

## **Case study Oostende - Gistel**

Woonpatronen aan de kust

Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand

(werkjaar 2010)

Michael Ryckewaert

Promotor: Bruno De Meulder

Met medewerking van: Remi van Durme, Tim Devos, Karolien Vanwing, Sven Augsteyns en Sebastiaan Loosen



Onderzoeksgroep  
Stedenbouw en  
Architectuur

Research Group  
Urbanism and  
Architecture

Auteurs:

Michael Ryckewaert

Met medewerking van:

Remi van Durme, Tim Devos, Karolien Vanwing,

Sven Augsteyns, Sebastiaan Loosen

Datum: 24 maart 2011

Verantwoordelijke uitgever:

Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur – K.U.Leuven

Kasteelpark Arenberg 1 bus 2431 – 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)13/32 13 29

Email: michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be

&

Steunpunt Ruimte en Wonen

Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16/32 13 36

Email: info@steunpuntruimteenwonen.b

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

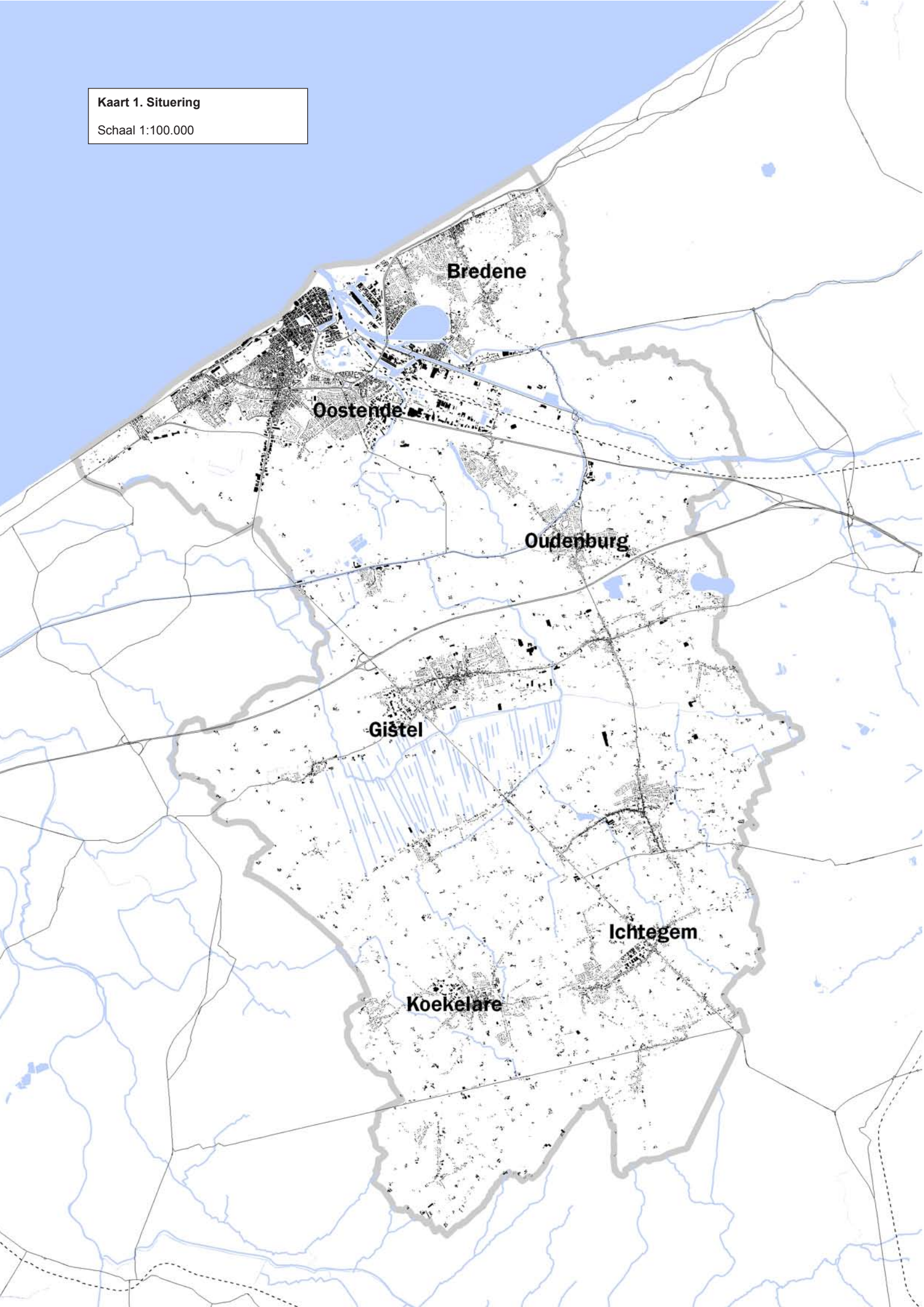
This paper has been realised with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centres. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data

# 1. Inhoud

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inhoud</b>                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>2. Vooraf: onderzoeksgebied en onderzoeksvragen</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>3. Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Oostende-Gistel</b>                                       | <b>7</b>  |
| 3.1. Methodiek en interpretatiekader                                                                                       | 7         |
| 3.2. Ontwikkeling van het nederzettingspatroon van het wonen sinds de tweede helft van de 20 <sup>ste</sup> eeuw           | 9         |
| <i>Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren</i>                                                   | 9         |
| <b>4. Analyse bouwvergunningstatistiek Oostende 1998 – 2009: ruimtebeslag van recente woonontwikkelingen</b>               | <b>21</b> |
| 4.1. Methodiek                                                                                                             | 21        |
| 4.2. Resultaten                                                                                                            | 22        |
| <i>Aantal vergunde nieuwbouwwoningen en appartementen en vernieuwbouw</i>                                                  | 22        |
| <i>Ruimtegebruik, ruimtebeslag en spreiding</i>                                                                            | 25        |
| <i>Toename van het aantal wooneenheden en huishoudenstoename</i>                                                           | 32        |
| <i>Projectmatige ontwikkeling</i>                                                                                          | 35        |
| <i>Sociale woningbouw</i>                                                                                                  | 36        |
| <b>5. Gedetailleerd onderzoek met focus op private huurmarkt in twee Oostendse wijken: Oud Hospitaal en Westerkwartier</b> | <b>39</b> |
| 5.1. Methodiek en vraagstelling                                                                                            | 39        |
| <i>Onderzoeksvraag</i>                                                                                                     | 39        |
| <i>Surveymethode, onderzoeksvragen en selectie van woonomgevingen</i>                                                      | 39        |
| <i>Selectie van de buurten</i>                                                                                             | 39        |
| <i>Morfo-typologische karakteristieken van de buurten</i>                                                                  | 41        |
| <i>Organisatie van het woningonderzoek</i>                                                                                 | 44        |
| 5.2. Resultaten                                                                                                            | 45        |
| <i>Profielen van de respondenten en woningen</i>                                                                           | 45        |
| <i>Woningkwaliteit</i>                                                                                                     | 49        |
| <i>Kwaliteitsbeleid</i>                                                                                                    | 56        |
| <i>Band met de woning en de woonomgeving en bevindingen over de buurt</i>                                                  | 57        |
| <b>6. Verdringingsverschijnselen in het achterland – case Gistel</b>                                                       | <b>59</b> |
| <b>7. Conclusies</b>                                                                                                       | <b>67</b> |
| 7.1. Algemene conclusies                                                                                                   | 67        |
| <i>Oostende – duale woningmarkt?</i>                                                                                       | 67        |
| <i>Match met het woningpatrimonium – kansen voor een vacant woningpatrimonium?</i>                                         | 68        |
| 7.2. Beleidsaanbevelingen                                                                                                  | 69        |
| <b>8. Bibliografie</b>                                                                                                     | <b>70</b> |

**Kaart 1. Situering**

Schaal 1:100.000



## 2. Vooraf: onderzoeksgebied en onderzoeksvragen

Op basis van een vooronderzoek en op vraag van de opdrachtgever werd de regio Oostende - Gistel weerhouden. Voor de afbakening van het onderzoeksgebied en de keuze van de te behandelen thema's verwijzen we naar de nota 'Screening en selectie van onderzoeksgebied voor 2010' van 9 december 2009. Het studiegebied strekt zich uit loodrecht op de kustlijn naar het binnenland toe en omvat de gemeenten Oostende, Bredene, Gistel, Oudenburg, Koekelaere en Ichtegem. Het gaat om een gebied van 21.522 hectare (Tabel 1) dat naar oppervlakte goed vergelijkbaar is met de voorgaande case studiegebieden (Tabel 2).

| Gemeente            | Oppervlakte (ha) | Bevolking (2006) |
|---------------------|------------------|------------------|
| Bredene             | 1.297            | 13.872           |
| Gistel              | 4.270            | 11.012           |
| Oudenburg           | 3.566            | 8.665            |
| Ichtegem            | 4.571            | 13.174           |
| Koekelaere          | 3.953            | 8.206            |
| Oostende            | 3.866            | 67.593           |
| Totaal studiegebied | 21.522           | 122.522          |

Tabel 1: oppervlakte en bevolking studiegebied Oostende-Gistel

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| Oppervlakte studiegebied<br>Zuiderkempen in Ha             | 18.943 |
| Oppervlakte studiegebied Gent-<br>Oudenaarde in Ha         | 22.462 |
| Oppervlakte studiegebied Hasselt-<br>Genk-Diepenbeek in Ha | 23.175 |
| Oppervlakte studiegebied Oostende-<br>Gistel               | 21.522 |

Tabel 2: oppervlaktes studiegebieden

Zoals in voorgaande case worden drie types van analyse uitgevoerd. Vanuit de beleidsmatige interesse naar het ruimtebeslag en productiewijze van het wonen vormen (GIS-)analyses uitgevoerd naar het ruimtegebruik, de kavelgroottes en typologieën van woonontwikkelingen de rode draad van de case studies in dit onderzoeksluik. Dit omvat:

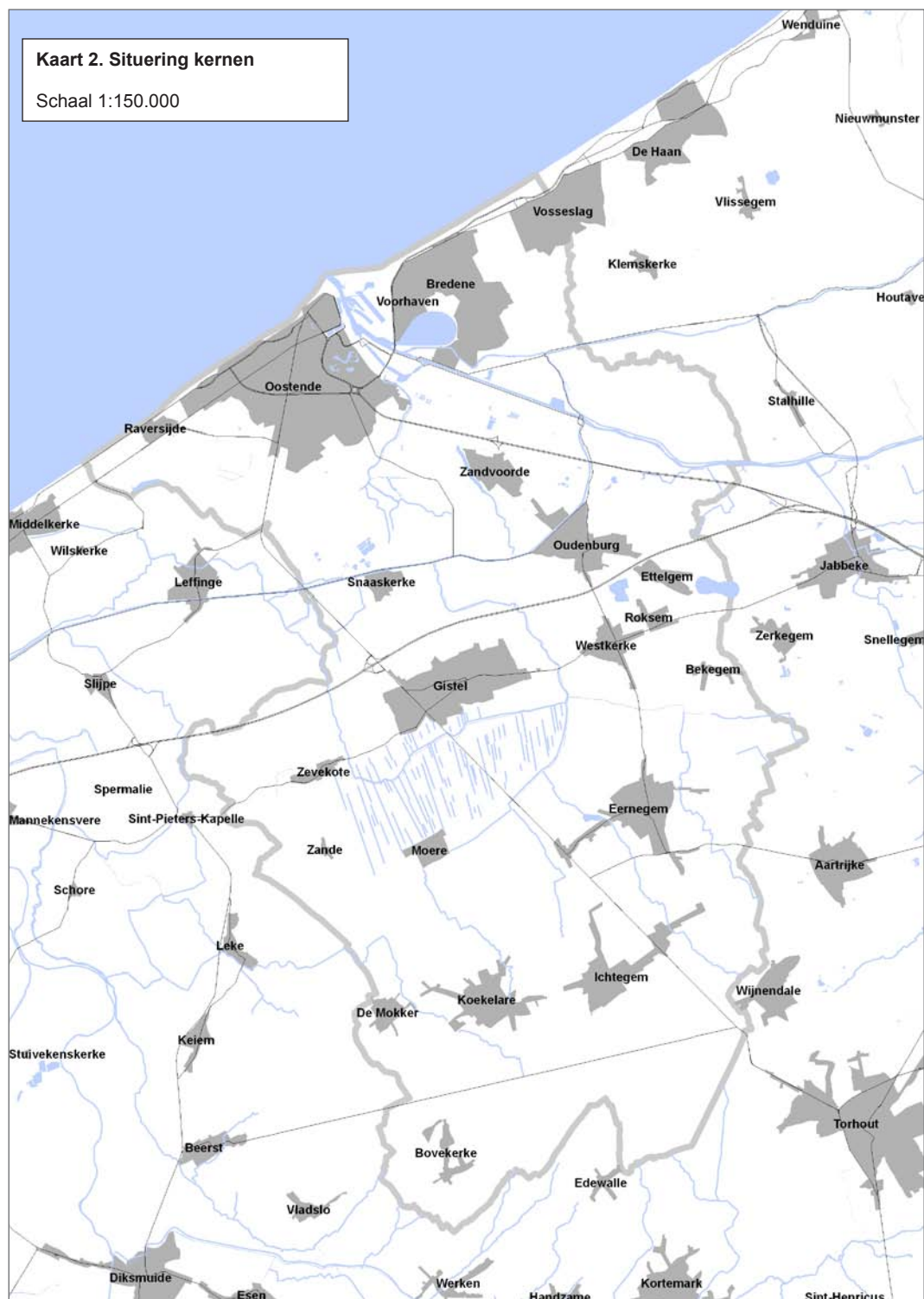
- analyses op middellange termijn die voornamelijk de patronen van suburbanisatie in de periodes voor en na ca. 1970 in kaart brengen voor het ruimer studiegebied
- detailanalyse van de bouwvergunningen van de laatste 10 jaar (met 1998-2009 als referentiejaar; we hanteren steeds zoals in de vorige cases 1998 als startjaar en voor het eindjaar de meest recent beschikbare volledige statistiek) voor Oostende

Door studiegebieden met een vergelijkbare oppervlakte te nemen worden comparatieve analyses mogelijk (onderdeel van de synthese in de eindrapportering over alle cases heen).

Daarnaast wordt op een aantal woonomgevingen in detail ingezoomd, dit in functie van specifieke beleidsrelevante onderzoeksvragen. Als te onderzoeken thema's

werden weerhouden (zie Nota 'Screening en selectie van onderzoeksgebied voor 2010'):

- Staat en transformaties van binnenstedelijk woningpatrimonium (19<sup>de</sup> eeuwse gordel) met de private huursector als focus.
- Transformaties in bestaande en nieuw gebouwde rand- en buitenstedelijke woningbouw wijken, met een focus op mogelijke verdringingsverschijnselen in het Oostendse achterland.



### **3. Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Oostende-Gistel**

#### **3.1. Methodiek en interpretatiekader**

Hiervoor wordt verwezen naar het gelijknamige hoofdstuk 2.1 in voor de Case Study Gent-Oudenaarde<sup>1</sup>, waar een interpretatiekader uitgewerkt wordt voor de morfo-typologische dimensies van de nederzettingsstructuur als (cultuur) landschap, infrastructuur en publieke ruimte, toegespitst op de twee dominante generieke ontwikkelingspatronen van het wonen in de buitenstedelijke context, linten en verkavelingen. In wat volgt worden de resultaten van de analyse in verband gebracht met deze morfotypologische karakteristieken waar relevant. Daarnaast wordt uiteraard ook het beleidsmatig kader als verklarende factor meegenomen. De structuur van woongebieden zoals vervat in het Gewestplan blijft in grote mate de ontwikkelingsmogelijkheden voor het wonen bepalen. Daarnaast zorgen de Gemeentelijke structuurplannen en planningsdocumenten als de atlas van woonuitbreidingsgebieden voor nieuwe randvoorwaarden. Bij de bespreking van de recente evoluties in het woningenbestand op basis van de bouwvergunningsgegevens voor de periode 1998-2008, wordt de relatie van deze ontwikkelingen met de recentere beleidsplannen waar relevant opgenomen. Naast de ruimtelijke beleidsplannen komen daarbij ook elementen uit de woon- en welzijnsbeleidsplannen aan bod.

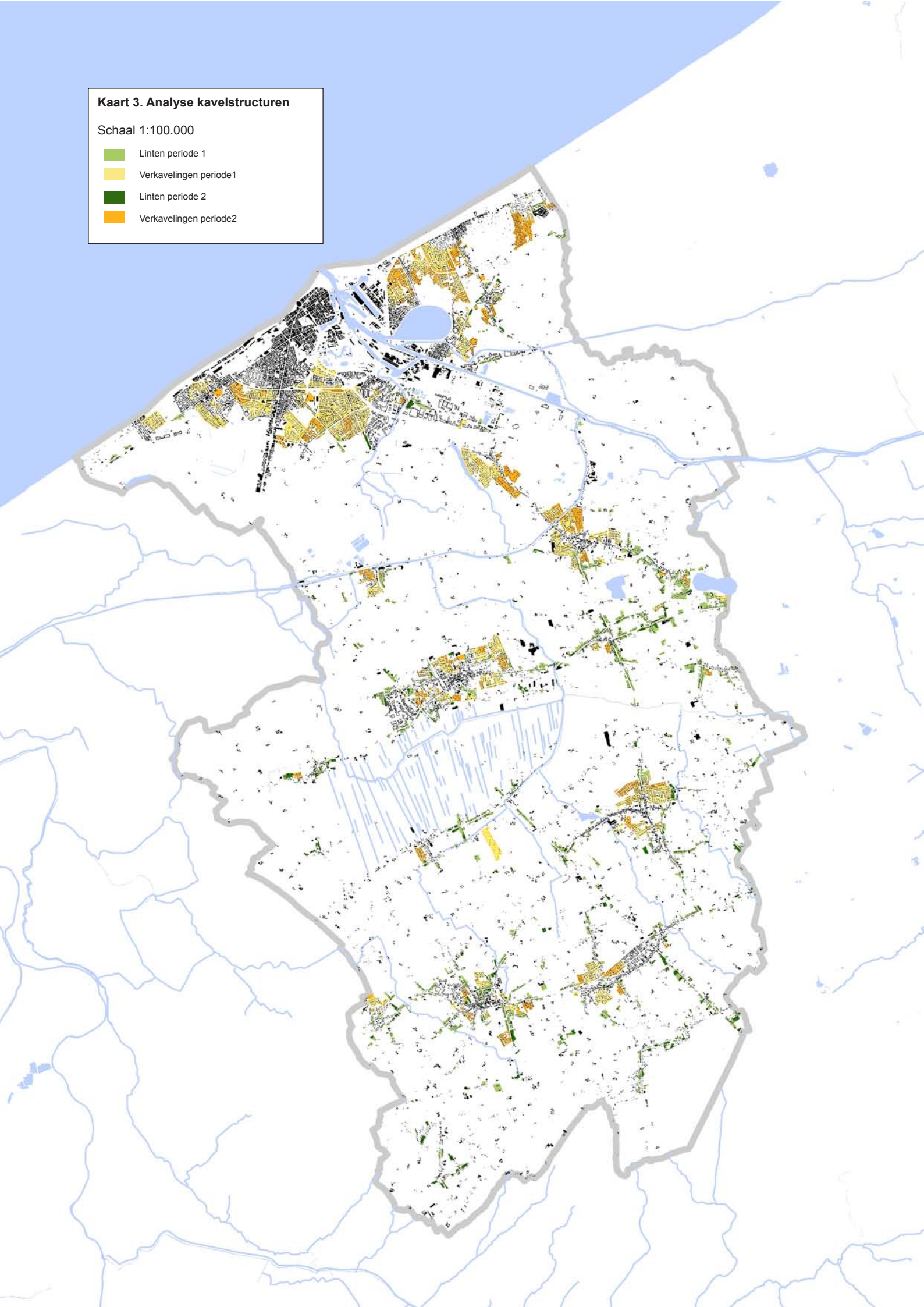
---

<sup>1</sup> Michael Ryckewaert, Mielch De Paep, Bruno De Meulder, An Cornelis, Kim De Leener, Liesbeth Lacroix, Karen Landuydt en Liesje Torbeyns, Case study Gent - Oudenaarde, deel A. Recente woonpatronen in het tussengebied Gent - Oudenaarde, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

### Kaart 3. Analyse kavelstructuren

Schaal 1:100.000

-  Linten periode 1
-  Verkavelingen periode1
-  Linten periode 2
-  Verkavelingen periode2



### 3.2. Ontwikkeling van het nederzettingspatroon van het wonen sinds de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw

#### Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren

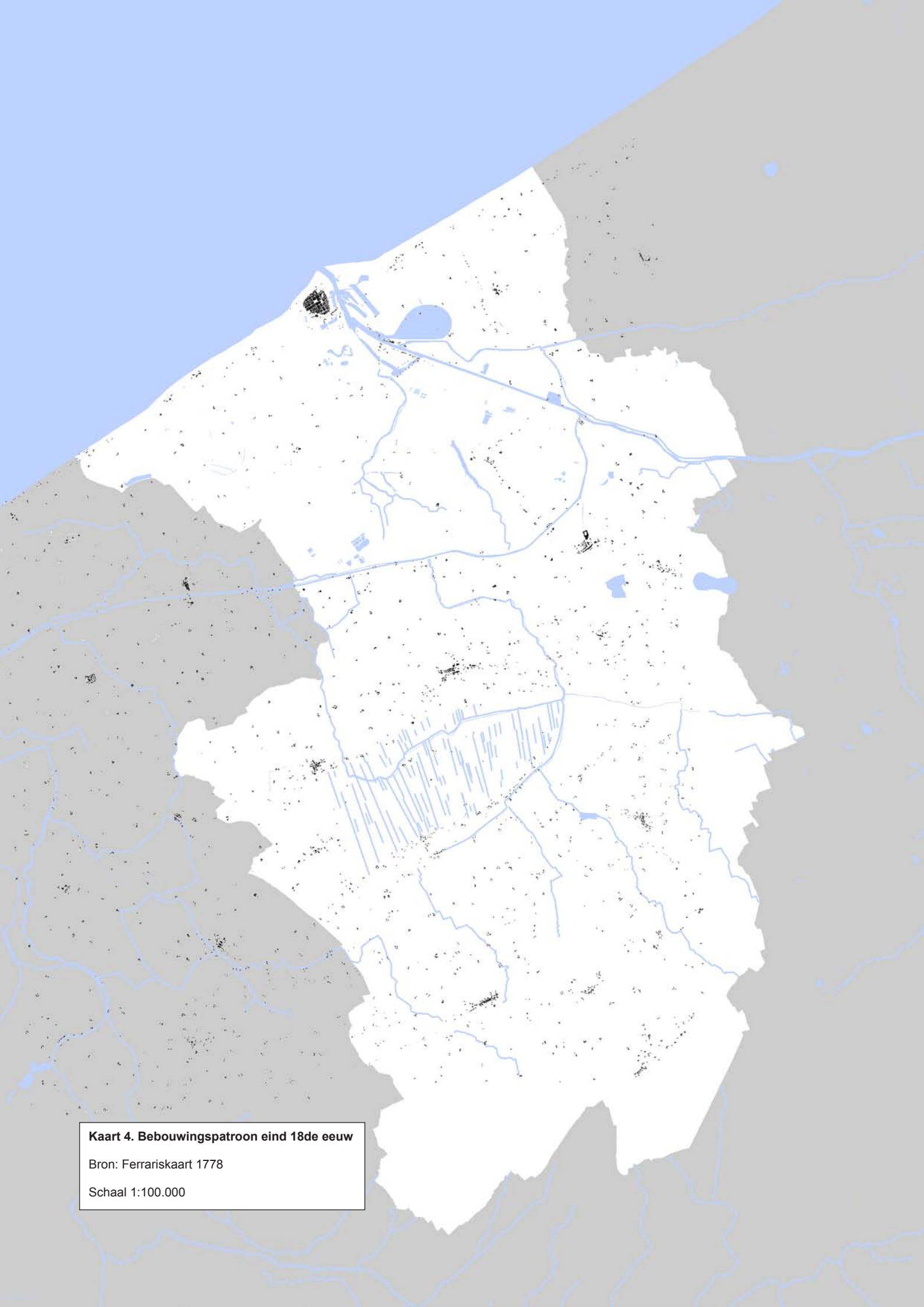
De cartografische analyse gebeurt zoals in de voorgaande case studies op basis van interpretaties van beschikbare historische edities van de officiële topografische kaarten, en de bestanden Kadvec en Cadmap (data en periodes zie Tabel 3) en verwerking in GIS.

| Kaartblad |                        | Ed. 1 (opname) | Ed. 2 (opname) | Digitale versie<br>Ed. 1 | Kadvec   | Cadmap   |
|-----------|------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------|----------|
| 12/1-2    | Middelkerke - Oostende | 1950-1952      | 1969           | 2003                     | 1/1/2005 | 1/1/2008 |
| 12/3-4    | Bredene - Houthave     | 1953-1956      | 1969           | 2003                     | 1/1/2005 | 1/1/2008 |
| 12/5-6    | Nieuwpoort -Leke       | 1952-1952      | 1969           | 1992                     | 1/1/2005 | 1/1/2008 |
| 12/7-8    | Gistel -Zedelgem       | 1954-1954      | 1969           | 2001                     | 1/1/2005 | 1/1/2008 |
| 20/3-4    | Kortemark - Torhout    | 1965-1966      | 1979           | 2001                     | 1/1/2005 | 1/1/2008 |
|           | Periode 1              |                |                | Periode 2                |          |          |

Tabel 3: data cartografische bestanden. Analoge versie editie 1: Militair Geografisch Instituut, analoge versie editie 2 en digitale versie editie 1.: Nationaal Geografisch Instituut, Kadvec en Cadmap: Mercatornet.

Dit laat toe om de hedendaagse nederzittingsstructuren uit te splitsen in twee periodes, met name circa de naoorlogse periode tot eind jaren 1960 (voor één kaartblad eind jaren 1970), en de periode daarna. We weten dat eerste lint- en kavelpatronen van de suburbanisatie op de Editie 1 verschijnen (er is geen vroegere naoorlogse topografische kaart beschikbaar). Bijgevolg beslaat de eerste naoorlogse periode ongeveer 15-25 jaar, terwijl de tweede periode overeenkomt met 30-40 jaar. De verschillen tussen de toestand begin 2000 (eerste digitale editie topografische kaart) en Kadvec en/of Cadmap bleken te klein om een gedetailleerde uitsplitsing te maken (Kaart 3).

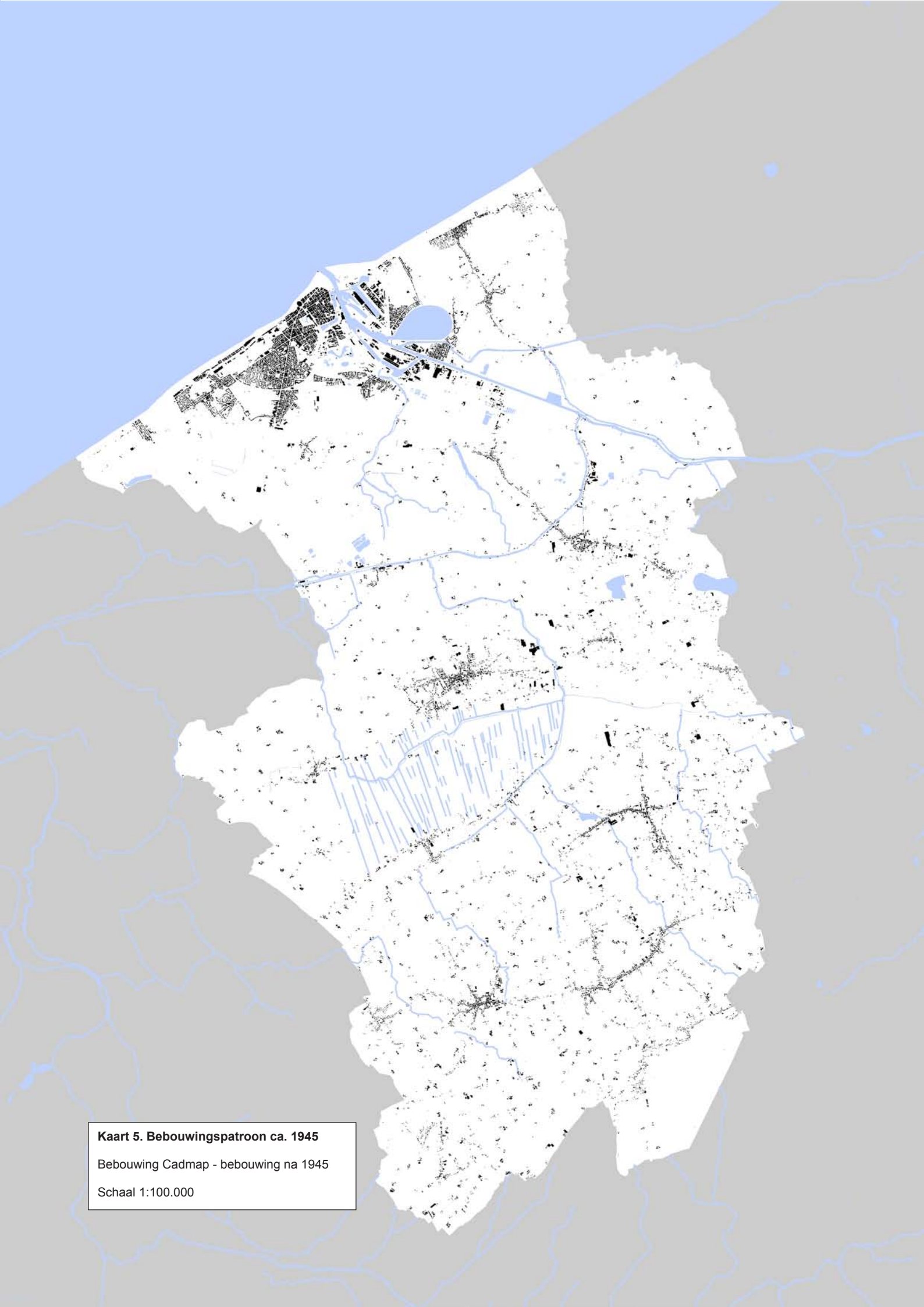
Dit laat ons ook toe om de bebouwingsgeschiedenis van het gebied te reconstrueren (Kaarten 5 tot 7) en te vergelijken met het bebouwingspatroon op het einde van de 18de eeuw (Kaart 4).



**Kaart 4. Bebouwingspatroon eind 18de eeuw**

Bron: Ferrariskaart 1778

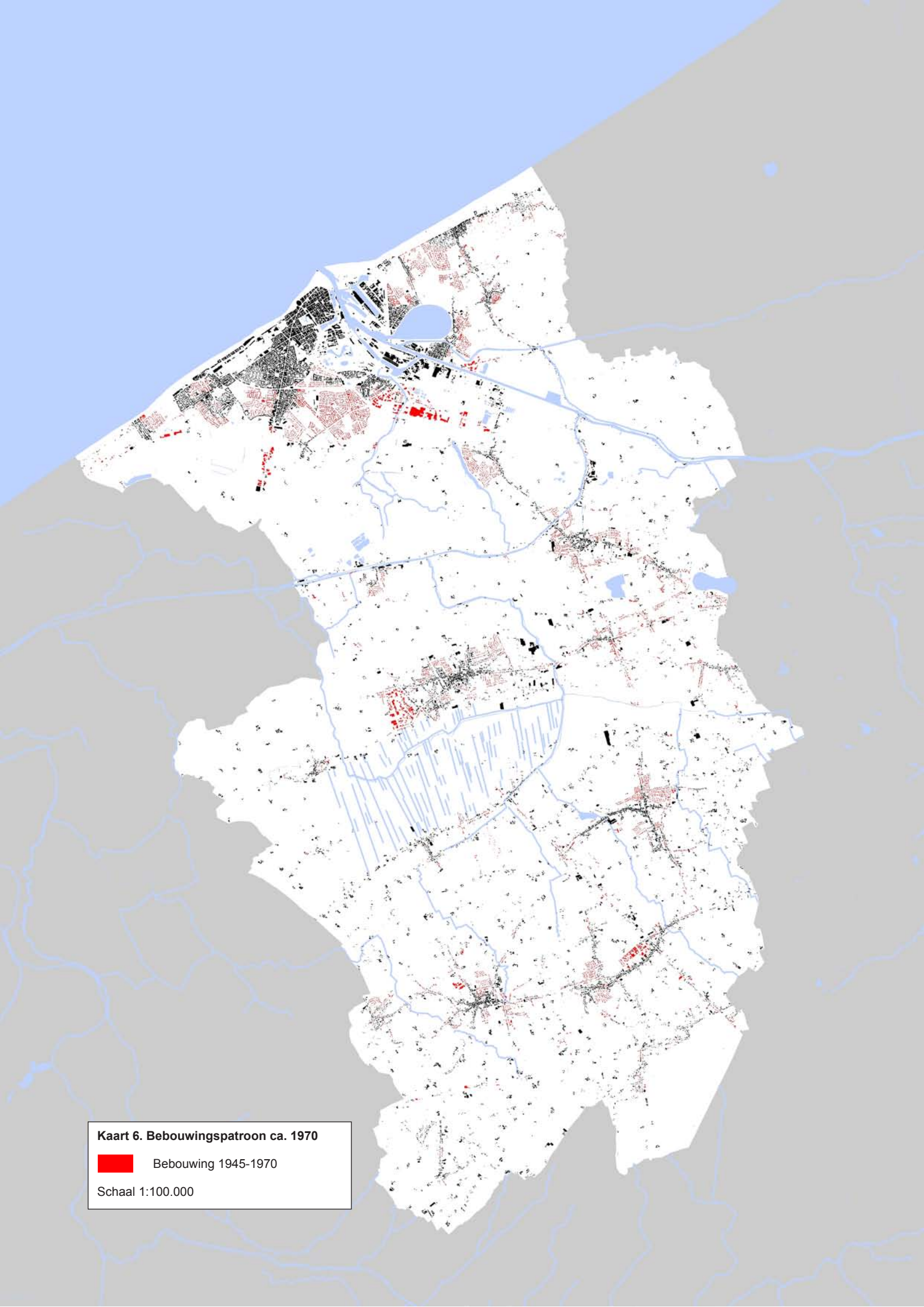
Schaal 1:100.000



**Kaart 5. Bebouwingspatroon ca. 1945**

Bebouwing Cadmap - bebouwing na 1945

Schaal 1:100.000

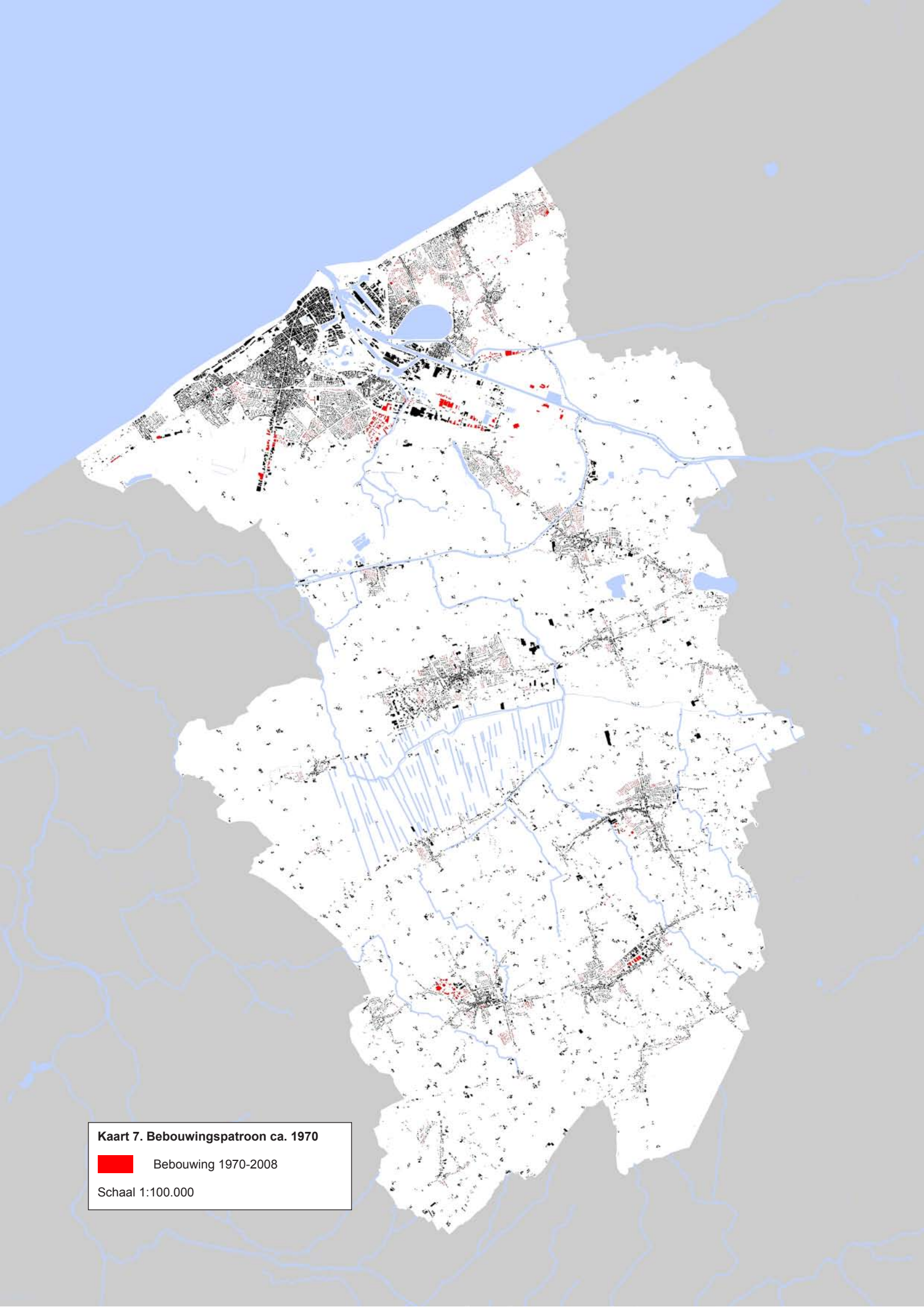


**Kaart 6. Bebouwingspatroon ca. 1970**



Bebouwing 1945-1970

Schaal 1:100.000

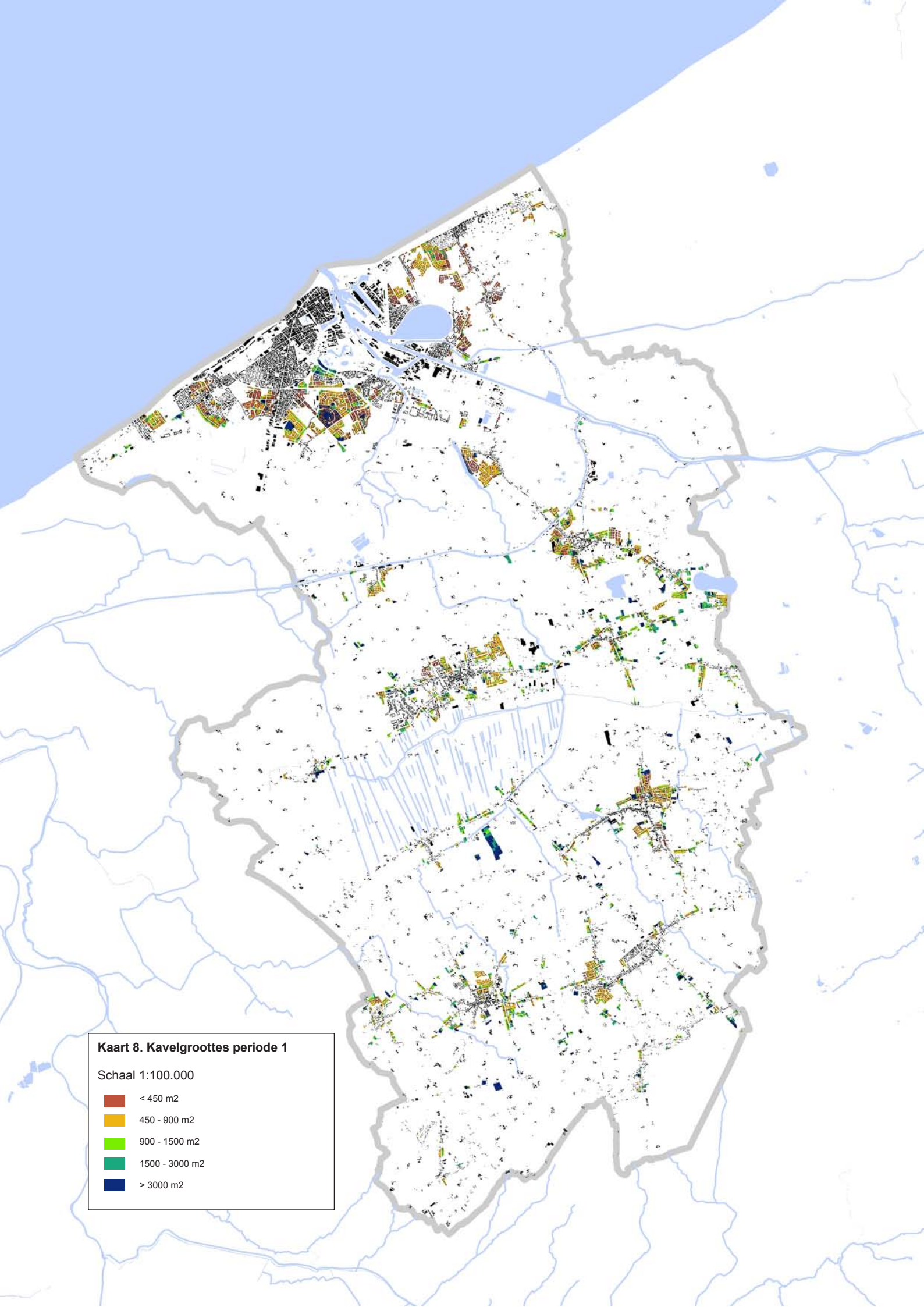


**Kaart 7. Bebouwingspatroon ca. 1970**



Bebouwing 1970-2008

Schaal 1:100.000



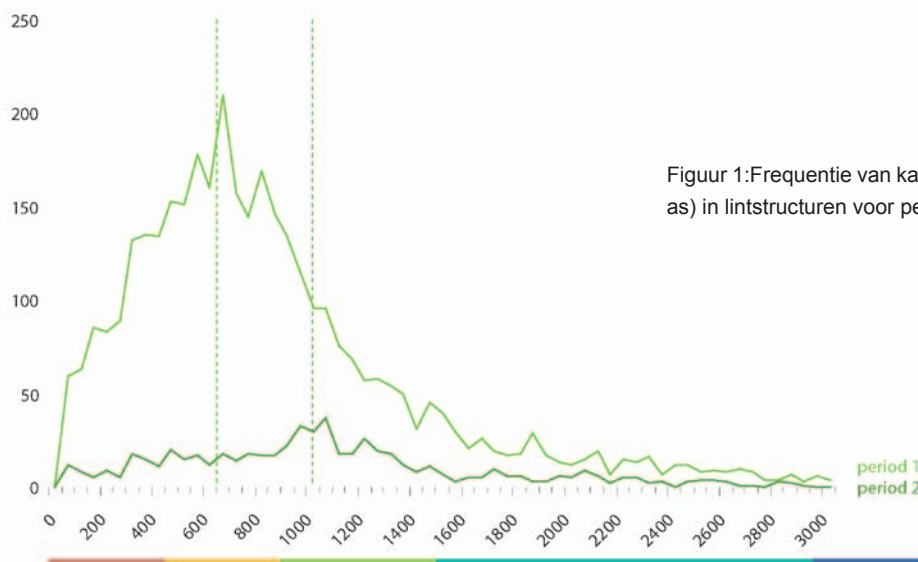
**Kaart 8. Kavelgroottes periode 1**

Schaal 1:100.000

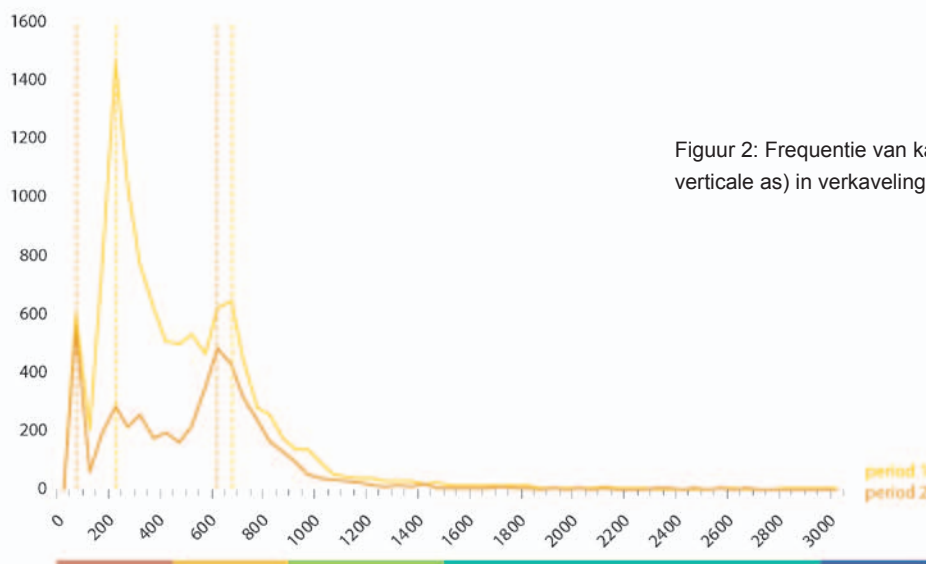
- < 450 m<sup>2</sup>
- 450 - 900 m<sup>2</sup>
- 900 - 1500 m<sup>2</sup>
- 1500 - 3000 m<sup>2</sup>
- > 3000 m<sup>2</sup>

|                               | Aantal    |           |         |        | Gemiddelde perceelsgrootte |           |         | Mediaan perceelsgrootte |           |         |
|-------------------------------|-----------|-----------|---------|--------|----------------------------|-----------|---------|-------------------------|-----------|---------|
|                               | Periode 1 | Periode 2 | continu | Totaal | Periode 1                  | Periode 2 | continu | Periode 1               | Periode 2 | continu |
| Linten gent-oudenaarde        | 1.043     | 1.017     | 2.830   | 4.890  | 937                        | 1.137     | 1.038   | 864                     | 994       | 903     |
| Verkavelingen gent-oudenaarde | 4.668     | 4.962     |         | 9.630  | 719                        | 780       |         | 633                     | 707       |         |
| Linten Hasselt-Genk           | 7.359     | 6.041     |         | 13.400 | 936                        | 1.017     |         | 832                     | 893       |         |
| Verkavelingen Hasselt-Genk    | 8.760     | 5.115     |         | 13.875 | 624                        | 577       |         | 535                     | 571       |         |
| Linten Oostende-Gistel        | 3.664     | 609       |         | 4.273  | 932                        | 1.117     |         | 711                     | 981       |         |
| Verkavelingen Oostende-Gistel | 10.770    | 4.880     |         | 15.650 | 458                        | 541       |         | 345                     | 519       |         |

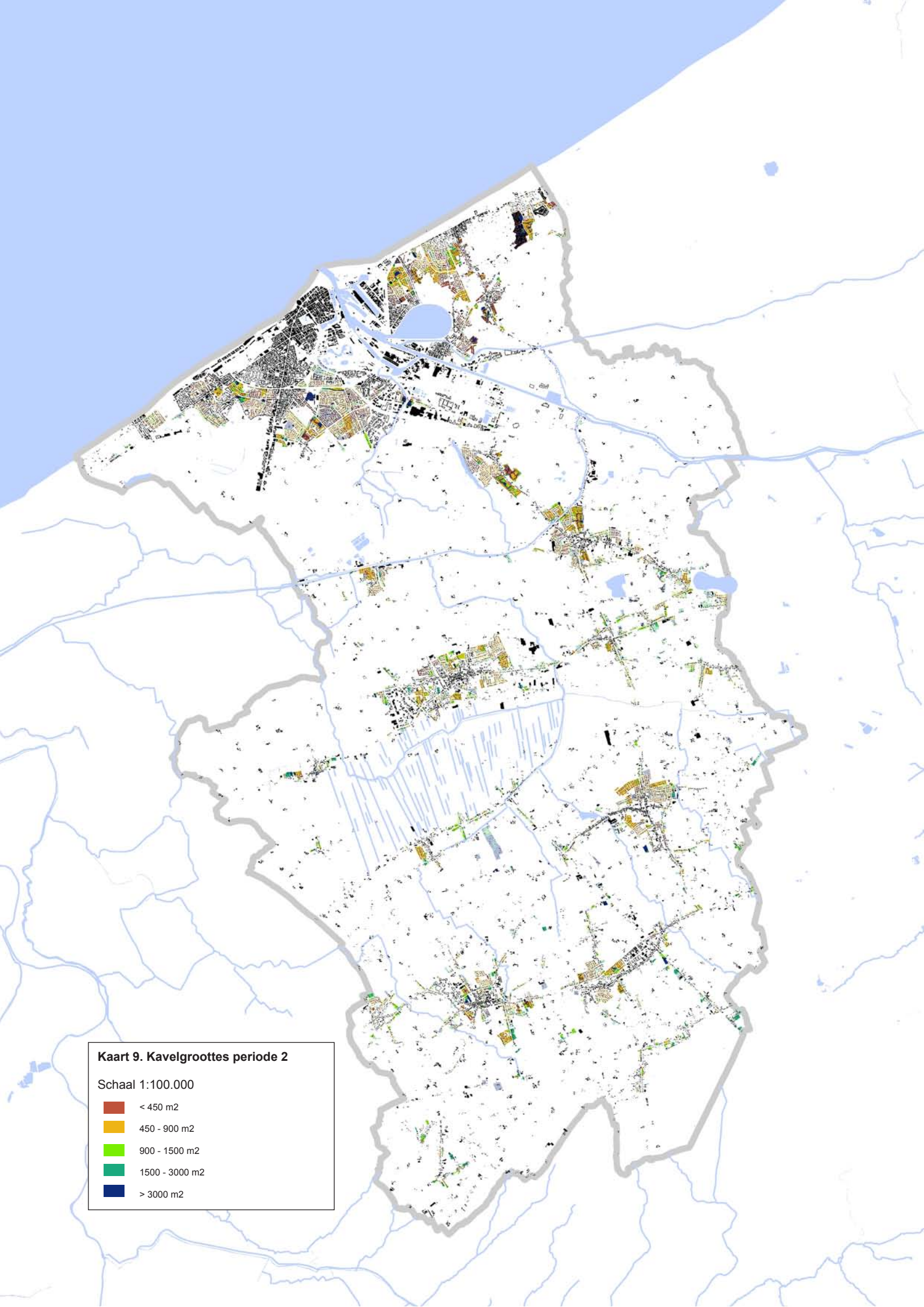
Tabel 4: Percelen die tot lint- of kavelstructuren behoren in studiegebied Oostende-Gistel vergeleken met studiegebied Gent-Oudenaarde en Hasselt - Genk (in het studiegebied Gent Oudenaarde konden bepaalde lintstructuren niet eenduidig aan een periode toegekend worden en deze werden in de categorie 'continu' ondergebracht).



Figuur 1: Frequentie van kavelgroottes (in m² op de verticale as) in lintstructuren voor periode 1 en 2.



Figuur 2: Frequentie van kavelgroottes (in m² op de verticale as) in verkavelingsstructuren voor periode 1 en 2.



**Kaart 9. Kavelgroottes periode 2**

Schaal 1:100.000

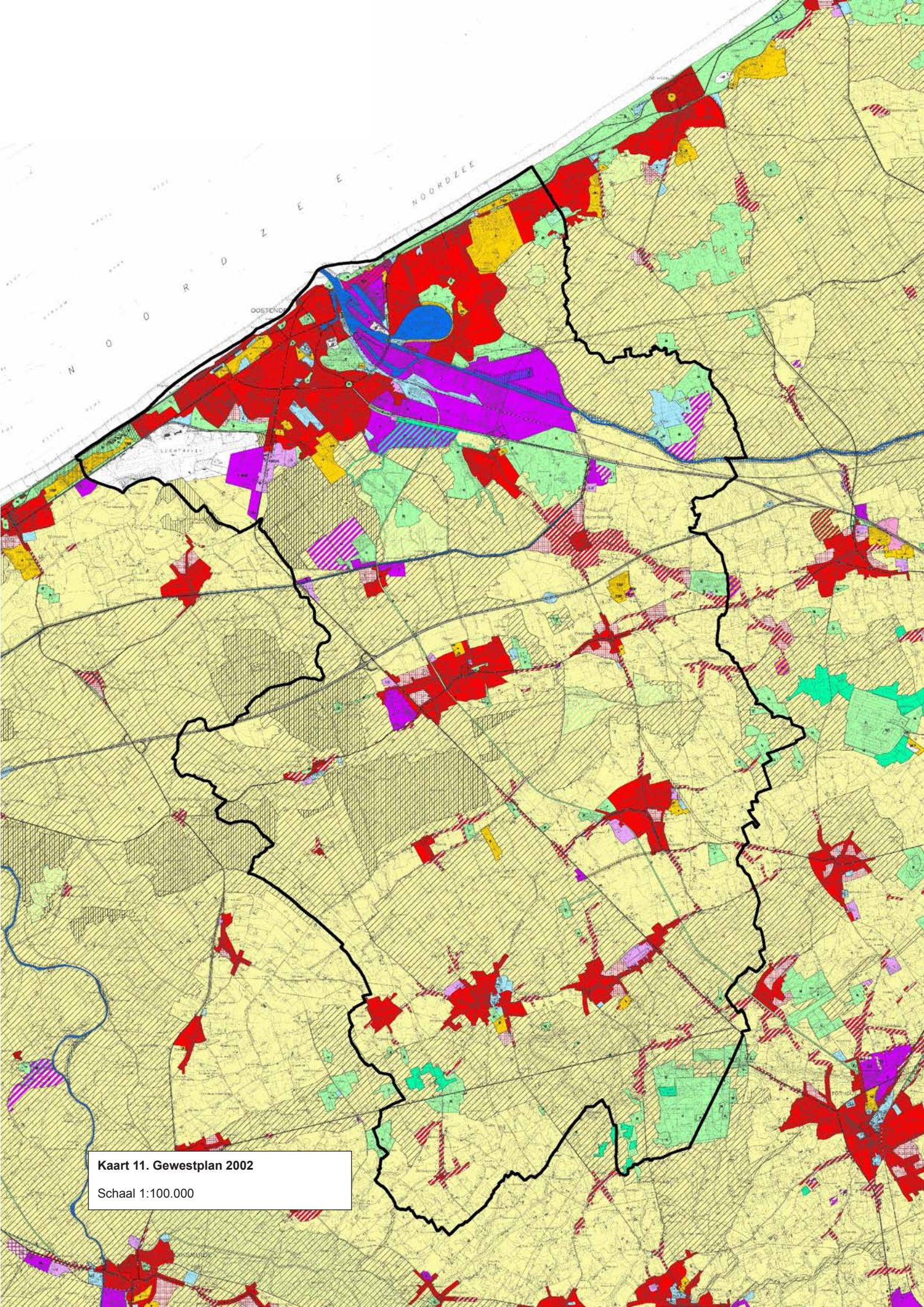
- < 450 m<sup>2</sup>
- 450 - 900 m<sup>2</sup>
- 900 - 1500 m<sup>2</sup>
- 1500 - 3000 m<sup>2</sup>
- > 3000 m<sup>2</sup>

Vooraf de vergelijking met Hasselt-Genk is nuttig omdat het in beide gevallen om cases gaat die stedelijke gebieden omvatten. Hasselt-Genk-Diepenbeek telt 62.060 huishoudens (2007) tegen over Oostende-Gistel 60.370 voor een grondgebied van respectievelijk 23.175 en 21.522 hectare. De globale woondichtheden zijn dus met 2,7 en 2,8 huishoudens per hectare erg vergelijkbaar. Die globale gelijkenis verbergt echter belangrijke verschillen.

De meest opvallende vaststelling wat betreft de lintpercelen is het beduidend lagere aandeel lintpercelen in Oostende-Gistel in vergelijking met de andere stedelijke studiegebieden. Het valt op dat de gemiddelde perceelsgrootte voor linten vergelijkbaar is met de andere studiegebieden, maar dat de mediane perceelsgrootte in de eerste periode beduidend lager ligt in Oostende-Gistel (in de tweede periode zijn er overigens zeer weinig lintpercelen) (Figuur 1). De verklaring hiervoor moet gezocht worden in een combinatie van de landschappelijke structuur en de planningscontext. De lage mediane perceelsgrootte voor lintkavels en hun relatief lage aantal tout court, wijst ten eerste op een belangrijk landschappelijk verschil: het poldergebied verschilt duidelijk van de zand of zandlemige bodems van de Kempen of het Leie-Schelde interfluvium (Kaart 10). Door de combinatie van een hoge vruchtbaarheid die grootschaliger landbouwuitbating toeliet en een slechte funderingstechnische bebouwbaarheid is het nederzettingspatroon van oudsher minder verspreid. De nederzettingstructuren, zoals Gistel en Oudenburg bijvoorbeeld, blijven beperkt tot de hogere relictduinzones. Dit brengt ten eerste minder 'historische' verlinting met zich mee, en een andere kavelstructuur met minder diepe lintpercelen tegenover de diepe repelpercelen die in de overige studiegebieden domineerden. In het zuiden van het studiegebied zijn deze echter op meer zandlemige bodems ook wel aanwezig. Voor zover er al verlinting aanwezig was, heeft deze veel minder dan elders aanleiding gegeven tot het inkleuren van 'woongebied met landelijk karakter' in de gewestplannen (Kaart 11). Ook werd er anders mee omgegaan. Daar waar deze zonering courant voorbehouden was voor de bebouwde 'uitlopers' van de dorpen, is in dit studiegebied bijvoorbeeld ook (een deel van) de kern van Oudenburg als 'woongebied met landelijk karakter' gezoned. Hieruit spreekt wellicht een bekommernis om de cultuurlandschappelijke waarde, terwijl in de courante praktijk om linten als 'woongebied met landelijk karakter' te bestemmen eerder een bekommernis spreekt van het garanderen van de (eigendoms)rechten voor de bewoning die er al aanwezig was.

Wat de verkavelingspercelen betreft, ligt in Oostende het zwaartepunt duidelijk in de eerste periode. Opvallend daarbij is de lage gemiddelde mediaan voor deze verkavelingspercelen. Dit wijst op het grote aandeel groeps- en vooral sociale woningbouw in Oostende in deze periode (Figuur 2).





Kaart 11. Gewestplan 2002

Schaal 1:100.000



## **4. Analyse bouwvergunningstatistiek Oostende 1998 – 2009: ruimtebeslag van recente woonontwikkelingen**

### **4.1. Methodiek**

De methodiek voor de verwerking van de vergunningsgegevens is vergelijkbaar met deze toegepast in case Hasselt en Genk, en meer bepaald de methode gevolgd voor Genk. De vergunningen worden:

- Gecodeerd (gedetailleerde uitsplitsing naar nieuwbouw appartementen en woningen volgens types en overige residentiële vergunningen (verbouwing, sloop, bestemmingswijziging, ...)
- Gegeorefereerd (koppeling in GIS via door gemeente geleverde GIS-laag)
- Dubbels worden uitgefilterd (indien twee vergunningen voor zelfde perceel wordt de laatste als uitgevoerd beschouwd)

De methode verloopt grotendeels gelijkaardig als voor de voorgaande studiegebieden. Voor een uitgebreide discussie verwijzen we naar de voorgaande rapporten.

We beperken ons hier tot de verschillen met de voorgaande cases. Een voordeel van de vergunningenstatistiek voor Oostende is dat deze beschikbaar was met een GIS-laag die alle percelen bevat die bij een vergunning betrokken zijn (in tegenstelling tot bijvoorbeeld Genk waar per vergunning slechts 1 perceel opgenomen was). Deze percelen komen echter niet overeen met Cadmap. Ten eerste zitten er verschuivingen op de positie en ten tweede geeft een Cadmap bestand voor een bepaald jaar steeds een momentopname, terwijl de kadastrale toestand aan continue evolutie onderhevig is. Dit leidde tot een licht andere manier om het ruimtebeslag in te schatten. In plaats van de vergunningen te koppelen aan het Cadmap bestand (versie 2008) werd gewoon de bestaande GIS-laag behouden.

Om dubbeltellingen te vermijden, werden per jaar alle percelen geaggregeerd zodat een totale oppervlakte werd bekomen. Dit wordt apart voor de nieuwbouw (zowel appartementen als woningen samen) en voor de overige residentiële vergunningen gedaan zodat een netto inschatting gemaakt kan worden van de oppervlakte die door residentiële vergunningen bijkomend bezet wordt. Doordat dubbels voorkomen, ligt de netto oppervlakte geaggregeerd voor de totale periode iets lager dan de som van de jaarlijkse netto oppervlaktes (zie Tabel 7).

Deze methode laat niet toe om apart na te gaan wat het ruimtebeslag van woningen enerzijds en appartementen anderzijds is. Het voordeel is dat dubbels vermeden worden: een perceel waarop zowel woningen als appartementen vergund zijn worden niet dubbel geteld. Overigens is de opdeling appartementen – woningen artificieel: sommige vergunningen bevatten een combinatie van beiden. ADSEI houdt wel eenduidig de typologieën bij, maar deze zijn niet ter beschikking op individueel niveau.

## 4.2. Resultaten

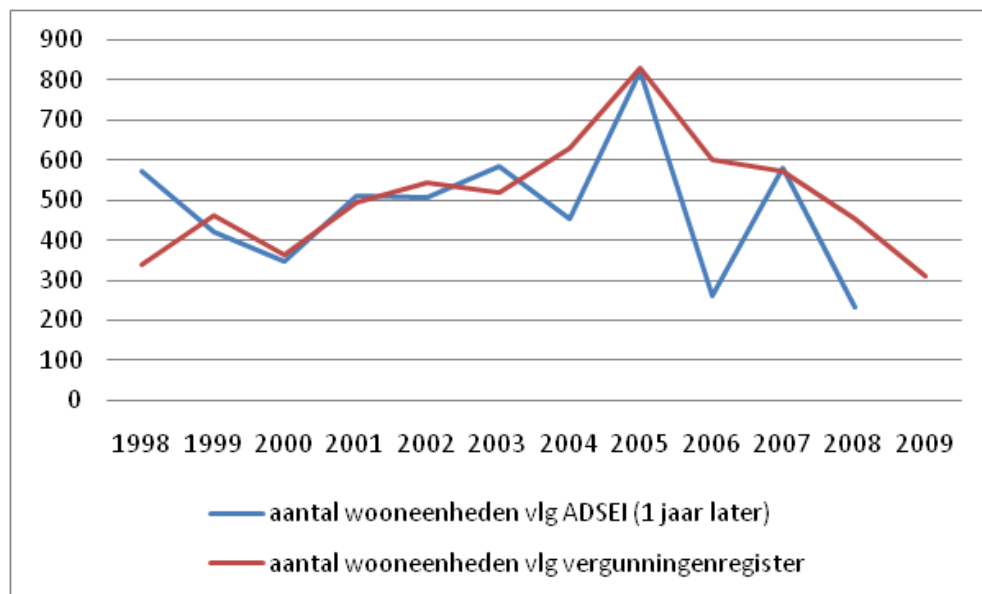
### Aantal vergunde nieuwbouwwoningen en appartementen en vernieuwbouw

Er waren in de periode 1998-2009 in Oostende 666 bouwvergunningen voor nieuwbouw woningen, 584 voor nieuwbouw appartementen, 2315 vergunningen voor de verbouwing van (meergezins)woningen. Daarnaast waren er nog 164 vergunningen voor bestemmingswijzigingen waarbij een woonfunctie betrokken was en 196 sloopvergunningen waarbij een woonfunctie betrokken was (Tabel 6. Residentiële vergunningen voor verbouwingen, bestemmingswijziging en sloop.). Tabel 5 geeft het totaal aantal bijkomende wooneenheden dat in Oostende op basis van deze vergunningen gerealiseerd werd. Omdat het exact aantal wooneenheden dat bij een vergunning betrokken is niet steeds gekend is, vooral bij appartementen, werd voor deze vergunningen een inschatting gemaakt van het ontbrekende aantal wooneenheden. Dit gebeurde door het totaal aantal vergunde woningen volgens het vergunningenregister te vergelijken met de vergunde woningen zoals gerapporteerd door het ADSEI op basis van het statistisch formulier (Figuur 3). Er bleek dat beide statistieken het best aansluiten voor een gemiddelde van 8,7 wooneenheden per vergunning met ontbrekende aantallen en wanneer er gerekend wordt met de vergunningen die 1 jaar later geregistreerd werden bij ADSEI.

| registerjaar                   | aantal wo voor | aantal wo na | aantal app voor* | aantal app na* | aantal wooneenheden | aantal we. voor verbouwing,<br>sloop, bestemmingswijziging | aantal we. na verbouwing,<br>sloop, bestemmingswijziging |
|--------------------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|---------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1998                           | 0              | 57           | 1                | 280            | 337                 | 209                                                        | 204                                                      |
| 1999                           | 4              | 72           | 1                | 389            | 461                 | 278                                                        | 276                                                      |
| 2000                           | 3              | 74           | 6                | 289            | 363                 | 262                                                        | 266                                                      |
| 2001                           | 2              | 75           | 9                | 418            | 493                 | 244                                                        | 252                                                      |
| 2002                           | 1              | 72           | 5                | 471            | 543                 | 253                                                        | 209                                                      |
| 2003                           | 1              | 76           | 9                | 443            | 519                 | 250                                                        | 233                                                      |
| 2004                           | 3              | 109          | 6                | 520            | 629                 | 229                                                        | 227                                                      |
| 2005                           | 4              | 109          | 11               | 723            | 832                 | 286                                                        | 254                                                      |
| 2006                           | 3              | 82           | 2                | 519            | 601                 | 275                                                        | 239                                                      |
| 2007                           | 5              | 75           | 4                | 497            | 572                 | 249                                                        | 219                                                      |
| 2008                           | 1              | 138          | 2                | 317            | 455                 | 206                                                        | 222                                                      |
| 2009                           | 4              | 44           | 1                | 268            | 312                 | 177                                                        | 182                                                      |
| Netto toename                  | 31             | 983          | 57               | 5135           | 6118                | 2918                                                       | 2783                                                     |
| Totaal                         |                | 952          |                  | 5078           | 6030                |                                                            | -135                                                     |
| Waarvan geraamde appartementen |                |              |                  | 3202           |                     |                                                            | 5895                                                     |

Tabel 5. Jaarlijks netto-aantal nieuwe woningen en appartementen, Oostende, 1998-2009. Het aantal appartementen per vergunning wordt voor die vergunningen waar dit aantal onbekend is geraamd op 8,7. Dit door een vergelijking met de statistiek van bouwvergunningen zoals bijgehouden door ADSEI (zie Figuur 3).

Door nieuwbouw kwamen er in totaal 6080 woningen bij tussen 1998 en 2009, terwijl verbouwingen, bestemmingswijzingen en sloop leidden tot een afname van 135 woningen, wat een netto aangroei van 5895 wooneenheden oplevert.



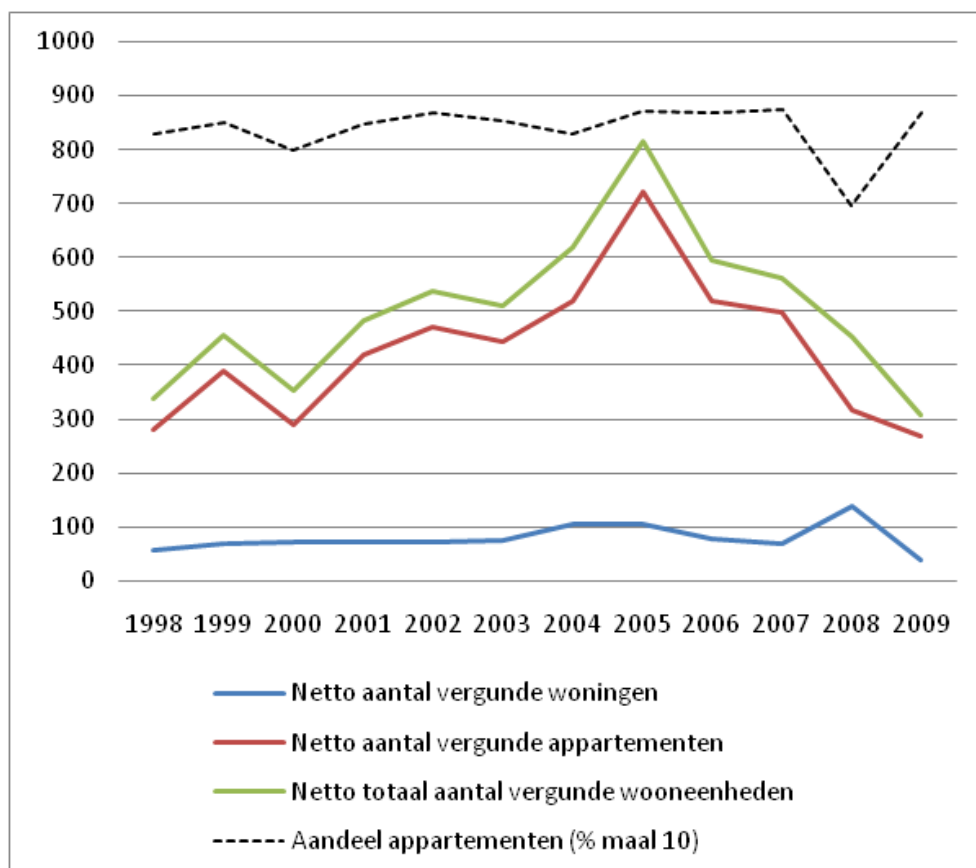
Figuur 3: Beste 'fit' tussen het aantal wooneenheden volgens het vergunningenregister wordt verkregen op basis van een geraamd gemiddeld aantal wooneenheden van 8,7 per appartementsproject waarvoor geen gegevens voorhanden zijn en de door ADSEI geregistreerde vergunningen 1 jaar later

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

Tabel 6. Residentiële vergunningen voor verbouwingen, bestemmingswijziging en sloop.

De globale nieuwbouwvergunningenstatistiek wordt sterk gedomineerd door het grote aandeel appartementen (Figuur 4). Deze vertoont een absolute piek in 2005, een jaar dat ook in andere cases, (vooral Hasselt-Genk) en voor Vlaanderen als geheel als een uitschieter naar voor kwam in het aantal vergunde appartementen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> VRIND 2010. Vlaamse regionale indicatoren (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2010) p. 239



Figuur 4: Vergelijking woningen - appartementen met de totale residentiële nieuwbouw wooneenheden.

Confronteren we deze bevindingen met de belangrijkste doelstelling en taakstellingen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Structuurplan:

#### Nieuwbouw en verbouwingen

De cijfers van de Stad tonen dat er tussen 1993 en 1996 zo'n 1019 nieuwe één- en meergezinswoningen zijn bijgekomen. Gemiddeld is dit ongeveer een 255 woningen per jaar. De verhouding tussen het aantal nieuwe woningen door nieuwbouwprojecten en het aantal nieuwe woningen door verbouwingsprojecten is relatief constant. De verhouding is afwisselend respectievelijk 70% tegenover 30% en 75% tegenover 25%. Het aantal verbouwingen ligt relatief laag voor een historisch gegroeide stad als Oostende. De structurele verbetering en renovatie van woningen is tot op heden vrij beperkt. Dit betekent dat naar de toekomst toe mag worden verwacht dat hierdoor de leegstandsproblemen kunnen toenemen.

Eerste vaststelling is dat het bouwritme in de hier bestudeerde periode een flink stuk hoger ligt dan in de periode 1993-1996. Ook lijkt de renovatie-activiteit toegenomen.

#### Actualisatie taakstelling

Recent werd binnen de studie omtrent de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende de taakstelling omtrent het wonen geactualiseerd.

In de laatste bespreking van het projectteam werd beslist te kiezen voor de taakstelling volgens hypothese 2+. In deze hypothese worden Oostende, Bredene, Middelkerke en Raversijde vooropgesteld om de taakstelling waar te maken, Leffinge en Zandvoorde worden niet langer meegenomen.

| Taakstelling stedelijk gebied Oostende 2002-2007 |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| Bijgekomen gezinnen 1991-2000                    | 2.121 |
| Scenario 1: doorrekening niveau provincie        | 5.210 |
| Scenario 2: doorrekening niveau arrondissement   | 5.659 |

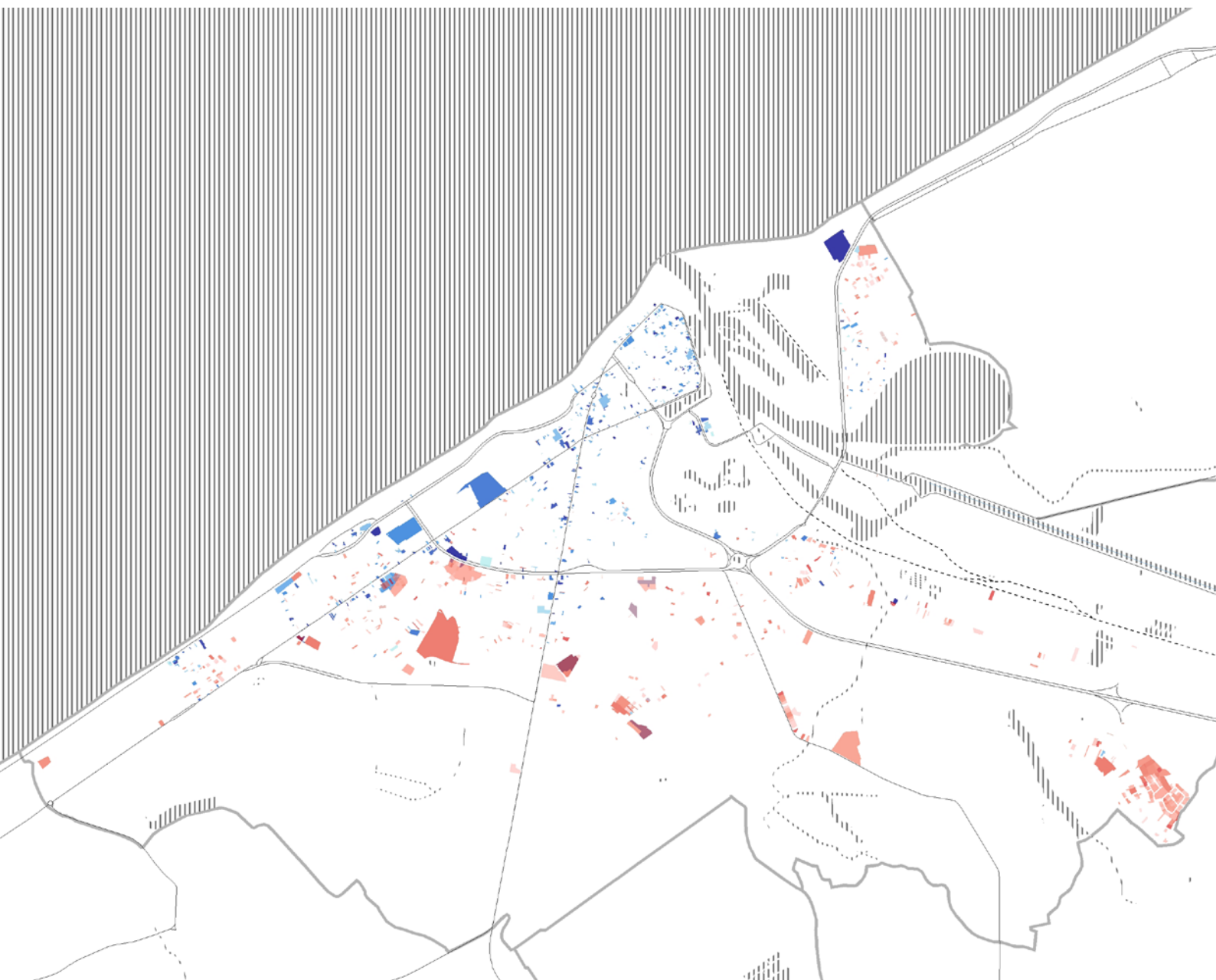
Voor de stad Oostende zelf wordt doelstelling van het regionaal stedelijk gebied doorvertaald naar een 3000 woningen. Op basis van onze gegevens zijn er in de periode 2002-2007 globaal een kleine 3500 wooneenheden gerealiseerd wat meer is dan de taakstelling.

## Ruimtegebruik, ruimtebeslag en spreiding

Zoals hoger aangegeven is het weinig zinvol om het ruimtegebruik van appartementen en woningen apart in te schatten. We beschouwen daarom de globale grondinname, en houden ook rekening met sloop of percelen die hun residentiële bestemming verliezen door verbouwing of bestemmingswijziging. We vertalen het ruimtebeslag naar een theoretische dichtheid: het aantal wooneenheden per ingenomen perceelsoppervlakte. Om vertekeningen te vermijden zijn enkele zeer grote percelen uitgesloten (een groot duinperceel waarop een verkommerde zonevreemde woning is gesloopt, een groot perceel nabij de oefenrenbaan waarop enkele woningen zijn gerealiseerd, een groot industrieel perceel waarop een zonevreemde of conciërgewoning is gesloopt, ...). Die (theoretische) dichtheid van de woonontwikkeling schommelt rond een 60-tal woningen/hectare. Dit wordt vooral bepaald door het hoge aandeel appartementen. Daardoor is er ook geen echte samenhang met het aandeel appartementen in het totaal aantal vergunde wooneenheden. In de gevalstudie Hasselt-Genk hing de dichtheid sterk samen met schommelingen in het aandeel appartementen. Algemeen zagen we een verdichting door het toenemend aandeel appartementen, terwijl in Oostende de trend lichtjes dalend is (Figuur 5). Terwijl de gemiddelde theoretische woningdichtheid in Oostende 64 wo/ha bedraagt, kwamen deze cijfers voor Hasselt en Genk respectievelijk uit op 23 en 21 wo/ha. Dit wijst nogmaals op het karakter van Oostende als compacte en sterk verdichte stad, met weinig verspreide bebouwing, zeker in vergelijking met de relatief sterk verspreide ontwikkeling van Hasselt en Genk (al moet gezegd dat het gaat om de vergelijking van twee atypische situaties, die zich wellicht elk aan het andere uiteinde van het 'dichtheids'-spectrum bevinden, wat verder vergelijkend onderzoek in andere stedelijke gebieden zou moeten uitwijzen).

| in ha    | nieuwbouw | sloop | netto | wo/ha |
|----------|-----------|-------|-------|-------|
| 1998     | 5,7       | 0,5   | 5,3   | 63    |
| 1999     | 6,9       | 1,0   | 5,8   | 78    |
| 2000     | 8,8       | 0,2   | 8,6   | 42    |
| 2001     | 8,1       | 0,7   | 7,4   | 66    |
| 2002     | 8,3       | 2,2   | 6,1   | 81    |
| 2003     | 14,1      | 1,2   | 12,9  | 38    |
| 2004     | 15,2      | 3,7   | 11,5  | 54    |
| 2005     | 16,4      | 1,6   | 14,8  | 53    |
| 2006     | 12,1      | 1,3   | 10,8  | 52    |
| 2007     | 8,7       | 1,3   | 7,5   | 71    |
| 2008     | 6,4       | 0,4   | 6,0   | 78    |
| 2009     | 8,5       | 1,3   | 7,2   | 43    |
|          | 119,3     | 15,5  | 103,8 | 57    |
| Totaal** | 107,6     | 15,2  | 92,4  | 64    |

Tabel 7: ruimtebeslag en dichtheid\* voor residentiële vergunningen in Oostende. \*De dichtheid wordt berekend op de netto perceelsoppervlakte, wat niet overeenkomt met de gangbare definities die meestal een deel van het aanliggend publiek domein inrekenen of op basis van een 'ruimtelijk samenhangend geheel' bepaald worden. \*\*Doordat dubbels voorkomen, ligt de netto-oppervlakte geaggregeerd voor de totale periode iets lager dan de som van de jaarlijkse netto-oppervlaktes. Omgekeerd is de dichtheid iets hoger.

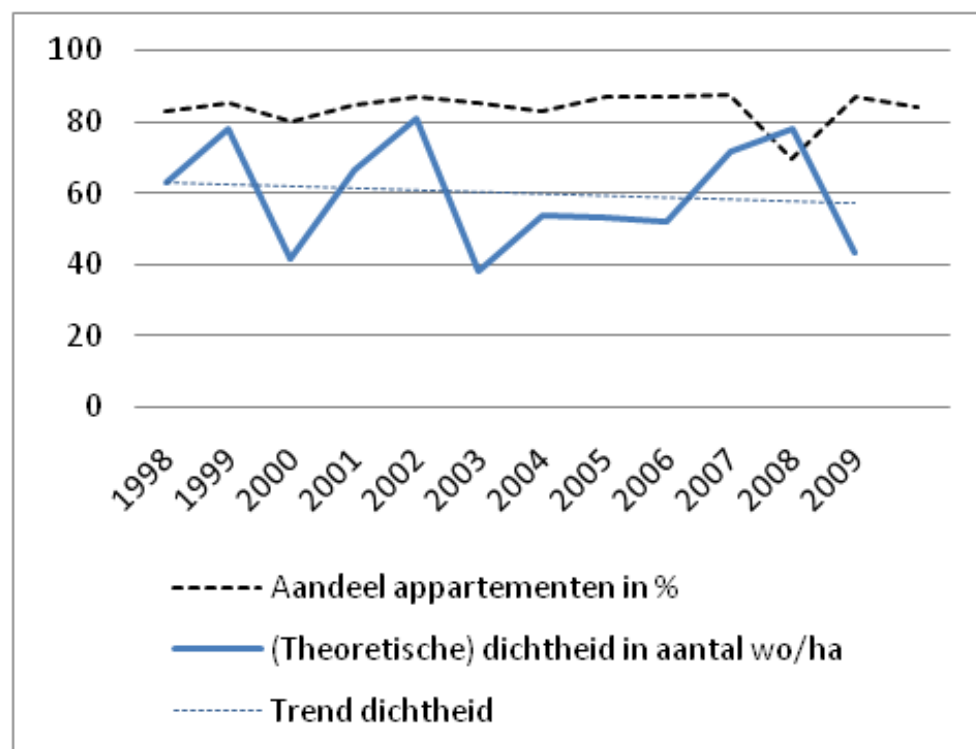


Kaart 12. Residentiële nieuwbouwvergunningen Oostende 1998-2009

Schaal 1:50.000

Legende

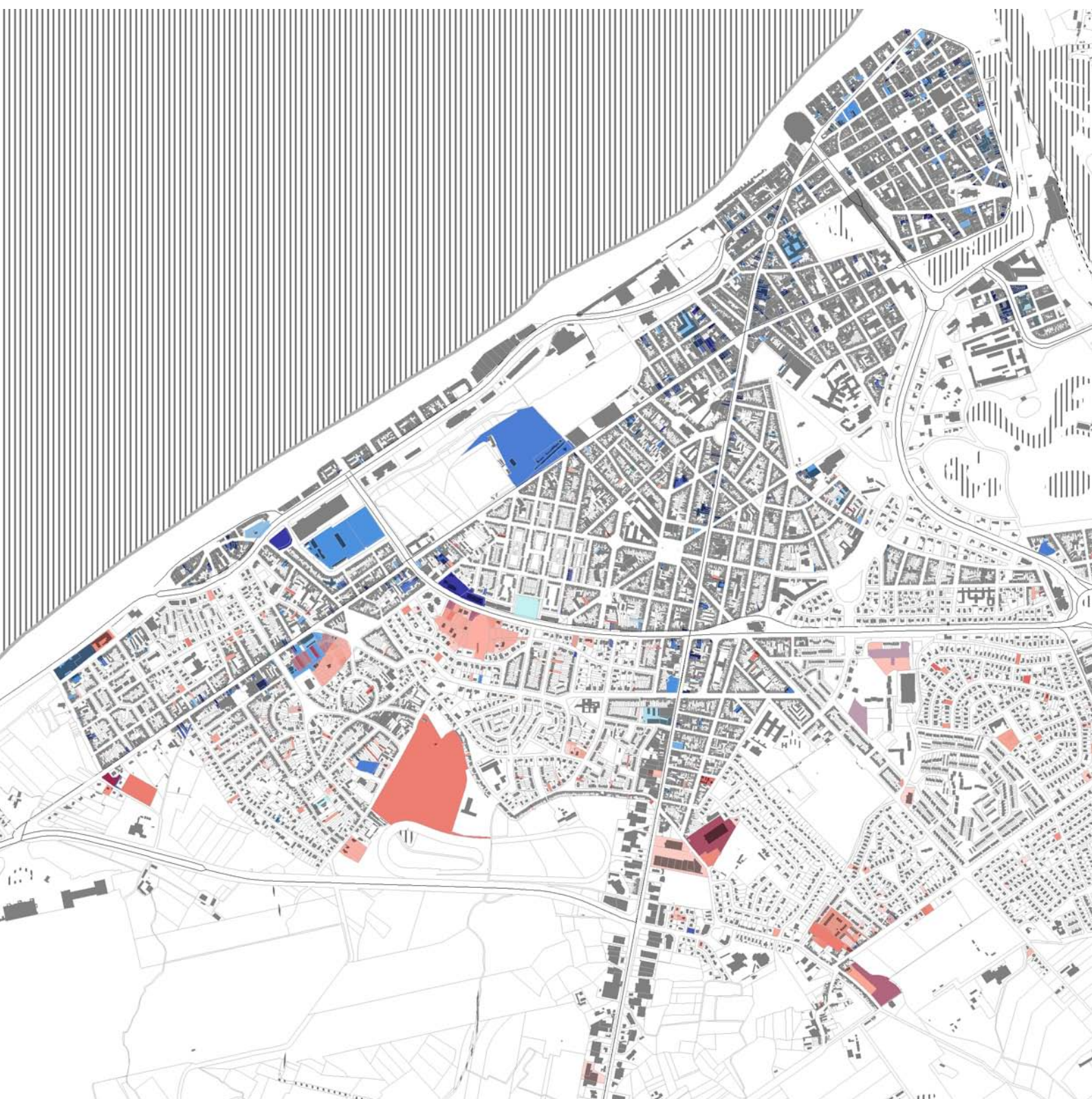
|                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | perceel met vergunde woning 1998 |  | perceel met vergunde appartementen 1998 |
| ...                                                                                 | .....                            | ...                                                                                 | .....                                   |
|  | perceel met vergunde woning 2009 |  | perceel met vergunde appartementen 2009 |



Figuur 5: (Theoretische) dichtheid woonontwikkeling en aandeel appartementen in de totale nieuwbouwwooneenheden.

De kaarten tonen een sterk tweeledig beeld naar spreiding van types van vergunningen. Appartementen domineren binnen de 'tweede ring' (Elisabethlaan) en zwermen uit via de Nieuwpoortse en Turnhoutse steenweg, terwijl vergunningen voor woningen bijna uitsluitend buiten deze ring voorkomen. Daarbij komt dat er nog maar enkele grotere perifere ontwikkelingslocaties zijn, meestal de afwerking van reeds eerder aangesneden gebieden. Opvallend is dat ook in die gebieden waar de stad Oostende een beleid van 'verdunning' vooropstelt<sup>1</sup> zoals in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel en interbellumwijken (tussen kernstad en de Koninginnelaan als eerste ring en tussen beide ringwegen in) zoals Oud Hospitaal, Westerkwartier en Konterdam een duidelijke 'appartementsdruk' –en dus verdichtingsdruk- blijft bestaan. We komen verder naar aanleiding van het woning- en buurtonderzoek terug op mogelijke verklaringen hiervoor.

<sup>1</sup> Filip Vanhaverbeke, Ilke Verhoeven, Carine Borghans en Saskia David, Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oostende (Oostende: Stad Oostende, 2005) p. 137.



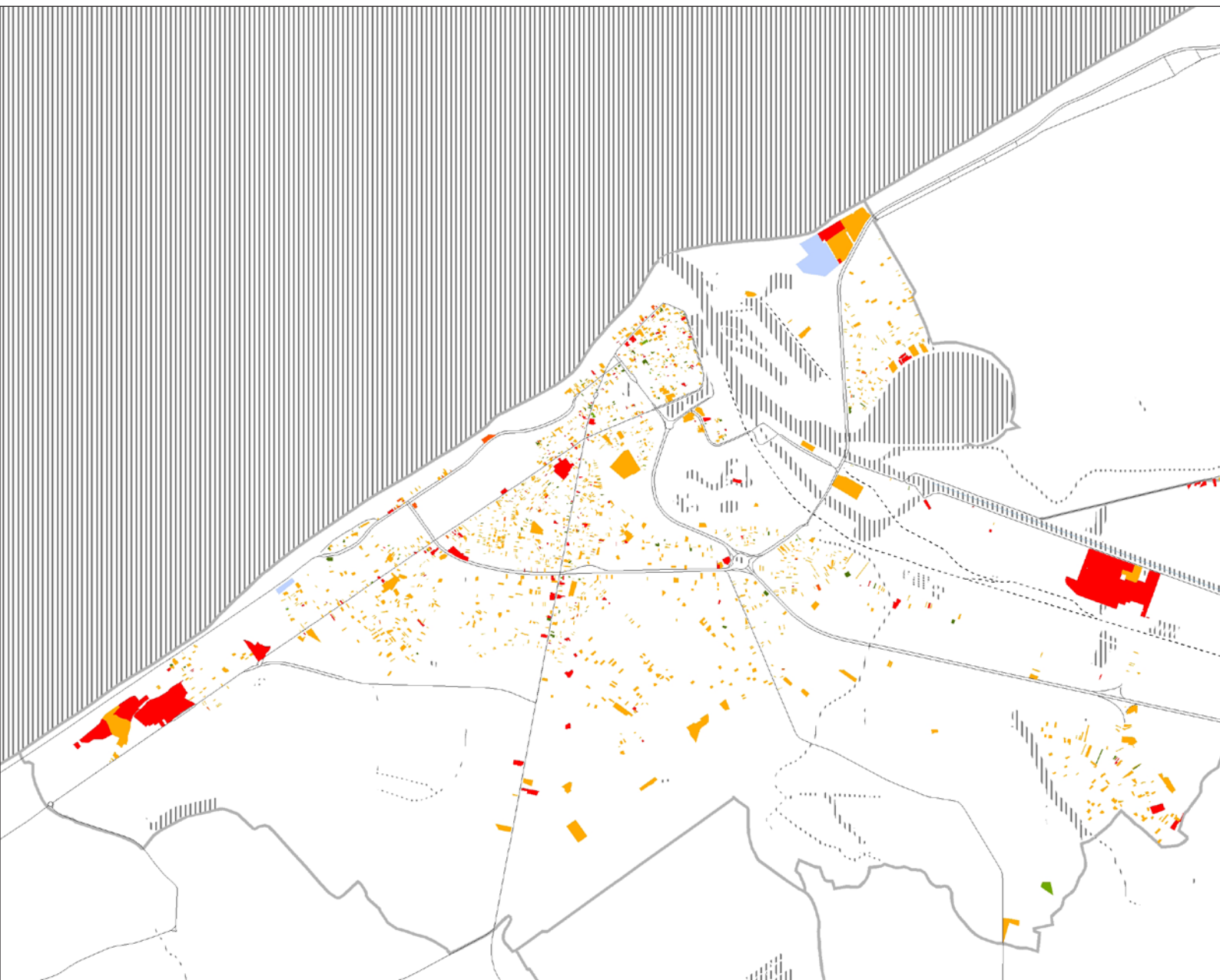
Kaart 12a. Residentiële nieuwbouwvergunningen Oostende 1998-2009 - detail

Schaal 1:25.000

Legende

|                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | perceel met vergunde woning 1998 |  | perceel met vergunde appartementen 1998 |
| ...                                                                                 | .....                            | ...                                                                                 | .....                                   |
|  | perceel met vergunde woning 2009 |  | perceel met vergunde appartementen 2009 |





Kaart 13. Residentiële vergunningen voor verbouwingen, bestemmingswijzigingen en sloop, Oostende 1998-2009

Schaal 1:50.000

#### Legende

- Verbouwing (meergezins)woning
- Bestemmingswijziging / verbouwing tot (meergezins)woning
- Sloop (meergezins)woning

Wanneer we kijken naar de spreiding van verbouwingen, sloop en bestemmingswijzigingen, dan valt op dat er verschillende locaties zijn waar er eerst een sloopvergunning wordt afgeleverd en vervolgens nieuwbouw verschijnt. Deze vervangende nieuwbouw is niet onbelangrijk en is mede een verklaring voor de erg hoge dichtheid van de globale woonontwikkeling in Oostende. Het is immers een proces waarbij er woningen bijkomen zonder dat daarvoor verder grond moet aangesproken worden. Een tweede opvallende vaststelling is dat er in het stadscentrum op verschillende locaties een bestemmingswijziging gebeurt van een andere functie naar woningen.

Kaart 13a. Residentiële vergunningen voor  
verbouwingen, bestemmingswijzigingen en sloop,  
detail stadscentrum Oostende 1998-2009

Schaal 1:25.000



## Toename van het aantal wooneenheden en huishoudenstoename

Zoals te verwachten valt voor een kuststad met een toeristische functie en veel tweede verblijven, lopen de huishoudenstoename en de toename van het aantal wooneenheden sterk uiteen. Het globale studiegebied kende over de periode 1997-2007 een huishoudenstoename van bijna 10 %, terwijl Oostende zelf een groeiritme van bijna 8% vertoonde (Tabel 8).

In de case Hasselt-Genk volgden beiden een zelfde verloop, uitgaande van een decalage van 3 jaar tussen vergunning en huishoudensevolutie waarbij de huishoudenstoename een 95% van de woningentoe name bedroeg (op Vlaams niveau wordt uitgegaan van ruwweg 80%<sup>1</sup>, zie onderzoek rond het woningmarktmodel). In Oostende is er van dergelijke samenhang geen sprake. Ook wanneer uitgegaan werd van een 'kortere' decalage van 1 of 2 jaar lopen beide grafieken uit elkaar.

|               | 1997          | 1998          | 1999          | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | 2005          | 2006          | 2007          | 97 - 07      | %           |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| Oostende      | 32.480        | 32.413        | 32.684        | 32.952        | 33.177        | 33.495        | 34.124        | 34.440        | 34.659        | 34.947        | 35.022        | 2.542        | 7,8%        |
| Bredene       | 5.304         | 5.441         | 5.583         | 5.699         | 5.851         | 5.943         | 6.091         | 6.171         | 6.299         | 6.389         | 6.477         | 1.173        | 22,1%       |
| Oudenburg     | 3.251         | 3.299         | 3.337         | 3.374         | 3.410         | 3.425         | 3.458         | 3.494         | 3.546         | 3.543         | 3.563         | 312          | 9,6%        |
| Gistel        | 3.993         | 4.103         | 4.191         | 4.227         | 4.270         | 4.324         | 4.351         | 4.399         | 4.421         | 4.455         | 4.487         | 494          | 12,4%       |
| Koekelare     | 3.047         | 3.098         | 3.152         | 3.174         | 3.206         | 3.225         | 3.254         | 3.288         | 3.326         | 3.386         | 3.400         | 353          | 11,6%       |
| Ichtegem      | 4.900         | 4.929         | 4.965         | 5.036         | 5.088         | 5.160         | 5.235         | 5.289         | 5.307         | 5.362         | 5.414         | 514          | 10,5%       |
| <b>Totaal</b> | <b>54.972</b> | <b>55.281</b> | <b>55.911</b> | <b>56.462</b> | <b>57.003</b> | <b>57.574</b> | <b>58.516</b> | <b>59.085</b> | <b>59.563</b> | <b>60.088</b> | <b>60.370</b> | <b>5.398</b> | <b>9,8%</b> |

Tabel 8: Huishoudensevolutie 1997 – 2007 studiegebied. Bron: ADSEI

|                              | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |       |
|------------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| Aantal vergunde wooneenheden | 456  | 354  | 482  | 537  | 509  | 2.675 |

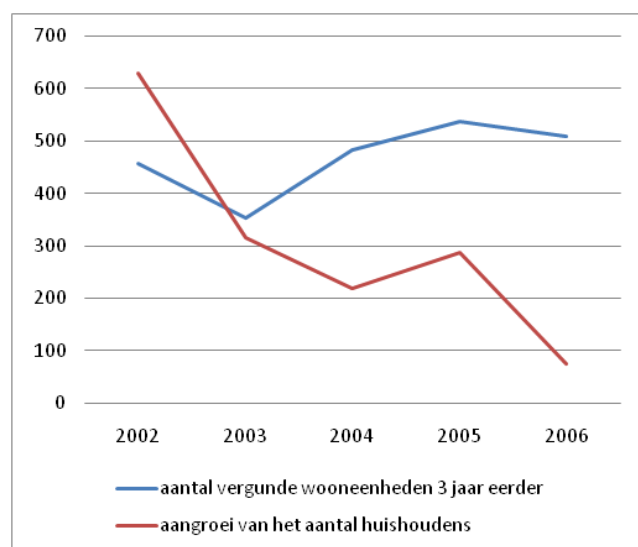
  

|                                     | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |       |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| Aangroei van het aantal huishoudens | 629  | 316  | 219  | 288  | 75   | 1.527 |

| Verhouding | 138% | 89% | 45% | 54% | 15% | 57% |
|------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
|------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|

Tabel 9: Verhouding tussen het aantal vergunde wooneenheden 3 jaar eerder tegenover de jaarlijkse aangroei van het aantal huishoudens.



Figuur 6: aangroei van huishoudens tegenover aantal vergunde wooneenheden drie jaar eerder. Bouwvergunningen en huishoudensgegevens SVR.

<sup>1</sup> Frank Vastmans, Paul De Vries en Erik Buyst, Het Vlaams woningmarktmodel. Woningprognoses en de werking van de woningmarkt (Heverlee: Steunpunt ruimte en wonen, 2009), p. 55 en verder.

De inventaris op basis van heffing tweede verblijven, geeft voor de toestand begin oktober 2010 een 7.344 tweede verblijven in Oostende. De studie van WES (Idea consult) geeft volgens belastingkohieren voor 2007 een 6700 tweede verblijven en volgende evolutie:

|          | 1989 | 1997 | 2007 | Verschil<br>2007/1998 | Index<br>1997/1989 | Index<br>2007/1997 | Index<br>2007/1989 |
|----------|------|------|------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Oostende | 5661 | 6650 | 6717 | 1056                  | 117                | 101                | 119                |

Bron: WES, Willem De Laet, Lucien Kahane, Raf Myncke en Pieter Staelens, Tweede verblijven aan de kust. Onderzoek naar het profiel, de effecten en een toolkit voor het beleid (Brugge & Brussel: WES & Idea consult, 2009).

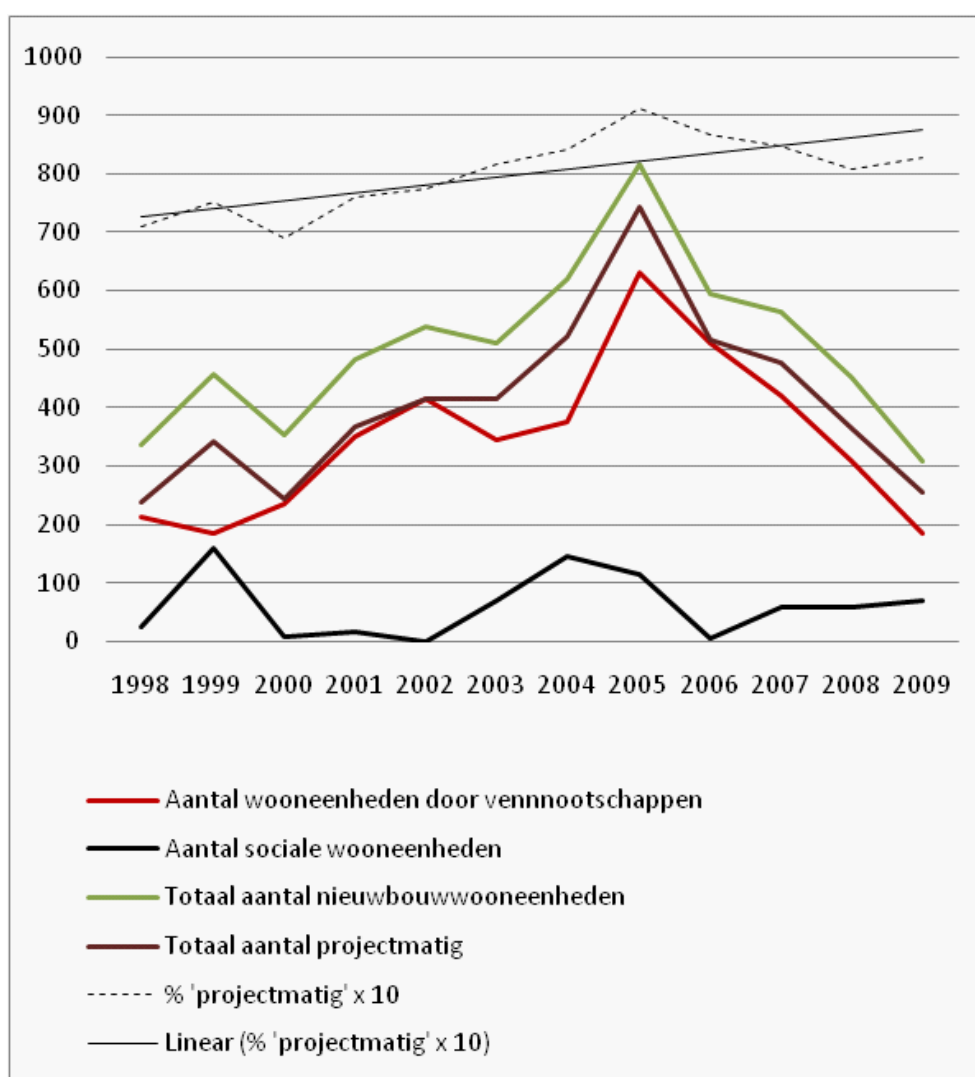
Voor zover we beide inventarissen kunnen vergelijken, komt de index 2010/1997 uit op 109. In vergelijking met het aantal huishouden voor 2007 (35.000) en eventuele leegstand verwaarlozend, kan het aantal tweede verblijven voor 2007 op een 16% van het totale woningenbestand geraamd worden.

Op basis van de vergunningsgegevens zijn er sinds 2007 een goede 1330 wooneenheden bijgekomen, terwijl het aantal bijgekomen tweede verblijven op basis van hogerstaande gegevens op een 500-tal geschat kan worden, hoewel omwille van de verschillende bron van de gegevens erg voorzichtig met deze schatting moet omgesprongen worden.

De leegstandsinventaris van de stad Oostende bevatte begin oktober 2010 191 woningen.

Het aantal bewoonde wooneenheden (dus met domicilie) op basis van het kadaster (toestand januari 2009) bedraagt volgens gegevens van de Provincie West Vlaanderen 34.650, terwijl er nog 637 huishoudens gedomicilieerd zijn in gebouwen die gekadastreerd zijn als ambachts-, handel en horeca of welzijnsgebouwen en dergelijke meer. Van deze 35.278 gedomicilieerde huishoudens is ongeveer 46% eigenaar-bewoner. Ter vergelijking, volgens de SEE 2001 was 52 % van de gezinnen eigenaar van zijn woning, 43% huurder en waren er 5% kamerbewoners (het saldo betreft de non-respons + de gezinnen die kosteloos wonen).

Om het totale woningenbestand te kennen moeten daar de 7.000-tal geregistreerde tweede verblijven, de kleine 200 geregistreerde leegstaande woningen en een onbekend aantal wooneenheden met niet gedomicilieerde bewoning (geen tweede verblijven) bijgeteld worden (studentenkamers, andere vormen van niet-domicilie bewoning, ...). Er moet evenwel ook nog rekening gehouden worden met het fenomeen van domicilie-verhuur dat in Oostende volgens bevoorrechte getuigen niet onbelangrijk is.



Figuur7: Aandelen van vergund wooneenheden aan vennootschappen, sociale huisvestingsmaatschappen en publieke besturen en projectmatige nieuwbouwwooneenheden.

## Projectmatige ontwikkeling

Als kan verwacht worden kent Oostende een groot aandeel vergunningen voor rekening van vennootschappen. Wanneer hierbij ook de woningen vergund voor rekening van sociale huisvestingsmaatschappijen en publieke overheden worden gerekend, gaat het om meer dan 80% van het totaal aantal vergunde wooneenheden, met een stijgende trend. Ter vergelijking, in Hasselt en Genk ging het telkens om 52% waarbij de trend eveneens stijgend was.

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

Tabel 10: Aandeel wooneenheden gebouwd door vennootschappen en sociale woningbouwmaatschappijen (incl. overige publieke bouwheren).

|      | totaal vennootschappen | totaal sociaal | totaal 'projectmatig' | Netto aantal wooneenheden | % projectmatig |
|------|------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| 1998 | 213                    | 26             | 239                   | 336                       | 71%            |
| 1999 | 184                    | 160            | 343                   | 456                       | 75%            |
| 2000 | 236                    | 9              | 244                   | 354                       | 69%            |
| 2001 | 350                    | 17             | 367                   | 482                       | 76%            |
| 2002 | 416                    | 0              | 416                   | 537                       | 77%            |
| 2003 | 346                    | 70             | 416                   | 509                       | 82%            |
| 2004 | 376                    | 145            | 521                   | 620                       | 84%            |
| 2005 | 631                    | 114            | 745                   | 817                       | 91%            |
| 2006 | 511                    | 6              | 517                   | 596                       | 87%            |
| 2007 | 420                    | 58             | 478                   | 563                       | 85%            |
| 2008 | 307                    | 58             | 365                   | 452                       | 81%            |
| 2009 | 185                    | 69             | 254                   | 307                       | 83%            |
|      | <b>4173</b>            | <b>730</b>     | <b>4904</b>           | <b>6030</b>               | <b>81%</b>     |

Tabel 11: Jaarlijkse aantallen wooneenheden gebouwd door vennootschappen en sociale woningbouwmaatschappijen (incl. overige publieke bouwheren) en aandeel projectmatige wooneenheden.

## Sociale woningbouw

Op basis van de nulmeting in het kader van het grond- en pandenbeleid beschikte de stad Oostende op 1 januari 2008 over 2.872 sociale huurwoningen of een aandeel van 8,18%. Met een beperking van het sociaal huuraanbod tot 9% levert dit voor de stad Oostende een bijkomend te realiseren sociaal huuraanbod van 288 wooneenheden op tegen 2020.<sup>1</sup>

De doelstellingen op het vlak van sociale woningbouw in het GRS Oostende zijn als volgt:

### Sociale verweving

Sociale segregatie uit zich in de kwaliteit van de woonomgeving. Buurten met een concentratie van lagere inkomens zijn onderhevig aan een snellere verloedering en aftakeling van het woningenbestand, waardoor tevens een verloedering van de buurt ontstaat. Een grotere sociale verweving veronderstelt een gedifferentieerd woningaanbod binnen de verschillende te onderscheiden wijken en buurten.

### *Aandeel woningen binnen de sociale sector*

Het aandeel woningen en kavels binnen de sociale sector is slechts 10% (zie informatief gedeelte). Het aandeel lagere inkomensgroepen onder de Oostendse bevolking ligt relatief hoog. Binnen de sociale sector moet een groter woningaanbod kunnen worden gerealiseerd. Het streven naar een meer realistische verhouding binnen de sociale en private woningmarkt (15/85), die beter beantwoordt aan de bevolkingssamenstelling van de stad, veronderstelt een totale toename van de woningen en kavels in de sociale sector van 5%.

### *Geplande sociale projecten binnen het woonplan*

Er worden 722 wooneenheden gepland via sociale projecten. Deze omvatten 524 nieuwbouwwoningen om te huren en 198 nieuwbouwwoningen om te kopen, met respectievelijk 60 woningen en 464 appartementen en 172 woningen en 26 appartementen. Door de realisatie van dit sociaal woonprogramma zou het aandeel woningen in de sociale sector tegen 2007 de 11% naderen.

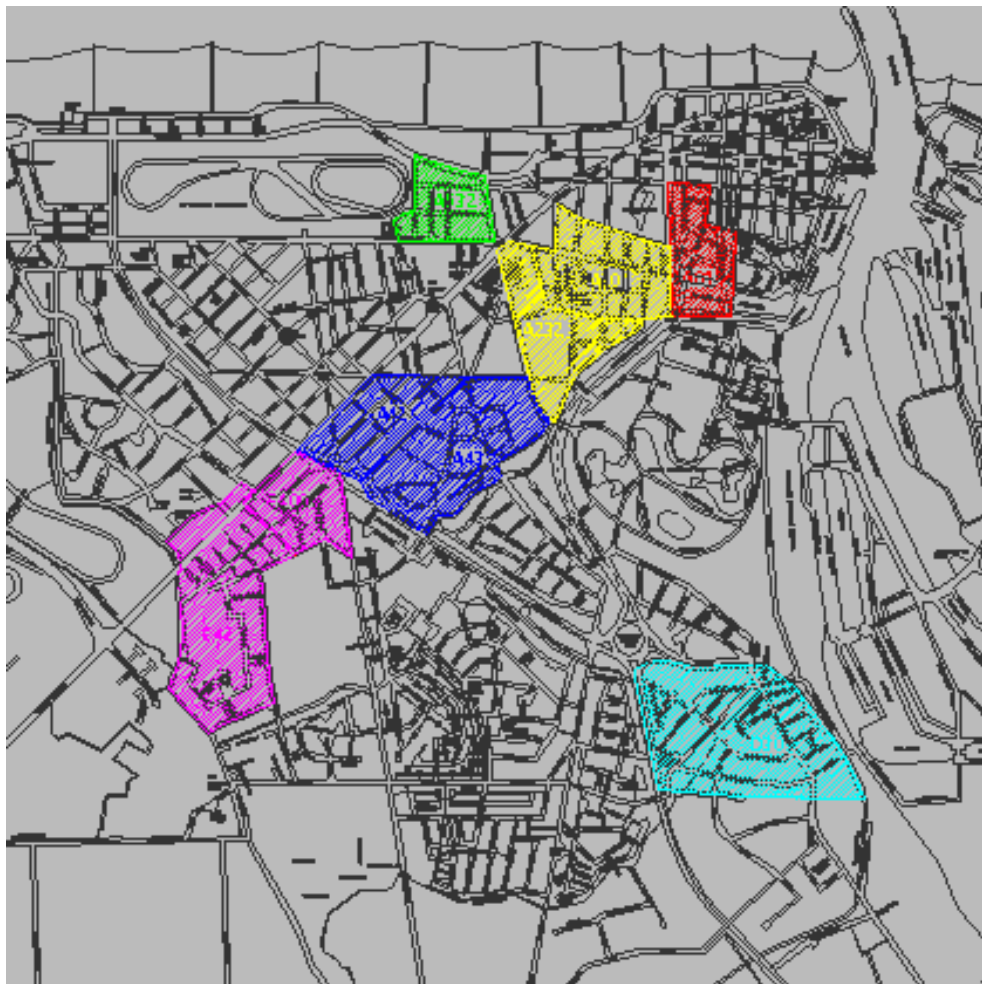
Deze doelstelling ligt beduidend hoger dan wat vooropgesteld is in het sociaal objectief. Nochtans komt het globale bouwritme uit op een 12% van het totaal aantal vergunde wooneenheden, waardoor procentueel het aanbod aan sociale woningen zal stijgen.

De stad Oostende maakte ook een Woonplan op voor de periode 2001-2006.<sup>2</sup> Deelplan 1 handelt over huren, bouwen en kopen in de sociale sector. Hierin wordt ten eerste een renovatieprogramma voor het sociaal woonpatrimonium uiteengezet van 1662 sociale huurwoningen. Daarnaast wordt de bouw voorzien van 518 nieuwe huurwooneenheden. Naast een substantiële nieuwbouw op gronden gelegen binnen een oudere grootschalige sociale woonwijk uit de jaren 1960, bestaat het nieuwbouwprogramma voor een belangrijk gedeelte uit inbreidingsprojecten via voorkooprecht in woningbouw en woonvernieuwingsgebieden, dat vooral gericht is op een 6-tal wijken in de stad. Het gaat om delen van de binnenstad en wijken als Westerkwartier, Oud Hospitaal, Konterdam en wijken aanleunend bij de Torhoutsesteenweg (zie kaartje woonplan A). Tenslotte worden nog 131 sociale koopwoningen gepland.

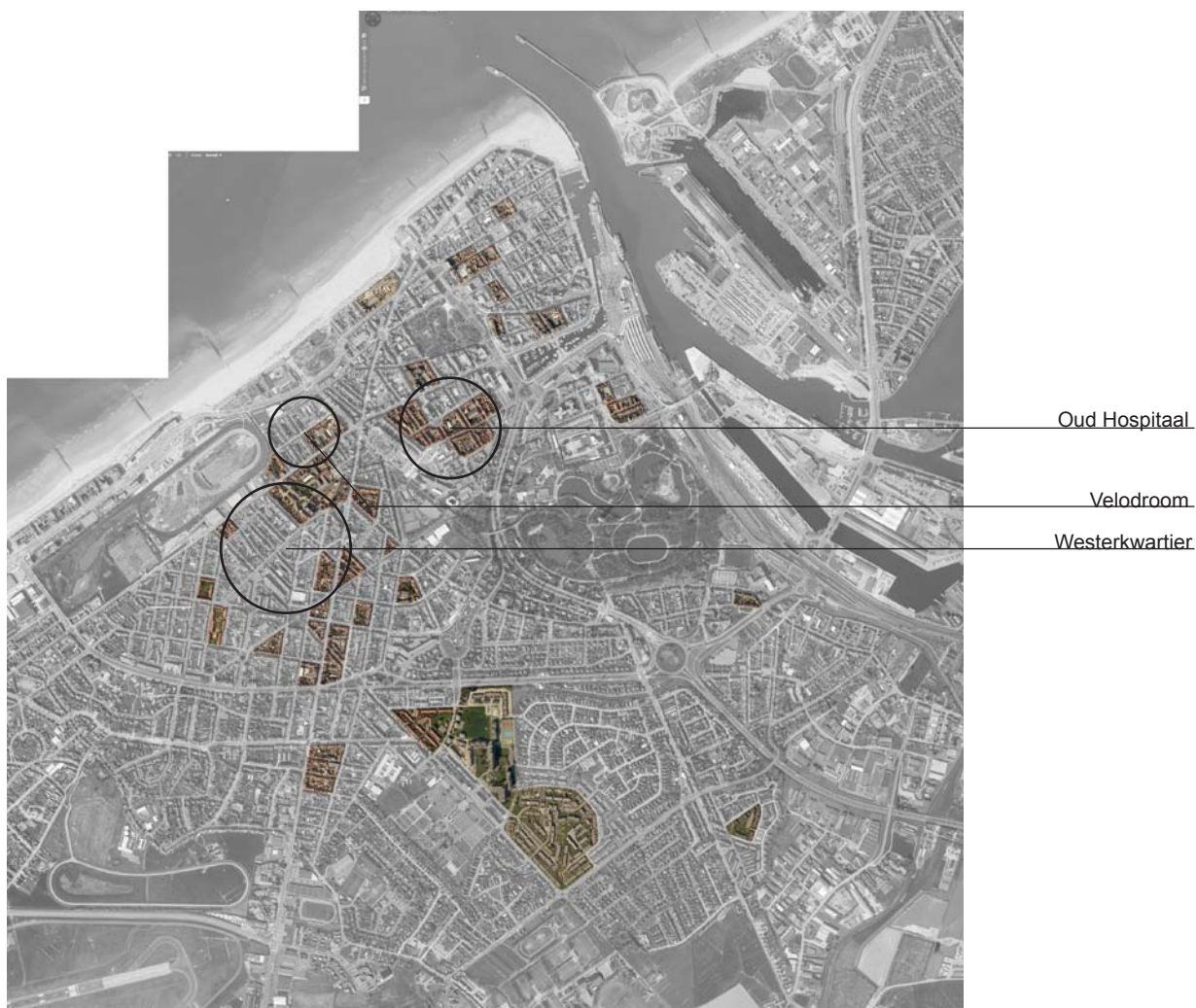
<sup>1</sup> Cfr. nulmeting sociaal objectief zoals raadpleegbaar op <http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/SociaalObjectief/index.html> dd 10/12/2010.

<sup>2</sup> Het woonplan in Oostende voor 2001-2006. Deelplan 1 huren, bouwen en kopen in de sociale sector (Oostende: Stad Oostende, 2001).

De vergunningenstatistiek toont dat in de periode 2001-2006 een 350 sociale woningen vergund werden. Over de volledige periode zijn er 1998-2009 zijn er 730 woningen vergund. Het valt moeilijk te zeggen of het om een achterstand dan wel voorsprong gaat tegenover het geplande programma, aangezien de jaartallen van de vergunningen niet overeenkomen met het effectieve bouwjaar. De spreiding van deze vergunningen laat wel zien dat de doelstelling om via voorkoop sociale woningen te bouwen in de genoemde wijken vruchten heeft afgeworpen.



Kaart 14: Wijken waar het Woonplan Oostende 2001-2006 het 'bouwen van nieuwe verscheidene sociale huurwoningen in vervanging van leegstaande en/of verwaarloosde panden of te slopen panden, hetzij grondige vernieuwing van bestaande panden met het oog op de inrichting van nieuwe woningen' voorziet.



Kaart 15: buurten aangeduid als kansarm in de Kansarmoede-analyse exclusief Oostever.

| Volgende indicatoren werden in de analyse van 2009 weerhouden. Indicator      | Drempelwaarde 2009     | Bron                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Niet-Belgen uit een land met een laag of medium HDI tov alle niet-Belgen      | 35,7%                  | Rijksregister, 2009      |
| Alleenstaanden tov alle huishoudens                                           | 34,4%                  | Rijksregister, 2009      |
| Éénoudergezinnen tov gezinnen met kinderen                                    | 16,2%                  | Rijksregister, 2009      |
| Laaggeschoolde en langdurig werkzoekenden tov alle werkzoekenden <sup>1</sup> | 25,7%                  | VDAB, 2009               |
| Werkzoekende gezinshoofden met kinderlast tov alle werkzoekenden              | 18,1%                  | VDAB+Rijksregister, 2009 |
| Geboorten in kansarm gezin                                                    | 7,9% (gemid 2006-2008) | Kind en Gezin            |
| Onderwijs: risicoolopbanen in het secundair <sup>2</sup>                      | 11,6%                  | Onderwijs, 2008-2009     |
| Sociale huurwoningen tov alle gezinnen                                        | 8,1%                   | VMSW, 2007               |
| Wooninstabiliteit                                                             | 10,5%                  | Rijksregister, 2009      |
| Leeftloners t.o.v. totale bevolking                                           | 1,49%                  | OCMW, 2009               |

Tabel 12: Indicatoren en drempelwaarden volgens Kansarmoede-analyse provincie West-Vlaanderen.

## **5. Gedetailleerd onderzoek met focus op private huurmarkt in twee Oostendse wijken: Oud Hospitaal en Westerkwartier**

### **5.1. Methodiek en vraagstelling**

#### **Onderzoeksvraag**

Op basis van de voorbereidende screening en in overleg met de begeleidingsgroep werd besloten om in het woningonderzoek Oostende de focussen op de private huurmarkt. Daarbij is het de bedoeling om specifiek de woonsituatie aan de onderkant van de woningmarkt in beeld te brengen. Deze werd in voorgaande case-studies nog niet behandeld, maar heeft een grote relevantie voor het lokale en Vlaamse beleid.

#### **Surveymethode, onderzoeksvragen en selectie van woonomgevingen**

De onderzoeksmethode is in grote lijnen dezelfde als deze toegepast in de case study voor de buurt Brusselse Poort in Gent (zie hoofdstuk 3.3 van het desbetreffende rapport<sup>1</sup>). Terreinopnames in de buurt worden gecombineerd met woningbezoeken waarbij een survey volgens een gestandaardiseerde vragenlijst wordt afgenomen, aangevuld met een schouwing.

Daar waar het buurt- en woningonderzoek in de Brusselsepoort gericht was op het in kaart brengen van buurtveranderingen en daarmee samenhangend de renovatie van het woningpatrimonium, is de focus in deze case study verschillend. De nadruk ligt vooral op de kwaliteit van de woningen.

#### **Selectie van de buurten**

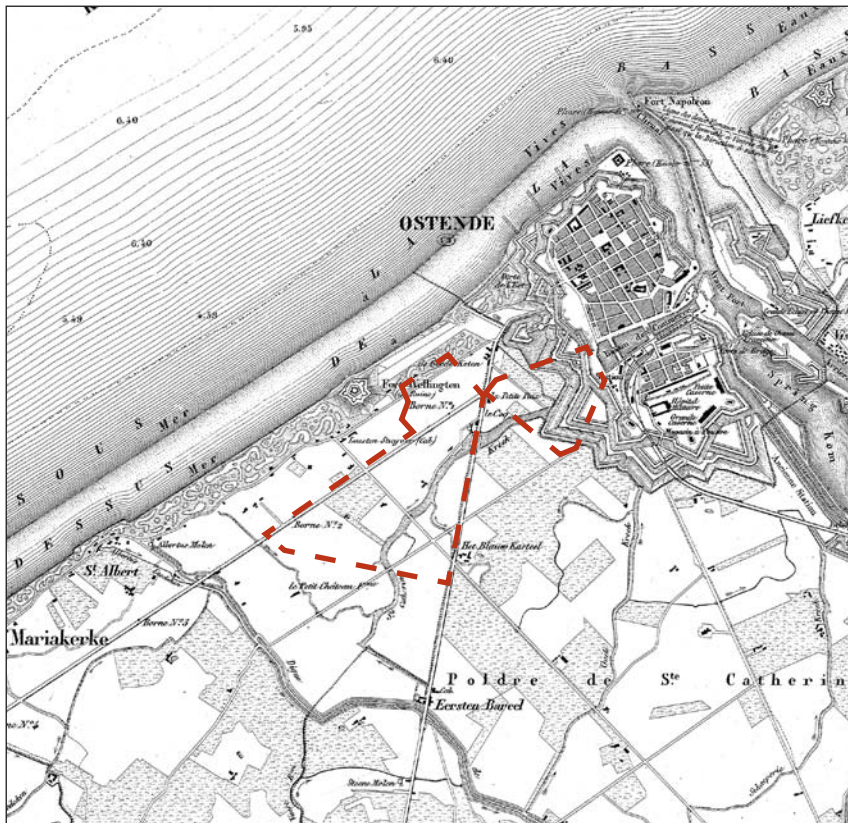
Voor de selectie van de te onderzoeken buurten werd gebruik gemaakt van een Kansarmoede-analyse die de kansarme buurten op bouwblokniveau in Oostende in kaart brengt (opgesteld door de cel Sociale planning van de Provincie West Vlaanderen).<sup>2</sup> Dit werd aangevuld met gesprekken met lokale beleidsactoren (huisvestingsambtenaar en woonbegeleiders) en terreinbezoek.

De buurten uit de kansarmoede-analyse werden op kaart gezet (Kaart 15). Hiervan werden de sociale woonwijken uitgesloten. Om het studiegebied in te perken werd het gebied op de Oostoever van Oostende (ten oosten van de havengeul) buiten beschouwing gelaten. Naast enkele binnenstedelijke bouwblokken blijken de kansarme buurten zich vooral te situeren in de wijk Oud Hospitaal, een typische 19<sup>de</sup> eeuwse gordel buurt, gelegen tussen de kernstad en de eerste ring (Koninginnelaan) en het voormalige spoorwegemplacement, waar zich op heden de belangrijkste invalsweg die vanaf de A10 de stad in gaat bevindt. Daarnaast springt het gebied rond de Torhoutstesteenweg in het oog en vooral het gebied gelegen tussen Torhoutse en Nieuwpoortsesteenweg, gekend als het Westerkwartier. De bouwblokken rondom

---

1 Michael Ryckewaert, Karen Landuydt, Bruno De Meulder, An Cornelis, Kim De Leener, Miechel De Paep, Liesbeth Lacroix en Liesje Torbeyns, Case study Gent - Oudenaarde, deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweepoorten' als case study, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009).

2 Steunpunt sociale planning, Kansarmoede analyse opgemaakt op vraag van LOP basisonderwijs Oostende-Middelkerke (Brugge: Provincie West Vlaanderen, 2009).



Kaart 16: Vandermaelen-kaart 1850 met situering Oud Hospitaal en Westerkwartier. Schaal 1:40.000

Kaart 17: MGI-kaart 1899 met situering Oud Hospitaal en Westerkwartier. Schaal 1:40.000



de Velodroomstraat kunnen eveneens tot het Westerkwartier gerekend worden. Het zijn deze twee buurten die ook in gesprekken met lokale actoren naar voor komen als gebieden met heel wat achterstelling, en huurwoningen met lage woonkwaliteit. Daarom werden Westerkwartier en Oud Hospitaal voor het onderzoek weerhouden.

In het verleden werden voor deze beide wijken wijkstructuurplannen opgemaakt. De voornaamste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor het wonen worden voor deze beide buurten overgenomen in het GRS Oostende (2005):

#### Wijkstructuurplan Oud Hospitaal (2001)

Het historische karakter van de wijk behouden en versterken.

- Beperken van een verdere verticale verdichting van de wijk: het beperken van de bouwhoogte enerzijds en het tegengaan van de opsplitsing van de woningen anderzijds. Verticale verdichting door de toename van de bouwhoogte kan enkel in de rand van de wijk, langs de A.Pieterslaan en het Stadhuis. Het verder opsplitsen van de woningen moet worden beperkt tot maximaal 2 wooneenheden per woning.
- Openbaar vervoer op loopafstand en troeven voor het traag verkeer.
- Het doorgaand verkeer op de hoofdassen binnen de wijk moet worden geweerd door het aanduiden van een alternatieve route rond de wijk en de herinrichting van de assen met de nadruk op de verblijfsfunctie. Sluikverkeer moet worden vermeden door het invoeren van eenrichtingsverkeer.
- De A. Pieterslaan vormt een stedelijke openbare vervoerscorridor en winkelboulevard. Uitgaand verkeer uit de wijk naar de A.Pieterslaan moet worden geweerd.
- Het realiseren van bijkomende collectieve parkeervoorzieningen in de westelijke en oostelijke flank van de wijk, moet de druk op de wijk door de vele publieke voorzieningen in en om de wijk doen afnemen.

Publiek domein als hefboom voor herwaardering.

- De heraanleg van het openbaar domein en het uitwerken van een gewenste groenstructuur moet de wijk opnieuw aantrekkelijk maken.
- De bereikbaarheid van de bestaande en herin te richten publieke ruimte moet worden geoptimaliseerd voor fietsers en voetgangers.

#### Wijkstructuurplan Westerkwartier (1995?)

Potenties voor kwalitatief wonen in de stad.

- Behoud en articulering van de cultuurhistorische waarde van de tuinwijk.
- Herstellen van de woonkwaliteit door sanering.
- De woonfunctie is primair. Andere functies zijn ondergeschikt aan de woonbestemming, enkel langsheen de invalssassen tot het stadscentrum (Nieuwpoortse- en Torhoutsesteenweg) zijn andere functies als hoofdfunctie toegelaten.
- Geen actieve recreatie aanwezig in de wijk, wel op loop- en fietsafstand. Passieve recreatie te integreren in openbaar domein en semi-publieke ruimten.
- Goede interne bereikbaarheid als kwaliteit.
- Creëren van optimale condities voor het fietsverkeer in de wijk.
- Vergroten van het comfort en de veiligheid van de voetgangers.
- Aanpassen van de verkeersafwikkeling van de auto's aan bovenstaande condities.
- Contact met randwegen: beperken van de toegangen en beveiligen van de kruispunten.
- Interne knooppunten belangrijke schakels in functie van verkeersveiligheid.
- Door de specifieke structuur van de wijk, een dambordpatroon, zijn het aantal knooppunten talrijk. Het gericht ingrijpen op deze knooppunten vormt een belangrijke schakel in het werken aan verkeersveiligheid.
- Het accent bij de ingrepen ligt op de verbetering van de verblijfskwaliteit en de opwaardering van het beeld van de wijk.

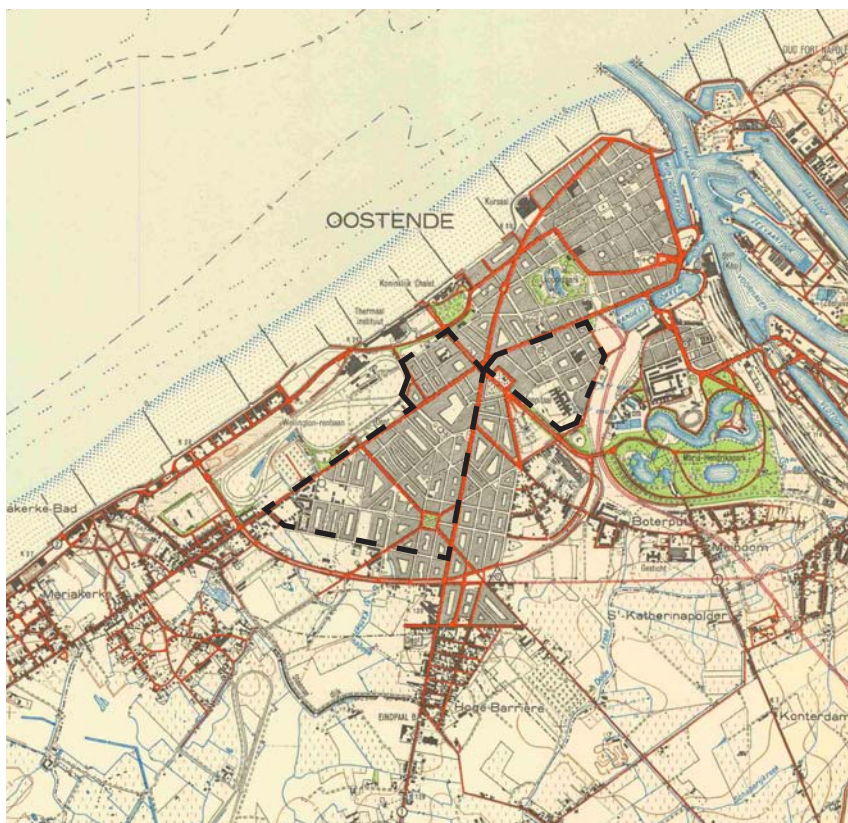
## Morfo-typologische karakteristieken van de buurten

De wijk Oud-Hospitaal behoort tot de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel van Oostende en heeft een formeel stratenpatroon. Vandaag is het de wijk 'achter het stadshuis,' gezien dan vanaf het Vuurkruisenplein, de Leopold II-laan en de stedelijke ruimte rond het Mercatordok, die een belangrijke toegangspoort tot de stad vormt, zowel met de wagen als het openbaar vervoer. Op het ogenblik dat de wijk Oud-Hospitaal gebouwd werd bevond zich op het tracé van de huidige Verenigde Natielaan de spoorlijn en het station van Oostende. De wijk Oud-Hospitaal was dus voorheen een stationswijk, die nu eerder een 'achteraf' positie bekleedt, ingeklemd tussen infrastructuur zoals de Verenigde Natielaan, het Stadhuis en het Henry Serruys



Kaart 18: MGI-kaart 1942 met situering Oud Hospitaal en Westerkwartier.  
Schaal 1:40.000

Kaart 19: NGI-kaart 1950 met situering Oud Hospitaal en Westerkwartier.  
Schaal 1:40.000





Straatbeeld  
Oud Hospitaal



ziekenhuis. De wijk kent overwegend grote en statige burgerwoningen.

De wijken Westerkwartier en Velodroom zijn eerder te karakteriseren als 20<sup>ste</sup> voorstadswijken. Het Westerkwartier zit ingeklemd tussen de Nieuwpoortse en Torhoutsesteenweg die als eersten bebouwd werden. Vervolgens werd tussen beide steenwegen in een orthogonaal weefsel met eerder bescheiden arbeiderswoningen opgetrokken, naast de Heilig Hart kerk en het Heilig Hart Ziekenhuis dat de oksel tussen beide steenwegen inneemt. Het westelijke deel van de wijk tegen de Elisabethlaan aan wordt gevormd door de 'tuinwijk' of gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappij 'Oostendse Haard' rondom de Spaarzaamheidsstraat, in verschillende bouwfasen opgetrokken sinds de jaren 1920.<sup>1</sup>

De Velodroomwijk ontstond in de schaduw van de 19<sup>de</sup> eeuwse 'koninklijke' infrastructuur zoals het domein rondom de Koninklijke Villa en de Wellington renbaan. Hier treffen opnieuw iets grotere burgerwoningen aan, waarvan er verschillende duidelijk in oorsprong ook een toeristisch karakter hadden, wat blijkt uit de naamgeving of de aanwezigheid van terrassen aan de straatzijde.

Zowel het Oud-Hospitaal als de Velodroomwijk kennen heel wat architecturaal waardevolle woningen. Een typologische karakteristiek die we in vele woningen in deze wijken terugvinden zijn souterrains, of halfondergrondse verdiepingen die vandaag niet zelden als aparte woning of kamer verhuurd worden. Heel wat van de grotere burgerwoningen in deze wijken zijn overigens in appartementen opgesplitst zoals blijkt uit de talrijke bellen of brievenbussen aan de gevels.

Straatbeeld  
Velodroom (l) en  
Westerkwartier (r)



1 Geschiedenis Tuinwijken Westerkwartier: [http://www.oostende.be/productgroep/95/default.aspx?vs=1\\_n&id=599&pg=2545](http://www.oostende.be/productgroep/95/default.aspx?vs=1_n&id=599&pg=2545) dd. 09/2010

## **Organisatie van het woningonderzoek**

Wat de uitvoering van het woningonderzoek bleek dat de voorheen gehanteerde methode om via brieven respondenten aan te schrijven niet goed werkte. De brieven werden expliciet gericht aan huurders en gebust in panden die als meergezinswoongebouwen konden geïdentificeerd worden (bvb op basis van het aantal bellen en/of brievenbussen). Daarnaast werd ook aangebeld en werden mensen op straat aangesproken, wat slechts enkele respondenten opleverde. Daarom werden respondenten in dit segment ook gezocht via bevoorrechte getuigen (medewerkers straathoekwerk, sociaal huis, buurtwerk Westerkwartier). Dit gebeurde ondermeer ook door het aanspreken van bezoekers aan het sociaal huis, het ontmoetingscentrum de Schelpe of het buurtwerk. Daarnaast werd nog een bredere brieven campagne gevoerd, niet exclusief gericht op huurders. Dit leverde nog een aantal bijkomende respondenten op, ook eigenaars. Dit laat toe om naast de private huurmarkt van deze wijken een meer globaal beeld op de buurt te krijgen. De enquêteurs waren master in de ingenieurswetenschappen architectuur of ma-na-ma studenten urbanism & strategic planning (waarvan één met ervaring met bewonersonderzoek in Afrika).

De respondenten ontvingen als dank voor hun medewerking een cadeaubon ter waarde van 15 euro. In totaal werden 15 woningbezoeken afgelegd. 12 respondenten waren huurders, 3 eigenaars. De woningbezoeken en het terreinonderzoek vonden plaats in augustus en september 2010.

## 5.2. Resultaten

### Profielen van de respondenten en woningen

Voor de gestructureerde verwerking van de resultaten van het woningonderzoek, werden de onderzochte cases op basis van een selectie van karakteristieken getypeerd (zie Tabel 13: Profielen van respondenten en woningen). Dit is ook nuttig vanuit privacy overwegingen omdat het toelaat de bespreking en vooral ruimtelijke situering volgens deze typeprofielen te doen, zodat lokalisering van individuele respondenten niet mogelijk is.

Voor wat de bewoners betreft gaat het om de klassieke socio-economische gegevens als opleidingsniveau, gezinssituatie, inkomen, leeftijd,... terwijl voor wat de woonsituatie betreft, gekeken werd naar de woningtypologie (op basis van schetsen en foto's en het kort architecturaal verslag van de enquêteurs).

De indeling vertrekt van het woningtype, waarbij er binnen eenzelfde type op basis van de socio-economische kenmerken van het gezin een verdere uitsplitsing gemaakt wordt zodat een 6-tal profielen onderscheiden worden.

#### 1. Sociaaleconomisch zwakste bewoners, alleenstaande in kamerwoning

Het gaat om één respondent in de buurt Westerkwartier. Hoewel er naar bewonersprofiel weinig verschil is met segment 2, beschouwen we kamerbewoning als een apart segment. Het gaat om een respondent die op de wachtlijst voor een sociale woning staat (naar verluidt is de respondent op 10 jaar tijd opgeschoven van plaats 124 naar 100, wellicht omdat hij een erg selectieve woonplaatskeuze had opgegeven).

#### 2. Sociaaleconomisch zwakste bewoners, alleenstaande in studio

Bij segment 2 en het volgende segment 3 gaat het telkens om respondenten die studio's bewonen. Toch werden deze segmenten uitgesplitst op basis van sociaal-economische toestand én kwaliteit. Segment 2 bevat drie alleenstaande respondenten die leven van een lage uitkering (en/of kluswerk). Opvallend is dat deze zeer zwakke sociaal-economische positie samenvalt met de slechtste woonsituaties uit het hele staal. De drie respondenten wonen in de buurt Oud Hospitaal.

#### 3. Sociaaleconomische kwetsbare alleenstaanden en koppels in studio

Dit segment bevat 4 studio's met 3 alleenstaanden en 1 koppel. De sociaal-economische situatie van deze respondenten is iets beter. Ofwel is de uitkering iets hoger, of het gaat om gepensioneerden of een werkende zij het met een laag inkomen. Het gaat om woningen uit het Westerkwartier/Velodroomwijk en Oud Hospitaal.

#### 4. Sociaaleconomische kwetsbare gezinnen in appartementen

Dit segment bevat appartementen, zowel nieuwbouwappartementen als een iets ouder toeristisch appartement dat nu permanent bewoond wordt en een appartement in een opbrengsthuis gebouwd in het interbellum. De respondenten genieten van een uitkering of ze zijn gepensioneerd. Een respondent is eigenaar, de anderen zijn huurders. Zowel Westerkwartier als Oud Hospitaal.

| Woningtype                                       | code respondent | Wijk      | leeftijd | diploma | inkomen   |       | gezinssamenstelling |               |        |                | sociale woning |         |       |          |                |   |   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------|----------|---------|-----------|-------|---------------------|---------------|--------|----------------|----------------|---------|-------|----------|----------------|---|---|
|                                                  |                 |           |          |         | uitkering | werkt | student             | gepensioneerd | single | eenouder gezin | koppel         | gedeeld | gezin | eigenaar | huurder        |   |   |
| Kamer in grote burgerwoning/appartement          | 1.1             | wkwart    | 47       | HMT     | 750-999   | 1     |                     |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio in kelder burgerwoning                    | 2.1             | oho       | 53       | HMB     | 750-999   | 1     | 1?                  |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio in burgerwoning                           | 2.2             | oho       | 21       | LO      | 750-999   | 1     |                     |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio (Kamer) in rijwoning                      | 2.3             | oho       | 42       | HS kort | 750-999   | 1     |                     |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio in rijwoning                              | 3.1             | oho       | 53       | LO      | 1000-1249 | 1     |                     |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio in appartementsgebouw                     | 3.2             | wkwart    | 76       | LM      | 1000-1249 |       |                     |               | 1      | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Studio in burgerwoning, gelijkvloerse verdieping | 3.3             | oho       | 62       | LO      | 1755-1999 |       |                     |               | 1      |                |                | 1       |       |          |                | 1 |   |
| Studio gvl in interbellum appartement            | 3.4             | velodroom | 58       | HMB     | 1200      |       | 1                   |               |        | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Toeristisch appartement                          | 4.1             | oho       | 56       | LMT     | 1250-1499 | 1     |                     |               | 1      | 1              |                |         |       |          |                | 1 |   |
| Nieuwbouw appartement                            | 4.2             | wkwart    | 73       | LMT     | 1000-1249 |       |                     |               | 1      |                |                | 1       |       |          |                |   | 1 |
| Appartement interbellum                          | 4.3             | wkwart    | 46       | LMO     | 1500-1749 | 1     |                     |               |        |                |                |         |       |          | 1 (5 personen) |   | 1 |
| (Zeer) grote verkommerde burgerwoning            | 5.1             | oho       | 63       | HS kort | 2000-2249 |       |                     |               | 1      |                |                | 1       |       |          |                | 1 |   |
| Grote rijwoning                                  | 5.2             | wkwart    | 50       | LMT     | 1000-1249 | 1     |                     |               |        |                |                |         |       |          | 1 (3 personen) |   | 1 |
| Rijwoning                                        | 6.1             | wkwart    | 36       | HS kort | 2250-2499 |       | 1                   |               |        |                |                |         |       |          | 1 (4 personen) | 1 |   |
| Gerenoveerde sociale woning                      | 6.2             | wkwart    | 33       | LMO     | 2000-2249 |       | 1                   |               |        |                |                |         |       | 1        | 1 (2 a 4)      | 1 |   |

Tabel 13: Profielen van respondenten en woningen.

\*\* oho = Oud Hospitaal, wkwart = Westekwartier, velodroom = Velodroomwijk

#### 5. Gepensioneerde bewoners in (te) grote rijwoningen

Dit segment bevat een grote rijwoning en een zeer grote burgerwoning. Het gaat om een gepensioneerd koppel en om een gezin dat van een uitkering leeft. Beiden zijn huurders. In beide gevallen is de woning vrij verwaarloosd door gebrekkig onderhoud. In een geval is dat het gevolg van het feit dat de bewoners maar een gedeelte van woning echt in gebruik hebben. Zowel Westerkwartier als Oud Hospitaal.

#### 6. Jonge gezinnen in bescheiden stadswoningen

Tenslotte zijn er 2 respondenten, jonge gezinnen die eigenaar zijn van een bescheiden (rij)woning, telkens in de buurt Westerkwartier.

| KWALITEIT                                        |                 |           |           |               |                  |                |                    |                                                                                               |                                                                              |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype                                       | Code respondent | Wijk      |           | Aankoop prijs | Maandelijks huur | Bewoonbare opp | Totale oppervlakte | Kwaliteitsindicator<br>Huisvestingsmonografie<br>(O: Ontoereikend)<br>(B: Basis)<br>(G: Goed) | Punten volgens Technisch<br>verslag<br>(+ bezettingsnorm) indien<br>relevant |
| Kamer in grote burgerwoning/appartement          | 1.1             | wkward    | 750-999   |               | 280              | 15             | 15                 | O (geen wc noch badkamer)                                                                     | 31 als kamer                                                                 |
| Studio in kelder burgerwoning                    | 2.1             | oho       | 750-999   |               | 380              | 58             | 62                 | B (O)                                                                                         | 53                                                                           |
| Studio in burgerwoning                           | 2.2             | oho       | 750-999   |               | 171              | 39             | 44                 | B (geen CV)                                                                                   | 37 (voor renovatie)                                                          |
| Studio (Kamer) in rijwoning                      | 2.3             | oho       | 750-999   |               | 330              | 26             | 29                 | O (douche werkt niet, wc is eigenlijk buiten)                                                 | 63                                                                           |
| Studio in rijwoning                              | 3.1             | oho       | 1000-1249 |               | 367              | 33             | 36                 | B (te klein voor G)                                                                           | 12                                                                           |
| Studio in appartementsgebouw                     | 3.2             | wkward    | 1000-1249 |               | 350              | 46             | 50                 | B (geen CV)                                                                                   | 9                                                                            |
| Studio in burgerwoning, gelijkvloerse verdieping | 3.3             | oho       | 1755-1999 |               | 420              | 41             | 44                 | B (OR-badkamer is geen echt aparte ruimte)                                                    | 6 of 15: mate van afsluitbaarheid WC                                         |
| Studio gvl in interbellum appartement            | 3.4             | velodroom | 1200      |               | 300              | 23             | 27                 | B                                                                                             | 0 (lijkt ok indien gas hersteld)                                             |
| Toeristisch appartement                          | 4.1             | oho       | 1250-1499 |               | 380              | 49             | 76                 | G                                                                                             | nvt - woning in orde                                                         |
| Nieuwbouw appartement                            | 4.2             | wkward    | 1000-1249 | 125000        |                  | 63             | 72                 | G                                                                                             | nvt - gebouwd 1997                                                           |
| Appartement interbellum                          | 4.3             | wkward    | 1500-1749 |               | 450              | 64             | 82                 | G                                                                                             | 14 en bezetting 5                                                            |
| (Zeer) grote verkommerde burgerwoning            | 5.1             | oho       | 2000-2249 |               | 669              | 106            | 269                | B (niet overall CV)                                                                           | 12 of 15                                                                     |
| Grote rijwoning                                  | 5.2             | wkward    | 1000-1249 |               | 400              | 71             | 187                | G                                                                                             | 10                                                                           |
| Rijwoning                                        | 6.1             | wkward    | 2250-2499 | < 100000      |                  | 61             | 126                | G                                                                                             | nvt - woning in orde                                                         |
| Gerenvoerde sociale woning                       | 6.2             | wkward    | 2000-2249 | 75000         |                  | 61             | 82                 | G                                                                                             | nvt - volledig gerenoveerd                                                   |

Tabel 14: Prijzen en kwaliteit van de onderzochte woningen: aankoop- of huurprijzen, bewoonbare oppervlakte, kwaliteitsindicator huisvestingsmonografie en fysieke staat.  
(fysieke staat ondermaats, matig en goed)

## Woningkwaliteit

De private huurmarkt is een kwetsbaar segment van de woningmarkt. Zo blijkt dat er zich in dit segment heel wat betaalbaarheidsproblemen stellen. Het aantal huishoudens dat problemen heeft met het betalen van zijn woning wordt geraamd op 130.000 tot 180.000.<sup>1</sup> Daarnaast is het het segment dat het slechtst scoort op kwaliteitsindicatoren (in vergelijking met de koop en de sociale huurmarkt, Woonsurvey 2005). In dit onderzoeksluik naar het woningbestand staat de kwaliteit van dit private huurpatrimonium vooraan. In de voorgaande case studies met woningonderzoek, werd vooral gekeken naar het comfortniveau, bezetting, aspecten van levensloopbestendig wonen en energieprestatie. De fysische staat kwam slechts sporadisch aan bod omdat deze bij de onderzochte woningen over het algemeen hoog was (in de Gentse case ging het om verbouwde woningen en kwaliteitsverbetering, in de Hasseltse case over recente nieuwbouwwoningen). In deze case echter staat de fysische staat centraal, omwille van de slechte kwaliteit van de onderzochte woningen. We bekijken daarnaast ook het comfortniveau (zie Tabel 14).

### Comfort

We vergelijken de onderzochte woningen met de comfort-index zoals opgesteld door Vanneste, Thomas en Laureyssen (2005)<sup>2</sup> waarin aspecten zoals sanitair, centrale verwarming, aantal vertrekken, grootte, ... en de noodzaak aan herstellingen in beschouwing genomen worden.<sup>3</sup>

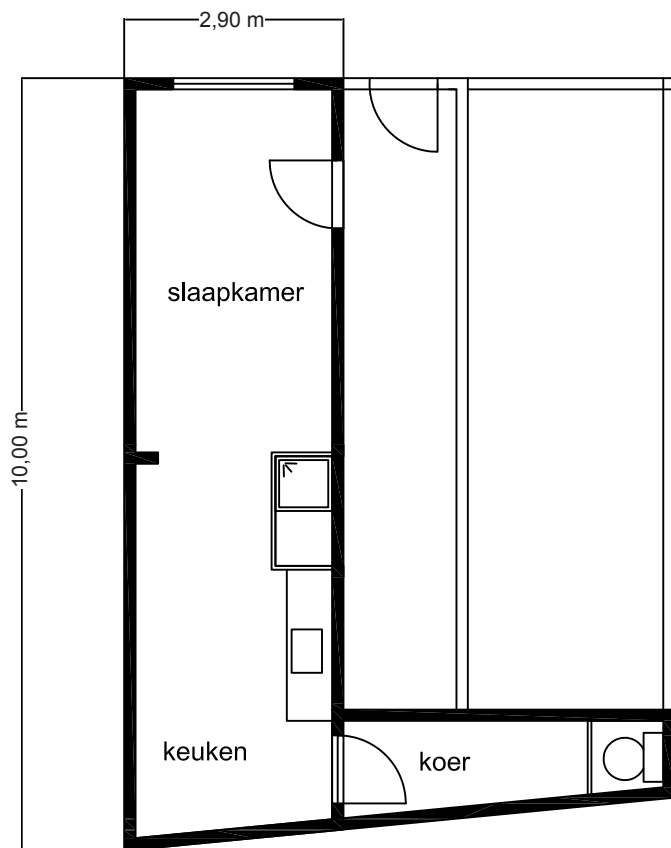
- kwaliteit ontoereikend: zonder toilet (er werd in de vraagstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen al of niet aanwezig zijn van waterspoeling) of zonder bad- of douchekamer of noodzaak aan minstens 4 grote herstellingen;
- basiskwaliteit: aanwezigheid van toilet én badkamer met bad en/of stortbad en minder dan 4 grote herstellingen nodig;
- goede kwaliteit: de vereisten voor basiskwaliteit zijn vervuld en bovendien beschikt de woning over centrale verwarming, biedt ze een aparte keuken van minstens 4 m<sup>2</sup> of een keuken geïntegreerd in een andere kamer en bovendien vormen de woonkamers een oppervlakte tussen 35 en 85 m<sup>2</sup>;
- goede kwaliteit en ruim: idem als vorige maar de oppervlakte bedraagt tussen 85 m<sup>2</sup> en 105 m<sup>2</sup>;
- zeer goede kwaliteit: de voorwaarden voor goede kwaliteit zijn vervuld en bovendien bedraagt de woonoppervlakte meer dan 105m<sup>2</sup>, is er een volledige of gedeeltelijke dubbele beglazingen en behoeft de woning geen enkele grote herstelling; in de andere gevallen komt de woning in de vorige klasse.

Het merendeel van de onderzochte woningen haalt minstens het niveau van

<sup>1</sup> Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?

<sup>2</sup> Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, Woning en woonomgeving in België, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

<sup>3</sup> We kiezen in dit geval de uitgebreidere aangepaste comfort indicator omdat ze een gedetailleerder inzicht geeft dan de 'oude' comfort indicator. Voor een uitgebreidere beschouwing zie Sien Winters, Erik Buyst, Marja Elsinga, Kristof Heylen, Marie Le Roy, Katrien Tratsaert, Brecht Vandekerckhove en Frank Vastmans, Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid, draft nota (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009).



De woning van respondent 2.3.



basiskwaliteit. De 7 woningen in segmenten 4, 5 en 6 (appartementen, grote rijwoningen en bescheiden stadswoningen) halen op één na een goede kwaliteit. Door de beperkte oppervlakte haalt geen enkele woning het niveau goede kwaliteit en ruim.

Er zijn maar twee woningen die een ontoereikende kwaliteit halen. Dit is evident de kamerwoning omdat die niet over eigen sanitair beschikt en één studio waarbij de wc zich op een (weliswaar rudimentair overdekte) koer bevindt.

Gezien de slechte staat van de woningen zegt deze comfortindicator eigenlijk weinig over de globale kwaliteit van de woningen.

### Fysische staat

Om de fysische staat van de woningen in te schatten wordt de methode gevolgd op basis van het 'Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen' en voor de kamer het 'Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van kamerwoningen'<sup>1</sup> (vanaf nu kortweg 'technisch verslag').

Voor de onderzochte woningen in een manifest slechte staat wordt het technisch verslag ingevuld voor zover als mogelijk. Vooral het correct inschatten van de staat van de elektrische en verwarmingsinstallatie bleek niet steeds mogelijk. Voor deze aspecten is de beoordeling dus eerder te positief. In Tabel 14 werd het aantal strafpunten genoteerd. Vanaf 15 strafpunten is een woning ongeschikt.

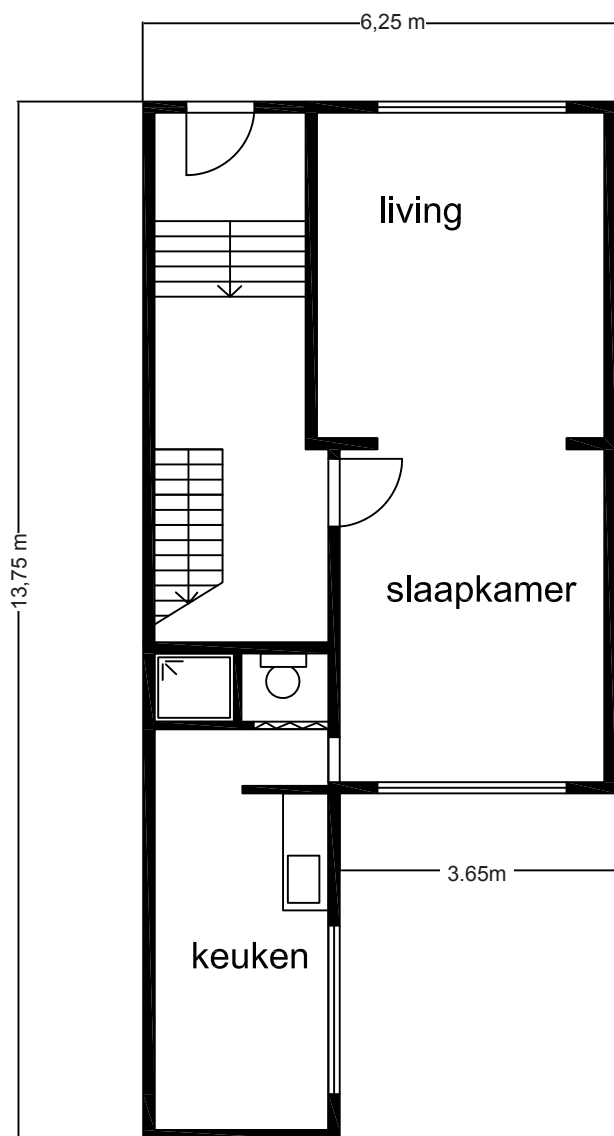
Vier woningen halen meer dan 15 punten. Het gaat om de kamerwoning in segment 1 en de studio's uit segment 2. Bij woning 2.2 gaat het om een woning die door een sociaal verhuurkantoor wordt wederverhuurd nadat ze ongeschikt was verklaard en waar herstellingen werden en worden uitgevoerd. Hier kon van de respondent een kopie van het originele technisch verslag ingekeken worden waaruit bleek dat de woning voor de werken 37 punten had behaald. Na afronding van de werken zou deze woning moeten voldoen.

De studio's uit segment 3 en de woningen uit segment 5 halen ook strafpunten maar niet in die mate dat ze ongeschikt zouden zijn. Deze hebben dus een matige fysische staat. De appartementen in segment 4 en de woningen in segment 6 hebben een goede of relatief goede fysische staat, met uitzondering van appartement 4.3 dat toch heel wat strafpunten scoort en net voldoet aan de bezettingsnorm.

De resultaten van het technisch verslag laten inderdaad toe om de woningen die op technisch vlak ondermaats zijn, en/of te klein of overbezet zijn te identificeren. Het technisch verslag geeft in dat opzicht een absolute ondergrens voor kwaliteit weer: elementen die er voor zorgen dat het wonen een bedreiging wordt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoner krijgen –terecht- het zwaarste gewicht. Uit een vergelijking bijvoorbeeld van bezettingsnormen blijkt dat de eis in het technisch verslag naar Europese standaarden eerder minimaal is (hiervoor verwijzen we naar de Indicatoren-nota).

---

1 27 JANUARI 2006. - Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, Belgisch staatsblad van 14 juli 2006, resp. pp. 35387 t/m 35391 en pp. 35392 t/m 35401. Zie ook 'Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek. Handleiding bij het technisch verslag' uitgave oktober 2007.



De woning van respondent 3.3.



De bezochte woningen uit de twee slechtste segmenten 1 en 2 komen inderdaad als zeer armtierig over, met slechte en gebrekkige afwerkingsmaterialen, minimaal daglicht toetreding en dies meer, zonder dat daar 'strafpunten' uit voortvloeien. Ook kan men zich de vraag stellen hoe er in sommige woningen bijvoorbeeld gasten ontvangen kunnen worden, en het impact daarvan op de sociale integratie van de bewoners. Het is uiteraard niet gemakkelijk om dergelijke meer subjectieve elementen in kwaliteitseisen te vertalen.

Meer in het algemeen zou de kwaliteitsbeoordeling naast veiligheid en stabiliteit meer rekening kunnen houden met functionaliteit, waarvan oppervlakte van de verschillende programma-onderdelen (leefkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, ...) of woonfuncties (eten, koken, slapen, wassen, ...) slechts één aspect is.<sup>1</sup> Zo wordt de bruikbaarheid van de verschillende functies die op zich voldoende groot kunnen zijn, ook bepaald door de onderlinge relaties tussen de ruimtes.

Ook hiervoor zouden een aantal minimale eisen opgelegd kunnen worden zoals bijvoorbeeld dat alle ruimtes van een woning bereikbaar moeten zijn zonder zich in de buitenlucht of de collectieve delen van het gebouw te moeten begeven en dat slaapkamers apart toegankelijk moeten zijn (en niet doorheen de ene kamer de andere bereiken; zie plannetjes!!!). Zo kwam er een woning voor waarbij de slaapkamer slechts via de traphal van het woongebouw bereikbaar was. In een ander geval is de WC slechts bereikbaar via een met een golfplaat overdekte koertje dat niet breder is dan een gang. Het is niet duidelijk of in de huidige methode deze ruimtes al dan niet als behorend tot de woning gerekend kunnen worden. Een tweede voorbeeld is dat van een woning waarbij er een 'enfilade' van kamers is: de verbinding tussen keuken en leefkamer verloopt via de badkamer of in een ander geval is een slaapkamer slechts bereikbaar via een andere slaapkamer. Dit zijn elementen in de planopbouw die het gebruik van de woning sterk hinderen, maar in het huidige puntensysteem niet bestraft worden.

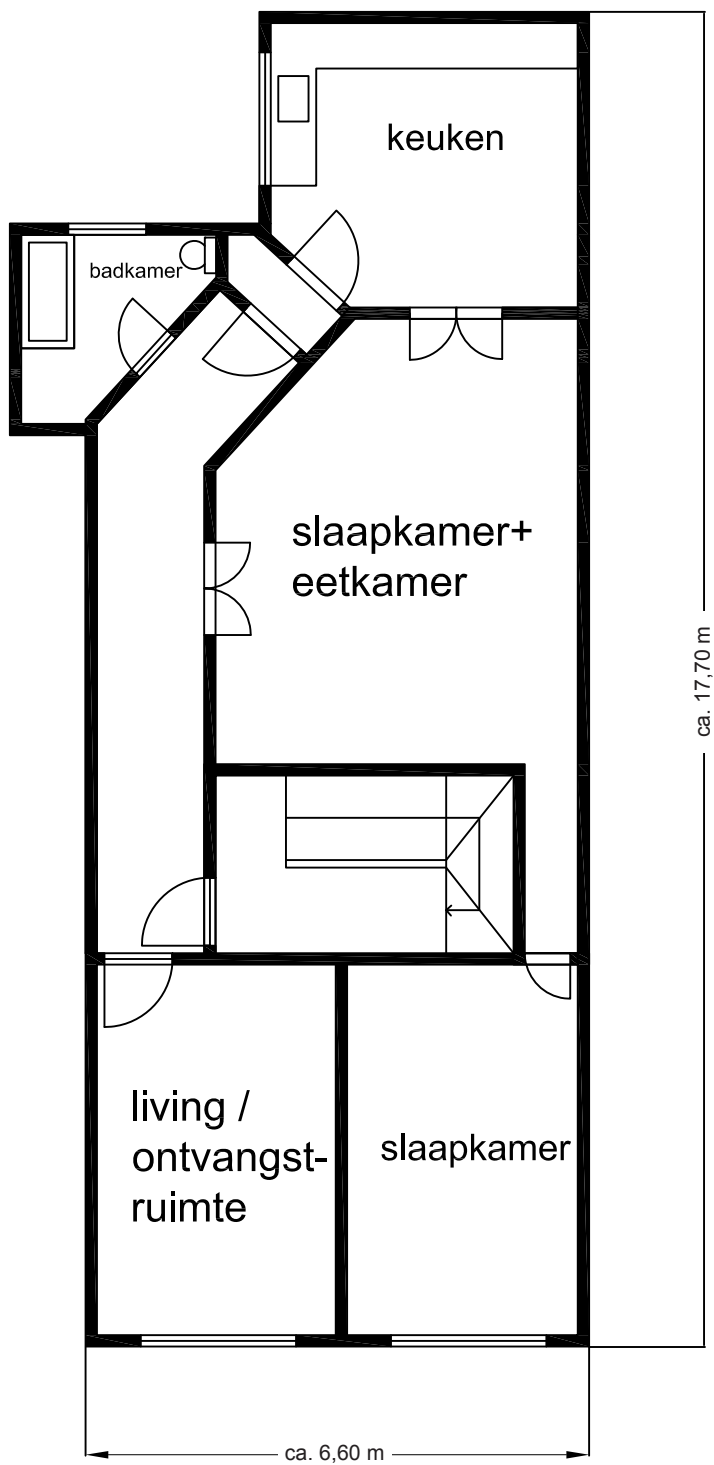
#### Samenhang fysische staat, sociaal economisch profiel, prijs en selectiemechanismen op de woningmarkt

De meest opvallende vaststelling die uit dit woningonderzoek naar voorkomt is de grote correlatie tussen sociaal-economisch profiel van de bewoners en de fysische staat van de woning. Binnen de groep met een laag sociaal economisch profiel, leven degenen met de laagste uitkeringen in woningen die ongeschikt zijn qua fysische staat (segmenten 1 en 2). Wie een hogere uitkering of een pensioen heeft, leeft in een woning die wel strafpunten 'haalt' maar die daarom niet ongeschikt is (segment 3). Opvallend is dat binnen de typologie van kleine woningen, deze van de studio's (of kamers, segmenten 1-3) de respondent die wel een arbeidsinkomen heeft, wel in een correcte woning woont, en dan nog voor een prijs die lager is dan sommige van de ongeschikte woningen (respondent 3.4, 300 euro).

Nochtans is het niet zo dat deze respondent met een huurprijs van 300 euro het meeste betaalt. De prijzen van de 'ongeschikte' woningen zijn 330 en 380 eur (met een kamer van 280 eur) met uitzondering van de woning die intussen door een sociaal verhuurkantoor verhuurd wordt die met 171 eur een veel lagere –maar dus wel gesubsidieerde- huurprijs kent. De woningen uit het net iets betere segment

---

<sup>1</sup> In de rapport 'Gent Oudenaarde' p. 13-14 stelden we een driedig kwaliteitsbegrip voor steunend op fysische staat, comfort en woonprogramma en ontwerp kwaliteit, waarbij in de laatste de planvorming een belangrijk onderdeel is.



De woning van respondent 4.3.



zijn met prijzen tussen de 300 en de 420 eur niet substantieel duurder. Of anders gesteld, huurders genieten geen 'korting' voor een slechte kwaliteit van de woning.

Het prijsmechanisme lijkt dus niet te verklaren waarom huurders in slechtere woningen terecht komen, maar wel hun sociale status. Het lijkt er veeleer op dat andere selectiemechanismen spelen waardoor huurders die van een uitkering leven in de slechtste woningen terechtkomen. Een voor de hand liggende hypothese, die ook uit ander onderzoek naar voor kwam<sup>1</sup> is dat verhuurders van de betere woningen huurders met uitkeringen weren, terwijl verhuurders van ondermaatse woningen deze doelgroep wel aanvaarden.

Tenslotte treffen we alleen eigenaars aan in de 'betere' segmenten 4 en 6.

---

<sup>1</sup> Ondermeer in het parallelle onderzoek van Kaartje Segers en Pascal De Decker, Woonpaden van kwetsbare bewoners. Een gevalstudie met (ex-)thuislozen in Oostende (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2011) p. 30.

## Kwaliteitsbeleid

In het geval van respondent 2.2 zien we de resultaten van het woon- en kwaliteitsbeleid. De respondent is ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar aangezien er geen beschikbaar was na 2 maanden verblijf in een vluchthuis, is hij terecht gekomen in een woning die door het sociaal verhuurkantoor verhuurd wordt. Deze woning was eerder ongeschikt verklaard, maar wordt nu via de nodige werken aangepast.

Dit is in woonsituatie waar verschillende beleidsinstrumenten op een effectieve manier ingezet worden: een thuisloze bewoner komt via noodopvang uiteindelijk in de gesubsidieerde private huursector terecht komt (en wellicht op termijn in de sociale huisvestingssector), een ondermaatse woning wordt verbeterd en kan tegen een lage prijs ter beschikking gesteld worden. De stad Oostende heeft enkele jaren gelden zelf een transithuis gebouwd (in de wijk Westerkwartier) waar ze zelf noodopvang kunnen aanbieden. Door het architectuurconcept houdt het gebouw het midden tussen een klassiek appartementsgebouw en kamerwonen waarbij gezamenlijke ruimtes gedeeld worden. Dit moet bewoners er toe aanzetten om zich niet te 'nestelen' in de noodopvang zodat de capaciteit van het transithuis effectief voor kortlopende noodopvang beschikbaar blijft. Ze worden hierin begeleid door woningbegeleiders van de stad.

Het blijft echter treffend dat in dit beperkte, maar wel gerichte onderzoek op een korte tijd een viertal naar de huidige standaarden ontoereikende woonsituaties in kaart konden gebracht worden. Herinneren we eraan dat de respondenten gecontacteerd werden via bevoorrechte getuigen van buurt- of straathoekwerk of dat ze bezoekers van buurtcentra zijn, zodat het aannemelijk is dat de woonsituatie van deze respondenten toch min of meer bekend is bij de betrokken diensten.

Zoals het voorbeeld van respondent 2.2 aantoont, zijn alle nodige instrumenten in principe voorhanden en slaagt men er eveneens in om deze op een geïntegreerde manier in te zetten. De 'tegenvoorbeelden' van respondenten 1.1, 2.1 en 2.3 wijzen op een belangrijk dilemma, dat door gesprekken met bevoorrechte getuigen en het parallelle onderzoek bij (ex-)thuislozen bevestigd wordt,<sup>1</sup> namelijk dat bij een ver doorgedreven kwaliteitsbeleid in de huidige situatie de betaalbaarheid in het gedrang komt. Bevoorrechte getuigen wijzen er op dat het verstrengen van de woningkwaliteitseisen, of het opvoeren van de kwaliteitsbewaking zou kunnen leiden tot het verdwijnen van het segment van goedkope private huurwoningen –dat blijkbaar nog steeds 'nodig' is om aan de woonnoden van specifieke groepen te voldoen. Er kan dan bovendien aangenomen worden dat dan ook de prijzen van het net iets betere segment (zoals in dit onderzoek segment 3) wellicht zouden stijgen boven dat van de residuele sector uit.

Wellicht is het voor de lokale overheid perfect mogelijk om de problematische woonsituaties zoals aangetroffen bij de genoemde respondenten aan te pakken, maar wordt dit afgeremd omdat er onvoldoende alternatieven beschikbaar zijn om bewoners van slechte woningen duurzaam te herhuisvesten (we gaan er vanuit dat het Transithuis aan de nood naar kortlopende opvang voldoet). Scherp gesteld is er de keuze tussen een slechte woning of helemaal geen dak boven het hoofd.

Een mogelijk alternatief dat door bevoorrechte getuigen wordt gesuggereerd is het

---

1 Segers, Woonpaden van kwetsbare bewoners. Een gevalstudie met (ex-)thuislozen in Oostende.

structureel betoelagen van verhuurders zodat de kwaliteit kan stijgen zonder te veel impact op de prijs. Vandaag reeds betoelaagt de stad Oostende reeds verhuurders die de kwaliteit van hun woningen via renovaties willen verbeteren. De beschikbare budgetten zijn echter beperkt, waardoor een 10 tot 15 projecten per jaar ondersteund kunnen worden. Dit komt tegemoet aan het gebrek aan investeringsmogelijkheden waar vooral kleine, niet-professionele verhuurders mee kampen. Een tweede probleem is dat veel van deze huurders ouderen zijn en dat er geen 'overnemers' zijn om deze woningen verder te verhuren.

Wellicht zal een goed kwaliteitsbeleid op beide strategieën –beschikbaarheid van alternatieven op de 'publieke' woonmarkt enerzijds en ondersteuning van verhuurders anderzijds- moeten steunen. Of dit dan best gebeurd via renovatiesubsidies dan wel fiscale stimuli dient verder onderzocht.

### **Band met de woning en de woonomgeving en bevindingen over de buurt**

Om na te gaan in welke mate bewoners een binding voelen met hun woning werd gevraagd of ze hun woning als tijdelijk dan wel permanent zagen. Ook werd gevraagd of ze van plan zijn om te verhuizen. Ook hier is er een zekere mate van overeenstemming tussen de kwaliteit van de woning en de graad van tijdelijkheid die de bewoners aan hun woonsituatie verbinden. In segmenten 1, 2 en 3 zien alle respondenten hun woning als een tijdelijke woonst of zelfs als een noodoplossing, op één respondent na die zijn studio in het souterrain van een burgerwoning wel als de woning ziet waar hij wil oud worden (de respondent is 62 jaar oud). Toch voorzien de meeste van deze bewoner geen verhuis op korte termijn, omdat ze daartoe de mogelijkheid niet hebben (er is bijvoorbeeld geen sociale woning beschikbaar) of omdat ze niets duurder mogen huren omdat ze in budget begeleiding zijn. Eén respondent wil wel graag verhuizen omdat hij echt ontevreden is met de woning. Van zij die wel willen verhuizen gaat de verhuis het liefst richting stadsrand.

Ook de bewoners van minder kwalitatieve appartementen en woningen zien hun woonsituatie als tijdelijk. Deze bewoners hebben echter wel concretere verhuisplannen. Eén koppel wil liefst terug verhuizen naar Vlaams-Brabant, de geboortestreek van een van beide bewoners. De eigenaar wil de woning immers verkopen. De twee andere respondenten willen naar een sociale woning. In het ene geval komt dit er niet van omdat er onenigheid is in het koppel: er is een sociale woning beschikbaar maar de man blijft liever in het Westerkwartier terwijl de vrouw wel graag zou verhuizen. In het andere geval maken de respondenten geen aanspraak op een sociale woning omdat ze eigen vastgoed in bezit hebben (2 nachtwinkels). De bewoners denken er aan te scheiden zodat de vrouw met de kinderen wel in een sociale woning terecht, waarna de man pas bij hen zou intrekken van zodra de nachtwinkels verkocht raken.

De bewoners van de betere appartementen en de bewoners in de bescheiden rijwoningen (allemaal eigenaars op 1 respondent na) zien hun huidige woning wel als permanente woning en hebben geen verhuisplannen.

Wat de appreciatie van de buurt en de redenen om er voor te kiezen betreft, zien we dat Westerkwartier en Oud Hospitaal elk een eigen profiel hebben. In beide gevallen wordt worden wel gelijkaardige negatieve kenmerken genoemd, zoals een

verwaarloosd publiek domein (hondenpoep, staat van de voetpaden, vandalisme), en een onveiligheidsgevoel 's avonds en 's nachts dat in verband gebracht wordt met drugsproblemen. Positief in beide gevallen is de centrale ligging van de wijken. Terwijl er wel wat klachten zijn over het voorzieningenniveau in de wijk Westerkwartier (te weinig groenvoorzieningen, geen bakker kortbij) wordt de excellente openbaar vervoerbediening met de Kusttram als een groot pluspunt gezien.

Wat Oud Hospitaal betreft geven verschillende respondenten aan dat deze wijk een duidelijke reputatie heeft in Oostende: ze wisten dat ze hier goedkope huisvesting konden vinden. Er heerst dan ook een soort samenhangsgevoel, en bewoners kunnen er terecht bij verschillende diensten zoals het sociaal huis, het straathoekwerk of de huurdersbond die in de wijk aanwezig zijn. De slechtere woningen uit ons onderzochte staal komen merendeels uit de wijk Oud Hospitaal.

Wat het Westerkwartier betreft springt vooral in het oog dat verschillende respondenten de buurt zien veranderen op verschillende vlakken. Respondenten geven aan dat de buurt verjongd, ondermeer door de komst van allochtone gezinnen, en deze trend wordt door de bevroagde respondenten als positief gezien. Voor de allochtone respondenten was dit een reden om voor deze buurt te kiezen. Men ziet ook dat de buurt opgeknapt wordt, maar toch ervaren de bewoners ze als nog betaalbaar. Sommige respondenten brengen de buurtverandering ook in verband met de komst van appartementsprojecten (zie bijvoorbeeld rondom de Torhoutsesteenweg, maar ook elders in de wijk). Dit wordt als eerder negatief gezien: het gemoedelijke 'arbeiders' karakter van de wijk verdwijnt erdoor. Er wordt ook verwezen naar een recent nieuwbouwproject dat leidde tot problemen met de waterafvoer: door de bijkomende verharding is een afwateringsgracht in onbruik geraakt.

Tenslotte valt het op dat tijdens de periode dat het veldwerk werd uitgevoerd er (zeer) veel woningen te koop werden aangeboden, vooral in de wijk Westerkwartier en Velodroom. Blijkbaar is er dus een aanbod aan kleinere en grote rijwoningen dat nog geen kopers vindt. Wellicht kan de komst kleinere recente appartementsprojecten in de wijk in verband gebracht worden met dit patrimonium dat voorlopig geen afnemers vindt. Wellicht zijn dit aantrekkelijke opportuniteiten voor de ontwikkelaars van appartementen, zeker wanneer aan elkaar grenzende panden opgekocht kunnen worden. Een voorbeeld is het nieuwbouwappartement van respondent 4.2 waar bestaande panden vervangen zijn door een relatief grootschalig project.

Ook uit de analyse van de vergunningen hoger blijkt dat er verschillende appartementen-projecten in de wijk Westerkwartier gerealiseerd werden. Nochtans probeert de stad in deze buurt en ook Oud Hospitaal een beleid te voeren om de bestaande woningen als gezinswoningen te behouden, bijvoorbeeld door de opdeling van panden niet langer toe te staan. Het is niet duidelijk of er ook een rem staat op het ontwikkelen van appartementen door vervangende nieuwbouw.

## **6. Verdringingsverschijnselen in het achterland – case Gistel**

Gegeven de druk van tweede verblijven en pensioenmigratie in de kuststrook in het algemeen en Oostende in het bijzonder kan de vraag gesteld worden of deze fenomenen hun invloed hebben op de woningmarkt in het achterland. Daarom werd een beperkte deelstudie uitgevoerd voor de gemeente Gistel. Hierbij werden enerzijds enkele respondenten van woonverkavelingen en appartementenprojecten bevestigd (4 respondenten, 2 in een appartementsgebouw en 2 in een oudere verkaveling, gegeven de beperkte looptijd van de veldwerkfase en de prioriteit voor de Oostendse huurmarkt bleek het niet mogelijk bijkomende respondenten in nieuwe verkavelingswoningen te recruterend) en een korte bevestiging gehouden bij enkele vastgoedkantoren. Daarnaast wordt een overzicht geboden van migratiebewegingen en prijsevoluties.

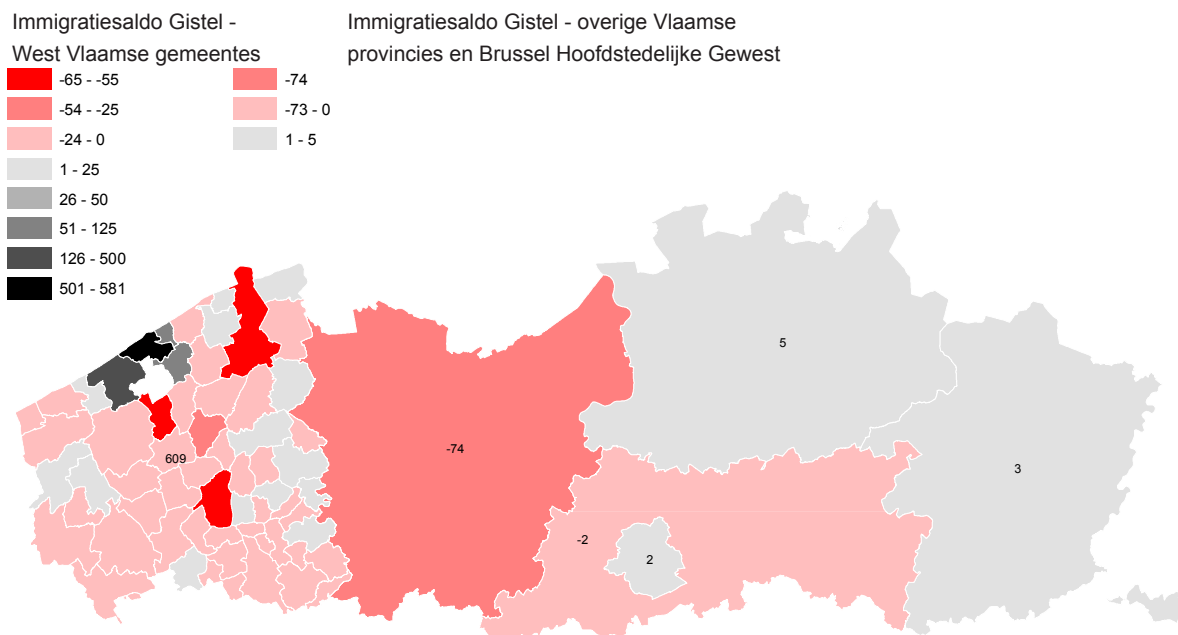
Wanneer we naar de huishoudensevolutie kijken (Tabel 8) blijkt dat Gistel in de periode 1997-2007 een aangroei van 494 huishoudens (12,5%) kende. Het aantal inwoners steeg met 773 van 10.611 naar 11.384 wat neer komt op een toename van 7%. Dit wijst erop dat ook Gistel met gezinsverdunding geconfronteerd wordt.

Een belangrijkste deel van deze netto aangroei komt voor rekening van het positief migratiesaldo. Binnen- en buitenlandse migraties gecombineerd, heeft Gistel een positief migratiesaldo van 609 inwoners over de periode 1997-2007. Het binnenlands migratiesaldo bedraagt 543 inwoners en het buitenlands 66 inwoners. Het gros van het positief binnenlandsmigratiesaldo komt voor rekening van West Vlaanderen, terwijl Gistel wat inwoners verliest aan Oost-Vlaanderen. De migratiebewegingen naar de andere Vlaamse provincies en het Brussels en Waals Gewest zijn zo goed als verwaarloosbaar (Kaart 20).

Binnen West Vlaanderen komt duidelijk naar voor dat Gistel vooral inwoners wint uit de 3 meest nabijgelegen kustgemeenten, Oostende, Bredene en Middelkerke en buurgemeente Oudenburg. Het verliest inwoners aan de nabije centrumsteden Brugge en Roeselare en buurgemeente Koekelare.

Hieruit kunnen we besluiten dat Gistel zeker niet rechtstreeks ten prooi is aan de typische kustmigratie, aangezien er uit andere delen van België nauwelijks inwoners aangetrokken worden. Onrechtstreeks is er dus wel een beweging van kustbewoners naar het achterland te noteren. Het is echter moeilijk te achterhalen of het hier om een klassiek suburbanisatieverschijnsel gaat, dan wel om een echte verdringing van kustbewoners die in de duurdere kustgemeenten niet aan hun trekken zouden komen.

Daarom is het nuttig om ook naar de prijsevoluties te kijken. Wanneer we de prijsevolutie van gewone woonhuizen bekijken, zien we dat in 2000 en 2009 de gemiddelde prijzen in Gistel, in Oostende, in het arrondissement Oostende en in het Vlaams Gewest erg dicht bij elkaar liggen. In 2005 lag de gemiddelde prijs in Gistel echter iets lager, wat misschien ten dele de opgetekende instroom vanuit Oostende zou kunnen verklaren (de vraag is in hoeverre deze al bij al beperkte verschillen daarin een doorslaggevende rol spelen)(Figuur 8). De prijzen van villa's en bungalows vertonen globaal een minder sterke stijging, maar ook hier valt op dat Gistel in 2005 een duidelijk lagere prijs liet noteren (Figuur 9). Wat appartementen



Kaart 20: Binnenlands immigratiesaldo Gistel voor de West Vlaamse gemeentes, de overige Vlaamse provincies en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: Studiedienst Vlaamse Regering).

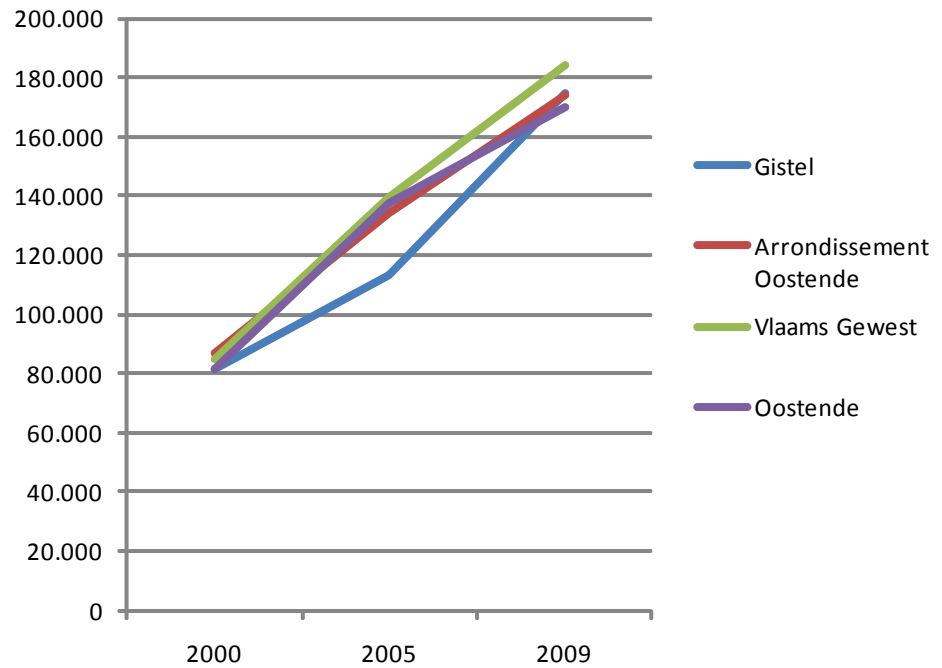
betreft, valt op dat voor alle gebieden de prijs in absolute waarde ongeveer evenveel is toegenomen, wat voor Gistel neerkomt op een (zeer) sterke procentuele stijging (Figuur 10). Al dient daarbij opgemerkt dat er in Gistel wellicht relatief weinig appartementen verkocht zijn in de periode 1996-1998 en veel meer in de periode 2006-2008 omdat er in de tussentijd heel wat appartementen zijn bijgebouwd. Het is dus moeilijk om hierover sluitende uitspraken te doen.

Wat de bouwgrondprijzen (evolutie periode 1996-1998 vergeleken met 2006-2008) betreft is het wel duidelijk dat Gistel een duidelijk lager prijsniveau heeft dan Oostende. Daar waar Gistel in vergelijking met Vlaanderen een mediaan prijsniveau heeft, is Oostende in de eerste periode al een 'klasse' duurder en in de tweede periode al twee 'klassen' duurder (kaarten 21-24). Dit strookt met de bevindingen uit de voorgaande analyses voor Oostende waaruit duidelijk blijkt dat er niet veel ruimte meer is voor grondgebonden woningen.

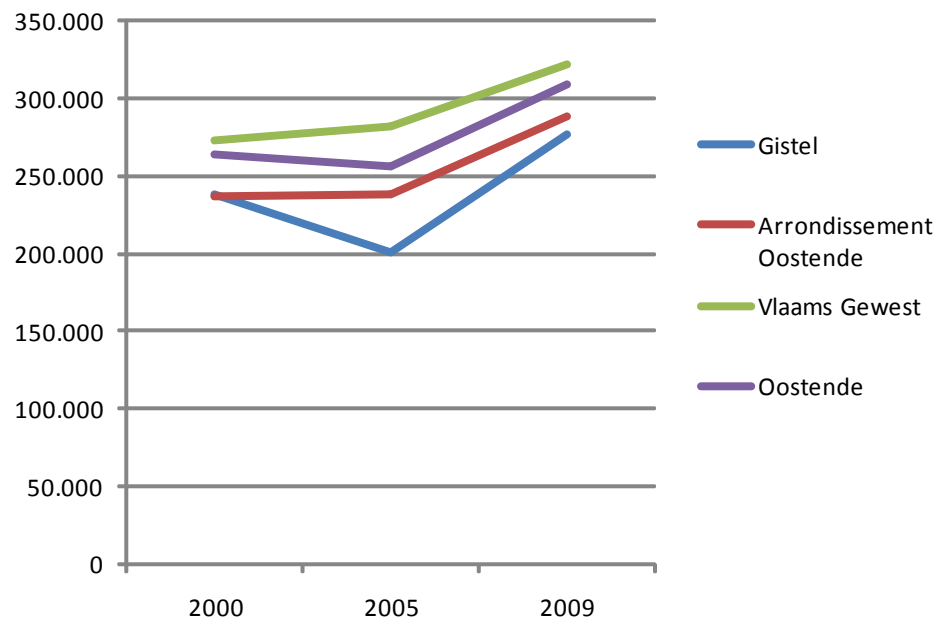
Als voornaamste hypothese kunnen we dus stellen dat de voornaamste drijfveer voor Oostendenaars om naar Gistel uit te wijken de mogelijkheid is om een eigen woning te bouwen. Inderdaad zijn er in Gistel recent nog (heel) wat nieuwe grondgebonden woningen bijgebouwd. De verschillen in prijsniveau's van bestaande woningen lijken niet voldoende sterk om deze beweging te kunnen verklaren. Zoals hoger al aangegeven is er in Oostende inderdaad een aanbod aan relatief betaalbare gezinswoningen voorhanden, maar blijkbaar sluit de typologie ervan niet erg aan bij de woonwensen zoals we die kunnen vermoeden bij de naar Gistel uitgeweken Oostendenaars. Een tegenvoorbeeld is overigens een respondent uit het woningonderzoek in het Westerkwartier, die vanuit Gistel naar een stedelijke rijwoning in Oostende is verhuisd.

De respondenten in Gistel die wilden meewerken aan het onderzoek woonden ofwel hun hele leven of het grootste deel daarvan al in Gistel. Wel was er een jong koppel met beroepsactiviteiten in Oostende en Gistel, en waarvan de man uit Oostende afkomstig was, die er voor kozen zich in Gistel te vestigen waar de vrouw

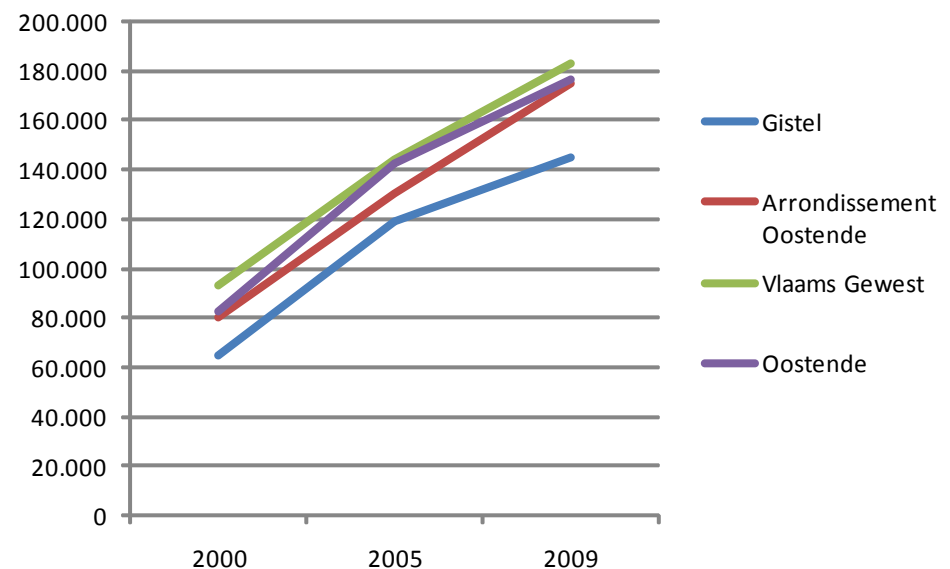
Figuur 8: evolutie van de prijs van gewone woonhuizen in Gistel, Oostende, arrondissement Oostende en het Vlaams Gewest.



Figuur 9: evolutie van de prijs van villa's, bungalows en landhuizen in Gistel, Oostende, arrondissement Oostende en het Vlaams Gewest.



Figuur 10: evolutie van de prijs van appartementen in Gistel, Oostende, arrondissement Oostende en het Vlaams Gewest.



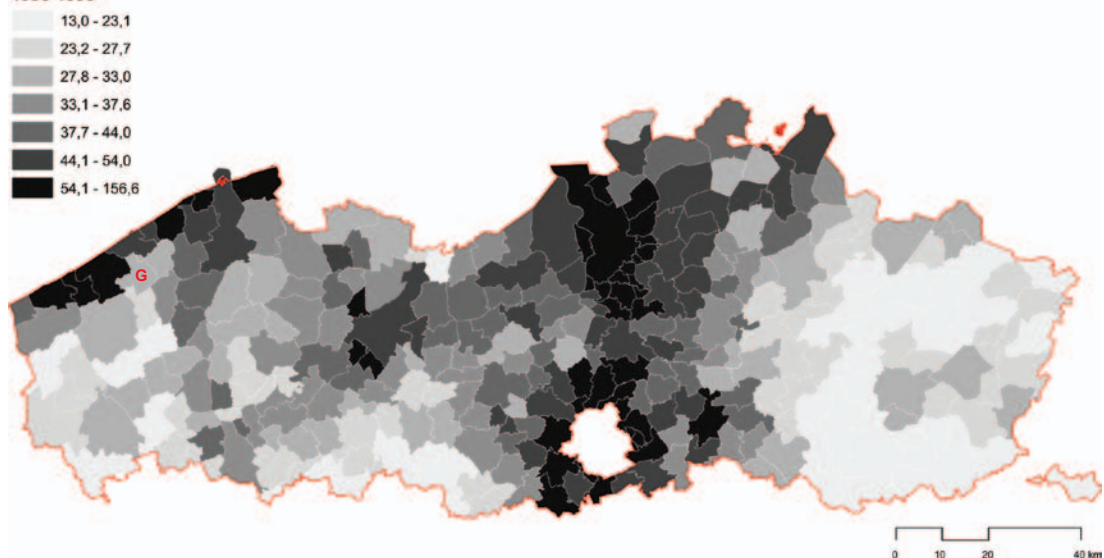
Bron: FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.  
Statistiek van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen. Datum laatste wijziging: vrijdag, 26 november 2010.

opgegroeid is. Er werden expliciet respondenten gezocht in appartementsgebouwen en gevraagd naar tweede verblijven vanuit de hypothese dat indien deze aanwezig zijn we ze wellicht in dat woningtype zouden aantreffen. Uit de gesprekken met de bewoners en met de vastgoedmakelaars bleek dat tweede verblijven alvast geen opvallende toename kennen. Vastgoedmakelaars krijgen slechts sporadisch vragen voor de aankoop van een tweede verblijf. Daarbij gaat het dan niet om appartementen of nieuwe verkavelingswoningen, maar eerder om de sporadische aankoop van bijvoorbeeld een oude hoeve. Voor zover er dan al rechtstreeks sprake zou zijn van verdringing dan legt dit zeker geen druk op nieuwe woonontwikkelingen in de gemeente.

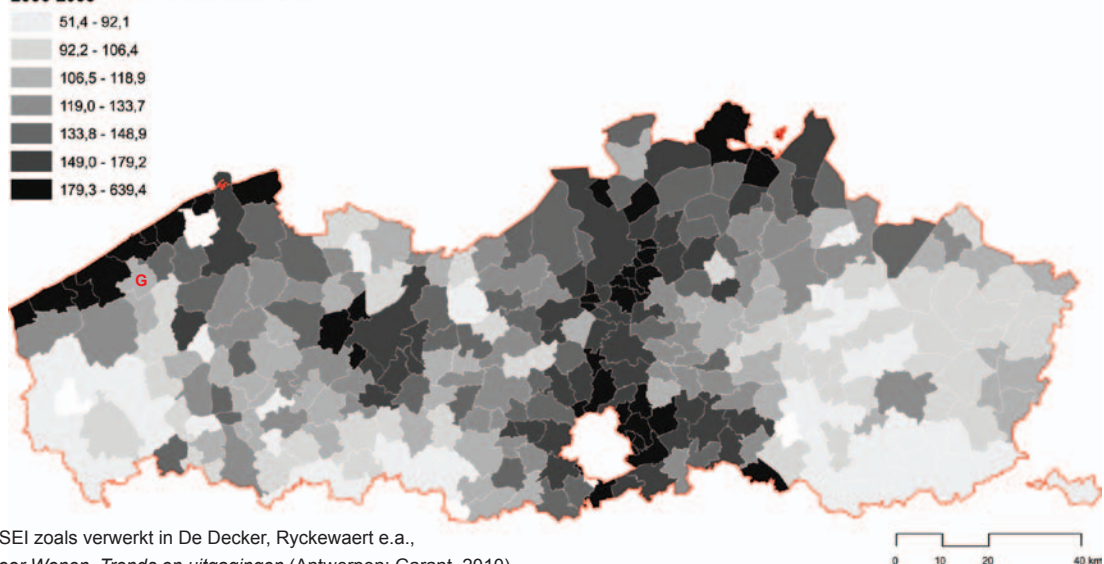
#### *Toetsing met het concept 'wonen in eigen streek'.*

Met het concept "wonen in eigen streek" (Boek 5. Decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt een bijzondere voorwaarde ingevoerd voor de overdracht (verkopen, verhuren voor méér dan 9 jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal) van bepaalde

Kaart 21: Gemiddelde bouwgrondprijs in €/m<sup>2</sup> 1996-1998



Kaart 22: Gemiddelde bouwgrondprijs in €/m<sup>2</sup> 2006-2008



Bron: ADSEI zoals verwerkt in De Decker, Ryckewaert e.a., *Ruimte voor Wonen. Trends en uitdagingen* (Antwerpen: Garant, 2010)

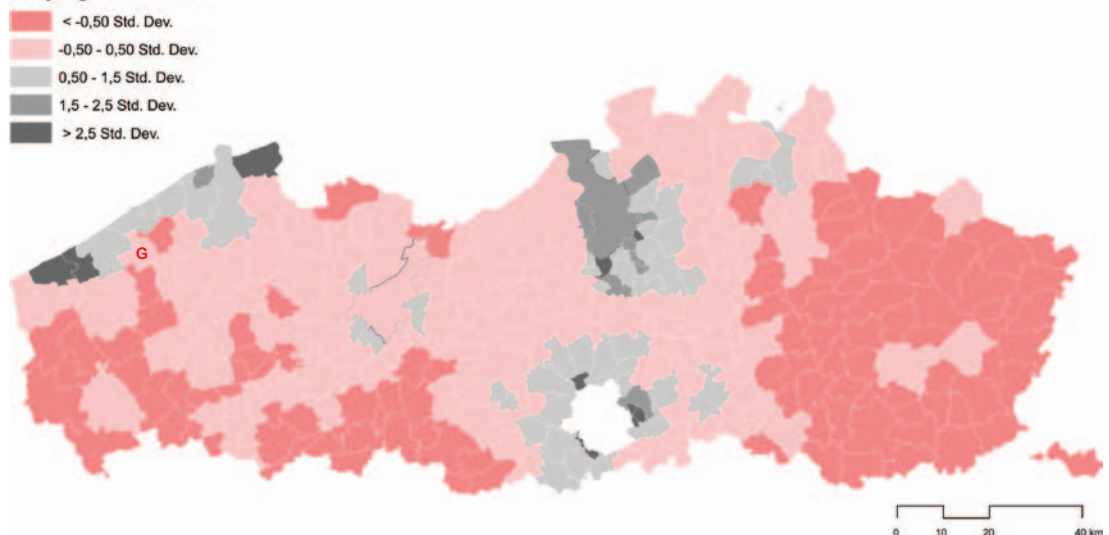
gronden en de daarop opgerichte woningen. Alleen personen met een voldoende band met de gemeente kunnen deze gronden en woningen kopen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt in de gemeenten die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

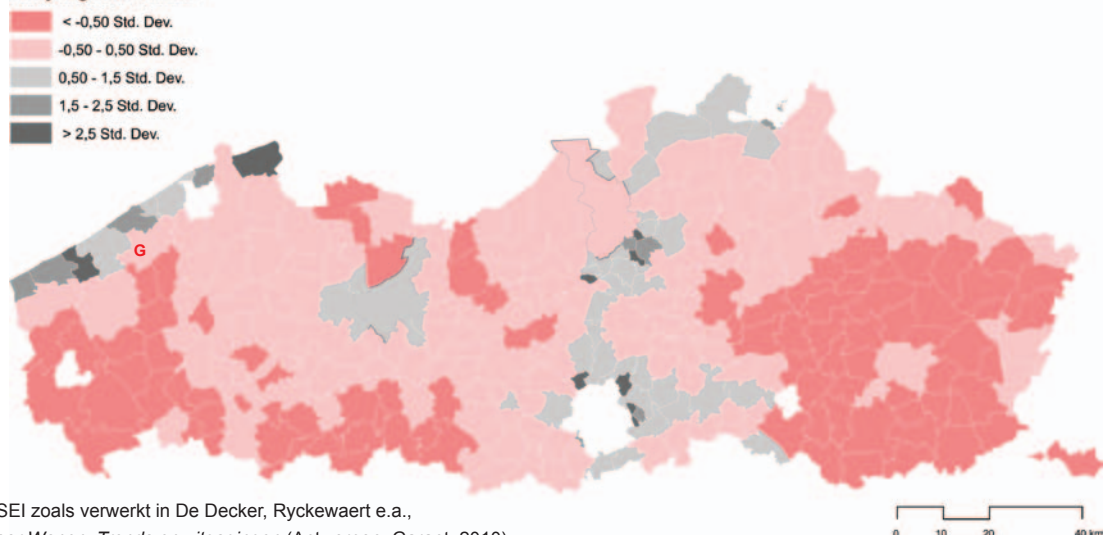
1. De gemeente behoort tot de 40% Vlaamse gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter;
2. De gemeente behoort tot:
  1. Ofwel de 25% Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit;
  2. Ofwel de 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks een lijst vast van de betrokken gemeenten. Deze lijst werd op 22 september 2009 gepubliceerd in het staatsblad en bevat volgende 69 gemeenten voor de periode van 22 september 2009 tot en met 21 september 2012 (in alfabetische volgorde):

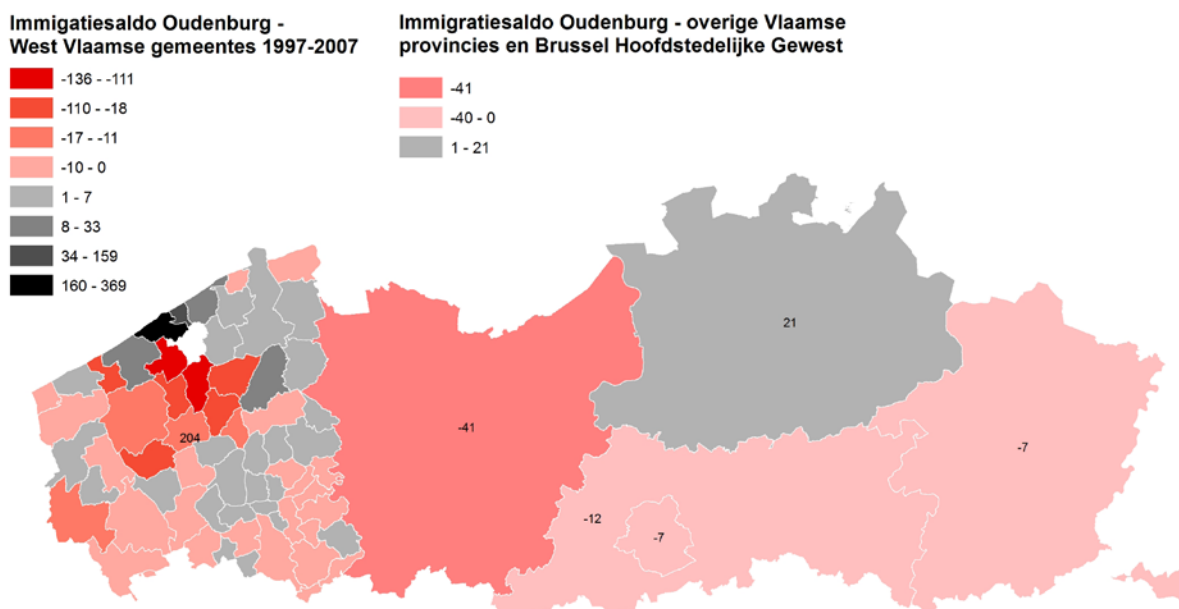
Kaart 23: Gemiddelde bouwgrondprijs 1996-1998  
Afwijking t.o. mediaan



Kaart 24: Gemiddelde bouwgrondprijs 2006-2008  
Afwijking t.o. mediaan



Bron: ADSEI zoals verwerkt in De Decker, Ryckewaert e.a.,  
*Ruimte voor Wonen. Trends en uitgaven* (Antwerpen: Garant, 2010)



Kaart 25: Binnenlands immigratiesaldo Oudenburg voor de West Vlaamse gemeentes, de overige Vlaamse provincies en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: Studiedienst Vlaamse Regering).

Aartselaar, Affligem, Antwerpen, Arendonk, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel, Eddegem, Essen, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart, Hoogstraten, Hove, Kalmthout, Kapellen, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lovendegem, Machelen, Meise, Melle, Merchtem, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Niel, Nieuwpoort, Oudenburg, Ravels, Rumst, Schelle, Sint-Genesius-Rode, Sint-Martens-Latem, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Waasmunster, Wachtebeke, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zingem, Zuienkerke.<sup>1</sup>

De bijzondere voorwaarde geldt dus niet in de gemeente Gistel. Voor het onderzochte studiegebied geldt de bijzondere voorwaarde alleen in de gemeente Oudenburg. Voor Oostende geldt de bijzondere voorwaarde niet. Oostende behoort wel tot de 40% gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs (gemiddelde voor de periode 2005-2007, conform de berekeningswijze toegepast bij de afbakening zoals hoger aangegeven), maar de 'migratie-intensiteit' is er niet hoog genoeg. Oudenburg kent iets lagere prijzen, en is verder geselecteerd omdat het binnen het criterium voor de interne migratie-intensiteit valt. Gistel behoort niet tot de 40% duurste gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter. Dit is ook te zien op kaart 22 waar Oudenburg in een hogere grondprijsklasse terecht is gekomen dan Gistel (voor de periode 2006-2008). Dat de bouwgrondprijzen in Gistel nog wat lager liggen kan te maken hebben met het feit dat er aanbod aan bouwgronden gecreëerd werd door verkavelingen ontwikkeld door de West Vlaamse Intercommunale (WVI).

Ondanks het feit dat Oostende niet geselecteerd werd, moge het ondermeer uit onze analyse van de bouwvergunningen hiervoor duidelijk zijn dat bouw mogelijkheden in Oostende schaars zijn, de bouwgrondprijzen hoog zijn en dat het dus wellicht voor Oostendenaren moeilijk is om betaalbare bouwgronden in de stad te vinden. De selectiecriteria voor 'wonen in eigen streek' houden echter geen rekening met

<sup>1</sup> <http://www.rwo.be/Default.aspx?tabid=12339> laatst geconsulteerd 16/12/2011.

**Som binnenlandse migraties 2005-2007 (absoluut) Oudenburg t.o.v. West Vlaamse gemeenten**



Kaart 26: Som van de binnenlandse migraties (absolute aantallen) van en naar Oudenburg voor de West Vlaamse gemeentes, de overige Vlaamse provincies en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: Studiedienst Vlaamse Regering).

de impact van tweede verblijven op de woningmarkt, wat wellicht verklaart waarom Oostende in weerwil van deze realiteit toch niet weerhouden werd.

Aangezien Oudenburg wel een voldoende hoge migratie-intensiteit laat optekenen lijkt het interessant om hier iets dieper op in te gaan. Net als Gistel tekent Oudenburg een positief immigratiesaldo op. Binnen- en buitenlandse migraties gecombineerd, heeft Oudenburg een positief migratiesaldo van 176 inwoners over de periode 1997-2007. Het binnenlands migratiesaldo bedraagt 147 inwoners en het buitenlands 29 inwoners. Het gros van het positief binnenlands migratiesaldo komt voor rekening van West Vlaanderen en voor een stuk ook van Antwerpen, terwijl Oudenburg wat inwoners verliest aan Oost-Vlaanderen. De migratiebewegingen naar de andere Vlaamse provincies en het Brussels en Waals Gewest zijn zo goed als verwaarloosbaar (Kaart 25).

Binnen West Vlaanderen wint Oudenburg vooral inwoners uit de nabijgelegen kustgemeenten Middelkerke, Oostende, Bredene en De Haan, en ook uit Brugge en haar buurgemeenten. Oudenburg verliest inwoners aan haar zuidelijke buurgemeenten. Net als bij Gistel kunnen we stellen dat er geen rechtstreekse invloed is van de kustmigratie op Oudenburg, tenzij dan in geringe mate vanuit de provincie Antwerpen. Wel kan er ook hier sprake zijn van een verschuiving in tweede orde, met een suburbanisering vanuit de kuststrook. Daarnaast ondervindt Oudenburg ook suburbanisering vanuit het Brugse. De relatief belangrijke migratie-intensiteit komt dus vooral voort uit het samenvallen van beide eerder lokale migratiebewegingen. Ook uit kaart 26 die de som maakt van zowel in- als uitstroom voor de periode 2005-2007 (conform de basisgegevens gehanteerd om de migratie-intensiteit te bepalen volgens art. 5.1.1. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid<sup>1</sup>) blijkt dat de grootste migratie-intensiteit bestaat uit uitwisselingen met naburige en nabijgelegen gemeenten.

<sup>1</sup> Gecoördineerde versie van het Decreet Grond- en Pandenbeleid Gewijzigd bij decreet van 18 december 2009 (BS 30.12.2009) en bij decreet van 9 juli 2010 (BS 19 juli 2010).

Concluderend zouden we kunnen stellen dat er in het Oostendse achterland niet zozeer sprake is van specifieke verdringingsverschijnselen die voortvloeien uit de kustligging (er is in Oostende immers een aanbod aan betaalbare gezinswoningen) maar eerder van het gekende fenomeen van suburbanisatie dat we ook in andere steden aantreffen waarbij bewoners met de wens om een eigen woning te kunnen bouwen naar omliggende gemeenten trekken waar er nog bouwgrond voor grondgebonden woningbouw beschikbaar is. Uiteraard valt het wel te verwachten dat naarmate de nog beschikbare voorraad in Gistel wordt aangesproken, de prijs van de bouwgrond ook hier zal stijgen, maar voor de onderzochte periodes lag het prijsniveau voor bouwgrond in Gistel rondom de mediaan voor Vlaanderen.

## 7. Conclusies

### 7.1. Algemene conclusies

#### Oostende – duale woningmarkt?

Voorgaand onderzoek laat ook enkele meer algemene conclusies toe over de ruimtelijke ontwikkeling van de Oostendse woningmarkt.

Oostende is de enige ‘Stad aan zee’ in Vlaanderen.<sup>1</sup> Dit brengt enerzijds met zich mee dat de stad onderhevig is aan de globale migratietrend van ouderen naar de kust en dat er heel wat tweede verblijven op de woningmarkt te vinden zijn. Recent vertaalt dit zich in een blijvende druk om appartementen te realiseren. Anderzijds biedt Oostende als stad ook mogelijkheden voor bewoners aan de onderzijde van het sociaal-economische spectrum. Een relatief groot aandeel sociale huurwoningen zorgt voor betaalbare huisvesting en daarnaast is er een patrimonium aanwezig van goedkope –en (zeer) bescheiden en niet zelden weinig kwaliteitsvolle- woningen waar weinig kapitaalkrachtigen terecht kunnen of -beter gezegd- komen. Wellicht is Oostende de belangrijkste plek waar er een relatief ruim aanbod van dit type woningen te vinden is in de wijdere omtrek. Tegelijk biedt de toeristische sector heel wat tewerkstellingsmogelijkheden voor deze groepen.

Sommigen zien in een Oostende ook een terminus-stad. Voor de ouderen gaat het dan om (een van de) laatste woonplaatsen in de wooncarrière terwijl zwakkere groepen er vaak na heel wat omzwervingen op de woning- en arbeidsmarkt een laatste toevluchtsoord onder de vorm van (laagbetaalde) (seizoens)arbeid en betaalbare huisvesting vinden. Anderzijds zijn er ook tekenen dat Oostende meer en meer een stad is waar mensen een nieuwe start nemen. Ondernemende jonge gezinnen, vaak van allochtone origine, trachten een nieuw bestaan uit te bouwen via activiteiten in horeca of kleinhandel. Zoals aangegeven door de respondenten in dit onderzoek brengen ze nieuwe zuurstof in buurten als het Westerkwartier. Zoals zo vaak met steden is Oostende een plek ‘where opposites attract.’

Dit doet de vraag rijzen naar de positie van middengroepen van hoog-opgeleide tweeverdieners op de Oostendse woonmarkt. Uit migratie-onderzoek blijkt,<sup>2</sup> dat de steden in de Vlaamse Ruit een grote aantrekkingskracht uitoefenen op de middengroepen die er hogeschoolde en goedbetaalde werkgelegenheid vinden. Wellicht ondervindt de stad Oostende de gevolgen van deze trend, waarbij de stad Gent wellicht de belangrijkste attractiepool is. Het is deze analyse die er ondermeer toe leidt dat men mogelijkheden onderzoekt en reeds successen geboekt heeft met het aantrekken van (universitaire) onderzoekscentra naar Oostende. Ook profileert Oostende zich als dynamische cultuurstad met een eigen profiel.<sup>3</sup>

---

1 Cfr. de door de stad Oostende gebruikte slogan.

2 Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, “Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen,” *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17.

3 Guinevere Claeys, “De verrijzenis van Oostende. Melancholie en mysterie in de hippe stad aan zee,” *De Standaard* (31 juli 2010).

## **Match met het woningpatrimonium – kansen voor een vacant woningpatrimonium?**

Het is duidelijk dat de kort geschetste ontwikkeling zich vertaalt in de ontwikkeling van het woningpatrimonium. Enerzijds blijft er een zeer belangrijke markt bestaan voor appartementen, die gegeven de voortschrijdende vergrijzing nog aan belang zal winnen. Zoals door lokale beleidsactoren aangegeven stelt dit de stad voor de belangrijke uitdaging om in de toekomst de nodige zorg te voorzien voor deze bevolkingsgroepen.

Daarnaast blijft er een nood bestaan aan betaalbare huisvesting voor sociaal-economische zwakke groepen. Hoger verwezen we al naar het dilemma dat een verder doorgedreven kwaliteitsbeleid stelt op dit vlak. Aangezien de capaciteit van 'publieke' woongelegenheden niet volstaat om aan de noden van deze groepen te voldoen, blijft men aangewezen op de private huurmarkt. De vraag is dan hoe er voor gezorgd kan worden dat de kwaliteit van dit patrimonium er op vooruit gaat zonder dat de zwakkere groepen uit de markt geprijsd worden.

De vaststelling in de onderzochte buurten dat er heel wat panden te koop worden aangeboden leidt ons tot de hypothese dat dit patrimonium 'vacant' is, en dit op twee manieren. Enerzijds is er sprake van letterlijke leegstand, waarbij de druk om dit patrimonium tot appartementen te ontwikkelen zal blijven bestaan. Dit wordt in de betrokken buurten verhinderd door het stedelijk beleid dat de opdeling van panden ontmoedigt. Nochtans blijken deze panden vooralsnog weinig gegeerd als gezinswoningen hoewel het prijsniveau ervan niet beduidend hoger is dan het Vlaamse gemiddelde. Men verkiest nog blijkbaar meer een vrijstaande woning in het achterland.

Een ander deel van het patrimonium is vacant en krijgt geen duurzame bestemming omdat het ingeschakeld blijft in de residuele woonmarkt met een tekortschietende woningkwaliteit. Dit wijst meteen op een tweede dilemma dat voortvloeit uit een mogelijke verstrenging van het kwaliteitsbeleid. Immers, indien er van de verhuurders een grotere investering in woonkwaliteit gevraagd wordt lijkt het aannemelijk dat ze dit patrimonium niet langer rendabel aan de zwakste groepen kunnen verhuren, waardoor ook dit vooralsnog residueel gebruikt patrimonium ook letterlijk vacant wordt. Met wellicht een grotere 'appartementsdruk' gericht op tweede verblijvers en/of pensioenmigranten tot gevolg. Of, zoals het kwaliteitsbeleid stuit op de vraag naar wat het alternatief is voor de bewoners, stuit het ook op de vraag naar wat dan het alternatief moet zijn voor het patrimonium.

Omgekeerd legt dit 'vacante' patrimonium in wijken als Oud Hospitaal en Westerkwartier ook een belangrijke potentie bloot. In principe is het een patrimonium dat goed geschikt is als gezinswoning en dat in andere steden als Gent, Antwerpen of Leuven zeer gegeerd is bij middengroepen of tweeverdieners. Gegeven de druk die in het achterland genoteerd wordt, kan de uitdaging er in bestaan om net deze groepen van suburbanisanten een kwalitatief alternatief te bieden in stadswijken als Westerkwartier en Oud Hospitaal.

Naast de reeds aangehaalde pistes om de woonkwaliteit te verbeteren, zoals het voorzien van voldoende herhuisvestingsmogelijkheden en/of het betoelagen van verhuurders, kan bijgevolg een derde piste toegevoegd worden, namelijk deze waarbij de stad (of het autonoom gemeentebedrijf) een actievere rol gaat spelen in

het kwaliteitsbeleid door zelf als initiatiefnemer op te treden via gerichte aankopen en renovaties. Zoals hoger aangegeven wordt deze taak reeds ingevuld door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Naar analogie met het beleid van pandsgewijze renovatie of vervangende nieuwbouw gevoerd in steden als Gent en Antwerpen door de autonome gemeentebedrijven als AG SOB en AG VESPA kan gedacht worden aan gelijkaardige initiatieven voor de private huur- en koopmarkt, waarbij volgens de mogelijkheden van de plek enerzijds wordt ingezet op betaalbare huurwoningen en anderzijds op kwalitatieve stadswoningen die hopelijk potentiële suburbanisanten kunnen aanspreken.

De Vlaamse overheid zou de steden verder in deze doelstelling kunnen ondersteunen. Recent besliste de Vlaamse Regering om 50 miljoen euro vrij te maken voor de oprichting van een (rollend) fonds voor de aankoop van strategische gronden in dure gebieden zoals de kustzone of het gebied rond Brussel. Ook het luik 'wonen in eigen streek' van het decreet grond- en pandenbeleid zet in op het 'reserveren' van een aanbod aan bouwgrond met het oog op het betaalbaar houden van nieuwbouw(woningen) voor inwoners die een band hebben met de streek. Gegeven de resultaten van dit onderzoek zou het onderzocht kunnen worden of het nuttig is kunnen zijn om om deze maatregelen uit dit uit te breiden naar de aankoop van bepaalde panden die potentie bieden om als gezinswoning op de markt gebracht te worden (voor zover dit met het huidige fonds al niet mogelijk is), of althans de betrokken steden en gemeenten daarvoor verder te ondersteunen.

## **7.2. Beleidsaanbevelingen**

1. Het technisch verslag omvat een kwaliteitsbeoordeling die vooral tot doel heeft de veiligheid en gezondheid van de bewoner te waarborgen. De kwaliteitsbeoordeling zou naast veiligheid en stabiliteit meer rekening kunnen houden met functionaliteit, meer in het bijzonder de planopbouw. Naast de oppervlakte- en bezettingsnormen (waarvan kan onderzocht worden of ze niet naar boven toe bijgesteld dienen te worden) kan als minimale eis opgelegd worden dat alle ruimtes van een woning bereikbaar moeten zijn zonder zich in de buitenlucht of de collectieve delen van het gebouw te moeten begeven en dat, indien er meerdere slaapkamers in een woning aanwezig zijn, deze afzonderlijk bereikbaar moeten zijn.
2. Beleidsmaatregelen dienen onderzocht te worden om er voor te zorgen dat het instrumentarium voor kwaliteitsverbetering dat voorhanden is ook effectief kan ingezet worden zonder dat dit leidt tot een verhoging van de prijzen in het onderste segment van de private huurmarkt. Naast het voorzien van voldoende alternatieven om bewoners van slechte woningen te herhuisvesten, het ondersteunen van verhuurders om aan kwaliteitsverbetering te doen kan als derde piste ook een proactiever beleid van kwaliteitsverbetering gevoerd via de aankoop, renovatie of desgevallend vervangende nieuwbouw van slechte (huur) woningen.

## 8. Bibliografie

*Het woonplan in Oostende voor 2001-2006. Deelplan 1 huren, bouwen en kopen in de sociale sector* (Oostende: Stad Oostende, 2001)

VRIND 2010. *Vlaamse regionale indicatoren* (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2010)

Guinevere Claeys, "De verrijzenis van Oostende. Melancholie en mysterie in de hippe stad aan zee," *De Standaard* (31 juli 2010)

Michael Ryckewaert e.a., *Case study Gent - Oudenaarde, deel A. Recente woonpatronen in het tussengebied Gent - Oudenaarde, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand* (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Michael Ryckewaert e.a., *Case study Gent - Oudenaarde, deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweepoorten' als case study, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand* (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Michael Ryckewaert; 'Screening en selectie van onderzoeksgebied voor 2010', (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 9 december 2009)

Kaartje Segers en Pascal De Decker, *Woonpaden van kwetsbare bewoners. Een gevalstudie met (ex-)thuislozen in Oostende* (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2011)

Steunpunt sociale planning, *Kansarmoede analyse opgemaakt op vraag van LOP basisonderwijs Oostende-Middelkerke* (Brugge: Provincie West Vlaanderen, 2009)

Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen," *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17

Filip Vanhaverbeke e.a., *Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oostende* (Oostende: Stad Oostende, 2005)

Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2* (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

Frank Vastmans, Paul De Vries en Erik Buyst, *Het Vlaams woningmarktmodel. Woningprognoses en de werking van de woningmarkt* (Heverlee: Steunpunt ruimte en wonen, 2009)

WES e.a., *Tweede verblijven aan de kust. Onderzoek naar het profiel, de effecten en een toolkit voor het beleid* (Brugge & Brussel: WES & Idea consult, 2009)

Sien Winters e.a., *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid, draft nota* (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Gecoördineerde versie van het *Decreet Grond- en Pandenbeleid*, Belgisch Staatsblad 15 mei 2009, Gewijzigd bij decreet van 18 december 2009 (Belgisch Staatsblad 30 december 2009), en bij decreet van 9 juli 2010 (Belgisch Staatsblad, 19 juli 2010).