PUBLIEK PROJECT

Ambitienota 26-30

Netwerkevent provincie Oost-Vlaanderen
13 oktober ‘26
Véronique Claessens

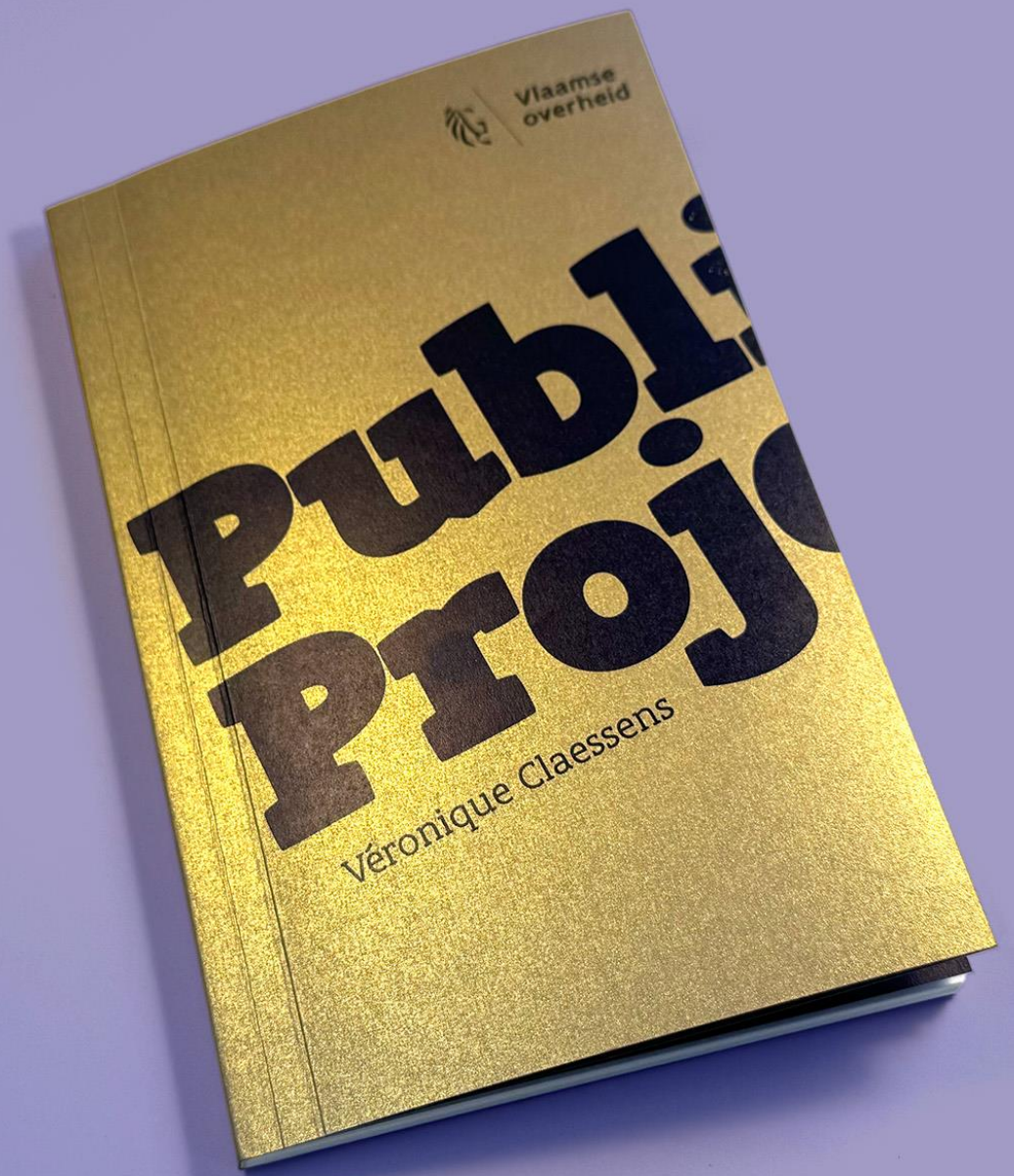
BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

Vlaamse overheid



‘Ik wil mijn vijfjarige mandaat in het teken plaatsen van uitvoering en verbinding, en tonen hoe visie werkelijkheid kan worden. Ik wil een verbindingsfiguur zijn tussen beleidsniveaus, disciplines, sectoren en mensen. De grote ruimtelijke vraagstukken – wonen, landschap, infrastructuur en publieke ruimte – vragen geen nieuwe structuren of ‘kokers’, maar nieuwe vormen van samenwerking. Projectmatig, lokaal en geïntegreerd samenwerken is de motor van verandering: een Bouwmeester die denkt en doet – een Bouwmeester die bouwt! ‘

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



HIER WIL IK WONEN

Verdichting met visie
Betaalbaar wonen
Collectief/coöperatief wonen
Leefbare woonbuurten

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

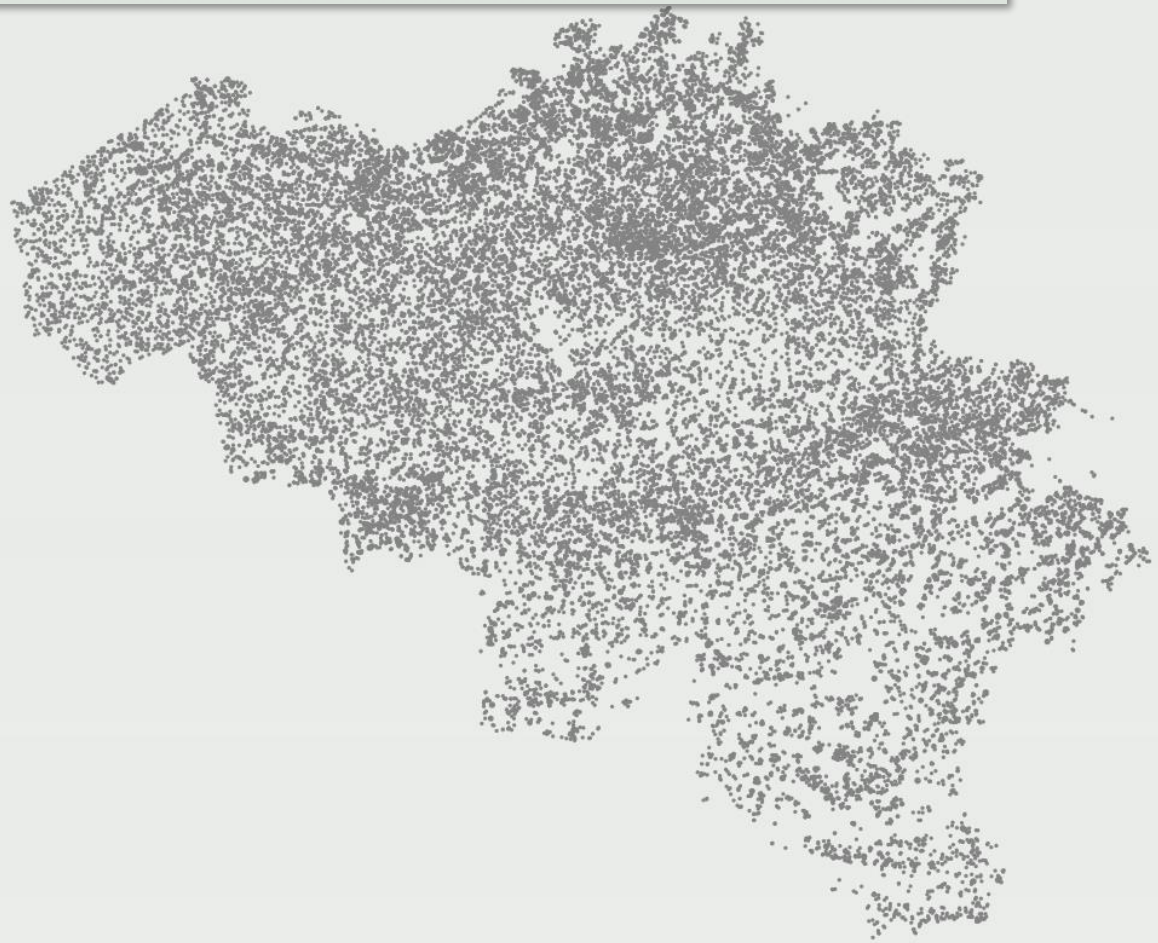


Campagnebeeld expo Architectuurwijzer vzw, Lausanne, Le Bled, Tribu architecten

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en landbouw. “50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor natuur.” Dat geeft maximaal 15 à 20 procent voor huizen, industrie, recreatie … Vlaanderen zit aan het dubbele. “Hoog tijd dus om dit af te stoppen.”

Maar we stomen maar door. Ieder puntje op deze kaart is bebouwing die er in 2018 nog niet was.

Maar hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De betonstop, later omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het punt waarop geen morzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepalmd voor wonen, werken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders ruimte vrijgemaakt worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog massaal bijgebouwd.

Huizen en tuinen

Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



Beslissing Vl Reg : 450.000 (betaalbare) woningen tegen 2050
50.000 sociale woningen tegen 2042 (10.344 O-Vl)
Vanaf 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer

We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en la… 50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor … maximaal 15 à 20 procent voor huizen … ren zit aan het dubbele. “H…

…t is bebouwing

…hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De betonstop, later omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het punt waarop geen morzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepalmd voor wonen, werken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders ruimte vrijgemaakt worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog massaal bijgebouwd.

Huizen en tuinen

Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.

DS



Veronique Claessens: “Ik wil graag ook kunstenaars betrekken.” © Elke Pannier

INTERVIEW

Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens: “Iedereen denkt dat er geen ruimte meer is. Maar er is ruimte zat”

VLAAMS BOUWMEESTER VÉRONIQUE CLAESSENS ZIET PUBLIEKE RUIMTE ALS SLEUTEL VOOR KWALITEITSVOL COMPACTER WONEN

‘Verdichting is onvermijdelijk’

Er moeten nieuwe woningen bij komen, maar dan vooral op maat van kleine huishoudens, stelt Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens. Nieuwe verkavelingen zijn uit den boze. In goed gelegen verkavelingen ziet ze wel ruimte voor verdichting. LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA



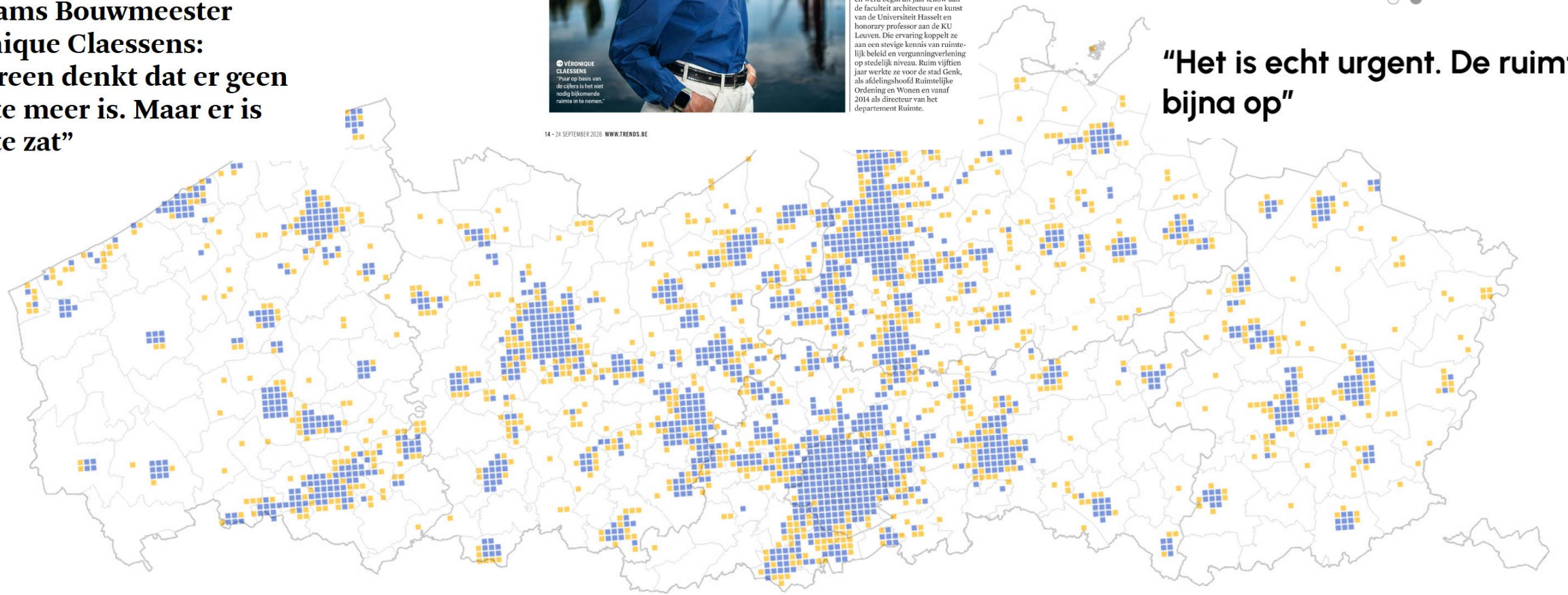
VÉRONIQUE CLAESSENS “Puur op basis van de cijfers is het niet nodig bijkomende ruimte in te nemen.”

Burgerlijk ingenieur-architect en ruimtelijk planner Véronique Claessens is sinds oktober 2025 Vlaams Bouwmeester. Haar mandaat loopt tot 2030. Bij haar aanstelling ging veel aandacht naar het feit dat ze de eerste vrouw in die functie is. Die vrouwelijke blik is ongetwijfeld een verrijking, maar Claessens onderscheidt zich ook op een andere manier van haar voorgangers. Die kwamen vooral uit de architectuurpraktijk en de academische wereld. Claessens kent die werelden: ze werkte als architect en werd begin dit jaar fellow aan de faculteit architectuur en kunst van de Universiteit Hasselt en honorary professor aan de KU Leuven. Die ervaring koppelt ze aan een stevige kennis van ruimtelijk beleid en vergunningverlening op stedelijk niveau. Ruim vijftien jaar werkte ze voor de stad Genk, als afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening en Wonen en vanaf 2014 als directeur van het departement Ruimte.



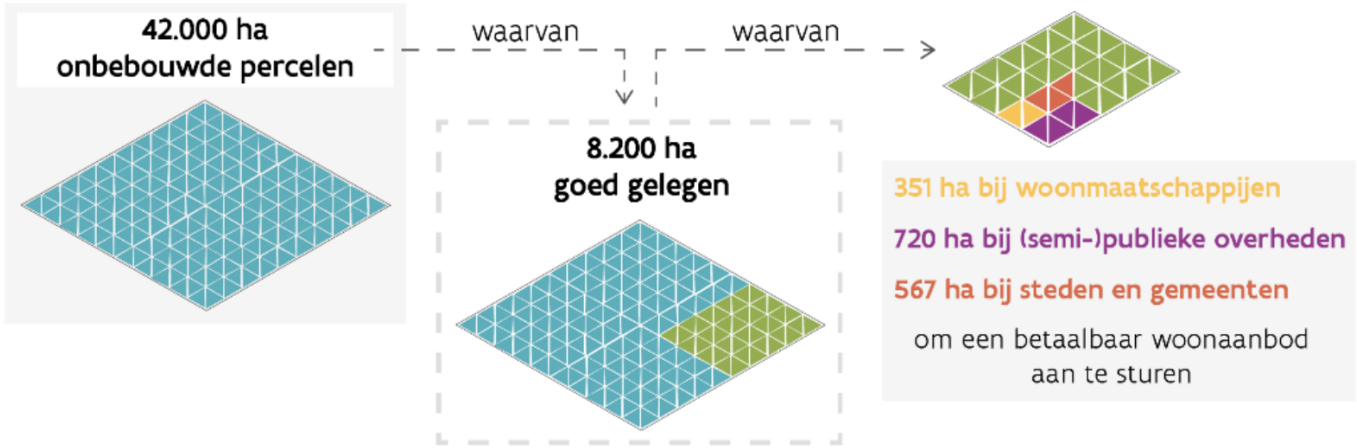
Véronique Claessens Stelde gisteren de drie speerpunten van haar visie voor.
© BART DEWAELE

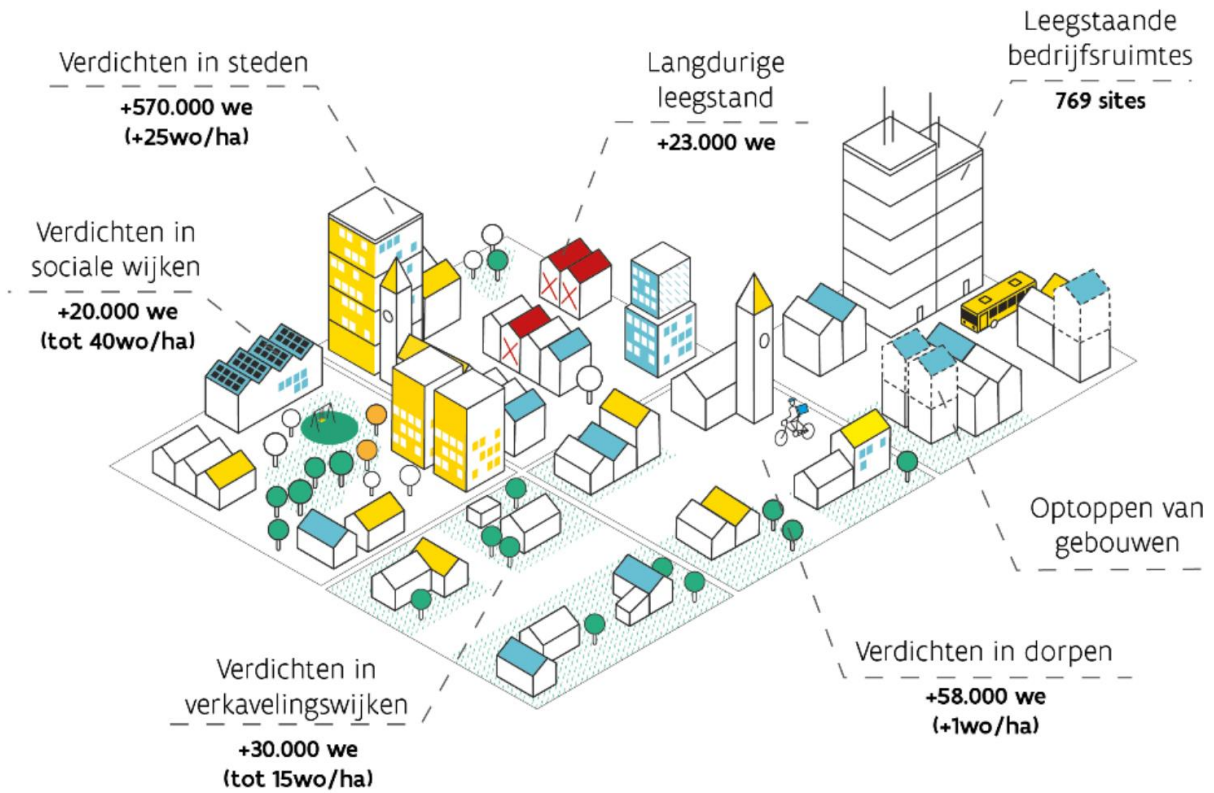
“Het is echt urgent. De ruimte is bijna op”

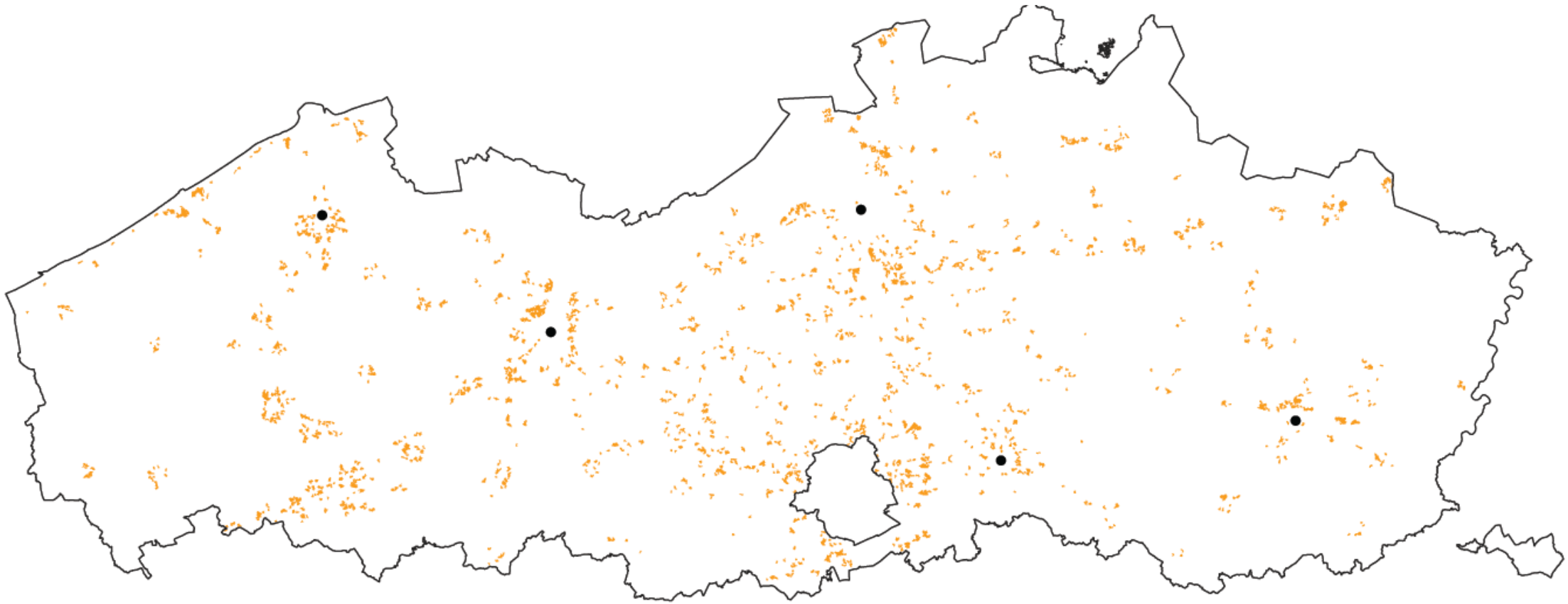


“Vlaanderen investeert de komende legislatuur 6 miljard euro in de realisatie van 50.000 nieuwe sociale woningen tegen 2042. Dat investeringsprogramma is een momentum dat ik wil benutten om het woonvraagstuk structureel mee in de juiste richting te sturen.”

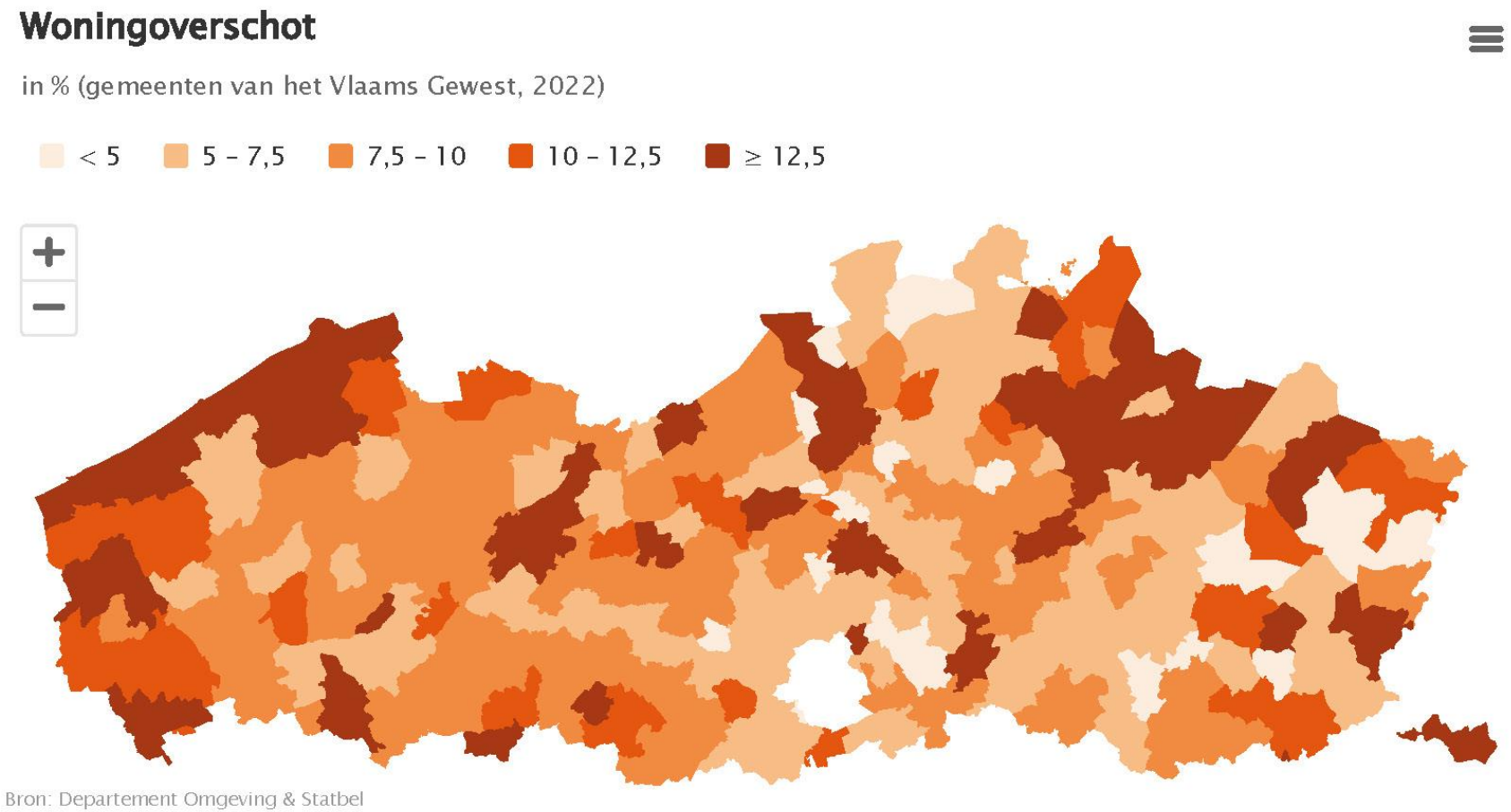
BOUWPOTENTIEEL VAN ONBEBOUWDE GRONDEN

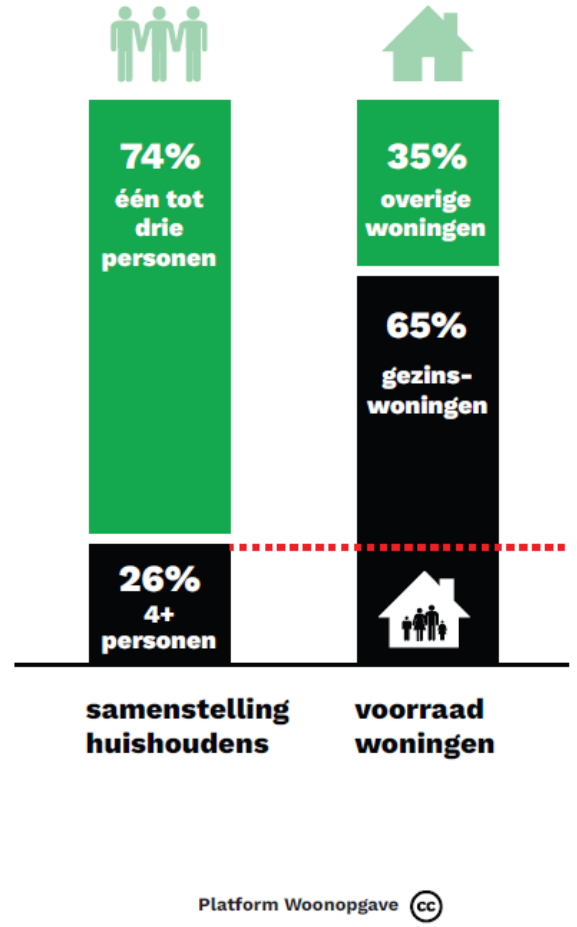






Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 15wo/ha betekent dit 30.000 bijkomende woningen
Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 25 wo/ha betekent dit 250.000 bijkomende woningen





In Vlaanderen: 3 miljoen private huishoudens, 14% meer woningen dan gezinnen. 430.000 woningen ‘zonder domicilie’.
Dus: voldoende ruimte + zelfs woningoverschot, maar niet altijd op de juiste locaties of juiste aanbod ifv de vraag

Het delen en splitsen van woningen heeft ook **positieve neveneffecten**

- splitsen en renoveren tegelijk
- meer leeftijden in de wijk - hulp nabij
- minder eenzaamheid - meer buurschap
- <-> ‘verappartementisering’ en nieuwbouw is er geen aanpassing aan beeld van bestaande wijken
- senioren kunnen in vertrouwde wijk en zelfs eigen woning blijven
- particuliere woningeigenaars kunnen hun afbetaalde woningen zowel financieel als sociaal iets laten opleveren
- en dragen zo ook bij aan de verdichtingsopgave

erts* AW LabLand BOND BETER MILIEU ALLIANZ FOUNDATION

DEMOGRAFISCHE VERSCHUIVING
- Vóór 2010: klassieke gezinnen met kinderen meest voorkomende huishoudentype
- Vandaag: 70% van de huishoudens zijn alleenstaanden en koppels zonder kinderen tegenover 30% klassieke gezinnen met kinderen

MISMATCH
- Vandaag is tot 70% van de bestaande woningen onderbenut (woonsurvey VL 2023)
- Geen tekort aan woningen, wel tekort voor veranderende huishoudtypes
- (Deel van) woonbehoefte kan worden opgevangen binnen bestaande bebouwing

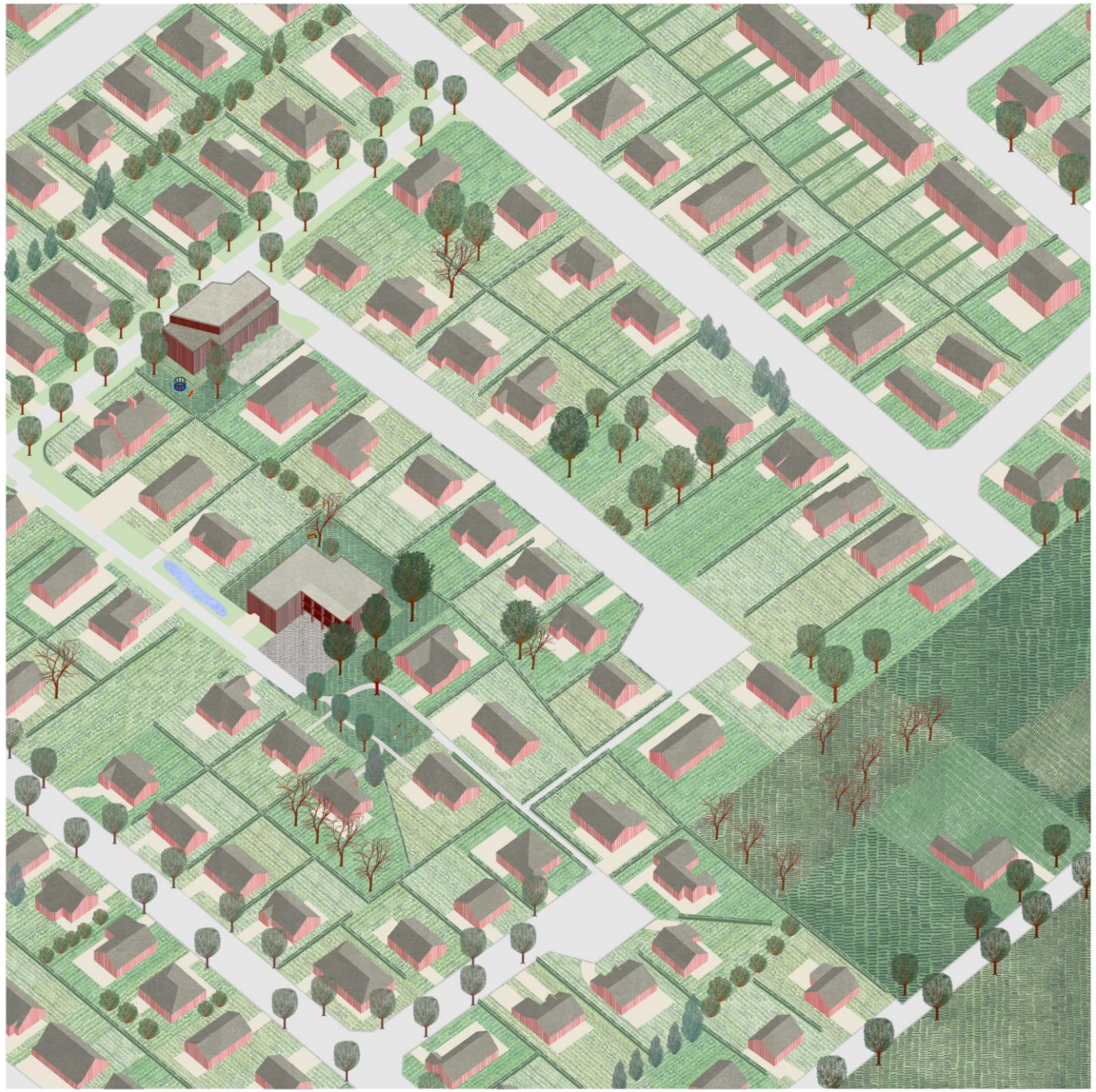


Maquette van de transformatie van Wondelgem, IABR Bovenbouw architecten

Huidige situatie:
10 woningen / ha
100 vrijstaande woningen.



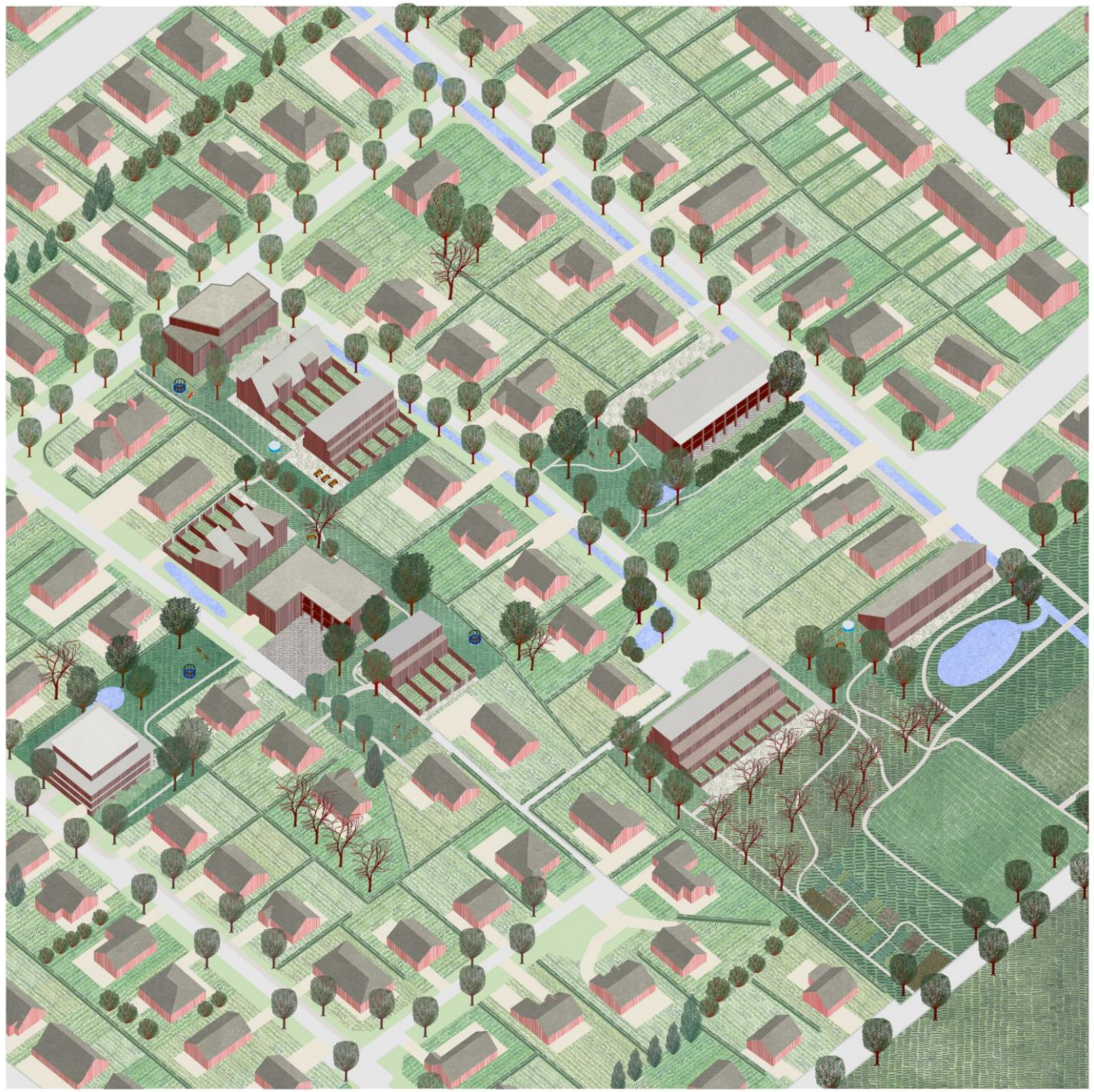
Stap 1 :
12 woningen / ha
98 vrijstaande woningen
21 appartementen



Stap 2 :
15 woningen / ha
95 vrijstaande woningen
21 appartementen
17 rijwoningen



Stap 3 :
19 woningen / ha
90 vrijstaande woningen
43 appartementen
33 rijwoningen




HEILIGE HUISJES?
Verkavelingswijken in transformatie


MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK
Vlaanderen
Vlaamse overheid


En inspirerende voorbeelden tonen
van hoe het anders kan zijn.

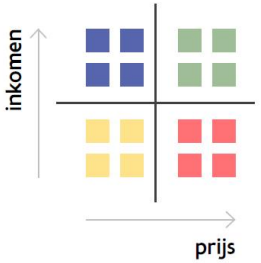

en ook tot het voldoende
groen houden van die omgeving

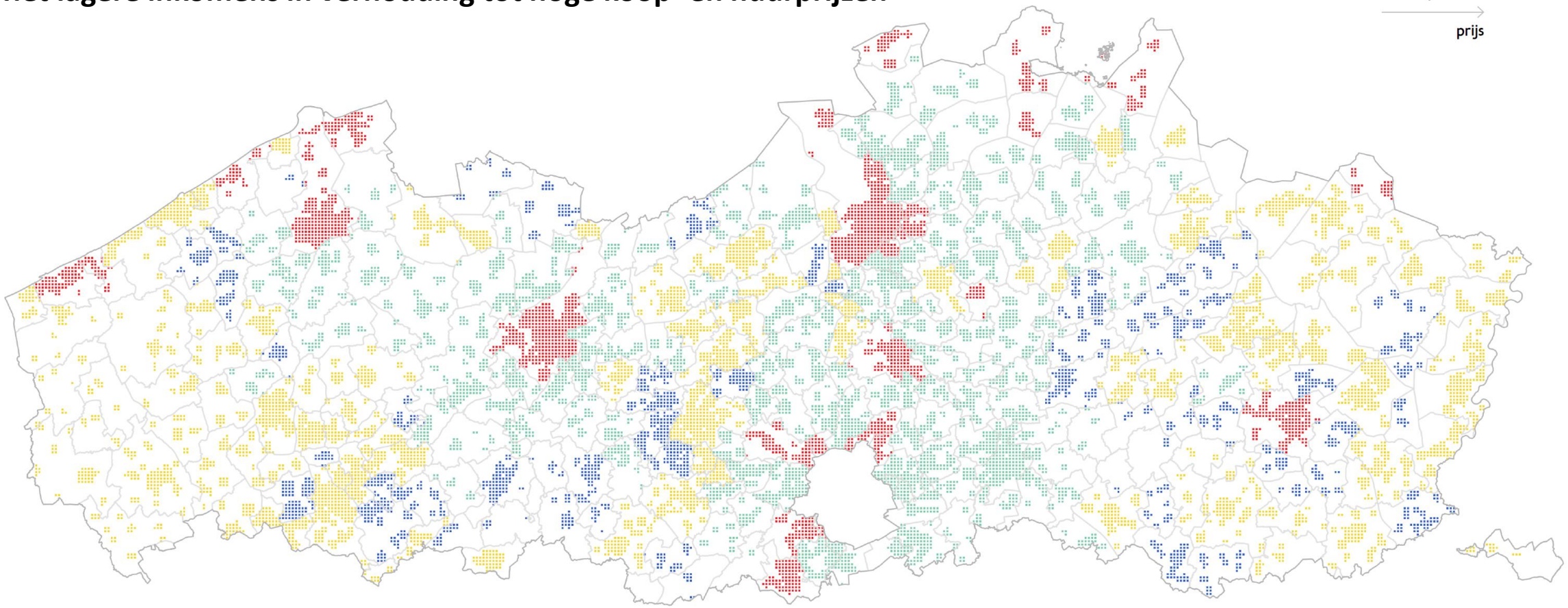

En daar zit een mix van woontypes
rond die woonerven geschikt.

Locatie

Prijs x Inkomen

Vooral in (en rond) de grote steden staat de betaalbaarheid onder druk
Met lagere inkomens in verhouding tot hoge koop- en huurprijzen

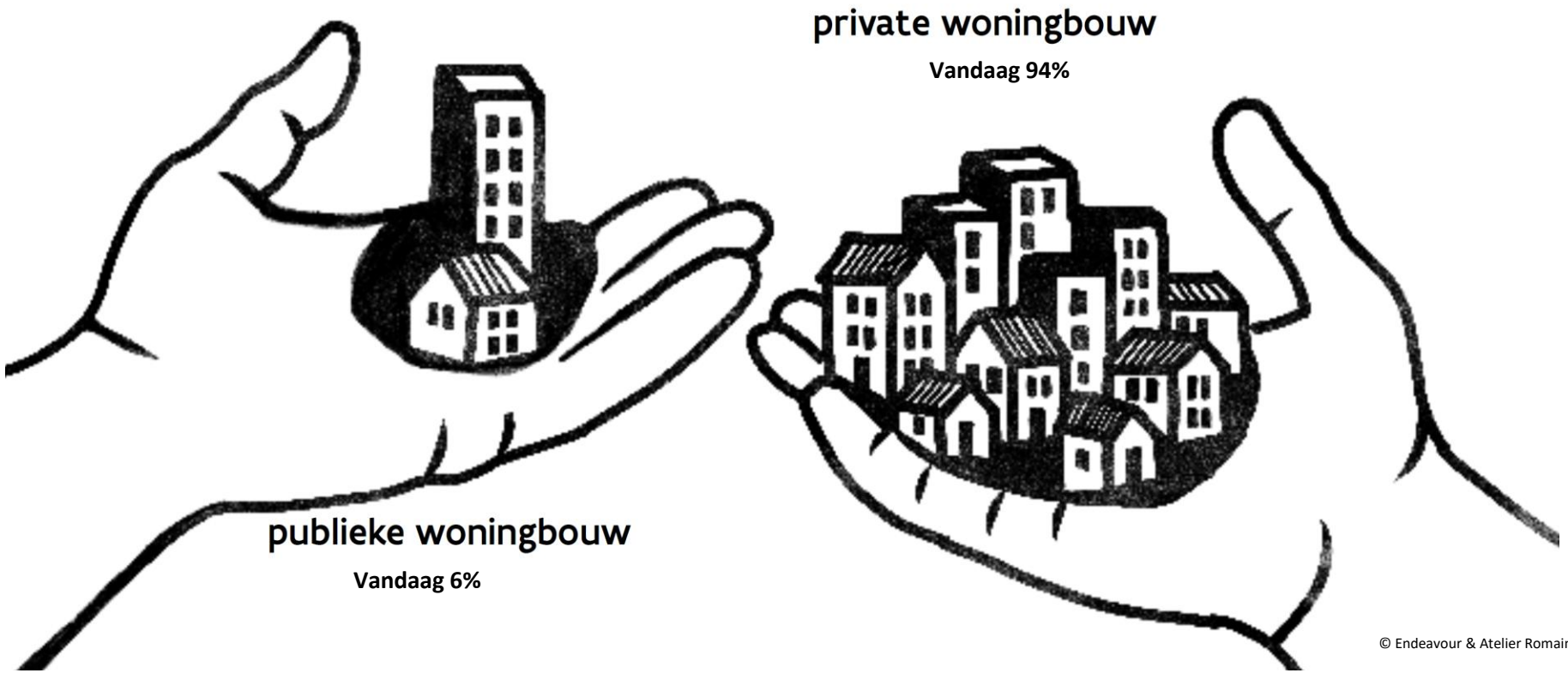




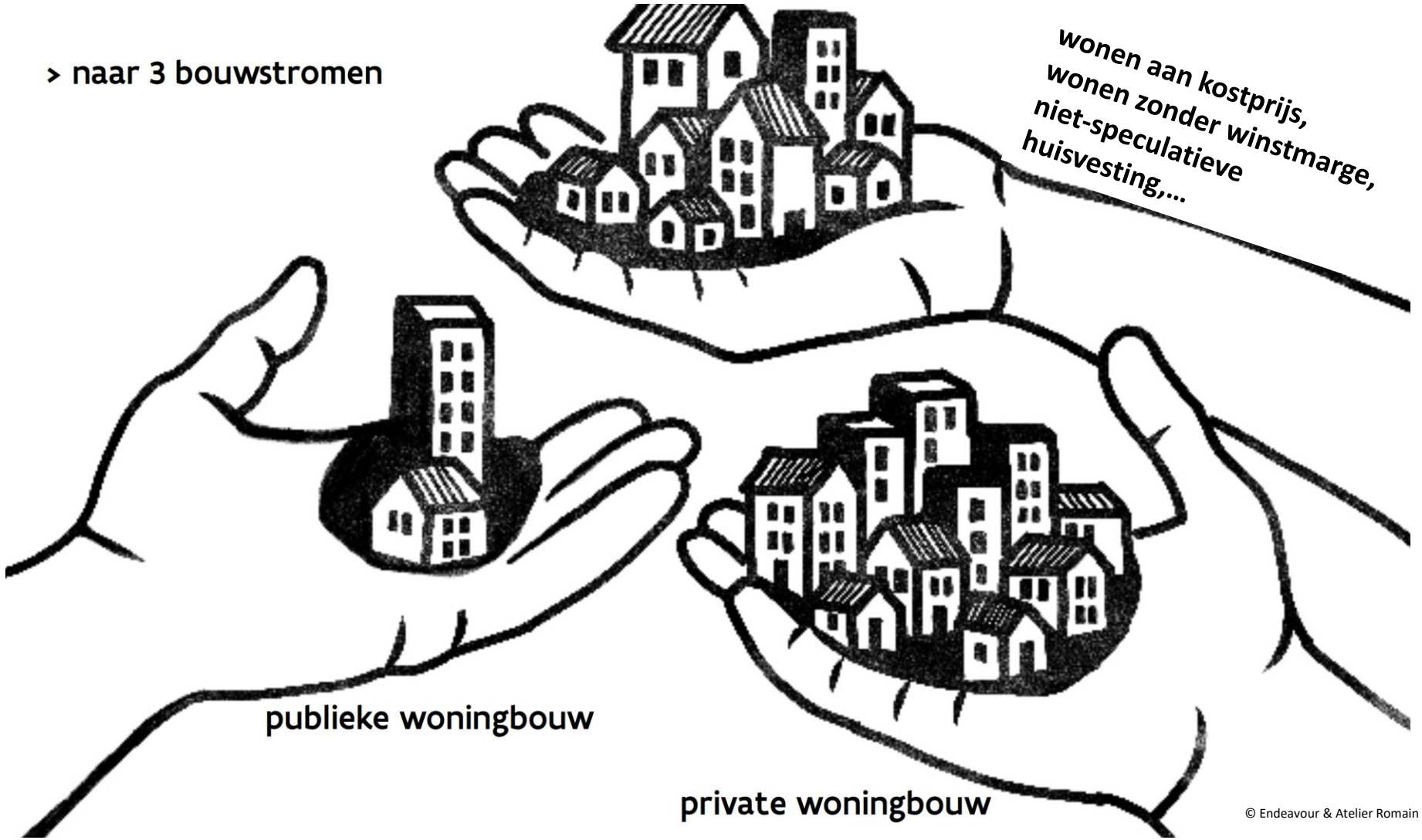
Prijs-inkomen in kwadranten
Bron - PinC

© Atelier Romain, voor Labo Ruimte

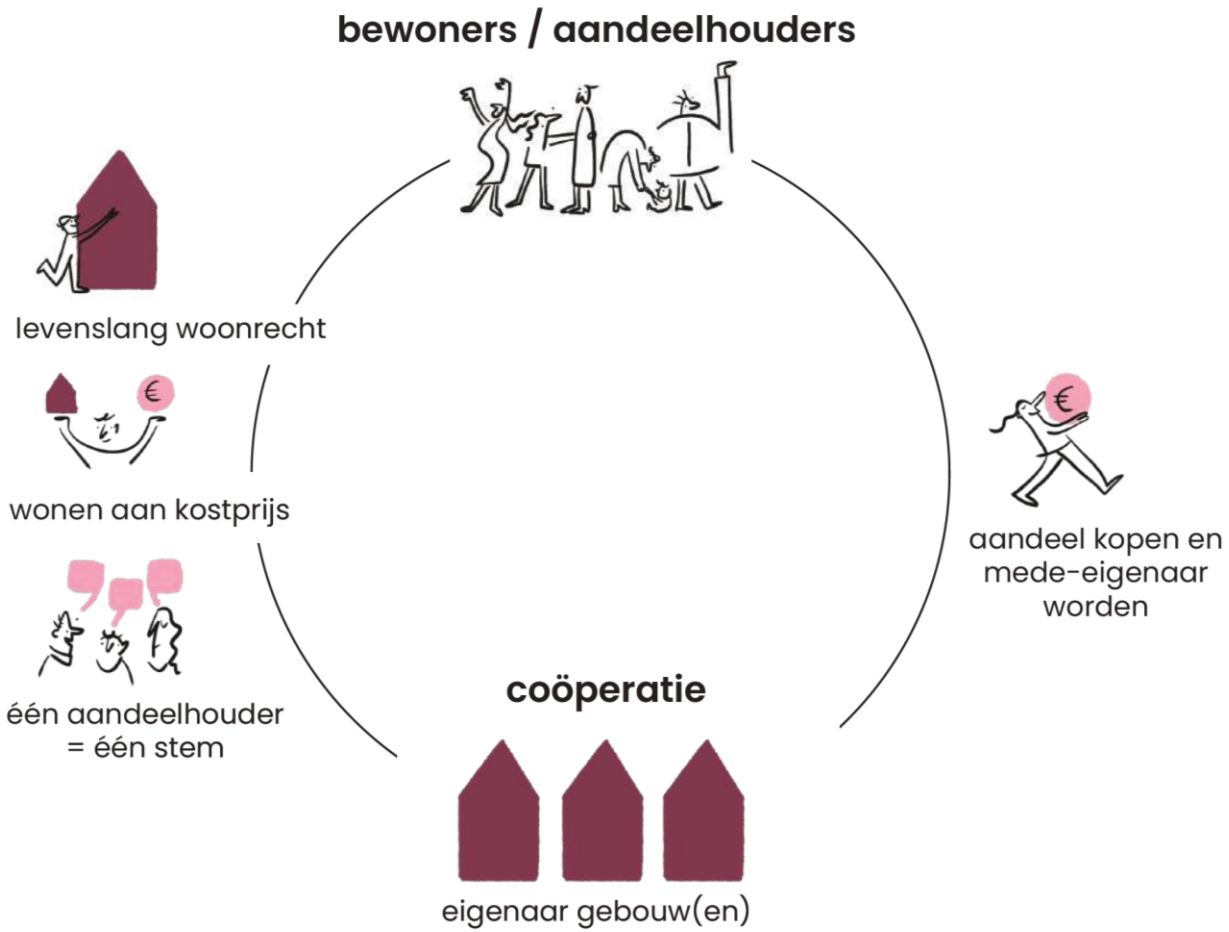
“Niet alleen de woonvorm maar ook de woonproductie kan winnen aan collectiviteit.”



© Endeavour & Atelier Romain



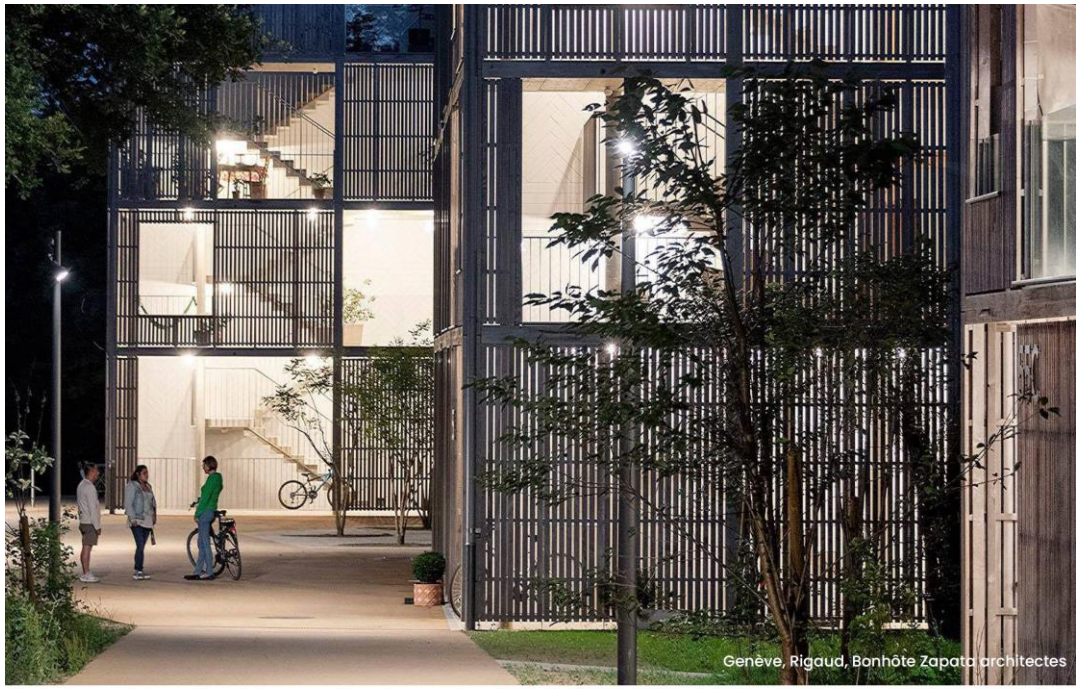
© Endeavour & Atelier Romain



Basisprincipes van een burgercoöperatie © Architectuurwijzer

TROEVEN COÖPERATIEF WONEN

1. Kwalitatief wonen aan kostprijs
2. Betaalbaar wonen op lange termijn
3. Wonen op maat
4. Woonmobiliteit en woonzekerheid
5. Zuinig ruimtegebruik
6. Meer dan wonen
7. Duurzame en kwalitatieve gebouwen
8. Ontzorging of zelfbeheer


Genève, Rigaud, Bonhôte Zapata architectes


Zürich, Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten

Pionieren met wooncoöperaties

Hefbomen voor overheden

Vlaanderen
verbeelding werkt

Begeleidingsopdracht Pilootprojecten coöperatief wonen

Oproep aan geïnteresseerden (OAG) | OAG2515 | Nog niet opgestart



©ECTV architecten

Op deze pagina

- Projectbeschrijving
- Vul het interesseformulier in
- Projectgegevens

Projectbeschrijving



Het Team Vlaams Bouwmeester wil een traject opzetten voor de realisatie van innovatieve woonprojecten in Vlaanderen waarvan de betaalbaarheid op lange termijn gegarandeerd is door een alternatief eigendomsmodel. We zoeken een begeleidingsteam dat in kaart brengt welke elementen nog ontbreken om tot dit type realisaties over te gaan, dat in overleg met het Team Vlaams Bouwmeester een methode ontwikkelt om concrete pilootprojecten te initiëren en te ondersteunen en dat vervolgens de concrete begeleiding van deze projecten mee op zich neemt.

“Kwaliteit gaat niet over ‘hoe het eruitziet’ – het mooie plaatje – maar over het gezond en efficiënt functioneren van ruimtelijke systemen. In die zin is ruimtelijke kwaliteit geen bijkomstigheid, maar een essentiële voorwaarde voor welvaart en welzijn in Vlaanderen. Kwaliteit is niet de kers, maar de taart zelf.”



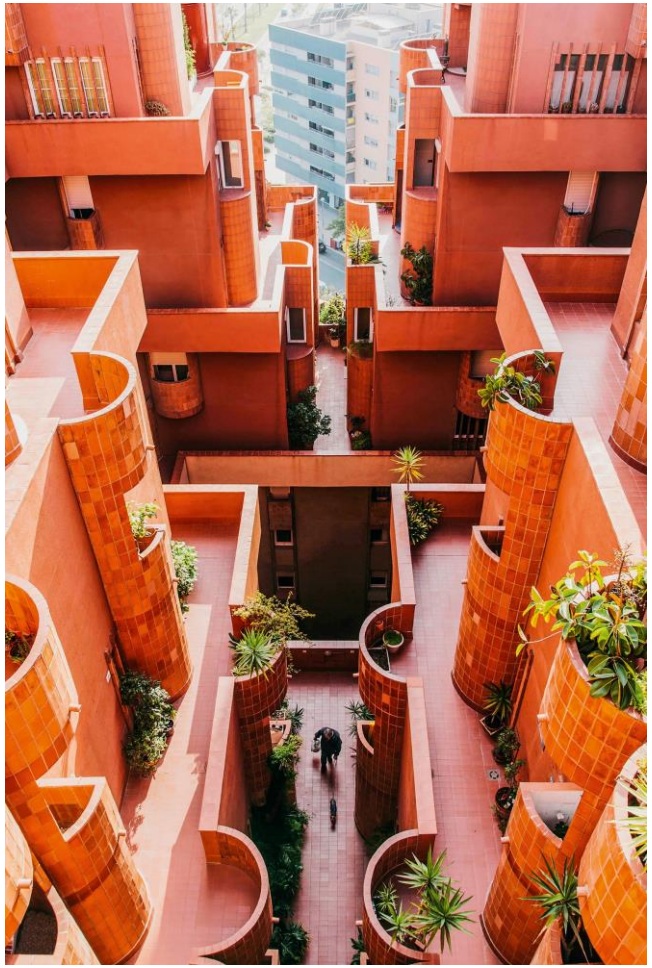
1975-1985, Alt Erlaa, Wenen, architect Harry Glück





Unité d’habitation, Marseille, Le Corbusier





Walden 7, Barcelona, Ricardo Boffil



‘Accessible, not speculative’: Barcelona housing co-op wins architecture award

La Borda, whose model of community living thrived during pandemic, wins prestigious Mies van der Rohe prize



La Borda Barcelona, Lacol architects



Grone Eng, Cohousing Copenhagen, Vandkunsten architects



Cohousing Jean, Sint-Amandsberg, ECTV architecten



Sociale huisvesting Groenzicht, Bredene Havana architecten

Het Bindend Sociaal Objectief: méér dan een kwantitatieve uitdaging

Publicatiedatum: 21/04/2026

Opinie

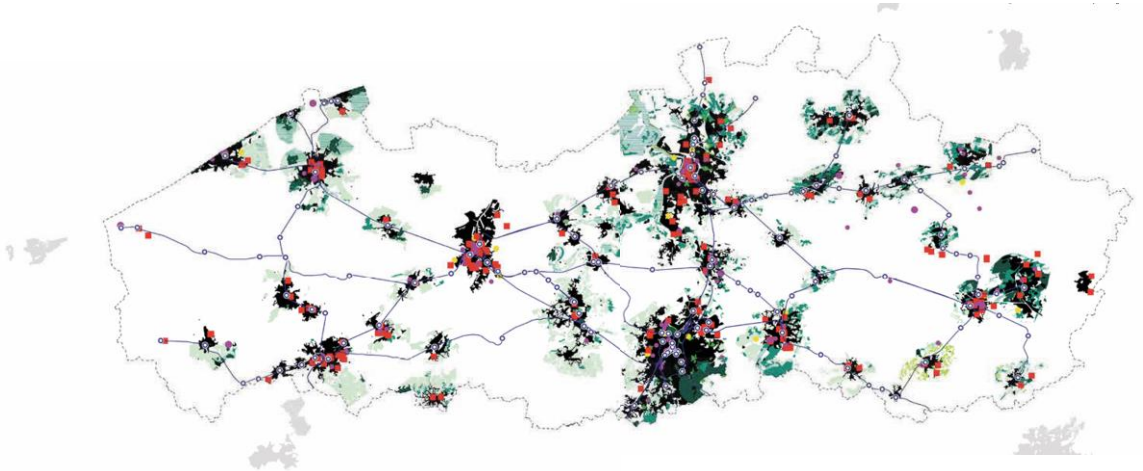


OO3609_O ©BAS_Dirk Jaspaert, Bulk Architecten cvba, BUUR Bureau voor Urbanisme

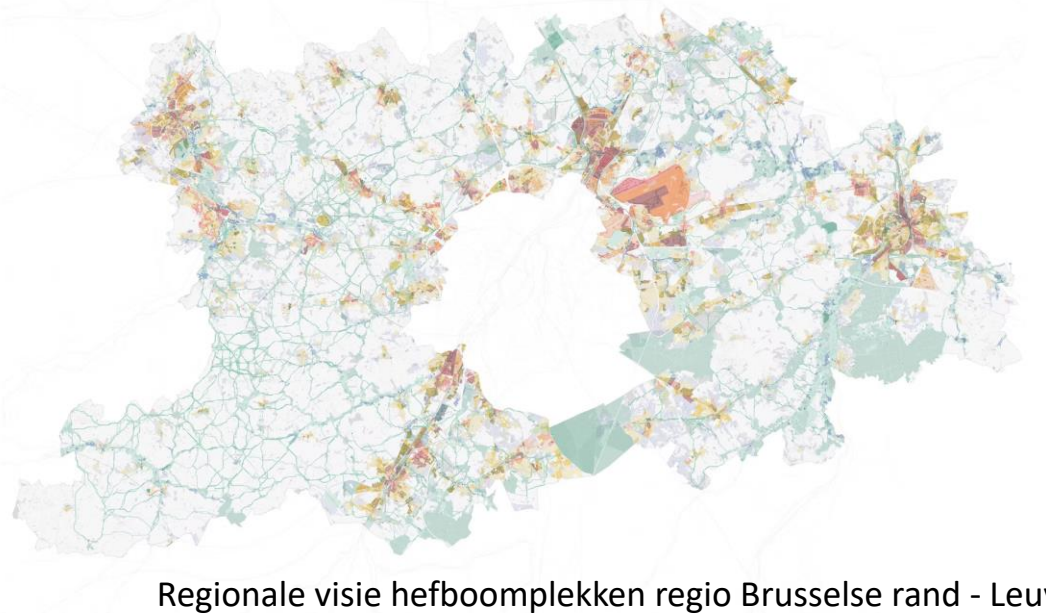
De nood aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Vlaanderen is groot. Maar hoe bouwen we bijkomende woningen zonder open



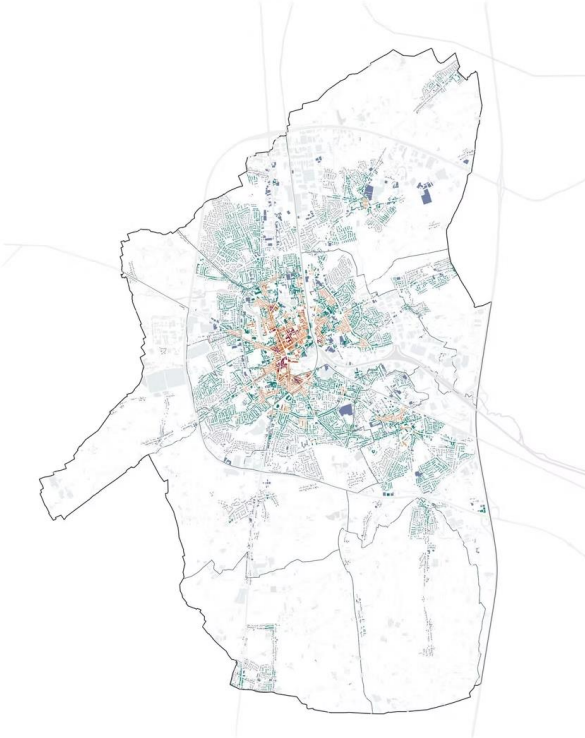
Regionale woonstrategie Leiedal in opmaak



Metrolopis - Spoorgedreven regionale tranisitie



Regionale visie hefboomplekken regio Brusselse rand - Leuven



Lokale woonstrategie

HBVL



De stad Genk verwacht dat er aan de Evence Coppéelaan honderden wooneenheden bijkomen. © cn

STADSONTWIKKELING

Stormloop voor bouwgrond Evence Coppéelaan: "Tot zes etages hoog"

GENK De interesse om langs de Evence Coppéelaan woonprojecten te ontwikkelen is zodanig groot dat de stad een manifest heeft ontwikkeld met bijzondere voorwaarden. Met zes etages hoog en een bouwdiepte van 70 meter ziet het ernaar uit dat er honderden wooneenheden bijkomen.



OO 2809 masterplan Evence Coppéelaan Genk, Grue Rraguccia

Klimaatadaptieve sociaal inclusieve publieke ruimte

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



Centraal hart Sledderlo Genk – Bureau Bas Smets



Groningen Bispeparken Copenhagen, SLA landscape architects

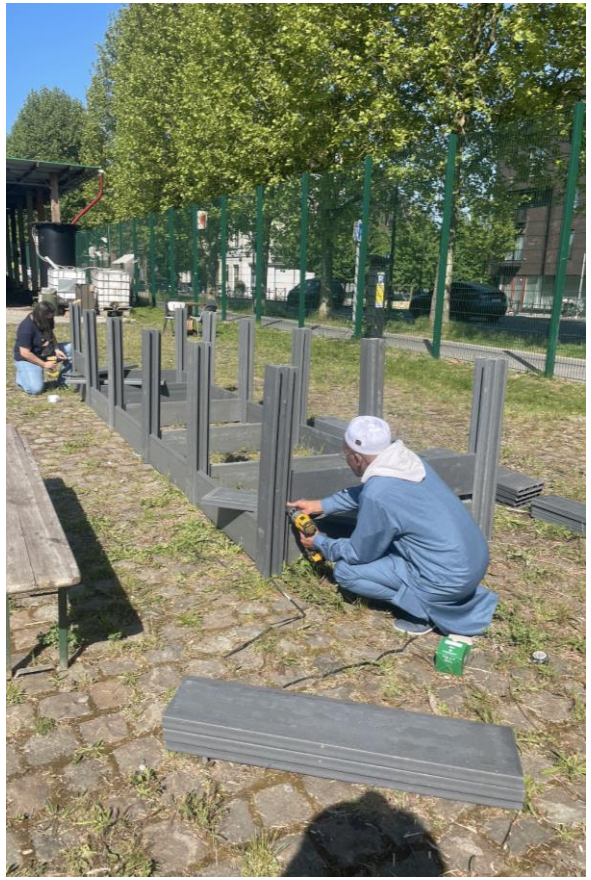


Parc Ouest Molenbeek, Studio Paola Vigano, vzw Toestand





Parc Ouest Molenbeek, Studio Paola Vigano, vzw Toestand

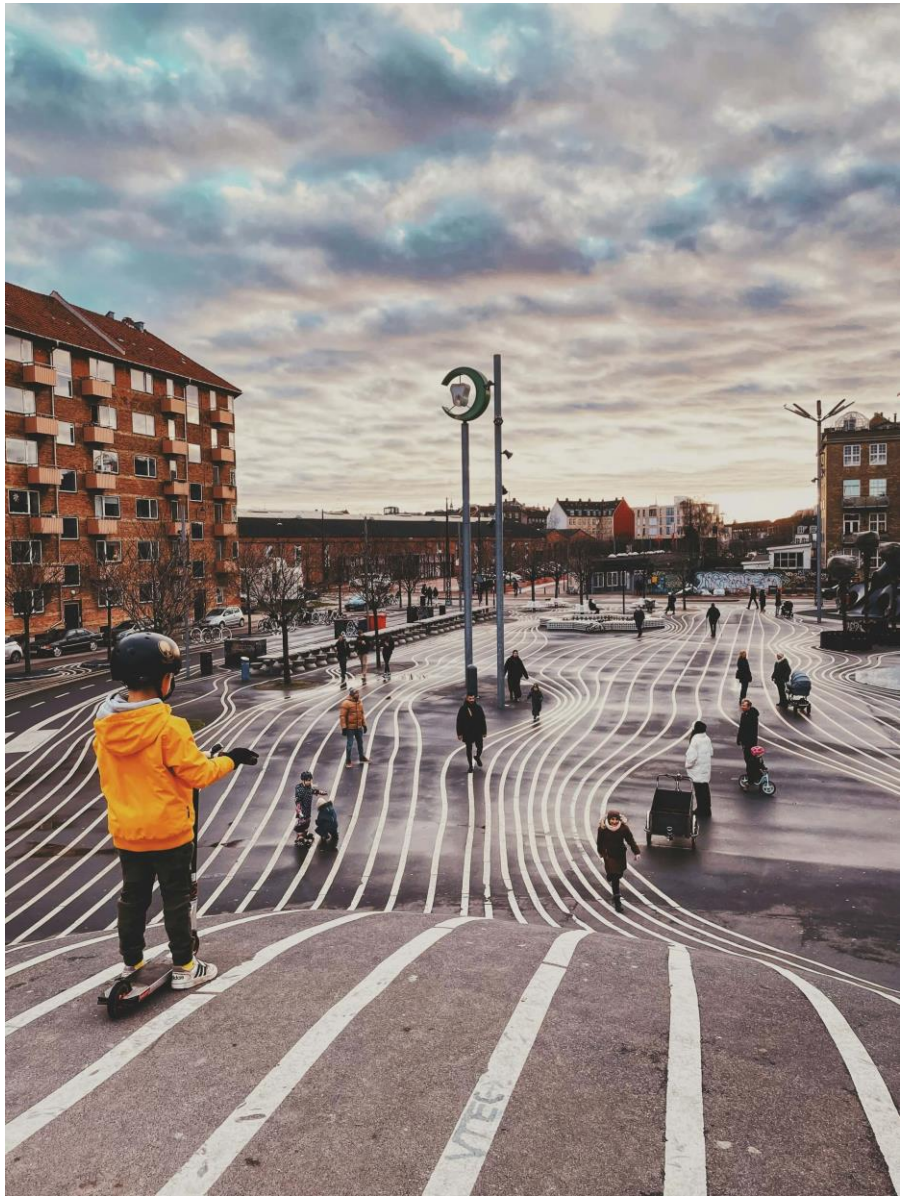












Superkilen Kopenhagen, BIG architects

Reportage In de rand

Op stap in de Genkse wijk Kolderbos: ‘Het zou wel beter zijn als er hier wat dingen veranderen’





OO 3903 masterplan Kolderbos Genk Metapolis



Masterplan Kolderbos Metapolis - Open Oproep

BOUWPROGRAMMA KOLDERBOS CENTRUM

BESTAANDE TOESTAND

Afbraak Nieuw Dak

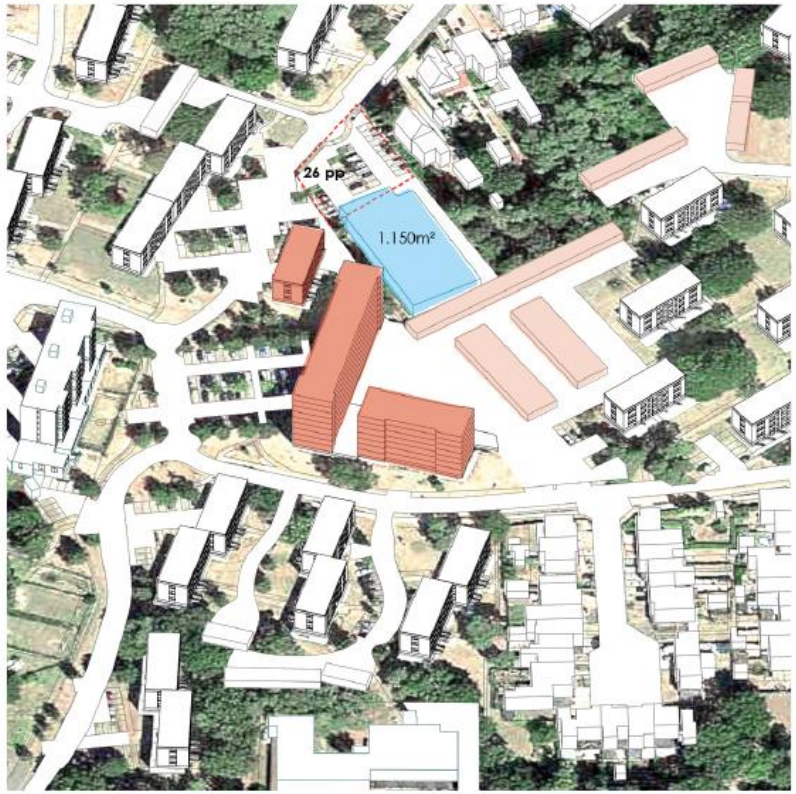
99 appartementen

garageboxen

Lidl

Lidl winkel 1.150m²

26 parkeerplaatsen op maaiveld



ERBOS CENTRUM

SCENARIO 14B

enario's centrum Kolderbos

Appartementen Nieuw dak
64 app.zone A,B,C

Rijwoningen Nieuw dak
7 rw zone C +12 rw zoneD

Totaal centrum : 83 Nieuwe woongelegenheden

Lidl app. begane grond 2.270 m²

Lidl woongelegenheden 12 à 20app

ondergrondse parking

gemeenschappelijke functies
wijk/diensten centrum 700m² + 225m²



Masterplan Kolderbos Metapolis - Open Oproep



Regio Genk

Twee antropologen verhuizen naar Kolderbos om wensen van buurtbewoners te onderzoeken

Een antropologenkoppel neemt een maand lang intrek in een woning in Kolderbos in Genk om bij de bewoners te polsen naar hun visie op de wijk. Samen met Nieuw Dak en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen werkt stad Genk aan een mastervisie voor de wijk. Participatie met de bewoners speelt daarin een belangrijke. Het ontwerpteam zal in het masterplan rekening houden met de mening van de buurtbewoners.

Lien Vande Kerkhof

vr 17 sep. 2021 17u30

Ons Kolderbos







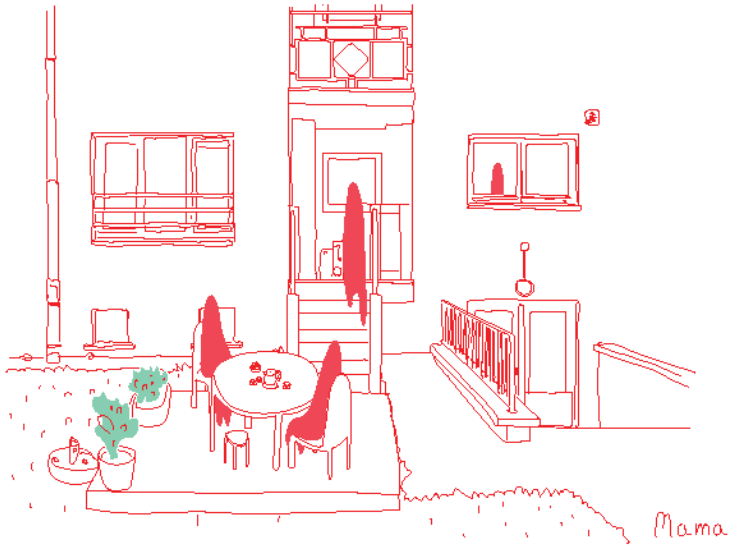






Ons
Kolderbos







Ons
Kolderbos

Vlaamse overheid

BWMSTR

Team Vlaams Bouwmeester

BWMSTR

Open Oproep

Open Oproep

De selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten

LEES MEER →

BWMSTR

Oproep aan geïnteresseerden

Oproep aan geïnteresseerden (OAG)

de snelle procedure voor kleinere ontwerpopdrachten

LEES MEER →

BWMSTR

Meester proef

Meesterproef

Jonge ontwerpers aan zet

LEES MEER →

BWMSTR

Label

Bouwmeester Label

Stimulans voor ongevraagd ruimtelijk onderzoek

LEES MEER →

BWMSTR

Prijs Wivina Demeester

Prijs Wivina Demeester

De prijs voor voorbeeldige opdrachtgevers

LEES MEER →

BWMSTR

Piloot projecten

Pilootprojecten

Voorbeeldprojecten voor belangrijke maatschappelijke uitdagingen

LEES MEER →

BWMSTR

Scan

Bouwmeester Scan

ruimtelijke diagnose voor uw gemeente

LEES MEER →

BWMSTR

Labo ruimte

Labo Ruimte

een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken

LEES MEER →

- Open Oproep 52 is gepubliceerd
- Open Oproep 53 – publicatie maart 2027 - deadline 01/12/’26
- OaG – Open Oproep Light – doorlopend – opdrachten onder 143 k
- Labo betaalbaar wonen - lopende
- Oproep tot pilootprojecten Renovatie sociale woonwijken – najaar 2026
- Oproep tot projecten Publieke Ruimte – 2027
- Oproep tot concrete cases coöperatief wonen – lopende
- Methodiek opmaak lokale/regionale woonstrategie
- Proefprojecten ‘bouwboost’
- Ondersteuning kwaliteitsbeleid - lopende

