dan vaak worden gekopieerd (...) en in een licht andere vorm neergezet. Dus we zijn hier dan vooral volgend. We sturen dat zelf niet aan.”* (respondent 7, beleidsmedewerker stad).

Om de suburbanisatie tegen te gaan bouwt de stad Kortrijk vooral high-end appartementen, mede om aan stadsontwikkeling te doen (vb. uitbouw van de Leieboorden) en eveneens aangestuurd door projectontwikkelaars. Dit aanbod matcht niet met de vraag (te duur en gebrek aan tuin) waardoor er een overaanbod ontstaat aan dit type huisvesting. Ook in de randgemeenten is er een aanbodbeleid gevoerd, en ook daar is er een overaanbod aan woningen maar de cijfers blijven beperkter: *“Wat we wel zien is dat de verkopen niet vlot lopen, dat gaat zeer traag. Soms moeten ze plannen aanpassen*

*gaandeweg omdat ze het niet verkocht krijgen. We zien daar zeker een vertraging in het aanbod.” (respondent 8, intercommunale).*

Globaal genomen zijn er in de regio heel wat appartementen bijgekomen, alhoewel we toch verschillen opmerken tussen de randgemeenten. Harelbeke en Lendeledede hebben vooral meer ééngezinswoningen gerealiseerd, Kuurne en Wevelgem (net zoals Kortrijk) vooral appartementen. Respondenten koppelen dit aanbodbeleid aan het afbakeningsproces van het stedelijk gebied waardoor heel wat extra gebieden voor wonen werden bestemd, niet enkel in Kortrijk maar ook in de gemeenten die errond liggen: Wevelgem, Kuurne, Harelbeke, ... Ontwikkelaars hebben deze gronden opgekocht en realiseren nu gefaseerd honderden woningen in de regio, waaronder ook heel wat traditionele verkavelingen.

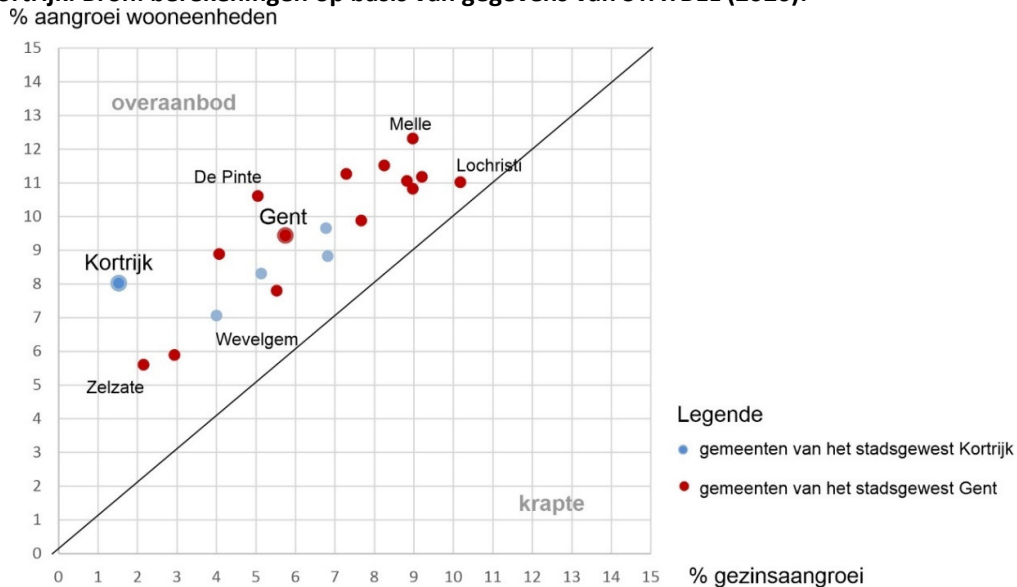
In de regio groeit het inzicht dat de groei (van het ruimtebeslag) en het aanbodbeleid niet heel lang meer kunnen doorgaan. Het afbakeningsproces heeft woonaanbod gecreëerd dat niet ideaal gelegen is volgens de huidige afweging. Het omgaan met slecht gelegen aanbod is een uitdaging voor de regio en bij uitbreiding voor heel Vlaanderen.

**Tabel 5: Aandeel appartementen en aandeel overaanbod aan wooneenheden ten opzichte van het aantal gezinnen. Bron: verwerking gegevens van Statbel (2020).**

Kencijfer → Gemeente ↓	Totaal aantal wooneenheden 2010	Totaal aantal wooneenheden 2020	% appartementen 2010	% appartementen 2020	% overaanbod 2010	% overaanbod 2020
Kortrijk	34.048	38.772	14,3	22,6	4	16,6
Totaal randgemeenten	31.001	36.164	8,7	14,7	-1,4	7,2
Harelbeke	11.394	13.216	19,3	18,8	1,3	7,9
Lendeledede	2.306	2.559	14,7	10,1	1,7	5,2
Kuurne	5.425	6.156	7,9	16,7	1,9	8,2
Wevelgem	11.876	14.233	1,5	10,8	-5,7	6,5
<b>TOTAAL</b>	<b>65.049</b>	<b>74.936</b>	<b>14,4</b>	<b>14,4</b>	<b>1,4</b>	<b>11,9</b>



**Figuur 12: Aangroei van het aantal huishoudens versus de aangroei van het aantal woongelegenheden over de periode 2009-2019 per gemeente van de stadsgewesten Gent en Kortrijk. Bron: berekeningen op basis van gegevens van STATBEL (2020).**



## 5.2 Onduidelijkheid over de toekomst en over de (dubbele) rol van Leiedal

In de regio groeit het inzicht dat de groei (van het ruimtebeslag) en het aanbodbeleid niet heel lang meer kunnen doorgaan. De centrumstad Kortrijk zet actiever in op verdichten, kleiner wonen, meer verweven maken van de binnenstad en de rand, en op een renovatiebeleid, maar dit is moeilijk omwille van het overaanbod: *“Het afbakingsproces heeft woonaanbod gecreëerd dat niet ideaal gelegen is volgens de huidige afweging. (...) De uitdaging is: hoe omgaan met slecht gelegen aanbod? Dit is een uitdaging voor de regio en bij uitbreiding voor Vlaanderen.”* (respondent 9, lokale beleidsmaker Wevelgem).

Zoals al bleek uit Figuur 9 is de leegstand aanzienlijk in de regio. Ook sommige randgemeenten, willen de groei beperken en open ruimte vrijwaren. Maar niet alle gemeenten zitten daar op dezelfde lijn. Beleidsmakers halen ook aan dat, niettegenstaande de gemeenten open ruimte wil vrijwaren, gronden toch worden opgekocht door projectontwikkelaars, die daarna de gemeenten onder druk zetten om te kunnen ontwikkelen: *We hebben hier bijvoorbeeld een gebied langs de Leie (...) dat opgekocht is door projectontwikkelaars. Waarbij wij voor de verkoop duidelijk gemaakt hebben dat het niet de visie is van de stad om er massaal wonen te voorzien, maar die hebben dat toch opgekocht. De projectontwikkelaar wil er veel woningen neerzetten terwijl we duidelijk het signaal gegeven hebben daarvoor geen vragende partij te zijn.”* (respondent 10, lokale beleidsmaker Harelbeke).

Sommige beleidsmakers halen aan dat Leiedal een dubbele pet op heeft in deze discussie. Enerzijds worden visies ontwikkeld om woonuitbreidingsgebieden te schrappen in de rand, anderzijds zijn ze ook zelf ontwikkelaar van sommige van deze woonuitbreidingsgebieden.

Respondenten van Leiedal halen het gebrek aan een gezamenlijke en eenduidige probleemformulering op vlak van wonen voor de regio aan. Gezamenlijk omdat men het niet eens is over ‘de’ woonproblemen, en eenduidig omdat men geen wezenlijke ‘problemen’ detecteert. Voorbeelden van problemen zijn: het gebrek aan goede woningen, suburbanisatie, een te ruim aanbod aan bouwpercelen in de rand en aantasting van de open ruimte. Het uitwerken en consequent uitvoeren van een regionale oplossing blijkt moeilijk te zijn voor de lokale beleidsmakers: *“We hebben*





stadsgewest daardoor groter wordt indien telkens de volledige gemeente wordt meegerekend, of anderzijds net kleiner wordt omdat de fusiegemeenten nu wel een erg landelijk karakter krijgen in hun geheel en dus cijfermatig de woningkenmerken van de gemeenten in hun geheel statistisch wijzigen.

De aard van de woonproblematieken en de mate van kennisopbouw/afstemming is in beide cases verschillend. De stad Kortrijk kent vooralsnog een zwakke bevolkingsgroei en een overaanbod aan appartementen. In de hele Kortrijkse regio wordt (te?) veel aanbod gecreëerd en er is wel een intercommunale maar deze intercommunale heeft volgens sommige respondenten ook eigen belangen en slaagt er toch niet in om duidelijk gemeenschappelijk beleid te voeren. De stad Kortrijk wil graag een beleid gaan voeren gericht op renovatie en verdichting en verweving maar wordt hierin eigenlijk gehinderd door het concurrerend aanbod in de randgemeenten.

Gent is een dynamische stad op demografisch vlak en kent vooral een aanbod- en betaalbaarheidsproblematiek. Dit legt druk op de open ruimte in de randgemeenten. Alhoewel de betaalbaarheidsproblematiek speelt in het gehele stadsgewest, komen actoren toch niet tot een gedeeld beleid en acties. Het resultaat is dat traditionele binnenstedelijke projectontwikkelaars meer en meer de rand opzoeken om vlotter hun woonproducten te slijten. Sommige gemeenten in de rand staan hier positief tegenover, anderen willen niet meer verder verdichten en groeien. Er is geen samenwerking in de Gentse regio. In sommige gevallen keren randgemeenten zich af van de stad. Het feit dat de intercommunale VENECO en het stadsontwikkelingsbedrijf Gent (SOGent) elk hun eigen weg gaan toont de tweedeling stad-rand aan. Er is in het Gentse geen forum en geen trekkende actor om tot gesprek of afstemming te komen.

Tot op heden heeft het stadsgewest geen beleidsmatige rol. Referentie-, vervoersregio's en werkingsgebieden van woonmaatschappijen, afgebakend door de Vlaamse Regering, hebben wel die beleidsmatige rol, maar worden momenteel niet ingezet om het woonvraagstuk te beantwoorden. Vervoer- en referentieregio's zijn ruimer opgevat (geografisch gezien) dan de stadsgewesten zoals hier geanalyseerd. Ook voor wonen is er nood aan een forum waar actoren elkaar ontmoeten, en waar gemeenschappelijke kennis wordt opgebouwd als eerste stap om te komen tot een gedragen probleemformulering. Zowel nieuwe initiatieven op basis van de (uitgebreide?) stadsgewesten als toepassingen binnen de schoot van referentie- en vervoerregio's zijn hiervoor mogelijk.

## Dankwoord

De auteurs danken de respondenten voor hun inzichten in de beide onderzochte cases. De aangehaalde respondenten zijn werkzaam bij volgende instanties: VENECO, Atelier Romain, Rebelgroep, stad Kortrijk, stad Gent, Leiedal, gemeente Wevelgem, gemeente Harelbeke.

## Referenties

- Arts, P., Boussauw, K., & Loris, I. (2014). Scenario's voor woonlocatiebeleid in Vlaanderen: criteria en doorrekening. [Scenarios for residential location policy in Flanders: criteria and projections]. *Ruimte & Maatschappij*, 5(4), 8-31.
- Arts, P., Dugernier, M., Mulkens, E., Witlox, F., Boussauw, K., & Van Acker, V. (2011). *Sturingsmodellen voor het wonen. Ontwerprapport*. Retrieved from Brussel:
- Atelier Romain. (2018). *Woonregio's in Oost-Vlaanderen*. Retrieved from Gent:
- Atelier Romain, & Buur. (2018). *Regionale woningmarkten in Limburg*. Retrieved from
- Boelens, L. (2020). Opening up new planning landscapes - An introduction in the actor-relational approach of planning. In B. Boonstra, D. P., & A. Staessen (Eds.), *Opening up the planning landscape* (pp. 11-34). Groningen: InPlanning.

Buitelaar, E. (2019). Verstedelijking verklaard. Het spel, de spelers en de regels. *Ruimte & Maatschappij*, 10(4), 51-71.

Cabus, P. (1980). De streek: een geografische-economisch-planologische benadering. *GERV-Berichten*, 107-209.

Charlier, J., Debuissou, M., Hermia, J.-P., & Pelfrene, E. (2019). *Les migrations interrégionales en Belgique*. Retrieved from Namur: <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/10/RR-HS-FR-complet-1.pdf>

Leemans, S., Pattyn, M., Rousseau, S., & Van der Haegen, H. (1989). *De Belgische stadsgewesten 1981*. Retrieved from Brussel:

Loris, I. (2020). The concept of a housing market arena. In Boonstra B., Boelens L., Davids P., & S. A. (Eds.), *Opening up the Planning Landscape – 15 years of Actor-relational Approaches to Spatial Planning in Flanders, the Netherlands and Beyond*: InPlanning.

Luyten, S., & Van Hecke, E. (2007). *De Belgische stadsgewesten 2001*. Retrieved from Brussel:

Massey, D. (1991). A global sense of space. *Marxism Today*, June 24(9).

Murdoch, J. (2006). *Post-structuralist geography*. London: Sage Publications.

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*. Retrieved from <https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/230076/Eindnota%20ondoordacht%20ruimtegebruik.pdf>

Soresma. (2009). *Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen*. Retrieved from Antwerpen:

SUMResearch. (2015). *Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant*. Retrieved from Gent:

SUMResearch, Sint-Lucas Architectuur Brussel-Gent, & KULeuven, G. I. (2012). *Regionale woningmarkten West-Vlaanderen-Eindrapport*. Retrieved from

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.

TV SUM-Atelier Romain. (2017). *Kwantificeren van hergebruiksmogelijkheden van leegstaande en onderbenutte panden in Vlaanderen*. Retrieved from

Van der Haegen, H., & Pattyn, M. (1979). De Belgische stadsgewesten. *Statistische en Economische Studieën*, 59.

Van der Haegen, H., Van Hecke, E., & Juchtlans, G. (1996). De Belgische stadsgewesten 1991. *Statistische Studieën*, 104.

Van Hecke E., & Van der Haegen H. (1997). *Hiërarchie van de stedelijke kernen in Vlaanderen*. Retrieved from Leuven: I.S.G.C.-KUL:

Van Meeteren, M., Boussauw, K., Sansen, J., Storme, T., Louw, E., Meijers, E., . . . Witlox, F. (2015). *Kritische massa: syntheserapport*. Retrieved from [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/KritM\\_Synthese.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/KritM_Synthese.pdf)

Van Nuffel, N. (2005). *Regionalisering van de woonmarkt. Een onderzoek naar de ruimtelijke structurering van het nederzettingenspatroon 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). Beyond Christaller: Regionalisation of Residential Markets - The Example of North Belgium. *Die Erde*, 137(1-2), 75-99.

Vanderstraeten, L., & Van Hecke, E. (2019). De Vlaamse stadsgewesten, update 2017. . [The Flemish urban regions, an update 2017]. *RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ*, 10(4), 10-37.

Verachtert, K., Poelmans, L., Verachtert, E., & Vanderstraeten, L. (2022). *Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar goed gelegen woongebieden*. . Retrieved from Brussel: <https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/833499>

Vlieden, M. (2005). *Grootstedelijke agglomeraties en stadsgewesten afgebakend*. Retrieved from Voorburg/Heerlen:

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*.