

**B R U**  
**G G E**

WOON-  
BELEIDS-  
PLAN



**WOONBELEIDSPLAN BRUGGE**

# WOONBELEIDSPLAN BRUGGE

DE OMGEVINGSANALYSE EN HOE DEZE  
LEIDDE TOT HET WOONBELEIDSPLAN  
VOOR DE STAD BRUGGE

ONDERZOEK IN OPDRACHT VAN STAD BRUGGE

Sven Damen, Katleen Van den Broeck & Sien Winters

## COLOFON

**Gepubliceerd door** KU Leuven HIVA  
ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING  
Parkstraat 47 bus 5300, 3000 LEUVEN, België  
hiva@kuleuven.be  
<http://hiva.kuleuven.be>

D/2021/4718/001 – ISBN 9789088361180  
© 2021 HIVA-KU Leuven

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. *No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.*

# VOORWOORD

De afgelopen jaren is onze kijk op wonen veranderd. Onze huizen en appartementen moeten aan steeds meer prestaties voldoen om duurzaam en energiezuinig te zijn. Ook de kwaliteit van onze woonst wordt steeds beter. Tijdens de vorige legislatuur hebben we met de opknappremie sterk ingezet op de ecologie van de Brugse woningen. Met succes. Het aantal uitgereikte premies stijgt en de woonkwaliteit volgt dezelfde opwaartse lijn. In de komende decennia willen we blijven inzetten op gezonde, veilige en duurzame woningen met meer comfort voor ieder gezin.

Dankzij de samenwerking met verschillende leden van de woonraad werd het voor mij steeds duidelijker dat het aan de onderkant van onze samenleving niet goed zit. We weten dat teveel gezinnen het moeilijk hebben om hun maandelijkse woonkost te betalen. Betaalbaar wonen is een modewoord, maar onbetaalbaar wonen zit nog steeds in de taboesfeer. Dat moet veranderen. We werken hiervoor nauw samen met het OCMW. Ook Vlaanderen is een waardevolle partner, want het Brugs en Vlaams welzijns- en woonbeleid zitten op hetzelfde spoor.

Als stad steunen we volop de sociale huisvestingssector. Bestaande sociale woningen moeten tijdig gerenoveerd worden en we doen al het mogelijke om nieuwe projecten mogelijk te maken.

Open ruimte en natuur dragen wezenlijk bij aan een mooie en gezonde woonomgeving. Het is niet meer wenselijk om grenzeloos uit te breiden. Iedereen zoekt mee naar oplossingen. We slopen verouderde woonconcepten en vervangen ze door kwalitatieve inbreidingsprojecten. We vinden nieuwe woonvormen uit en we zoeken naar nieuwe financiële constructies om het betaalbaar te houden. Vanuit de stad willen we creatieve burgers helpen om hun ideeën uit te werken.

Ik heb het woonbeleidsplan samen met de belangengroepen, de administratie en HIVA-KU Leuven opgemaakt. De onderzoekers behoren tot de top van Vlaanderen als het op woonbeleid aankomt. In de studie is dit duidelijk te zien. Met ieders hulp is de onderbouwing voor de genomen beleidskeuzes van hoogstaand niveau. Ik wil iedereen die meewerkte hiervoor hartelijk danken.

Het woonbeleidsplan is echter geen doel op zich. Het is een leidraad voor ons woonbeleid op korte en op lange termijn. We kijken naar 2030 en zelfs naar 2050 om onze ambitieuze doelen te bereiken. Vandaag vragen we iedereen om ons te blijven helpen. Onze middelen zijn beperkt. Partnerschappen en gelijklopende belangen vanuit andere organisaties en beleidsdomeinen kunnen het woonbeleid exponentieel versterken.

Via de voorziene monitoring willen we de resultaten evalueren en waar nodig bijsturen.

In het beleidsprogramma 2019-2024 kiezen we resoluut voor een warme samenleving waar niemand uit de boot valt. Dit ligt volledig in de lijn met de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties die de basis vormen van ons beleidsprogramma. Het woonbeleidsplan is een verdere uitwerking van onze beleidskeuzes. Het voltallig schepencollege zet zich vanuit ieder beleidsdomein blijvend in voor onze warme buurten.

Franky Demon,  
schepen van ruimtelijke ordening, leefmilieu en sport



# INHOUDSTABEL

Voorwoord	4
Lijst tabellen	8
Lijst figuren	10
Inleiding	12
<b>DEEL 1 - Omgevingsanalyse</b>	<b>13</b>
1 Verzamelen en analyseren van data	13
1.1 Beschrijving gebruikte datasets	13
1.1.1 Grote Woononderzoek 2013	13
1.1.2 Woonsurvey 2018	13
1.1.3 Stadsmonitor 2017	14
1.1.4 Woonwensensurvey Brugge 2019	14
1.1.5 Huurschatter	15
1.1.6 Administratieve databronnen	15
1.2 Gegevens over de vraag naar woningen	15
1.2.1 De Brugse huishoudens	15
1.2.2 Woonuitgaven en betaalbaarheid	22
1.2.3 Subjectieve beleving van de woning en de woonomgeving	30
1.2.4 Woonwensensurvey Brugge 2019	43
1.2.5 Verhuisbewegingen	48
1.2.6 Conclusie over de vraag	55
1.3 Gegevens over het aanbod van woningen	57
1.3.1 Huidige woningvoorraad	57
1.3.2 Verkoop van woonhuizen en appartementen op de secundaire markt	65
1.3.3 Nieuwbouw en renovatie	70
1.3.4 Private huurmarkt	72
1.3.5 Innovatieve woonvormen	77
1.3.6 Conclusies over het aanbod	80
1.4 Confrontatie vraag en aanbod	81
1.4.1 Kwantitatief evenwicht	81
1.4.2 Kwalitatief evenwicht	83

2 Beschrijving van het gevoerde beleid	85
2.1 Beleidsvisie en doelstellingen	85
2.1.1 Visie van de stad Brugge 2019-2024	85
2.1.2 Visie van de Vlaamse overheid op het lokaal woonbeleid	87
2.1.3 Vlaams woonbeleid 2019-2024 en verder	88
2.2 Huidige instrumentarium	89
2.2.1 Reglementering en handhaving	89
2.2.2 Financiële instrumenten	103
2.2.3 Communicatieve instrumenten	113
3 Sterkte-zwakteanalyse	119
3.1 Sterktes	119
3.2 Zwaktes	120
3.3 Kansen	121
3.4 Bedreigingen	123
<b>DEEL 2 - WOONBELEIDSPLAN BRUGGE</b>	<b>125</b>
4 Woonbeleidsplan Brugge	125
4.1 Hoe dit woonbeleidsplan tot stand kwam	125
4.2 Doelstellingen	127
4.3. Acties 2020-2030	128
4.3.1 Visievorming, planning en overleg	128
4.3.2 Regelgeving op vlak van woningkwaliteit	129
4.3.3 Stedenbouwkundige regelgeving	129
4.3.4 Financiële instrumenten	130
4.3.5 Sociale huisvesting	131
4.3.6 Stadswoningen	131
4.3.7 Projectontwikkeling	131
4.3.8 Hulp en opvang bij dringende en ernstige woonnoden	132
4.3.9 Informatie, advies en begeleiding	132
4.4 Financiering	133
4.5 Monitoring	134
<b>BIJLAGEN</b>	<b>136</b>
bijlage 1 Beschrijving websurvey woonwensenonderzoek Brugge	136
<b>REFERENTIES</b>	<b>148</b>

## LIJST TABELLEN

Tabel 1.1	Bevolkingsgegevens in 2018	17
Tabel 1.2	Overzicht eigenaars en huurders, in Brugge en centrumsteden, situatie in 2013	19
Tabel 1.3	Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven, in euro, in 2013	22
Tabel 1.4	Evolutie van het aandeel met woonquote boven 30%, naar ruimtelijke indeling, 2013-2018	25
Tabel 1.5	Evolutie van het aandeel onder de norm van het resterend inkomen, naar ruimtelijke indeling, 2013-2018	27
Tabel 1.6	Evolutie van het aandeel met betalingsproblemen tijdens het afgelopen jaar (1 of meerdere keren), naar ruimtelijke indeling, 2013-2018	28
Tabel 1.7	Motieven die doorslaggevend waren om te verhuizen naar de huidige woning, 2013	32
Tabel 1.8	Opvatting over de woning, 2013	33
Tabel 1.9	Buurtkenmerken ervaren als probleem, 2013	34
Tabel 1.10	Stabiliteit van de buurt, 2013	36
Tabel 1.11	Aard van de sociale contacten met burens, 2013	38
Tabel 1.12	Ervaring woning als te groot of te klein, eigenaar-bewoners, 2013	38
Tabel 1.13	Verhuiscandidate uit de woning en de buurt, 2013	40
Tabel 1.14	Verhuisintenties volgens stadsdeel, Brugge, 2017	43
Tabel 1.15	Karakteristieken woningvoorraad in 2018	59
Tabel 1.16	Woningen met een vochtprobleem	64
Tabel 1.17	Liggingseffect van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden ten opzichte van Brugge (in %)	67
Tabel 1.18	Verkopen op de secundaire markt in 2017	68
Tabel 1.19	Nieuwbouw en renovatie	69
Tabel 1.20	Locatie-effecten centrumsteden ten opzichte van Brugge (2005-2019, in %) en gemiddelde huurprijzen (2018 CIB)	75
Tabel 1.21	Toename van Airbnb in Brussel, Brugge, Gent, Antwerpen en Leuven	77
Tabel 2.1	Uitgaven volgens meerjarenprogramma Stad Brugge beleidsitem BIO62900	87
Tabel b1.1	Aantal respondenten, per groep	136
Tabel b1.2	Leeftijdsverdeling, per groep	136
Tabel b1.3	Verdeling inkomenscategorieën, per groep	136
Tabel b1.4	Veranderingen in samenstelling huishouden, recent verhuisden	137



Tabel b1.5	Veranderingen in samenstelling huishouden, zoekers	137
Tabel b1.6	Verdeling naar activiteitscategorie, per groep	138
Tabel b1.7	Verdeling naar onderwijscategorie, per groep	138
Tabel b1.8	Verdeling naar huidig en gewenst eigendomsstatuut, per groep	138
Tabel b1.9	Verdeling naar huidig en gewenste ligging van de woning, per groep	139
Tabel b1.10	Verdeling naar huidig en gewenste stadsdeel indien Brugge, per groep	139
Tabel b1.11	Verdeling naar huidig en gewenste woningtype, per groep	139
Tabel b1.12	Match en mismatch huidig en gewenste woningtype, totaal	140
Tabel b1.13	Aantal slaapkamers in huidige en gewenste woning, per groep	140
Tabel b1.14	Match en mismatch huidig en gewenste aantal slaapkamers, totaal	140
Tabel b1.15	Staat van de woning, volgens groep	141
Tabel b1.16	Delen van binnenfuncties in huidige en gewenste woning, per groep	141
Tabel b1.17	Beschrijving buitenruimte in huidige en gewenste woning, per groep	141
Tabel b1.18	Voorzieningen aanwezig in de buurt in huidige en gewenste woning, per groep	142
Tabel b1.19	Kenmerken van de buurt in huidige en gewenste woning, per groep	143
Tabel b1.20	Rol voorzieningen en buurtkenmerken in huidige en gewenste woning, per groep	143
Tabel b1.21	Deelname aan nieuwe wooninitiatieven overwogen in de zoektocht, volgens groep	144
Tabel b1.22	Deelname aan type van nieuwe wooninitiatieven, volgens groep	144
Tabel b1.23	Bereidheid tot betalen voor de woning, volgens groep	145
Tabel b1.24	Moeilijkheden vinden van een woning, volgens groep	145
Tabel b1.25	Andere moeilijkheden bij het vinden van een woning	146
Tabel b1.26	Verwachtingen voor woning bijstellen tijdens zoektocht, volgens groep	146
Tabel b1.27	Andere aanpassingen van de verwachtingen bij het vinden van een woning	147

## LIJST FIGUREN

Figuur 1.1	Netto belastbaar inkomen per aangifte (gemiddelde en mediaan) en per inwoner in Brugge en in de andere centrumsteden, inkomstenjaar 2017	18
Figuur 1.2	Percentages eigenaars, private en sociale huurders in centrumsteden, 2013	20
Figuur 1.3	Evolutie aantal huishoudens naar grootte (2002-2017) en prognoses (2022-2032)	21
Figuur 1.4	Vergelijking woonuitgaven huurders en eigenaars met lening in centrumsteden, in euro, 2013	23
Figuur 1.5	Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013	25
Figuur 1.6	Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013	26
Figuur 1.7	Aandeel met met betalingsproblemen tijdens het afgelopen jaar (1 of meerdere keren), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013	28
Figuur 1.8	Opvatting woning als definitieve woning, naar centrumsteden, 2013	34
Figuur 1.9	Aandeel eigenaar-bewoners ervaart woning als te klein, naar centrumsteden, 2013	39
Figuur 1.10	Misschien tot zeker verhuizen uit woning en buurt, naar centrumsteden, 2013	41
Figuur 1.11	Netto verhuisbewegingen per deelgemeente per leeftijdscategorie, in 2018	49
Figuur 1.12	Gemiddelde procentuele bevolkingsgroei per leeftijd van 2011 tot en met 2019 in Brugge en centrumsteden	50
Figuur 1.13	Aandeel per gemeente van instroom in Brugge per leeftijdscategorie, in 2018	52
Figuur 1.14	Aandeel per gemeente van uitstroom uit Brugge per leeftijdscategorie, in 2018	53
Figuur 1.15	Aandeel uitstroom per statistische sector en leeftijdscategorie	54
Figuur 1.16	Aandeel instroom per statistische sector en leeftijdscategorie	54
Figuur 1.17	Vertrekkans per statistische sector en leeftijdscategorie	55
Figuur 1.18	Karakteristieken woningen in Brugge en buurgemeenten per wijk	60

Figuur 1.19	Aandeel slechte tot zeer slechte woningen per centrumstad, met 95%-betrouwbaarheidsinterval, Vlaanderen, 2013	62
Figuur 1.20	Aandeel woningen met een vochtprobleem, naar centrumsteden, 2013	65
Figuur 1.21	Vergunde woongelegenheden per jaar naar type woning	71
Figuur 1.22	Toename in aantal woongelegenheden per jaar naar type woning	72
Figuur 1.23	Hedonische huurprijsindex voor woonhuizen (panel A) en appartementen (panel B), 2010=100	74
Figuur 1.24	Procentueel verschil in locatie-effect t.o.v. gemiddelde wijk op basis van huurschatter in Brugge en buurgemeenten	76
Figuur 1.25	Projectie huishoudens en aantal woongelegenheden tot en met 2035	82
Figuur 2.1	Aantal woningen nieuw toegevoegd aan de inventaris ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen in Brugge	91
Figuur 2.2	Aantal uitgereikte conformiteitsattesten voor woningen in Brugge	93

# INLEIDING

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 bevat het voornemen om een woonbeleidsplan op te maken. Onder een woonbeleidsplan verstaan we een door de gemeenteraad goedgekeurd gemeentelijk beleidsdocument dat de visie weergeeft van de gemeente op lange termijn over de verschillende aspecten van het lokaal woonbeleid. Het vormt het eindresultaat van een planningsproces met de verschillende lokale woonactoren, dat vertrekkende vanuit de kennis en analyse van de gegeven situatie in een aantal stappen komt tot prioritaire beleidskeuzes en een tijdsgebonden actieprogramma.

De afgelopen jaren is vanuit wetenschappelijke hoek heel wat kennis opgebouwd over wonen in Vlaanderen in het algemeen en over het functioneren van de woningmarkt.<sup>1</sup>

Het was een bewuste keuze van de stad Brugge om bij de voorbereiding van haar woonbeleidsplan gebruik te maken van deze kennis. In de zomer van 2019 schreef de stad daarom een onderzoeksopdracht uit voor wetenschappelijke ondersteuning bij de opmaak van het woonbeleidsplan. Dit rapport brengt verslag uit over dit proces. Het bevat de gegevens en achterliggende informatie die gebruikt is om doelstellingen en acties te formuleren voor het Brugse woonbeleid.

Dit rapport bevat vier hoofdstukken. Het eerste en meest uitvoerige hoofdstuk brengt gedetailleerde cijfers over de Brugse woningmarkt. In het tweede hoofdstuk geven we een overzicht van het woonbeleid dat de stad voert. De twee hoofdstukken samen leidt in hoofdstuk 3 tot een sterkte-zwakteanalyse. Deze drie hoofdstukken vormen zo samen de inhoudelijke basis van het woonbeleidsplan. Hoofdstuk 4 is dan het feitelijke woonbeleidsplan, dat niet alleen het resultaat is van wetenschappelijk cijferwerk, maar ook van een uitvoerig consultatieproces waarin finaal ook politieke keuzes zijn gemaakt.

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld het onderzoek van het Steunpunt Wonen ([www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)).

# DEEL 1 - OMGEVINGSANALYSE

## 1 VERZAMELEN EN ANALYSEREN VAN DATA

### 1.1 Beschrijving gebruikte datasets

We gebruiken enerzijds steekproefdata en anderzijds administratieve data. Het Grote Woononderzoek 2013, de Woonsurvey 2018 en de Stadsmonitor 2017 (zie beschrijving hieronder) zijn steekproefdata. Bij de interpretatie van deze gegevens moet rekening gehouden worden met de grootte van de populatie en de grootte van de getrokken steekproef, de foutenmarge en het betrouwbaarheidsniveau. Er wordt meestal een foutenmarge van 5% en een betrouwbaarheid van 95% gebruikt. De steekproefgrootte die daarvoor nodig is, is afhankelijk van de populatie. Voor een populatie van bv. 1.000 zijn 278 respondenten nodig om met 95% betrouwbaarheid te kunnen zeggen dat het resultaat voor de hele populatie tussen 'resultaat steekproef' – en + 5% ligt; voor een populatie van 100.000 zijn 383 respondenten nodig. Indien er te weinig respondenten zijn, en de betrouwbaarheid lager en/of de foutenmarges groter zijn, is het minder duidelijk te stellen dat het resultaat niet op toeval berust en een goede weerspiegeling van de hele populatie is. Bij de resultaten geven we steeds het aantal observaties (N) weer waarop het resultaat berust en/of het betrouwbaarheidsinterval.

#### 1.1.1 Grote Woononderzoek 2013

Het Grote Woononderzoek 2013 (GW02013) is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens dat werd uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse overheid. Bij ongeveer 10.000 huishoudens werd een interview afgenomen waarin gepeild werd naar diverse aspecten van de woonsituatie, de woonuitgaven en de financiering hiervan, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woonwensen en tevredenheid.

Het steekproefdesign van het GW02013 voorzag in een ophoging van het steekproefaantal voor de 13 centrumsteden, met als doel ook voor de afzonderlijke centrumsteden een aantal indicatoren te kunnen berekenen. Voor de stad Brugge bevat de ongewogen steekproef voor het interview 389 eenheden. Deze steekproefomvang laat niet toe om gedetailleerde analyses uit te voeren (bv. onderscheid naar doelgroepen, gebiedsindelingen binnen Brugge), maar wel om de situatie in Brugge te vergelijken met cijfers voor Vlaanderen en met andere Vlaamse centrumsteden.

Een nadeel van het GW0 is dat de data intussen al van 2013 zijn. Helaas is er geen meer recente bron die dergelijk detail bevat.

#### 1.1.2 Woonsurvey 2018

Recent werden de gegevens van de Woonsurvey 2018 beschikbaar. Deze steekproef is echter enkel representatief op Vlaams niveau. Daarmee hebben we wel een zicht op de evoluties en trends op Vlaams niveau, wat indicatief kan zijn voor wat zich ook in Brugge afspeelt. De steekproef kan ook ingedeeld worden in vier ruimtelijke categorieën:

de grootsteden (Antwerpen en Gent), de regionale steden (de andere centrumsteden), de kleine steden en andere gemeenten. Wat er gebeurt binnen de groep 'regionale steden', waar Brugge toe behoort, kan ook aanzien worden als indicatief voor Brugge.

### **1.1.3 Stadsmonitor 2017**

Op de website over de stadsmonitor lezen we het volgende (<https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/wat-zijn-de-gemeente-en-de-stadsmonitor>):

*'De gemeente- en de stadsmonitor zijn omgevingsscanners die de brede omgeving van elke Vlaamse gemeente en centrumstad in beeld brengen. Beide monitoren bevatten meer dan 200 indicatoren, waaronder meer dan 80 survey-indicatoren, die afkomstig zijn uit een grootschalige bevraging bij een representatief staal van de inwoners in elke Vlaamse gemeente of stad.'*

In 2017 vond de zesde editie van de stadsmonitor plaats. Voor de stad Brugge werd toen een ophoging naar vijf stadsdelen uitgevoerd zodat ook uitspraken konden worden gedaan op niveau van deze vijf stadsdelen. De informatie kan teruggevonden worden op [brugge.incijfers.be](http://brugge.incijfers.be). Alle indicatoren zijn voor Brugge en per stadsdeel beschikbaar.

De vijf stadsdelen zijn:

- Brugge-Centrum en Christus-Koning;
- Sint-Andries en Sint-Michiels;
- Assebroek en Sint-Kruis;
- Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke;
- Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge.

Vergelijken met het GWO2013 en de WS2018 is niet steeds mogelijk. Sommige vragen zijn wel gelijkaardig maar niet op dezelfde manier gesteld; maar vooral gaat het in beide woononderzoeken over een steekproef van huishoudens terwijl de stadsmonitor een steekproef van inwoners (individueel) is.

### **1.1.4 Woonwensensurvey Brugge 2019**

Om zicht te krijgen op de problemen die huishoudens tegenkomen wanneer ze een woning zoeken in Brugge en om na te gaan in hoeverre de huidige woningsituatie een afspiegeling is van de gewenste, werd specifiek voor het opmaken van het woonbeleidsplan Brugge een websurvey gelanceerd: de woonwensensurvey Brugge. De verspreiding gebeurde via websites van de stad, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, de vastgoedkantoren en werden ook de bewoners van het co-housing project Stoer Huus aangesproken. Er werd ook een bericht in de lokale krant geplaatst. De websurvey was voor iedereen toegankelijk en kon ook verder verspreid worden. De survey stond open van 25 oktober tot 22 november 2019. Ze werd gericht aan huishoudens die recent naar of in Brugge verhuisden (recent = minder dan twee jaar geleden) en aan huishoudens die nog zoeken naar een woning in Brugge. Aangezien de survey geen toevalstrekking van respondenten inhoudt, kan er niet geclaimd worden dat deze representatief is voor de zoekers en recent verhuisden. Het kan wel indicaties geven zonder dat deze representatief zijn. Meer gegevens over de respondenten zijn te vinden bij de bespreking van de resultaten.

### **1.1.5 Huurschatter**

Om de huurmarkt te beschrijven zijn data schaars. Huurcontracten worden dan wel verplicht geregistreerd in de huurcontractendatabank van de AAPD, toch heeft deze databank enkel de registratie als doel. Bijkomende woningkarakteristieken zijn slechts zeer partieel aanwezig, waardoor het moeilijk is de woonkost van gelijkaardige woningen te vergelijken tussen locaties of over de tijd. Met de databank van de 'Huurschatter' is er nu echter een recente en zeer gedetailleerde databron (Vastmans et al., 2016). De Huurschatter is een webapplicatie van de Vlaamse Overheid waar huurders en verhuurders een schatting kunnen verkrijgen van de huurwaarde van een woning of appartement. Na de lancering in april 2013 zorgde de media-aandacht onmiddellijk voor een intensief gebruik van de website. De data die wordt ingegeven door de huurders en verhuurders, wordt bijgehouden om de webapplicatie in de toekomst verder te verfijnen. We maken gebruik van een export van de databank die gebruikt werd om het achterliggende model van de webapplicatie te vernieuwen in 2019 (Vastmans, 2019).

Aangezien de Vlaamse huurschatter heel wat kenmerken bevraagd is het mogelijk een zeer gedetailleerd beeld te krijgen van de woongelegenheden in de dataset. De dataset bevat onder meer informatie over de aanvangsdatum van het huurcontract, de huidige huurprijs, bouwjaar, type woning (eengezinswoning: gesloten, open, halfopen; appartement), garage/parkeerplaats, aantal slaapkamers, bewoonbare oppervlakte, aantal verdiepingen. De dataset bevat ook heel wat informatie over de staat van de woning en de energetische kenmerken (isolatie, EPC).

### **1.1.6 Administratieve databronnen**

Ten slotte maken we ook gebruik van diverse administratieve databronnen. Een belangrijke bron is bijvoorbeeld de residentiële bevolking zoals ingeschreven in het Rijksregister van natuurlijke personen. Deze gegevens zullen noodzakelijk zijn voor het beschrijven van de Brugse bevolking en verhuisbewegingen. Toekomstige huishoudprognoses worden bekomen via Statistiek Vlaanderen. Voor de beschrijving van de aanbodzijde maken we gebruik van databronnen van de AAPD voor karakteristieken van de volledige woningstock en verkoopprijzen. Voor data met betrekking tot de afgeleverde bouwvergunningen maken we gebruik van Statbel.

## **1.2 Gegevens over de vraag naar woningen**

### **1.2.1 De Brugse huishoudens**

#### *1.2.1.1 Omvang en samenstelling van de huishoudens*

In 2019 waren er in Brugge 118.325 inwoners en 54.540 private huishoudens (Statbel).

Hoe verhoudt de bevolking in Brugge zich ten opzichte van buurgemeenten en andere centrumsteden? Tabel 1.1 geeft voor het jaar 2018 een selectie van bevolkingskarakteristieken weer voor Brugge in vergelijking met de buurgemeenten en andere centrumsteden. De waarden zijn gemarkeerd in een blauwe kleur waarbij de intensiteit van de kleur weergeeft hoe hoog de variabele zich verhoudt ten opzichte van de andere buurgemeenten of centrumsteden.

Zoals weergegeven in tabel 1.1 is Brugge met 118.579 inwoners in 2018 de 3de grootste centrumstad in Vlaanderen na Antwerpen (523.496 inwoners) en Gent (260.537). Met een bevolkingsdichtheid van 857 inwoners per km<sup>2</sup> heeft Brugge echter wel een relatief lage bevolkingsdichtheid. Enkel Genk (753 inwoners per km<sup>2</sup>), Hasselt (760) en Turnhout (789) hebben een lagere bevolkingsdichtheid. Ten opzichte van de buurgemeenten is de bevolkingsdichtheid dan weer hoog. Enkel Blankenberge heeft een nog hogere bevolkingsdichtheid.

23,4% van de Brugse bevolking is minimum 65 jaar oud. De Brugse bevolking is daarmee opmerkelijk ouder in vergelijking met de buurgemeenten en andere centrumsteden. Van de buurgemeenten hebben enkel de kustgemeenten Blankenberge (30,7%) en Knokke-Heist (35%) een hoger aandeel 65-plussers. In de andere centrumsteden enkel de kustgemeente Oostende (27,8%).

Het percentage inwoners van niet-Belgische herkomst bedraagt in Brugge 13,7% in 2018. Van de buurgemeenten heeft enkel Knokke-Heist (14,4%) een hoger aandeel inwoners van niet-Belgische herkomst. Ten opzichte van de andere centrumsteden heeft Brugge echter het laagste aandeel personen van niet-Belgische herkomst.

Indien we naar de gezinssamenstelling kijken zien we dat Brugge een relatief lage gemiddelde huishoudgrootte (2,15 personen) heeft en een hoog aandeel 1-persoonshuishoudens (36,4%). In vergelijking met de buurgemeenten hebben enkel de kustgemeenten een lagere gemiddelde huishoudgrootte en een hoger aandeel 1-persoonshuishoudens. Ook ten opzichte van de andere centrumsteden heeft Brugge een relatief lage gemiddelde huishoudgrootte: enkel Leuven (1,99 personen) en Oostende (1,94) hebben een lagere huishoudgrootte. In vergelijking met de andere centrumsteden heeft Brugge het 6de hoogst aandeel 1-persoonshuishoudens en het hoogst aandeel 2-persoonshuishoudens. In vergelijking met de buurgemeenten dan weer het laagst aandeel 2-persoonshuishoudens. In de laatste kolom van tabel 1.1 geven we het aandeel personen in 2018 weer dat op hetzelfde adres woont als één jaar eerder. In Brugge woonde in 2018 90% van de inwoners op hetzelfde adres als één jaar eerder. In vergelijking met de buurgemeenten hebben enkel de kustgemeenten een hogere verhuisintensiteit. Ten opzichte van de andere centrumsteden zijn er enkel meer inwoners op hetzelfde adres in Genk (92,2%), Hasselt (90,4%) en Mechelen (90,2%). Verder in dit rapport volgen meer gegevens over de verhuisbewegingen.



Tabel 1.1 Bevolkingsgegevens in 2018

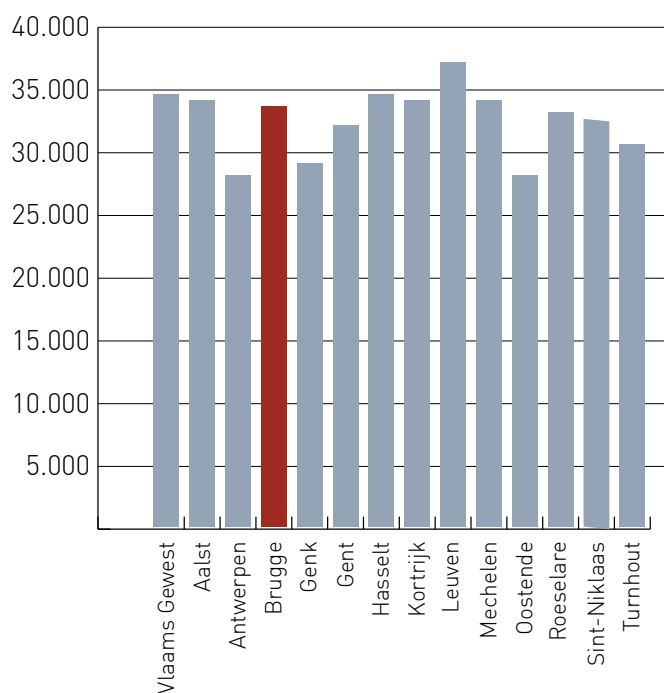
	Aantal inwoners	Bevolkingsdichtheid	Percentage 18-64 jaar	Percentage 65+	Percentage niet-Belgische herkomst	Huishoudgrootte	Percentage 1-persoons-huishoudens	Percentage 2-persoons-huishoudens	Percentage op zelfde adres
<b>A. Buurgemeenten</b>									
Brugge	118.579	857	59,9	23,4	13,7	2,15	36,4	35	90
Beernem	15.691	219	60,9	20,5	5,3	2,37	26,4	37,9	92,6
Blankenberge	20.347	1.169	56,2	30,7	12,5	1,9	43,3	36,8	87,8
Damme	11.011	123	60,1	21,9	6,7	2,36	26,3	38,9	92,5
Jabbeke	13.885	258	60,5	21,9	5,2	2,4	24,1	38,8	94,5
Knokke-Heist	33.131	587	53,9	35	14,4	1,95	40,5	38,6	89,3
Oostkamp	23.574	296	59,4	21,3	6,5	2,39	26,1	37,6	91,8
Zedelgem	22.650	375	60,6	20,6	5,3	2,42	23,8	38,8	92,7
Zuilenkerke	2.741	56	62,3	21,6	5,6	2,35	25,2	39,6	94,5
<b>B. Centrumsteden</b>									
Brugge	118.579	857	59,9	23,4	13,7	2,15	36,4	35	118.579
Aalst	85.766	1.098	60,9	19,6	21,4	2,24	34,7	33,5	85.766
Antwerpen	523.496	2.560	60,8	16,6	50	2,21	43	27,4	523.496
Genk	66.159	753	61,4	18,9	55,9	2,5	28,8	31,7	66.159
Gent	260.537	1.668	64,2	16,6	33,5	2,15	41,4	29,7	260.537
Hasselt	77.705	760	61,5	21,8	20,9	2,16	36,6	34,4	77.705
Kortrijk	76.443	955	59,3	21,4	19,4	2,25	35,4	33,2	76.443
Leuven	101.465	1.792	66,6	16,1	32,6	1,99	48,3	27,2	101.465
Mechelen	86.428	1.326	60,8	17,1	33	2,36	34,9	31,3	86.428
Oostende	71.481	1.895	56,8	27,8	22,1	1,94	45,4	33	71.481
Roeselare	62.446	1.044	60,8	20	15,5	2,27	32,7	34,7	62.446
Sint-Niklaas	77.390	924	58,8	19,8	27	2,33	33,6	33,1	77.390
Turnhout	44.211	789	61,3	19,3	31,7	2,23	35,8	33,8	44.211

### 1.2.1.2 Sociaaleconomische situatie

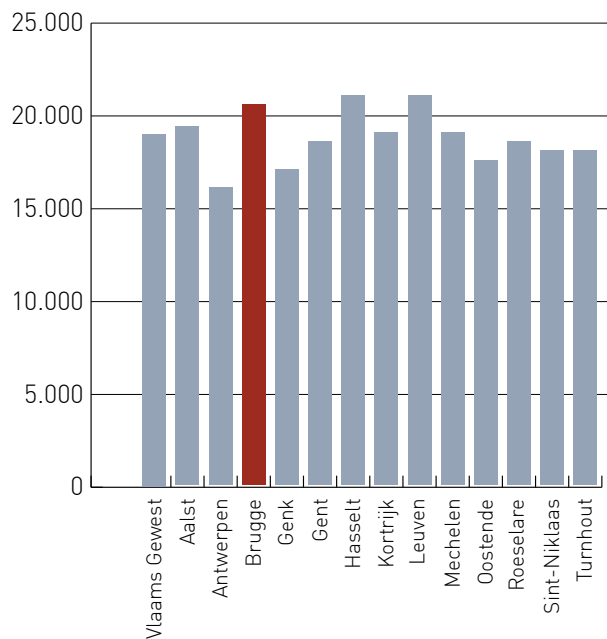
Helaas bestaan er geen administratieve gegevens om de inkomens van huishoudens te kennen. Via fiscale statistieken kennen we het gemiddeld netto belastbaar inkomen per aangifte. Maar deze fiscale statistieken hebben een aantal problemen. Er is vooreerst een niet te verwaarlozen aantal huishoudens met meerdere aangiften. Het inkomen per huishouden zal dus hoger zijn dan het inkomen per aangifte. Daarnaast zitten bepaalde inkomens, zoals bijvoorbeeld kinderbijslag, leeflonen en alimentatiegelden, niet in de fiscale aangiften. Niettemin blijft het - met deze informatie in het achterhoofd - interessant om de beschikbare gegevens voor Brugge te vergelijken met de gegevens voor andere centrumsteden. In volgende figuren wordt die vergelijking gemaakt voor het inkomstenjaar 2017.

**Figuur 1.1 Netto belastbaar inkomen per aangifte (gemiddelde en mediaan) en per inwoner in Brugge en in de andere centrumsteden, inkomstenjaar 2017**

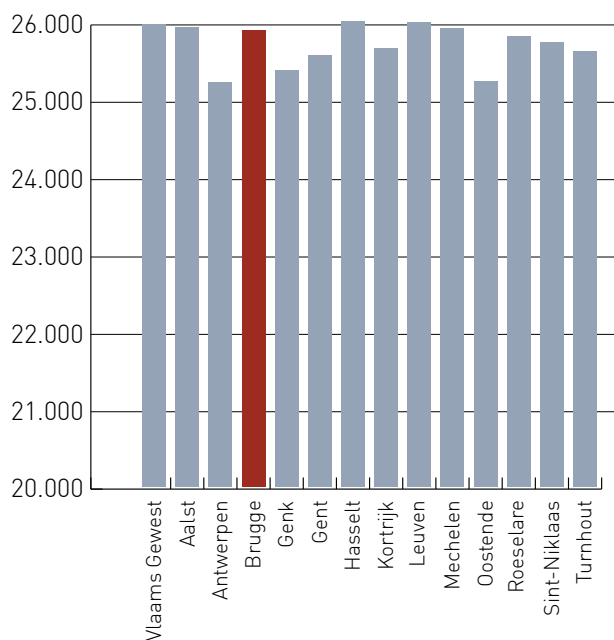
Gemiddeld inkomen/aangifte



Gemiddeld inkomen/inwoner



Mediaan inkomen/aangifte



De figuren tonen dat zowel per aangifte (gemiddelde en mediaan) als per inwoner (gemiddeld) het netto-belastbaar inkomen in Brugge niet ver van de waarden voor het Vlaamse Gewest ligt en relatief hoog in vergelijking met andere centrumsteden.

Opvallend is ook in de statistieken dat Brugge voor een centrumstad relatief weinig inwoners heeft met een (equivalent) leefloon in het kader van het Recht op Maatschappelijke Integratie of Maatschappelijke Hulp. Voor Brugge in 2017 bedroeg dit aandeel 5 op 1 000 inwoners, waar dit in het Vlaamse Gewest 6 was en in de centrumsteden zelfs 13,7 (Stadsmonitor). Een dergelijk laag aandeel vinden we ook bij de jongeren, in de groep 18-24-jarigen: in Brugge ging het over 17,7 personen met een (equivalent) leefloon, tegenover 22,4 in het Vlaamse Gewest en 48,9 in de centrumsteden. Opvallend is dan wel dat er in Brugge relatief meer gebruik wordt gemaakt van de inkomensgarantie voor ouderen/het gewaarborgd inkomen voor bejaarden. Dit bedroeg in 2017 in Brugge 4,2 per 1.000 inwoners van 65 jaar en ouder, waar dit 2,0 was in het Vlaamse Gewest en 2,8 in de centrumsteden. Een verklaring is niet direct duidelijk.

In lijn met de relatief hoge inkomens vinden we in Brugge ook relatief weinig werkloosheid. De werkloosheidsgraad bedroeg in 2015 voor de totale bevolking 6,7%, tegenover 7,8% voor het Vlaamse Gewest.

### 1.2.1.3 Eigendomsstatuut

In tabel 1.2 geven we een overzicht van de eigendomsstatuten in Brugge en in alle centrumsteden samen (inclusief Brugge) op basis van het GWO2013.

**Tabel 1.2** Overzicht eigenaars en huurders, in Brugge en centrumsteden, situatie in 2013

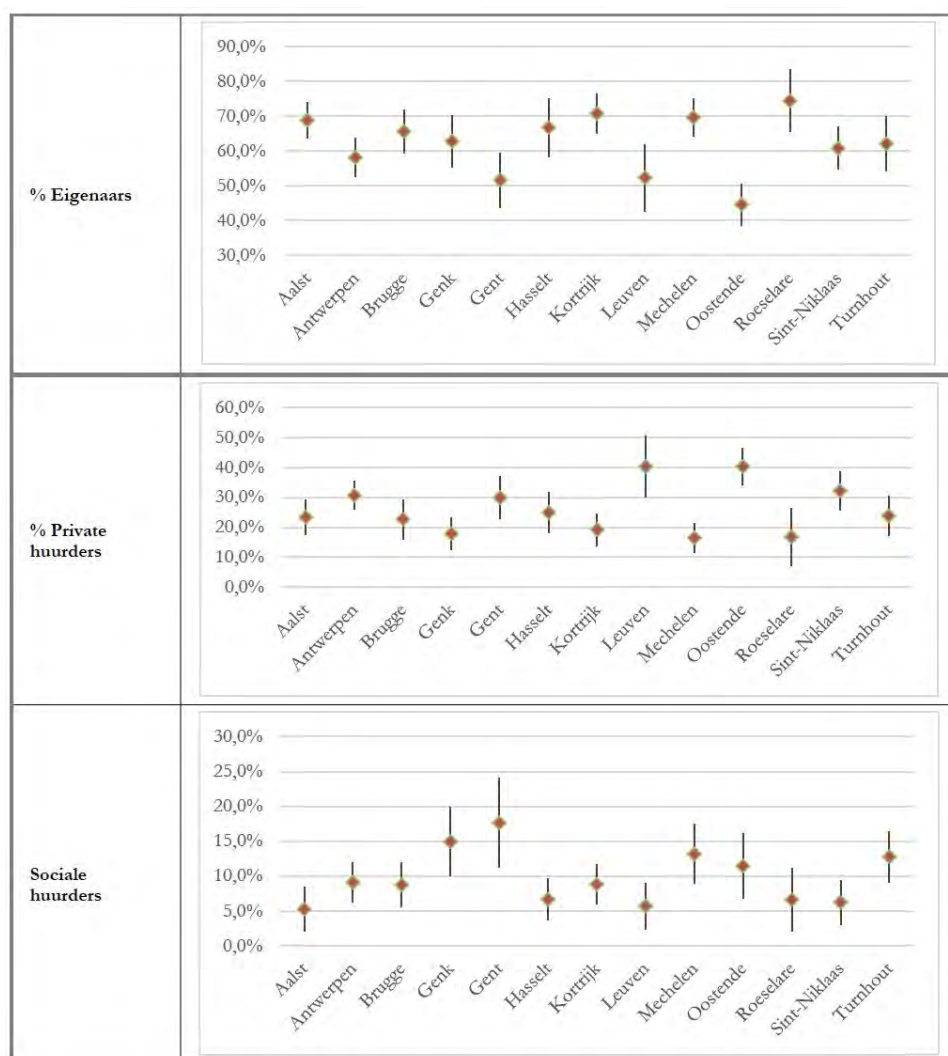
	% in Brugge	Aantal observaties voor Brugge (N)	% in centrumsteden*
Totaal	100	389	100
Eigenaars	65,6	294	59,4
Waarvan eigenaars met lening (% van alle bewoners)	26,4	117	28,7
Waarvan eigenaars zonder lening (% van alle bewoners)	38,7	165	30,5
Huurders (private en sociale)	31,4	83	38,6
Waarvan private huurders (% van alle bewoners)	22,7	55	28,3
Waarvan sociale huurders (% van alle bewoners)	8,7	27	10,3
Gratis bewoners	3,1	12	2,0

\* Inclusief Brugge. Bron GWO2013

We vinden dat het percentage eigenaars in Brugge hoger lijkt dan wat gemiddeld voor de centrumsteden het geval is (66% in Brugge t.o.v. 59% gemiddeld). Het gaat vooral over een grotere groep eigenaars zonder lening. In Heylen (2015) zien we dat het percentage eigenaars in Brugge significant groter is dan in Gent en Oostende maar dat er geen significante verschillen met de andere centrumsteden bestaan (zie ook figuur 1.2 hieronder). De private huurmarkt is in Brugge (23%) significant kleiner dan in Leuven en Oostende maar lijkt anders eerder een gemiddelde positie te bekleden tussen de centrumsteden. Ook de sociale huurmarkt lijkt eerder gemiddeld (9%).

Het betreft hier surveydata en administratieve data zijn altijd beter, maar minder gedetailleerd, en zeggen bijvoorbeeld niets over wie nog de lening afbetaald. De vergelijking met administratieve data leert dat het aandeel eigenaars in Brugge volgens het GWO zo goed als hetzelfde is als volgens de Census 2011, waar dit 64,4% bedraagt. VMSW-data leveren als resultaat dat er 6,8% sociale woningen zijn in eigendom van SHM's. Daarnaast zijn er echter ook nog woningen bij andere actoren (SVK's, gemeente, ...), waardoor het verschil met de surveydata kleiner wordt. Recentere data van de FOD Financiën op basis van een verwerking van kadasterdata geven gelijkaardige conclusies. Deze gegevens worden besproken in het hoofdstuk over het aanbod.

Figuur 1.2 Percentages eigenaars, private en sociale huurders in centrumsteden, 2013



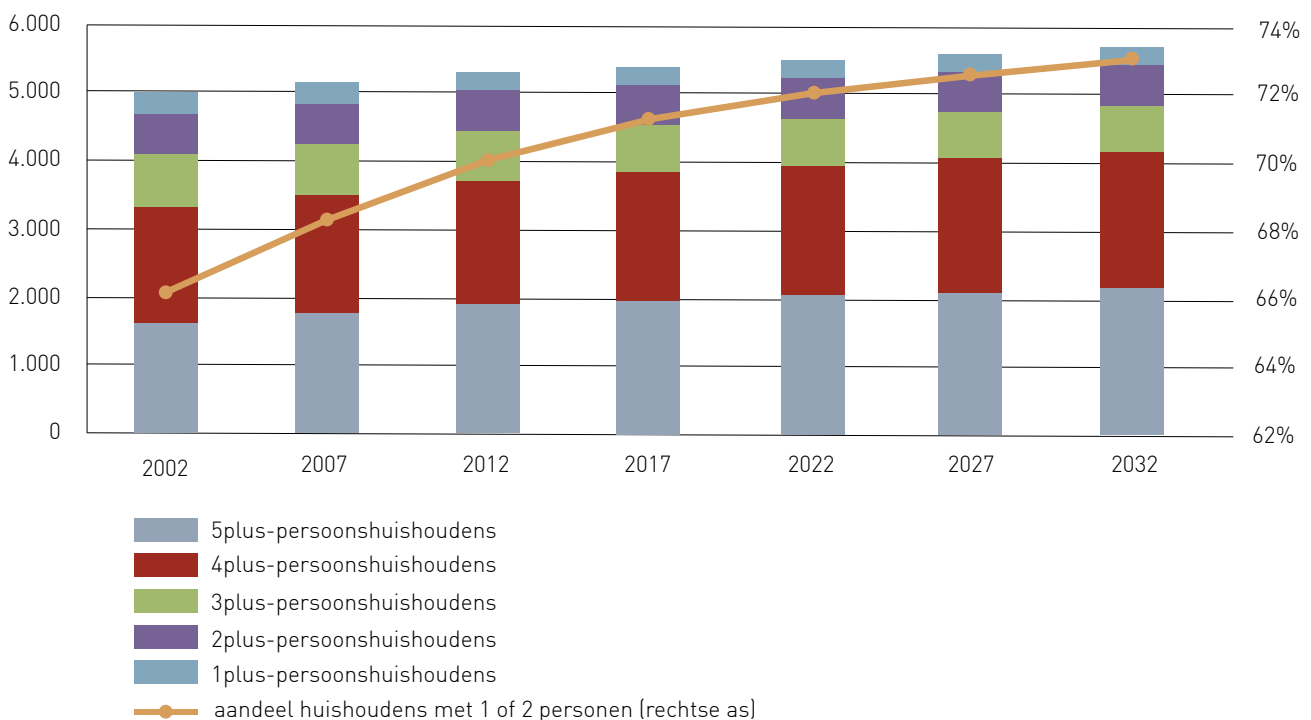
Bron GW02013

### 1.2.1.4 Bevolkingsprognoses

Om een beter beeld te krijgen van de verwachte evolutie van het aantal huishoudens en de toekomstige huishoudgrootte maken we gebruik van prognoses van Statistiek Vlaanderen. Figuur 1.3 geeft de evolutie van het aantal huishoudens in Brugge weer in 2002, 2007, 2012 en 2017 naar huishoudgrootte en de prognoses van Statistiek Vlaanderen voor 2022, 2027 en 2032. De oranje lijn geeft ook de evolutie en de prognose van het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens weer in deze jaartallen (op de rechtse as). De figuur toont aan dat er volgens deze prognose 2168 nieuwe huishoudens gaan bijkomen tussen 2017 en 2032. De grootste toename vinden we in de 1- en 2-persoonshuishoudens (respectievelijk 1.311 en 1.230 bijkomende huishoudens). De andere huishoudgroottes kennen een verwachte afname in die periode. Bijgevolg neemt het verwachte aandeel van 1- en 2-persoonshuishoudens verder toe. Toch is de toename van het verwachte aandeel kleine huishoudens minder snel als in de periode van 2002 tot en met 2017.

Het is belangrijk te vermelden dat dergelijke huishoudprognoses gemaakt worden onder bepaalde assumpties met betrekking tot de samenstelling van de huishoudens in de toekomst. Concreet kan dit bijvoorbeeld betekenen dat het aandeel 2-persoonshuishoudens in de toekomst met x% zal toenemen omdat dit aandeel in het verleden met x% is toegenomen. Een gevolg hiervan is dat de werkelijke gerealiseerde bevolkingssamenstelling in de toekomst anders kan zijn dan de huidige bevolkingsprognose door wijzigingen in het beleid. Indien de stad erin slaagt om in de toekomst via het beleid meer jonge gezinnen met kinderen aan te trekken, zullen de gerealiseerde bevolkingsprognoses anders zijn.

**Figuur 1.3 Evolutie aantal huishoudens naar grootte (2002-2017) en prognoses (2022-2032)**



Bron Statistiek Vlaanderen

## 1.2.2 Woonuitgaven en betaalbaarheid

### 1.2.2.1 Woonuitgaven

De maandelijkse woonuitgave is de huurprijs (indien de bewoner huurt) of de som van de maandelijkse afbetalingen voor één of meerdere leningen voor de woning (indien het over eigenaar-bewoners gaat). We tonen de woonuitgaven op basis van het GW02013 enkel voor huurders en eigenaar-bewoners samen. Om uitspraken te doen die te veralgemenen zijn naar de verschillende eigendomsstatuten per centrumstad, zijn de aantallen te laag.

**Tabel 1.3 Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven, in euro, in 2013**

Gemiddelde woonuitgave	Eigenaars met lening en huurders, in euro	N
Brugge	566	183
Centrumsteden	590	2.972
Vlaanderen	619	5.325

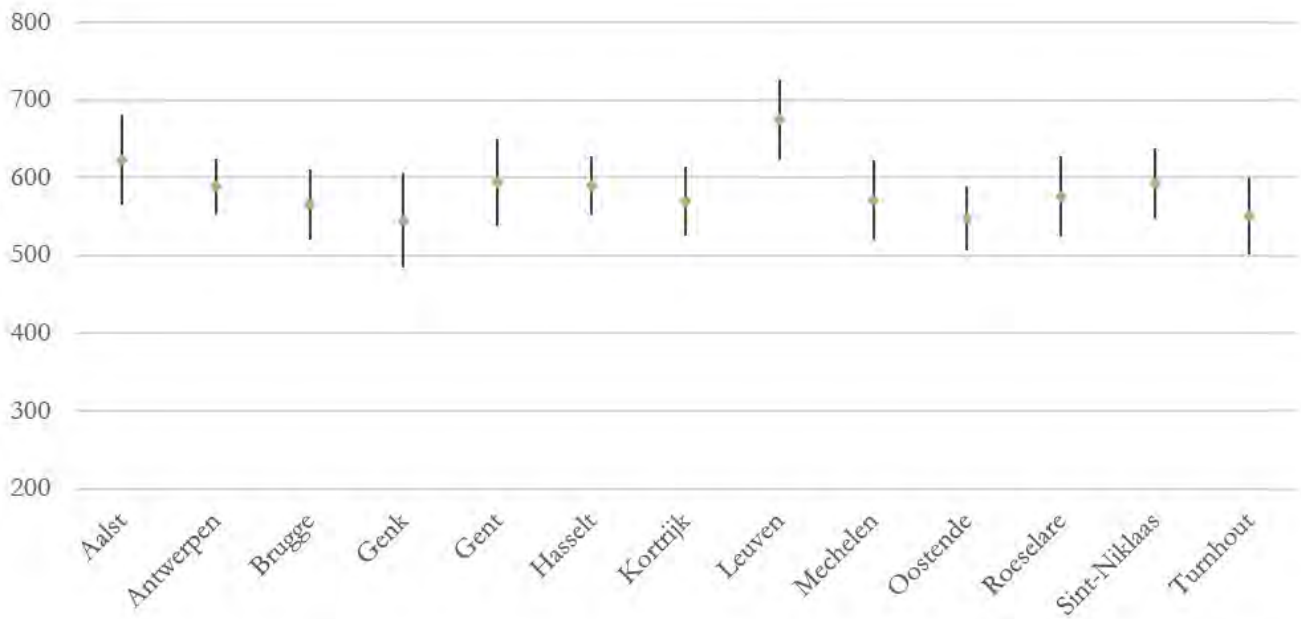
Bron GW02013

Voor de woonuitgaven bekijken we het geheel aan eigenaars met een lening en huurders (dus zonder de gratis bewoners en de eigenaars die geen lening meer afbetalen). De gemiddelde woonuitgaven in tabel 1.3 tonen dat deze in Brugge gemiddeld 566 euro bedragen. Het gemiddelde voor alle centrumsteden bedraagt 590 euro en voor Vlaanderen 619 euro. Het gemiddelde van de centrumsteden wordt sterk beïnvloed door de hoge woonuitgaven in Leuven, Antwerpen en Gent.

Wanneer we naar de centrumsteden afzonderlijk kijken (figuur 1.4), zien we dat de woonuitgaven van huurders en eigenaars met een lening in Brugge enkel significant onder die van Leuven gelegen zijn maar niet significant verschillen van de woonuitgaven in de andere centrumsteden.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Er is pas een significant verschil wanneer de bovengrens van het betrouwbaarheidsinterval voor Brugge onder de ondergrens van het betrouwbaarheidsinterval van een andere stad gelegen is.

Figuur 1.4 Vergelijking woonuitgaven huurders en eigenaars met lening in centrumsteden, in euro, 2013



Bron GW02013

Dus met uitzondering van Leuven zijn de woonuitgaven anno 2013 in Brugge niet verschillend van die in de andere centrumsteden. Specifiek voor huurders vinden we in Heylen (2015) dat de huurprijs op de private markt voor Brugge in 2013 aan de hoge kant lijkt in vergelijking met andere centrumsteden (gemiddeld 608 euro in Brugge en 557 euro gemiddeld in centrumsteden), maar waarbij enkel het verschil met Kortrijk (501 euro) significant is. Dus we kunnen besluiten dat Brugge zich niet significant onderscheidt van de andere centrumsteden noch voor woonuitgaven algemeen noch voor betaalde private huurprijzen, maar zoals hoger uitgelegd kan dit ook te maken hebben met de beperkte steekproefomvang. In het hoofdstuk met gegevens over het woningaanbod tonen we de cijfers op basis van de Huurschatter, die een meer gedetailleerd waarbij ook rekening wordt gehouden met de woningkenmerken.

Tussen 2013 en 2019 kan er ook veel veranderd zijn. In lopende prijzen zijn de woonuitgaven opgelopen maar in reële prijzen lijkt dit niet overal het geval. Uit Heylen & Vanderstraeten (2019, p. 92) blijkt dat de gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt tussen 2013 en 2018 (uitgedrukt in prijzen van 2018) significant gestegen is voor heel Vlaanderen (voor alle woningtypes van gemiddeld 600 euro naar 631 euro) maar niet significant gestegen is in stedelijke gebieden, noch in de groep van 'grote steden' (Antwerpen en Gent) noch in de groep van 'regionale steden' (de 11 andere centrumsteden). Behalve in Limburg zijn er ook geen significante toenames merkbaar in de gemiddelde huurprijs op provincieniveau. De woonuitgaven van eigenaars die een lening afbetalen (zonder correctie voor bv. woonbonus), zijn tussen 2013 en 2018 ook niet significant gestegen (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Opnieuw verwijzen we naar het hoofdstuk over het woningaanbod, waar de evolutie van de huurprijs wordt besproken, gecorrigeerd voor verschillen in woningkenmerken.

Tenzij er voor de steden in een bepaalde ruimtelijke categorie verschillende prijsevoluties hebben plaatsgevonden, kunnen we veronderstellen dat de positie van Brugge tegenover andere centrumsteden wat betreft de woonuitgaven niet gewijzigd is.

### *1.2.2.1 Betaalbaarheidsindicatoren*

Om de betaalbaarheid weer te geven zijn niet enkel de woonuitgaven nodig, maar worden deze vergeleken ten opzichte van het besteedbare inkomen. Zo krijgen we bijvoorbeeld een woonquote: ratio van woonuitgaven ten opzichte van het besteedbare inkomen. Indien deze meer bedraagt dan 30% zijn er betaalbaarheidsproblemen. Een andere maat voor betaalbaarheid is het residueel inkomen. Indien het besteedbaar inkomen, na betaling van de woonuitgaven, onder een bepaalde norm ligt die de kost van menswaardig leven aangeeft (zie Storms & Van den Bosch, 2008), zijn er betaalbaarheidsproblemen.

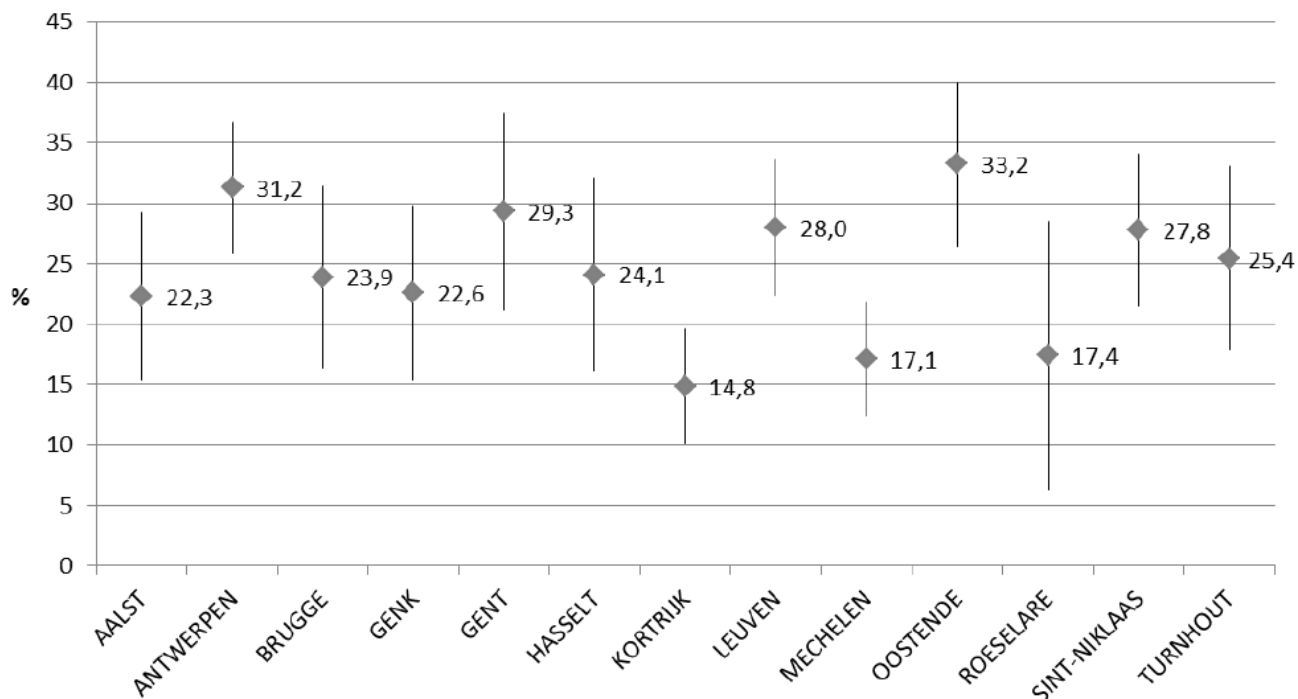
Het equivalent besteedbaar inkomen (besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor het aantal en type personen in het gezin) lijkt in Vlaanderen niet significant te zijn toegenomen tussen 2013 en 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019) in geen enkele deelmarkt (eigenaars, private en sociale huurders) maar de verschillen tussen de deelmarkten blijven wel bestaan: het laagste gemiddelde inkomen wordt opgetekend bij de sociale huurders en het hoogste bij eigenaars met een af te betalen lening. Aangezien gemiddeld gezien noch de woonuitgaven noch de equivalent besteedbare inkomens zijn toegenomen, kunnen we verwachten dat ook de betaalbaarheidsindicatoren niet zijn verslechterd (of verbeterd). Voor het jaar 2013 kunnen we de cijfers van Brugge vergelijken met de andere centrumsteden alsook voor de observatiemomenten uit de stadsmonitor doch niet voor de WS2018.

#### **a) Aandeel huishoudens met woonquote boven 30%**

In 2013 heeft 20% van de huishoudens in Vlaanderen een woonquote die meer dan 30% bedraagt (zie tabel 1.4). Figuur 1.5 toont de aandelen per centrumstad met een woonquote boven 30% in 2013. In Brugge heeft 24% van de bewoners een woonuitgave die meer bedraagt dan 30% van het besteedbaar inkomen. Er zijn geen significante verschillen merkbaar met de andere centrumsteden.



**Figuur 1.5 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013**



N=4 877.  
Bron Heylen (2015, p. 32) o.b.v. GW02013

**Tabel 1.4 Evolutie van het aandeel met woonquote boven 30%, naar ruimtelijke indeling, 2013-2018**

%	2013	2018
Vlaanderen	19,6	20,6
Centrumsteden	27,1	25,1
Brugge	23,9	/
Grote steden	30,3	29,2
Regionale steden	23,3	21,4
Kleine steden	16,5	22,1*
Andere gemeenten	16,8	18,0

\* Verschil tussen 2018 en 2013 is significant op 5%; \*\* significant op 1%.  
Bron GW02013 en WS2018

Voor het jaar 2018 konden geen aparte cijfers per centrumstad berekend worden, maar op basis van de gegevens uit de stadsmonitor (2017) kunnen we wel een vergelijking doen.<sup>3</sup> In Brugge is in 2017 voor 19,7% (op persoonsniveau) de woonkost groter dan 30% van het gezinsinkomen (uit: brugge.incijfers.be). Brugge vergeleken met de andere centrumsteden zien we dat het aandeel in Brugge (20%) onder de gemiddelden van Antwerpen (29%), Gent (23%) en Leuven (25%) ligt. Omdat er geen betrouwbaarheidsintervallen werden meegegeven kunnen we niet zeggen of het om significante verschillen gaat of niet. Het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsproblemen volgens deze indicator is het laagst in Roeselare (16%) en Kortrijk (16%).

<sup>3</sup> <https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be>.

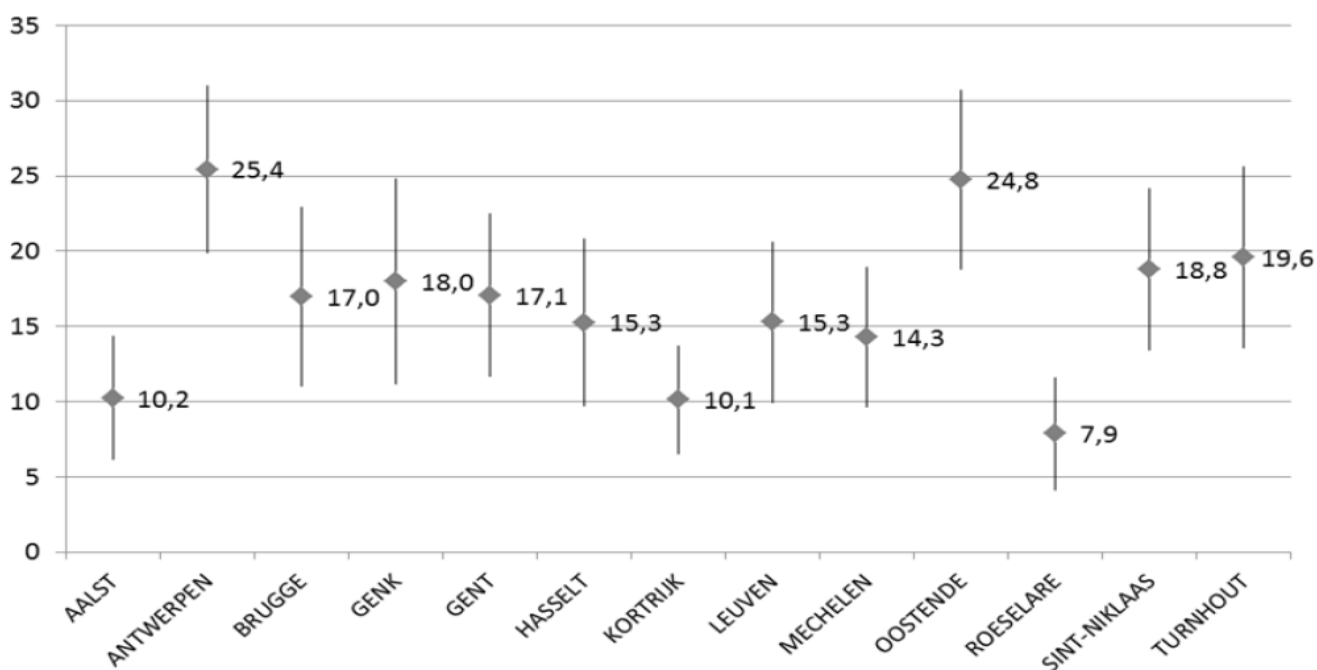
Voor 2018 waren op basis van de Woonsurvey geen uitspraken op niveau van de centrumsteden mogelijk, maar wanneer we naar de evolutie kijken in de regionale steden (centrumsteden zonder Antwerpen en Gent) zien we een status quo (de daling van 23 naar 21% is niet significant). Indien we dit als indicatief voor Brugge beschouwen kunnen we aannemen dat de betaalbaarheidsproblemen toe- noch afgenomen zijn.

Het percentage inwoners waar de woonkost meer dan 30% van het besteedbaar inkomen bedraagt, is significant hoger in het stadsdeel Brugge-Centrum en Christus-Koning (29%) dan gemiddeld voor Brugge (20%) (zie [brugge.incijfers.be](http://brugge.incijfers.be)). Het verschil is het grootst met Sint-Andries en Sint-Michiels (woonquote groter dan 30% voor 14% van de inwoners) en met Assebroek en Sint-Kruis (17%). In Brugge-Centrum en Christus-Koning bevindt zich ook de relatief grootste groep inwoners die het laatste jaar problemen kenden met het afbetalen van de lening of de huur (7% tegenover in de andere vier stadsdelen: 3 tot 4%).

## b) Resterend inkomen

De methode om de betaalbaarheid na te gaan via het resterend inkomen houdt in tegenstelling met de methode van de woonquote wel rekening met het type van gezin en met werkelijke noodzakelijke uitgaven die nodig zijn om menswaardig te leven. Op basis van de data uit het GW02013 werd deze indicator door Heylen (2015) berekend voor Vlaanderen (zie tabel 1.5: 13,5%) en deze laat ook de vergelijking naar centrumsteden toe. In figuur 1.6 zien we de verschillen over de centrumsteden.

Figuur 1.6 Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013



Bron Heylen (2015, p.40) o.b.v. GW02013

We zien hier voor Brugge dat het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsproblemen volgens de indicator van het resterend inkomen 17% bedraagt. Dit benadert het gemiddelde voor de centrumsteden (19%). We zien geen significante verschillen opduiken tussen Brugge en andere centrumsteden.

**Tabel 1.5 Evolutie van het aandeel onder de norm van het resterend inkomen, naar ruimtelijke indeling, 2013-2018**

%	2013	2018
Vlaanderen	13,5	11,7*
Centrumsteden	19,0	16,2
Brugge	17,0	/
Grote steden	22,4	20,7
Regionale steden	15,5	12,0
Kleine steden	12,6	11,8
Andere gemeenten	11,0	9,8

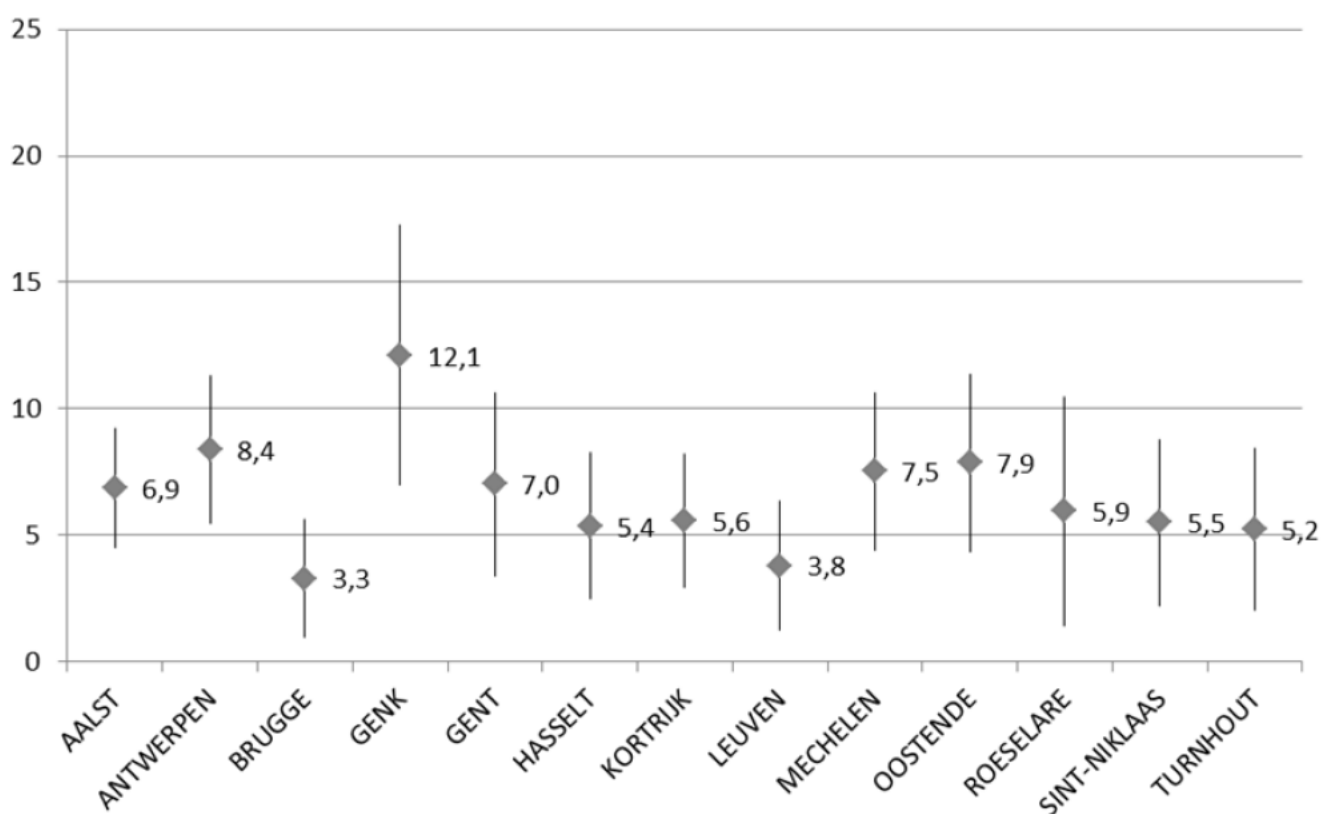
Bron GW02013 en WS2018

Voor alle regionale steden (centrumsteden zonder Antwerpen en Gent) ligt het percentage huishoudens met een resterend inkomen dat onder de budgetnorm valt op 16% in 2018. Het percentage voor Brugge komt dus op ongeveer het gemiddelde voor de regionale steden uit. Wanneer we de evolutie van de betaalbaarheid op basis van deze indicator bekijken voor de regionale steden, vinden we ook hier een status quo voor de regionale steden (en ook de andere groepen). We kunnen vermoeden dat dit ook voor Brugge het geval is.

### c) Subjectieve indicator

Er bestaat ook een subjectieve betaalbaarheidsindicator waar aan de bewoner zelf gevraagd wordt of er het afgelopen jaar problemen waren bij het betalen van de vaste woonkosten of de verbruikskosten. De antwoordmogelijkheden waren: Geen enkele keer, 1 keer, Meerdere keren, Elke maand opnieuw. Indien de categorieën worden samengevoegd tot '1 of meerdere keren' vinden we in Heylen (2015) dat 6% van de huishoudens met betalingsproblemen wordt geconfronteerd. In de centrumsteden is dit 7%. In figuur 1.7 zien we dat het aandeel met zelf gerapporteerde betalingsproblemen in Brugge (3%) bij de laagste onder de centrumsteden behoort, maar enkel significant onder het percentage huishoudens met betalingsproblemen in Genk (12%) valt.

Figuur 1.7 Aandeel met met betalingsproblemen tijdens het afgelopen jaar (1 of meerdere keren), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013



Bron Heylen (2015, p.44) o.b.v. GW02013

Tabel 1.6 Evolutie van het aandeel met betalingsproblemen tijdens het afgelopen jaar (1 of meerdere keren), naar ruimtelijke indeling, 2013-2018

%	2013	2018
Vlaanderen	5,7	5,5
Centrumsteden	6,9	7,6
Brugge	3,3	/
Grote steden	7,9	9,1
Regionale steden	5,9	6,2
Kleine steden	6,3	6,7
Andere gemeenten	4,8	4,0

Bron GW02013 en WS2018

In de bevraging voor de Stadsmonitor<sup>4</sup> werd ook een vraag gesteld in verband met betalingsproblemen. Deze luidde als volgt: 'Is het gedurende het afgelopen jaar voorgekomen dat jij of een andere persoon van het gezin de huishuur/lening voor de woning niet (op tijd) kon betalen om financiële redenen?' De vraag werd opgenomen in de bevraging van 2011, 2014 en 2017 dus kunnen er ook evoluties uit afgeleid worden. Voor alle centrumsteden samen betrof dit in 2017 6% huishoudens. Over de verschillende jaren heen, is er niet veel verandering in de percentages (met 8% in 2011, 7% in 2014 en 6% in 2017 voor alle centrumsteden samen). Brugge tekent in 2017 het laagste percentage op (4%) in de groep van centrumsteden, samen met Hasselt, Kortrijk en Leuven. Ook wat deze indicator betreft, zien we noch een verslechtering noch een verbetering.

### *1.2.2.2 Conclusie over betaalbaarheid*

Ook al zijn er in het GWO2013 cijfers beschikbaar voor Brugge, deze zijn enkel representatief op het niveau van de stad Brugge. Er kunnen dus geen detailanalyses naar doelgroepen worden uitgevoerd. Op Vlaams niveau kon dit wel en we kunnen vermoeden dat dit reflecteert wat er ook in Brugge gebeurt. We zagen dat Brugge een soort 'midden' positie bekleedt wat betreft de betaalbaarheidsproblemen: voor de indicatoren gebaseerd op de woonquote en op het resterend inkomen heeft Brugge een aandeel huishoudens met betalingsproblemen dat niet significant verschillend is van de meeste andere centrumsteden. Maar ook al lijkt het betalingsprobleem in Brugge niet relatief anders dan in andere centrumsteden, in absolute termen is het wel zo dat voor één op vier huishoudens in 2013 de woonuitgaven meer dan 30% van het besteedbare inkomen bedroegen. Eén op zes huishoudens houden zelfs na het betalen van de woonuitgaven niet meer voldoende over om menswaardig te leven. Zowel op Vlaams niveau als op andere ruimtelijke niveaus zijn er geen significante veranderingen merkbaar in de betaalbaarheidsindicatoren tussen 2013 en 2018. We kunnen dus aannemen dat de betaalbaarheidsproblemen ook niet afgenomen zijn in Brugge.

Als afspiegeling van Vlaanderen kunnen we daarenboven ook vermoeden dat huurders op de private huurmarkt de grootste betalingsproblemen kennen (in 2018 en in 2013 had 52% van de huurders een woonquote boven 30% en 31% van de private huurders had een resterend inkomen onder de norm zowel in 2018). Aangezien de betalingsproblemen in de centrumsteden doorgaans slechter uitvallen dan voor Vlaanderen in zijn geheel, vermoeden we nog hogere percentages private huurders met betaalbaarheidsproblemen in de centrumsteden, waaronder Brugge.

Andere groepen met hogere dan gemiddelde betalingsproblemen in 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019, op basis van de norm van het resterend inkomen) zijn: huishoudens in het laagste inkomensquintiel, huishoudens in de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) en in mindere mate de leeftijdsgroep 35-44 jaar, huishoudens met een werkloze of ziek/arbeidsongeschikte referentiepersoon, alleenstaanden en eenoudergezinnen, huishoudens met niet-Belgische vooral niet-EU nationaliteit. De indicator is voor geen van deze kwetsbare groepen verslechterd sinds 2013 maar de verschillen zijn blijven bestaan.

---

<sup>4</sup> <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/>

### 1.2.3 Subjectieve beleving van de woning en de woonomgeving

Hieronder bekijken we een aantal subjectieve variabelen over de beleving van de woning en de woonomgeving. Deze vragen vinden we in het GW02013, maar ook in de stadsmonitor worden gelijkaardige vragen gesteld. Deze databronnen laten ons toe een vergelijking tussen Brugge en de andere centrumsteden te maken en tussen de vijf stadsdelen van Brugge onderling (stadsmonitor).

We bekijken eerst de tevredenheid met de woning of de buurt in het algemeen. Daarna bekijken we enkele elementen van de woning en buurt in meer detail.

#### 1.2.3.1 *Tevredenheid met de woning en de buurt*

In Pannecoucke & De Decker (2015) zien we dat 45% van de Vlaamse huishoudens zeer tevreden is met zijn woning in het algemeen en 46% is tevreden. Met 91% aan tevreden of zeer tevreden huishoudens is er dus een grote graad van tevredenheid over de woning algemeen. In centrumsteden is de woningtevredenheid iets lager dan in gebieden buiten de centrumsteden: 88% van de huishoudens in centrumsteden is (zeer) tevreden met zijn woning terwijl dit 92% is daarbuiten. Een aantal steden, waaronder Brugge, toont wel een hoger percentage (zeer) tevreden huishoudens, welk significant hoger ligt dan het percentage in de grootsteden Antwerpen en Gent. Voor Brugge ligt dit percentage op 95%. Ook in de stadsmonitor, waar wel iets lagere percentages woningtevredenheid worden opgetekend (gemiddeld 83% huishoudens in de centrumsteden zijn zeer tevreden of 'eerder tevreden' over hun woning), valt het percentage tevreden huishoudens in Brugge bij de hoogste voor de centrumsteden: 88%.

Er lijkt een beetje verschil tussen de verschillende stadsdelen te bestaan met de hoogste woningtevredenheid in Assebroek en Sint-Kruis (92%). Dit is significant verschillend van de woningtevredenheid in het stadsdeel Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke, welk het stadsdeel met de laagste tevredenheid (82%) is en significant verschillend is van het gemiddelde voor Brugge.

We vinden hetzelfde hoge percentage tevreden huishoudens wat de tevredenheid met de buurt in het algemeen betreft: in Vlaanderen is 41% zeer tevreden en 50% is tevreden. Ook wat de buurttevredenheid betreft, zien we in centrumsteden dat de tevredenheid iets lager ligt dan in niet-centrumstedelijk gebied, met 88% (zeer) tevreden huishoudens in de centrumsteden en 93% (zeer) tevreden huishoudens daarbuiten. We zien (Pannecoucke & De Decker, 2015, p. 32) dat de buurttevredenheid in Brugge significant hoger ligt dan de buurttevredenheid in de grootsteden Antwerpen en Gent, met in Brugge 93% (zeer) tevreden huishoudens. In de stadsmonitor (2017) blijkt dat de tevredenheid met de buurt zelfs het hoogst is in Brugge: 85% is er tevreden met zijn buurt, terwijl dit voor de centrumsteden gemiddeld in 2017 slechts 77% is.

Ook hier vinden we verschillen tussen de vijf stadsdelen. Er is een grotere buurttevredenheid in de volgende drie stadsdelen: 'Brugge-Centrum en Christus-Koning' (87%), 'Sint-Andries en Sint-Michiels' (88%) en 'Assebroek en Sint-Kruis' (88%). De buurttevredenheid is in deze drie stadsdelen significant hoger dan in de stadsdelen 'Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke' (79%) en 'Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge' (72%).

Al bij al vinden we een grote woning- en buurttevredenheid in Brugge met wel wat verschillen tussen de stadsdelen, vooral wat buurttevredenheid betreft.

Tot slot vullen we nog aan dat in Brugge meer dan in het Vlaamse Gewest de inwoners vinden dat er voldoende groen is in de buurt. Hoger noteerden we dat er in Brugge relatief minder groen aanwezig is dan in de 13 centrumsteden. Daarom is het des te opvallender dat op de vraag in de Stadsmonitor of er voldoende aanbod aan groen is in de gemeente, de scores voor Brugge bij de hoogste van de centrumsteden ligt. Enkel Genk haalt een beter resultaat. De tevredenheid over de natuur- en groenvoorzieningen in de stad is in Brugge zelfs de hoogste is van alle centrumsteden. Ook wat betreft de tevredenheid over zicht op groen, heeft Brugge een resultaat dat bij de hoogste van de centrumsteden hoort. Hiermee wordt duidelijk dat objectieve en subjectieve gegevens niet altijd overeenstemmen.

### *1.2.3.2 Motieven om naar de huidige woning te verhuizen*

We gaan nu verder inzoomen op de motieven om naar de huidige woning te verhuizen. Deze motieven kunnen te maken hebben met de woning of met de buurt. We kunnen hier verschillen in ontdekken die eventueel mee de verschillen in tevredenheid over woning of buurt kunnen verklaren. Tabel 1.7 toont dat voor de Vlaamse huishoudens de motieven die te maken hebben met de woning zelf een groter gewicht lijken te hebben dan deze die te maken hebben met de buurt. Vier op tien Vlaamse huishoudens noemt de volgende motieven als doorslaggevend in de woningkeuze: de prijs van de woning (41%) en de mogelijkheid om er definitief te blijven wonen (40%). Maar ook de motieven 'comfort of goede toestand van de woning', 'ruime woning' en 'aanwezigheid van een tuin' worden door ongeveer één op drie genoemd als motief. Van buurtkenmerken lijkt vooral de 'rustige buurt' een doorslaggevende rol te spelen (bij 29% van de huishoudens). Kijken we naar de centrumsteden (kolom 2) dan zien we eigenlijk niet zoveel verschil in de motieven die van doorslaggevend belang waren in de keuze van de huidige woning, op volgende elementen na: de aanwezigheid van een tuin of garage is voor relatief minder huishoudens in centrumsteden van doorslaggevend belang alsook de mogelijkheid om definitief in de woning te blijven wonen. Wat de buurtkenmerken betreft, zien we dat voor huishoudens in centrumsteden het feit of het een rustige buurt is minder belangrijk lijkt (maar toch nog voor bijna één op vier huishoudens van doorslaggevend belang in de keuze van hun woning) terwijl afstand tot voorzieningen en vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer meer doorwegen.

Wat opvalt voor Brugge (kolom 1), is dat bij vier op tien huishoudens het comfort of de goede staat van de woning van doorslaggevend belang was in de woningkeuze. Dit is hoger dan gemiddeld voor de centrumsteden. Ook de prijs van de woning wordt door de helft van de huishoudens aangegeven als een element van doorslaggevend belang in de woningkeuze. Wat echter het meest opvalt in de lijst van doorslaggevende kenmerken van de woning is dat 46% van de huishoudens aangeeft dat de mogelijkheid om er definitief te blijven wonen van doorslaggevend belang was. Dit is hoger dan gemiddeld voor de centrumsteden en zelfs hoger dan gemiddeld voor Vlaanderen. Het kan aangeven dat huishoudens in Brugge komen wonen om er te blijven wonen. Ook wat doorslaggevende buurtkenmerken betreft, zijn er verschillen waar te nemen tussen

Brugge en de andere centrumsteden gemiddeld: we zien bij de Brugse huishoudens een veel groter belang van de netheid van de buurt (25%), de verkeers- en andere veiligheid van de buurt (21 en 22%), alsook de afstand tot het werk (29%).

**Tabel 1.7 Motieven die doorslaggevend waren om te verhuizen naar de huidige woning, 2013**

Motieven	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
<b>Omwille van de woning</b>			
Comfort of goede toestand van de woning	39,8	35,9	36,4
Ruime woning	31,1	34,4	35,4
Aanwezigheid van een tuin	27,7	23,4	31,0
Aanwezigheid van een garage	20,9	14,8	19,7
Prijs van de woning	50,7	42,8	40,5
Afwezigheid van drempels en trappen	9,6	8,3	8,3
Kleine woning	3,4	4,6	4,5
Afwezigheid van een tuin	2,4	3,1	2,7
Mogelijkheid om er definitief te blijven wonen	45,8	33,4	40,0
Energiezuinigheid van de woning	11,3	8,8	10,4
<b>Omwille van de buurt</b>			
Netheid van de buurt	24,8	16,6	16,1
Verkeersveiligheid van de buurt	21,0	11,2	12,3
Veiligheid van de buurt	22,0	13,1	13,5
Weinig migranten in de buurt	10,2	5,4	5,8
Veel mensen met dezelfde etnisch-culturele achtergrond	11,4	5,2	4,5
Buurt met standing	9,1	5,1	4,2
Rustige buurt	24,0	23,0	28,7
Aanwezigheid van groen en/of speelruimte voor kinderen	17,1	13,7	16,4
Parkeermogelijkheden in de buurt	15,0	9,9	9,3
Afstand tot werk	29,0	19,6	18,4
Afstand tot voorzieningen	23,0	21,2	16,5
Veel familie en vrienden in de buurt	14,4	14,9	18,6
Vlotte bereikbaarheid met de auto	19,9	13,5	12,8
Vlotte bereikbaarheid met openbaar vervoer	18,4	18,1	11,9
<b>N</b>	<b>376 - 378</b>	<b>5.118 - 5.144</b>	<b>9.779 - 9.836</b>

Bron GW02013



### 1.2.3.3 Opvatting over de huidige woning

Aansluitend bij het belang van het element in de woningkeuze, gaan we na of de opvatting over de woning dan ook verschilt voor de Brugse huishoudens en de huishoudens in centrumsteden of Vlaanderen gemiddeld. In Vlaanderen ziet gemiddeld meer dan de helft van de huishoudens (54%) de woning waarin hij woont als een definitieve woning waarin hij oud wil worden. In de centrumsteden is het definitieve gevoel bij de woning iets minder aanwezig, namelijk bij 46% van de huishoudens. Doch in Brugge is dit gevoel wel weer meer aanwezig (bij 56%), en daarin is Brugge dus weer eerder vergelijkbaar met het Vlaamse gemiddelde dan met het gemiddelde voor centrumsteden.

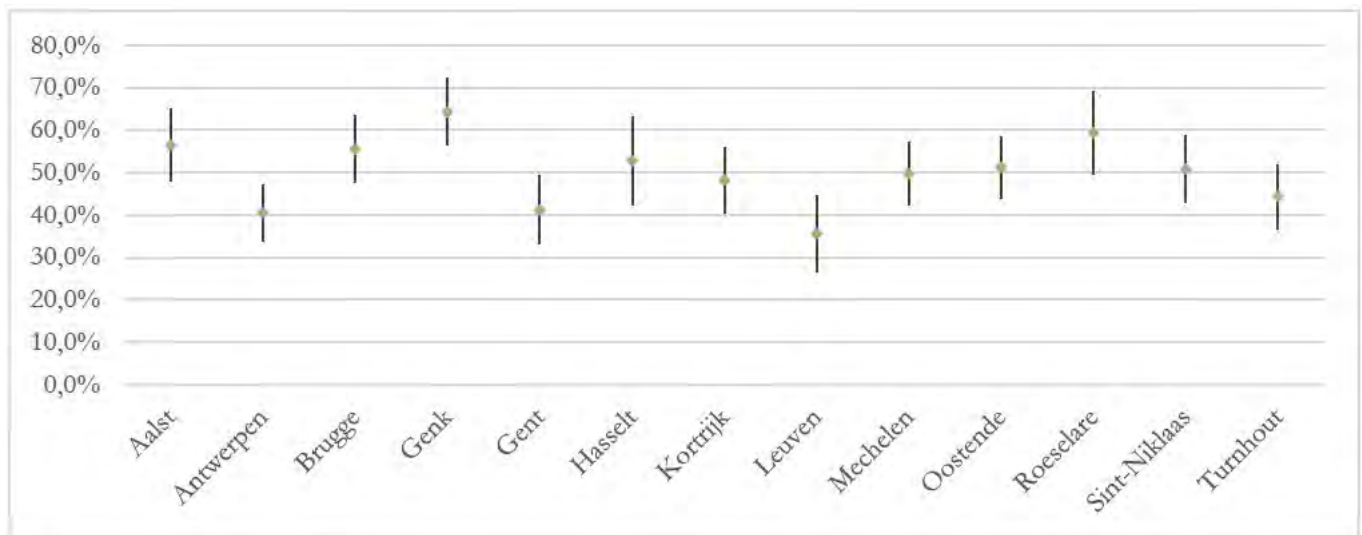
Tabel 1.8 Opvatting over de woning, 2013

Motieven	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Een definitieve woning waarin ik oud wil worden	55,5	46,0	54,3
Een woning die het best past bij mijn huidige levensfase, maar waarin ik niet denk altijd te blijven wonen	30,1	31,3	28,9
Niet mijn ideale woning maar wel de woning waarin ik hoop nog een hele tijd te kunnen blijven wonen	7,7	10,0	8,1
Een tijdelijke oplossing, ik ben op zoek naar een betere woning	4,4	9,8	6,7
Een noodoplossing	1,8	2,3	1,4
Andere	0,5	0,7	0,7
N	385	5.182	9.908

Bron GW02013

Of er werkelijk veel verschil is tussen de centrumsteden of dat het typisch voor de grootsteden is om de woning minder als definitief te zien, gaan we na in Figuur 1.8. Het is wel zo dat de opvatting over de woning als definitieve woning relatief laag is in de grootsteden (40-41%) maar nog lager in Leuven (36%). Gemiddeld in regionale steden denkt 51% van de huishoudens over zijn woning als een definitieve woning. Met uitzondering van Leuven is er geen significant verschil tussen Brugge en de andere regionale steden.

Figuur 1.8 Opvatting woning als definitieve woning, naar centrumsteden, 2013



Bron GW02013

#### 1.2.3.4 Ervaren van buurtkenmerken als een probleem

Hieronder bekijken we nog een aantal buurtkenmerken die eventueel kunnen te maken hebben met buurttevredenheid. In het GW02013 werd over een aantal mogelijke buurtkenmerken gevraagd of ze een probleem, een ernstig of zeer ernstig probleem vormden in de eigen buurt. Tabel 1.9 geeft weer in welke mate bepaalde zaken een probleem (tot zeer ernstig probleem) vormden in Vlaanderen, de centrumsteden en Brugge.

Tabel 1.9 Buurtkenmerken ervaren als probleem, 2013

Motieven	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Burengerucht	14,3	19,3	13,8
Verkeerslawaaï	28,1	27,9	24,3
Ander lawaaï van buiten	14,2	21,9	15,3
Reuk- of geurhinder	11,7	15,2	12,2
Hondenpoep of rommel op straat	21,9	31,2	20,8
Vandalisme	10,8	22,0	12,8
Verkrotting van de buurt	5,9	11,1	6,5
Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten	15,7	26,0	21,2
Het marginale gedrag van bepaalde bewoners	10,6	20,7	12,2
De concentratie van vreemdelingen	5,2	16,0	8,2
N	385	5.180- 5.188	9.912 – 9.920

Bron GW02013

Wat het vaakst als een probleem wordt ervaren, is verkeerslawaaai. Dit wordt door één op vier Vlaamse huishoudens als een probleem in zijn buurt ervaren. Daarna volgen 'Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten' en 'Hondenpoep of rommel op straat' wat door één op vijf Vlaamse huishoudens als probleem in de buurt wordt ervaren. In centrumsteden worden alle kenmerken op de lijst die werd bevraagd door relatief meer huishoudens als een probleem ervaren. De verschillen met Vlaanderen gemiddeld zijn het grootst wat betreft 'Hondenpoep of rommel op straat', wat door 10%-punt meer huishoudens (31%) als een probleem in de buurt wordt ervaren; ook vandalisme wordt door bijna 10%-punt meer huishoudens in de centrumsteden als een probleem ervaren. Verkeerslawaaai wordt dan weer niet zo veel meer als probleem ervaren in de centrumsteden. In Brugge springt het verkeerslawaaai eruit. Het ervaren van verkeerslawaaai in de buurt valt in Brugge zoals gemiddeld in de centrumsteden uit. Doch andere buurtkenmerken lijken in Brugge minder problematisch ervaren dan wat gemiddeld is voor centrumsteden en leunen weer eerder aan bij het gemiddelde voor Vlaanderen.

In de stadsmonitor werd de netheid van de straten en voetpaden in de buurt ook bevraagd. Dit kenmerk leunt aan bij de kenmerken 'Hondenpoep of rommel op straat' of 'Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten'. Gemiddeld 64% van de huishoudens in de centrumsteden vindt dat straten en voetpaden in de buurt netjes zijn (in 2017; zie stadsmonitor.be). Dit was zelfs 74% in Brugge, het op één na hoogste percentage (75% in Hasselt). Er is wel verschil over de verschillende stadsdelen (zie brugge.incijfers.be) met een lager percentage huishoudens die vinden dat de straten en voetpaden in de buurt netjes zijn in Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge (met slechts 58%). Ook in Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke wordt de netheid van straten en voetpaden iets minder beaamd (66%).

Ook het probleem 'burengerucht' kan vergeleken worden met een vraag uit de stadsmonitor. Het aandeel inwoners dat last heeft van burenlawaai is 14% gemiddeld voor de centrumsteden (in 2017) en 11% in Brugge. Het aandeel inwoners met last van verkeerslawaaai is in 2017 35% in de centrumsteden gemiddeld en 28% in Brugge. Er zijn ook hier verschillen tussen de stadsdelen. Lawaai van verkeer lijkt relatief minder voor te komen in Assebroek en Sint-Kruis (23%), terwijl lawaai van burenen wat meer lijkt voor te komen in Brugge-Centrum en Christus-Koning (13%) en in Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke (14%).

Voor de stadsmonitor werd ook een samengestelde indicator over buurthinder opgesteld gebaseerd op (zie ABB, 2018, p. 372): lastiggevallen worden op straat, lawaaihinder, milieuhinder, vandalisme en verkeershinder (lawaaihinder, milieuhinder, vandalisme en verkeershinder betreffen alle een aantal verschillende onderdelen bijvoorbeeld sluijverkeer). Per respondent werd een gemiddelde score op 16 items berekend. De uiteindelijke indicator geeft weer of iemand geen of weinig hinder had ondervonden in zijn buurt, hinder ondervonden of veel hinder ondervonden. Gemiddeld voor de centrumsteden was dit: 16% inwoners met geen of weinig hinder, 60% met hinder, 24% met veel hinder. Voor Brugge: 22% geen tot weinig hinder, 62% met hinder en 17% met veel hinder. Het lijkt dus dat er in Brugge een hoger percentage inwoners met geen

of weinig hinder voorkomt en een lager percentage met veel hinder in vergelijking tot andere centrumsteden. Op brugge.incijfers.be vinden we voor Brugge een percentage van 14% inwoners die vaak buurthinder ondervinden. Dit verschilt nogal naar stadsdeel. Het laagste percentage dat buurthinder ondervindt is in Assebroek en Sint-Kruis (10%), gevolgd door Sint-Andries en Sint-Michiels (11%), Brugge-Centrum en Christus-Koning (17%), Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke (18%) en Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge (22%).

### 1.2.3.5 Perceptie van buurtstabiliteit

In het GW02013 werd ook een vraag over stabiliteit van de buurt gesteld, waarop één van vijf opties kon geantwoord worden (van 'zeer stabiele samenstelling' tot 'heel veel verhuisbeweging').

**Tabel 1.10 Stabiliteit van de buurt, 2013**

Motieven	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Zeer stabiele samenstelling	26,0	19,3	32,0
Stabiele samenstelling	50,9	47,3	45,5
Noch stabiel/noch veel verhuisbeweging	10,1	12,3	10,3
Redelijk veel verhuisbeweging	12,6	16,9	10,4
Heel veel verhuisbeweging	0,4	4,3	1,8
N	380	5.090	9.748

Bron GW02013

In Tabel 1.10 zien we dat in de centrumsteden de buurt doorgaans minder stabiel wordt ervaren. De percentages 'Redelijk veel verhuisbeweging' en 'Heel veel verhuisbeweging' vallen hoger uit dan voor Vlaanderen. In Brugge vinden we wel een hoger percentage huishoudens dat aangeeft dat de buurt een zeer stabiele samenstelling kent (26%) dan gemiddeld in de centrumsteden (19%). Het percentage dat aangeeft in Brugge dat er redelijk veel of heel veel verhuisbeweging is in de buurt is dan weer lager dan gemiddeld in centrumsteden. Hieruit kunnen we besluiten dat de buurten in Brugge gemiddeld als meer stabiel worden ervaren dan gemiddeld in centrumsteden, een vaststelling die strookt met de bevindingen over de effectieve verhuisbewegingen in tabel 1.1.

Tabel 1.1 Bevolkingsgegevens in 2018

	Aantal inwoners	Bevolkingsdichtheid	Percentage 18-64 jaar	Percentage 65+	Percentage niet-Belgische herkomst	Huishoudgrootte	Percentage 1-persoons-huishoudens	Percentage 2-persoons-huishoudens	Percentage op zelfde adres
<b>A. Buurgemeenten</b>									
Brugge	118.579	857	59,9	23,4	13,7	2,15	36,4	35	90
Beernem	15.691	219	60,9	20,5	5,3	2,37	26,4	37,9	92,6
Blankenberge	20.347	1.169	56,2	30,7	12,5	1,9	43,3	36,8	87,8
Damme	11.011	123	60,1	21,9	6,7	2,36	26,3	38,9	92,5
Jabbeke	13.885	258	60,5	21,9	5,2	2,4	24,1	38,8	94,5
Knokke-Heist	33.131	587	53,9	35	14,4	1,95	40,5	38,6	89,3
Oostkamp	23.574	296	59,4	21,3	6,5	2,39	26,1	37,6	91,8
Zedelgem	22.650	375	60,6	20,6	5,3	2,42	23,8	38,8	92,7
Zuienkerke	2.741	56	62,3	21,6	5,6	2,35	25,2	39,6	94,5
<b>B. Centrumsteden</b>									
Brugge	118.579	857	59,9	23,4	13,7	2,15	36,4	35	118.579
Aalst	85.766	1.098	60,9	19,6	21,4	2,24	34,7	33,5	85.766
Antwerpen	523.496	2.560	60,8	16,6	50	2,21	43	27,4	523.496
Genk	66.159	753	61,4	18,9	55,9	2,5	28,8	31,7	66.159
Gent	260.537	1.668	64,2	16,6	33,5	2,15	41,4	29,7	260.537
Hasselt	77.705	760	61,5	21,8	20,9	2,16	36,6	34,4	77.705
Kortrijk	76.443	955	59,3	21,4	19,4	2,25	35,4	33,2	76.443
Leuven	101.465	1.792	66,6	16,1	32,6	1,99	48,3	27,2	101.465
Mechelen	86.428	1.326	60,8	17,1	33	2,36	34,9	31,3	86.428
Oostende	71.481	1.895	56,8	27,8	22,1	1,94	45,4	33	71.481
Roeselare	62.446	1.044	60,8	20	15,5	2,27	32,7	34,7	62.446
Sint-Niklaas	77.390	924	58,8	19,8	27	2,33	33,6	33,1	77.390
Turnhout	44.211	789	61,3	19,3	31,7	2,23	35,8	33,8	44.211

### 1.2.3.6 Aard van de sociale contacten in de buurt

Een laatste buurtkenmerk dat we presenteren uit het GW02013 betreft de aard van de sociale contacten. In Pannecoucke en De Decker (2015) vonden we al dat deze minder intens zijn in de centrumsteden dan daarbuiten. Dat lijkt niet echt anders voor Brugge (zie Tabel 1.11).

**Tabel 1.11 Aard van de sociale contacten met buren, 2013**

Motieven	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Bezoeken elkaar regelmatig	6,6	7,5	7,4
Lopen soms bij elkaar binnen	14,8	15,2	18,9
Maken een praatje	57,0	52,1	54,1
Zeggen elkaar goedendag maar kennen elkaar nauwelijks	20,1	24,4	18,9
Komen niet overeen	1,6	0,8	0,6
N	385	5.171	9.897

Bron GW02013

Als we in de stadsmonitor (2017) kijken naar het aandeel inwoners dat wekelijks contact heeft met buren, zien we dat deze aandelen licht (maar niet significant) verschillen naar stadsdelen, gaande van 13% in Brugge-Centrum en Christus-Koning tot 18% in Sint-Andries en Sint-Michiels en in Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge.

### 1.2.3.7 Ervaring grootte van de woning

Indien men de grootte van de woning als niet gepast ervaart, kan dit ook aanleiding geven om naar een nieuwe woning te zoeken. In het woonwensenonderzoek voor Brugge (zie verder) wordt ook bevraagd hoe men de grootte ervaart alsook wat de gewenste situatie is. Deze vraag werd ook in het GW02013 aan eigenaar-bewoners gesteld. Uit het GW02013 kunnen we nagaan of er verschillen zijn in het ervaren van de grootte van de woning in Brugge tegenover Vlaanderen en de centrumsteden.

Tabel 1.12 toont dat de ervaring in Vlaanderen algemeen en de centrumsteden niet zoveel verschilt wat de ervaring van grootte van de woning bij eigenaar-bewoners betreft.

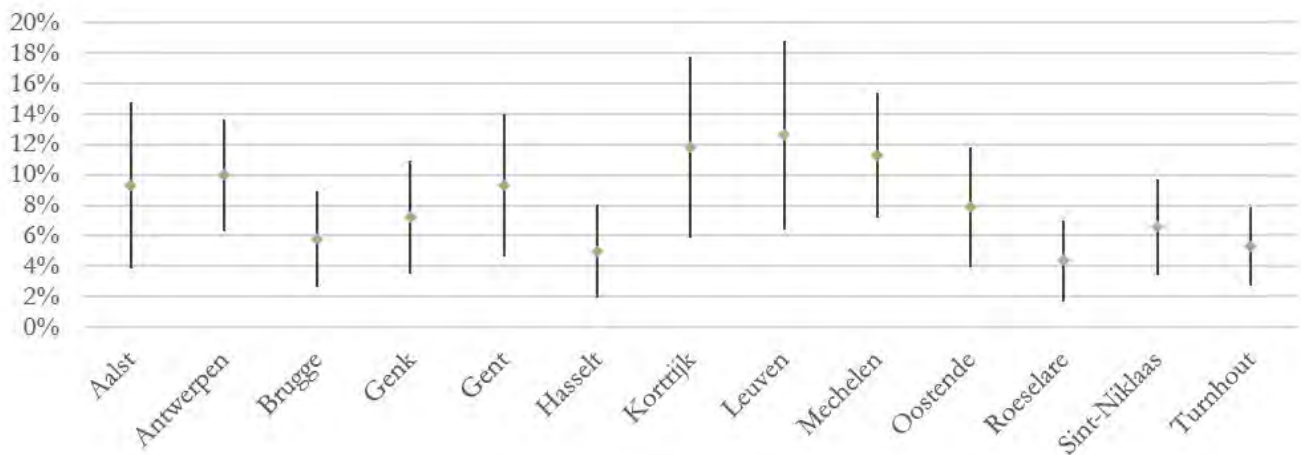
**Tabel 1.12 Ervaring woning als te groot of te klein, eigenaar-bewoners, 2013**

%	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Te klein	3,9	7,1	4,8
Aangepast	83,7	77,3	78,3
Te klein en wens uit te breiden	1,9	1,9	2,0
Te groot maar wens niet op te delen	10,2	12,7	14,1
Te groot en wens op te delen in 2 wooneenheden	0,3	1,1	0,8
N	265	3.360	6.784

Bron GW02013

In centrumsteden vermoeden we eerder een als 'te klein' ervaren van de woning, doch dit lijkt voor Brugge niet het geval. Wanneer we de centrumsteden apart uitzetten (Figuur 1.9), zien we dat het percentage eigenaar-bewoners in Brugge dat zijn woning te klein vindt, niet significant verschilt van de andere centrumsteden.

Figuur 1.9 Aandeel eigenaar-bewoners ervaart woning als te klein, naar centrumsteden, 2013



Bron GW02013

Op basis van hoe men de grootte van de woning ervaart, zien we gemiddeld niet meteen een ontevredenheids- of verhuismotief in Brugge aangezien het overgrote merendeel zijn woning als 'gepast' ervaart (84%).

### 1.2.3.8 Verhuisgeneigdheid

Door de verhuisgeneigdheid te gaan analyseren, kunnen we proberen een zicht te krijgen op de groep die wenst te verhuizen. De verhuisgeneigdheid kan te maken hebben met ontevredenheid over de woning of de buurt naar aanleiding van allerlei mogelijke oorzaken. Voor de woning kan het gaan over de kwaliteit, de kost of de grootte, de buitenruimte etc. In Pannecoucke en De Decker (2015) werd het bestaan van een verband tussen verhuisgeneigdheid en ontevredenheid met de woning getoond alsook het verband tussen de verhuisgeneigdheid en de ingeschatte kwaliteit van de woning (wordt de kwaliteit van de woning als slechter ervaren, bestaat er een hogere verhuisgeneigdheid). Ook de tevredenheid over de buurt blijkt samen te hangen met de verhuisgeneigdheid. Ontevredenheid over de buurt kan zijn oorsprong vinden in tal van factoren: het kan gaan over een gebrek aan voorzieningen of andere buurtkenmerken. Pannecoucke en De Decker (2015) tonen bijvoorbeeld het verband tussen de verhuisgeneigdheid uit de buurt en het aangeven van problemen in de buurt zoals verkeerslawaaai, slecht onderhouden fiets- en voetpaden, hondenpoep of rommel in de straat, ...

De vragen naar verhuisgeneigdheid (uit de woning en uit de buurt) werden in het GW02013 als volgt gesteld: 'Als u over de mogelijkheden zou beschikken, zou u dan uit deze woning/uit deze buurt ...': zeker verhuizen, waarschijnlijk verhuizen, misschien verhuizen, zeker niet verhuizen. In tabel 1.13 vinden we de verhuisgeneigdheid uit de woning en uit de buurt. Ten eerste zien we dat de verhuisgeneigdheid uit de woning groter is dan die uit de buurt en dat de verhuisgeneigdheid groter is in de centrumsteden dan in Vlaanderen, zowel voor de woning als voor de buurt.

**Tabel 1.13 Verhuisceneigtheid uit de woning en de buurt, 2013**

%	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
<b>Uit de woning</b>			
Zeker verhuizen	13,5	21,5	15,4
Waarschijnlijk verhuizen	15,1	12,6	10,4
Misschien verhuizen	18,0	18,5	18,7
Zeker niet verhuizen	53,5	47,4	55,6
<b>N</b>	<b>381</b>	<b>5.172</b>	<b>9.886</b>
<b>Uit de buurt</b>			
Zeker verhuizen	6,1	13,7	9,0
Waarschijnlijk verhuizen	9,3	9,3	7,3
Misschien verhuizen	17,2	17,7	16,7
Zeker niet verhuizen	67,4	59,3	67,0
	<b>379</b>	<b>5.164</b>	<b>9.878</b>

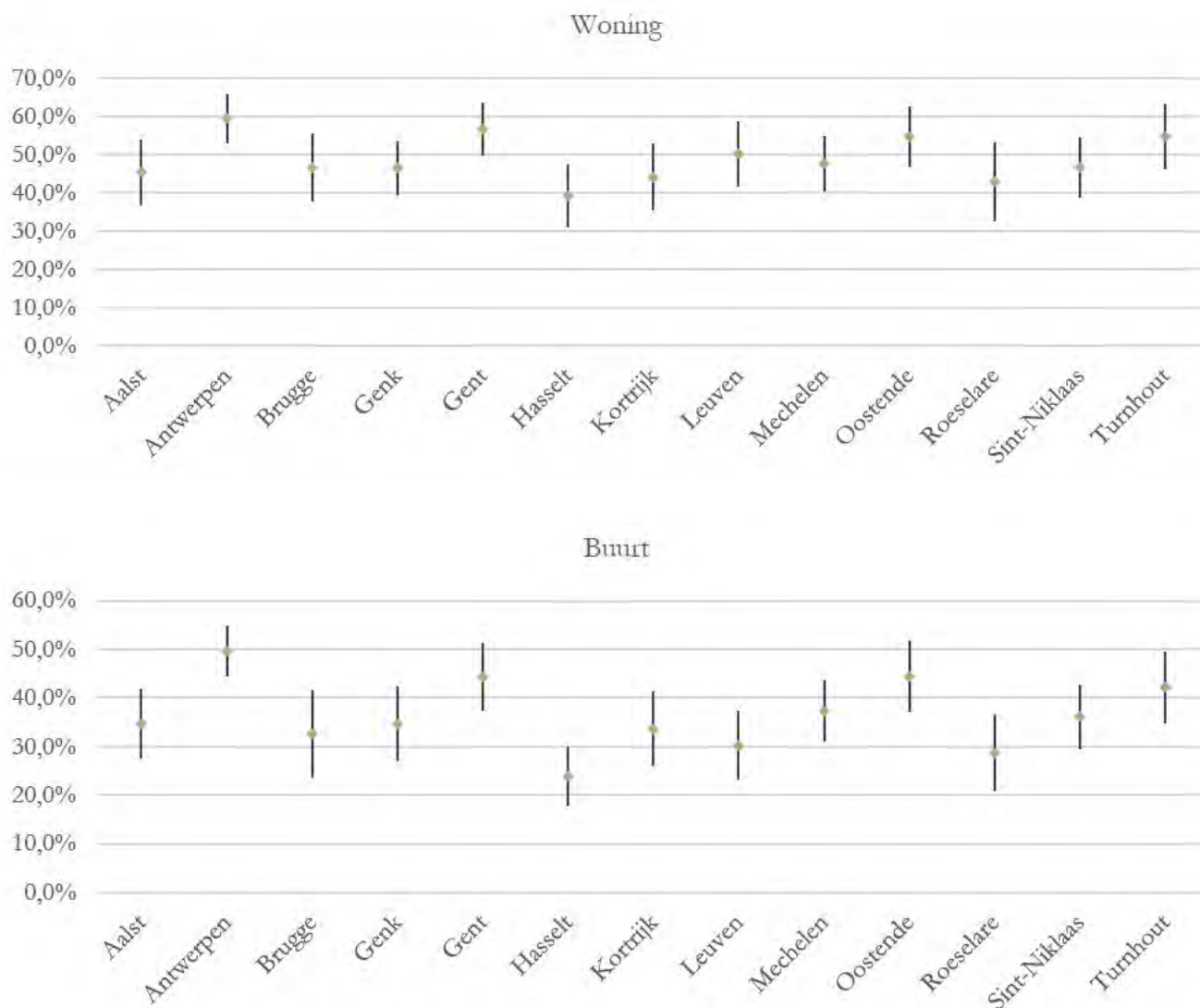
Bron GW02013

Zoals figuur 1.10 laat zien wordt het gemiddelde voor de centrumsteden beïnvloed door hoge verhuisceneigtheden, zowel uit de woning als uit de buurt, in de grootsteden Antwerpen (59% en 50% respectievelijk) en Gent (57% en 44%). Brugge situeert zich rond het gemiddelde binnen de centrumsteden met geen speciaal hoge of lage verhuisceneigtheden.

Uit de Stadsmonitor 2017 blijkt hetzelfde. De vraag naar de verhuiscintentie werd daar op een andere manier gesteld, namelijk of men de komende vijf jaar een verhuis plande. Daarop kon geantwoord worden met 'Ja, binnen dezelfde buurt', 'Ja, naar een andere buurt in dezelfde stad', 'Ja, naar een andere stad/gemeente' of 'Nee, geen verhuisplannen'. Daar antwoordde in Brugge 22% dat hij/zij verhuisplannen had. Behalve voor Antwerpen, Gent en Leuven met hogere verhuiscintenties (+/-35%) ligt dit in de lijn van wat er wordt geantwoord in de andere centrumsteden en voor Vlaanderen algemeen wordt bekomen (21%).



Figuur 1.10 Misschien tot zeker verhuizen uit woning en buurt, naar centrumsteden, 2013



Bron GW02013

De analyse van Pannecoucke en De Decker (2015) geeft ook aan dat (op Vlaams niveau althans) vele verschillen bestaan in de verhuigeneidheid afhankelijk van de socio-economische kenmerken van de huishoudens. De verhuigeneidheid uit de woning is hoger bij bepaalde types van huishoudens. Huishoudens met een jongere referentiepersoon hebben een hogere verhuigeneidheid (ongeveer 69% van de 18-34-jarigen wenst misschien tot zeker te verhuizen; en ongeveer 60% van de 35-44-jarigen). Huishoudens met een opleidingsniveau vanaf hoger middelbaar hebben ook hogere verhuigeneidheden (ongeveer 48% wenst misschien tot zeker te verhuizen). De verhuigeneidheid is het hoogst bij tewerkgestelden (ongeveer 53% wenst misschien tot zeker te verhuizen uit de woning). Bij huishoudens met een niet-EU nationaliteit is de verhuigeneidheid ook hoger (76% wenst misschien tot zeker te verhuizen). Naar huishoudtype zien we een kleinere spreiding, maar is de verhuigeneidheid bij eenoudergezinnen toch iets hoger dan gemiddeld, met 53% die misschien tot zeker wenst te verhuizen. De laagste verhuigeneidheid bestaat bij koppels zonder kinderen (slechts 36% wenst te verhuizen uit de woning). Naar inkomen is de verhuigeneidheid het hoogste bij het laagste inkomenskwintiel, waar

48% aangeeft misschien tot zeker te willen verhuizen (24% huishoudens in het laagste inkomenskwintiel geeft aan zeker te zullen verhuizen). Huurders hebben een veel hogere verhuiscijfer dan eigenaars. Bij de huurders geeft 67% aan misschien tot zeker te willen verhuizen (33% zeker) en bij de eigenaars geeft slechts 36% een verhuiscijfer aan (9% zeker). Er is ook een verschil tussen private en sociale huurders met een hogere verhuiscijfer bij private huurders (70% van de private huurders wenst misschien tot zeker te verhuizen tegenover 58% van de sociale huurders). Deze verschillen naar socio-economische kenmerken komen ook naar voren wanneer de verhuiscijfer uit de buurt wordt geanalyseerd.

Binnen een stad kunnen ook verschillen bestaan wat de verhuiscijfer betreft omdat er verschillende buurten met daarin bepaalde woningtypes, met verschillende eigenschappen bestaan waarvan sommige misschien meer aanleiding geven tot verhuiscijfer. Zoals eerder beschreven kan in de Stadsmonitor het onderscheid gemaakt worden tussen plannen om te verhuizen naar dezelfde buurt, naar dezelfde stad of naar een andere stad of gemeente. We vinden dat het percentage bewoners in Brugge dat van plan is om binnen de vijf jaar naar een andere stad of gemeente te verhuizen eerder bij de lage waarden hoort in vergelijking met de andere centrumsteden. Dit wordt geantwoord door ongeveer 7% van de inwoners in Brugge (wat samen met de cijfers voor Genk, Hasselt, Mechelen en Oostende het laagste percentage vormt). Terwijl er dus geen verschil in algemene verhuiscijfer lijkt te bestaan in Brugge (zie hoger), lijkt men er dus eerder niet geneigd om naar een andere stad of gemeente te verhuizen. Van degenen met verhuiscijferplannen, wenst het grootste deel naar een andere buurt binnen Brugge te verhuizen. Bij de motieven om te verhuizen zien we dat voor Brugge het financieel motief wel een belangrijke rol speelt (op te merken valt dat dit een motief vaak samenhangt met 'de wens om eigenaar te worden' bevat). Dit wordt door 49% van degenen met verhuiscijferintenties als motief vermeld. Enkel in Leuven is het percentage met een financieel motief hoger (56%). Brugge scoort dan wel aan de lage kant met het motief 'ontevredenheid over buurt of woning' (32% vermeldt dit motief); enkel in Hasselt ligt dit lager (27%).

De gegevens van de Stadsmonitor laten ook toe te gaan kijken of er verschillen zijn volgens stadsdeel. De verhuiscijfer is veruit het hoogst in het stadsdeel Brugge-Centrum en Christus-Koning. Op [brugge.incijfers.be](http://brugge.incijfers.be) kunnen ook de betrouwbaarheidsintervallen gezien worden. Hieruit kan besloten worden dat de verhuiscijfer in dit stadsdeel significant hoger is dan die in alle andere stadsdelen (waartussen geen significante verschillen bestaan). De verhuiscijfer om naar een andere stad te verhuizen is er ook het hoogst, maar enkel significant hoger dan in Sint-Andries en Sint-Michiels. Wanneer we op [brugge.incijfers.be](http://brugge.incijfers.be) de motieven bekijken, lijken de financiële motieven (inclusief de wens om eigenaar te worden; gemeld door 62% van de personen met verhuiscijferplannen) iets zwaarder door te wegen dan gemiddeld voor Brugge (49%).

Tabel 1.14 Verhuisintenties volgens stadsdeel, Brugge, 2017

	Heeft verhuisplannen (%)	Verhuisplannen naar een andere stad/gemeente (%)
Brugge	22,3	7,2
Brugge-Centrum en Christus-Koning	36,6	9,8
Sint-Andries en Sint-Michiels	16,6	4,3
Assebroek en Sint-Kruis	20,7	7,3
Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke	16,7	6,1
Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge	19,2	11,7

Bron Website: [brugge.incijfers.be](http://brugge.incijfers.be) – stadsmonitor – gebiedsindeling

Algemeen kunnen we dus stellen dat er voor een centrumstad als Brugge geen hoge verhuiscijfers bestaan, maar een soort gemiddelde verhuiscijfers. Met het percentage dat wil verhuizen naar een andere stad, scoort Brugge wel eerder laag. Eén van de vijf stadsdelen kent wel een hogere verhuiscijfers dan de andere vier stadsdelen, namelijk Brugge-Centrum en Christus-Koning (dit zien we ook in effectieve verhuiscijfers, zie verder). Als verhuismotief wegen de financiële redenen wegen zwaarder door in dit stadsdeel. We zagen ook eerder dat dit het stadsdeel is waar de grootste betaalbaarheidsproblemen zich situeren.

#### 1.2.4 Woonwensensurvey Brugge 2019

Om zicht te krijgen op de problemen die huishoudens tegenkomen wanneer ze een woning zoeken in Brugge en om na te gaan in hoeverre de huidige woningsituatie een afspiegeling is van de gewenste, werd een websurvey gelanceerd: de woonwensensurvey Brugge. De verspreiding gebeurde via websites van de stad, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, de vastgoedkantoren en werden ook de bewoners van het co-housing project Stoer Huus aangesproken. Er werd ook een bericht in de lokale krant geplaatst. De websurvey was voor iedereen toegankelijk en kon ook verder verspreid worden. De survey stond open van 25 oktober tot 22 november 2019.

Verspreidingskanalen websurvey:

- <https://www.brugge.be/>;
- <https://www.brugse-mij-huisvesting.be/>;
- <https://www.vivendo.be/>;
- <https://www.svk-brugge.be/>;
- <https://www.sovekans.be/>;
- websites van vastgoedkantoren (bv. <https://www.dewaele.com>).

De survey werd gericht aan huishoudens die recent naar of in Brugge verhuisden (recent = minder dan twee jaar geleden) en aan huishoudens die nog zoeken naar een woning in Brugge. De twee SHM's stuurden een uitnodiging tot deelname aan al hun kandidaat-huurders. Aangezien de survey geen toevalstrekking van respondenten inhoudt, kan er niet geclaimd worden dat deze representatief is voor de zoekers en recent verhuisden. Het kan wel indicaties geven zonder dat deze representatief zijn.

In bijlage 1 (tabellen b1.1 tot b1.27) kunnen de beschrijvende statistieken gevonden worden. In totaal waren er 250 respondenten, waarvan 142 recent verhuisden en 108 zoekers (zie tabel b1.1). Van de recent verhuisden, verhuisde het grootste deel binnen Brugge (101 respondenten). We geven steeds ook cijfers apart voor de huishoudens met kinderen (94 respondenten) en huishoudens met lage inkomens (121 huishoudens). Voor het identificeren van huishoudens met lage inkomens gebruikten we als basis de armoedelijn voor een alleenstaande of voor een koppel met twee kinderen, respectievelijk voor huishoudens waar slechts één volwassene aanwezig was (eventueel wel met kinderen) en voor huishoudens waar twee volwassenen aanwezig zijn (met of zonder kinderen). Idealiter worden de grenzen voor elk gezinstype apart vastgelegd aangezien de nodige uitgaven anders liggen maar omdat dit het invullen niet zou vergemakkelijken, werd met een indeling enkel op basis van aantal volwassenen gewerkt. Onder de huishoudens met lage inkomens begrijpen we dus de huishoudens met een inkomen onder de armoedelijn (=60% van het mediaan besteedbaar inkomen) en huishoudens met een iets hoger inkomen (tot maximum 80% van het mediaan besteedbaar inkomen). Hieronder bespreken we kort de resultaten. Voor details verwijzen we naar de bijlage.

#### *1.2.4.1 Profiel respondenten*

Bijna de helft van de respondenten bevindt zich in de leeftijdscategorie 45-64 jaar oud (45%; zie tabel b1.2). Bij de groep 'zoekers' is dit zelfs 53%. Er zijn ook een deel 65-plussers tussen de respondenten (11%). In vergelijking met het aandeel van de ouderen in de Brugse bevolking (23%) is dit echter weinig. Het toont dat ouderen minder snel van woning veranderen dan andere leeftijdsgroepen, maar niettemin is er wel degelijk een belangrijke groep ouderen die wel verhuist of wenst te verhuizen. Bij de huishoudens met kinderen is de leeftijdssamenstelling iets jonger en bij de huishoudens met lage inkomens iets ouder (65% van de huishoudens met lage inkomens is 45 of ouder).

In tabel b1.3 geven we de verdeling volgens de inkomenscategorieën weer en ook de achtergrond bij het opstellen van de grenzen van de verschillende inkomenscategorieën. De huishoudens met lage inkomens zijn zoals gezegd de huishoudens die zich in de laagste twee categorieën bevinden. Het merendeel van de respondenten bevindt zich in deze twee laagste categorieën, een derde (32%) bevindt zich in de middencategorie en slechts 10% daarboven.

We zien dat de verhuis voor een deel van de respondenten een verandering van de huishoudensamenstelling met zich meebrengt (tabel b1.4 en b1.5). Koppels met kinderen waren voor 79% ook al koppels met kinderen in de vorige situatie maar voor de andere huishoudensamenstellingen ligt dat percentage veel lager. Vooral een verhuis van alleenstaanden met kinderen betekende vaak een verandering van koppel met kinderen (36%; vermoedelijk door scheiding). We zien ongeveer hetzelfde patroon bij degenen die nog zoekende zijn.

Naar activiteiten (tabel b1.6) zien we dat van alle respondenten 59% werkend is, 14% gepensioneerd en 13% arbeidsongeschikt. Vooral bij de huishoudens met lage inkomens

zijn deze twee laatste groepen sterk vertegenwoordigd terwijl bij de huishoudens met kinderen een groter deel werkend is (75%).

We zien in tabel b1.8 dat van alle respondenten 44% een diploma hoger onderwijs heeft (tabel b1.7) terwijl dit lager is voor de huishoudens met lage inkomens (29%; en 12% heeft in deze groep geen diploma).

Naar eigendomsstatuut van de woning, vinden we een relatief groot deel private huurders (50%) en sociale huurders (14%); 28% zijn eigenaars. Naar gewenste eigendomsstatuut zien we dat er een grote vraag is om sociale huurder te kunnen zijn/worden: 40% wenst dit. En er is ten opzichte van de huidige situatie een grote vraag naar minder private huurder te willen zijn (slechts 15% wenst private huurder te zijn). Dit komt vermoedelijk door de kanalen van bekendmaking van de survey, welke door de sociale huisvestingsmaatschappijen aan de kandidaat-huurders werd bekend gemaakt. We zien deze grote vraag naar het sociale huurder zijn vooral bij de huishoudens met lage inkomens. In deze groep wenst 53% sociale huurder te zijn, terwijl maar 22% het nu is.

#### *1.2.4.2 Profiel woningen*

Vervolgens bekijken we het profiel van de woningen, niet alleen de karakteristieken van de huidige woning maar ook wat men eigenlijk wenst of zoekt.

Naar verdeling over de verschillende stadsdelen (tabel b1.10) vinden we dat het merendeel van de respondenten in Brugge-Centrum & Christus-Koning woont (71%). Bij de recent verhuisden is dit percentage nog iets hoger (74%) en bij de zoekers lager (64%). Van de huishoudens met kinderen woont er 70% in dit stadsdeel en van de huishoudens met lage inkomens 73%. Bij iedere groep zien we dat er gemiddeld wel een lagere wens bestaat om in dit stadsdeel te wonen maar toch wenst steeds veruit de grootste groep in dit stadsdeel te (blijven) wonen. Andere delen lijken toch veel minder populair met 13% van de huishoudens die wenst in Sint-Andries & Sint-Michiels te wonen, 13% in Assebroek & Sint-Kruis, 8% in Sint-Pieters, Sint-Jozef & Koolkerke en slechts 2% in Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge.

Het overgrote deel van de respondenten woont in een rijwoning (38%) of een appartement (34%) (zie tabel b1.11). Deze gegevens vergeleken met de cijfers over de totale woningvoorraad (zie aanbod), betekent dit dat respondenten uit rijwoningen ondervertegenwoordigd zijn (rijwoningen maken 54% uit van het totale woningbestand in Brugge) en bewoners van appartementen oververtegenwoordigd (goed voor 24% van alle woongelegenheden). Dit wijst erop dat er meer wordt verhuisd uit en naar appartementen dan bij rijwoningen.

De wens voor een vrijstaande woning is groot (23%) in vergelijking met het percentage huishoudens dat effectief in een vrijstaande woning woont (7%), doch er is een even grote wens voor appartementen (25%) en zelfs een grotere wens voor rijwoningen (31% wenst in dit type te wonen). We zien vooral bij huishoudens met kinderen dat de vraag (wens) naar eengezinswoningen groot is (31% wenst een vrijstaande woning, 24% een halfopen, 32% een rijwoning) relatief tot de wens voor appartementen (11%).

Bij huishoudens met lage inkomens, waar een relatief groot aandeel gepensioneerden bij hoort, bestaat de grootste wens voor appartementen (31%) en zien we ook de grootste huidige bewoning in appartementen (41%). We vinden een deel mismatch tussen effectieve en huidige woonvorm (zie tabel b1.12).

Bij aantal slaapkamers in de huidige en gewenste woning zien we gemiddeld wel een gelijkaardige verdeling over huidige en gewenste aantallen, maar vooral bij huishoudens met kinderen zien we discrepanties (tabel b1.13). Bij deze huishoudens woont 4% in een woning met 0 tot 1 slaapkamer terwijl niemand dit wenst; er woont 34% in een woning met 2 slaapkamers terwijl slechts 23% dit wenst; er woont 32% in een woning met 3 slaapkamers terwijl dit gewenst wordt door 41% van de huishoudens. Ook bij woningen met 4 of meer slaapkamers bestaat een hogere wens dan wat effectief de situatie is (13% t.o.v. 8%). Voor huishoudens met kinderen lijkt er dus wel een soort tekort aan woningen met 3 slaapkamers te bestaan. Ook hier is een mismatch (zie tabel b1.14) waarbij er van de huishoudens die op dit moment 3 slaapkamers bezitten, ook een deel zijn die er liever 2 zouden hebben.

De vraag naar de staat van de woning (tabel b1.15) duidt erop dat de recent verhuisden in woningen in betere staat wonen dan de huishoudens die nog zoekende zijn (63% t.o.v. 48% vindt zijn woning in goede staat). De huishoudens met kinderen en de huishoudens met lage inkomens lijken in woningen van gemiddeld minder goede staat te wonen. Bij de laatste groep zien we ook het hoogste aandeel dat aangeeft dat zijn woning in slechte of zeer slechte staat is (20%).

Er werden ook een aantal vragen gesteld naar het delen van binnenfuncties (tabel b1.16). We zien daar dat 12% van de huishoudens gedeelde binnenfuncties aangeeft en waar 20% aangeeft gedeelde binnenfuncties te wensen. Deze wens is het hoogst bij huishoudens met kinderen. Wanneer we dieper in detail kijken naar de aard van de binnenfuncties, zien we toch dat er niet veel vraag lijkt te zijn bij deze respondentengroep naar gedeelde leeffuncties zoals de keuken en de living maar dat het eerder gaat over de wens naar het delen van diensten (10% wenst gedeelde was- of bergruimte en 9% wenst gedeelde gastenruimte).

Wat de buitenruimte betreft (tabel b1.17) zien we vooral de wens naar een privétuin naar boven komen, welke veel hoger ligt dan de werkelijke situatie: 61% van de respondenten wenst een tuin en 40% heeft die. Het grootste verschil tussen de effectieve en gewenste situatie zien we bij de huishoudens met lage inkomens waar 27% een privétuin heeft en 59% er een wenst. De wens voor een tuin is het hoogst bij huishoudens met kinderen: 75% wenst er één en 53% heeft er één. Ook bij recent verhuisden zien we een grote discrepantie: 35% heeft effectief een privétuin maar 59% had er graag eentje gehad. Ook voor gedeelde tuinen bestaat er een grotere wens dan wat de effectieve situatie is, vooral bij huishoudens met kinderen (6% t.o.v. 17%). Het is duidelijk dat bijna niemand geen buitenruimte wenst (2% wenst geen terras, koer of tuin) terwijl dit voor een deel huishoudens toch zo is, vooral bij de huishoudens met lage inkomens, waar 22% geen buitenruimte heeft. Ook naar privé of gedeelde fietsenstalling of parking is er een grotere vraag dan wat de situatie is.

### *1.2.4.3 Voorzieningen in en kenmerken van de buurt*

Vervolgens bekijken we de nabijheid van voorzieningen in de buurt en buurtkenmerken en de rol daarvan in de keuze van de woning.

Wat opvalt in tabel b1.18 (voorzieningen aanwezig in de buurt) is dat er een hoog percentage huishoudens aangeeft dat de bevraagde voorziening in de buurt aanwezig is en dat er bijna voor elke voorziening een lagere wens bestaat om die in de buurt te hebben. De enige uitzondering wordt gevormd door de autodeelstandplaats. Hier geeft 24% van de respondenten aan dat er zo eentje in de buurt is, terwijl 36% dit in de buurt zou wensen. De vraag naar deze voorziening lijkt het grootst bij zoekende huishoudens (40% wenst een autodeelstandplaats in de buurt van de gewenste woning) en bij huishoudens met lage inkomens (41%).

Bij de bevraagde kenmerken van de buurt vinden we het omgekeerde effect en is er voor elk kenmerk een (veel) grotere vraag dan wat de situatie effectief is, behalve voor het kenmerk 'levendige buurt'. Wat er het meest effectief als kenmerk aanwezig lijkt te zijn is 'rustige buurt' (52%), en wat het meest gewenst wordt is ook 'rustige buurt' (gewenst door 67% van de respondenten). Andere gewenste kenmerken die door meer dan de helft van de respondenten worden vermeld (en die ook steeds hoger zijn dan de effectieve situatie) zijn: een goede sfeer (66%), er is veel groen (62%), veilig om buiten te spelen/wandelen (59%), verkeersveilig (58%), geen geluidshinder (58%), woningen zijn er van goede kwaliteit (55%) en dichtbij een park (52%).

Wat wel duidelijk wordt uit de bevraging is dat voor beide types (voorzieningen en buurtkenmerken) de rol die ze (zullen) spelen groter wordt wanneer de keuze over de woning moet worden gemaakt (tabel b1.20).

### *1.2.4.4 Nieuwe wooninitiatieven*

Van de respondenten is 7% betrokken in een reeds bestaand of toekomstig nieuw wooninitiatief (tabellen b1.21 en b1.22). Van de recent verhuisden is dit 10%. We moeten wel in het achterhoofd houden dat de bewoners van het co-housingproject Stoer Huus aangesproken werden en er vermoedelijk een deel van hen bij de respondenten behoren. We zien ook in het type nieuw wooninitiatief dat het voornamelijk over co-housing gaat.

Behalve de reeds betrokkenen antwoordt toch ook 19% dat hij/zij op zoek is naar een nieuw wooninitiatief. Dus er blijkt nog een vraag te bestaan. Aan de andere kant is er toch ook een derde die antwoordt dat hij niet in dit soort initiatieven geïnteresseerd is.

### *1.2.4.5 Moeilijkheden in het vinden van een woning*

Als eerste bekijken we de bereidheid tot betalen van huur, of de afbetaling van de lening, of de koopprijs van een woning inclusief btw of registratierechten en vergelijken dit met de gangbare gemiddelde prijzen (zie delen huur en koop). Tabel b1.23 toont dat de respondenten bereid zijn gemiddeld 576 euro als huur te betalen. Dit is iets hoger voor huishoudens met kinderen (624 euro) en gemiddeld lager voor huishoudens met lage inkomens (538 euro). Verder in dit rapport zal blijken dat de gemiddelde huurprijs voor nieuwe verhuringen volgens de CIB-barometer op 660 euro ligt.

De bereidheid tot afbetalen van een lening ligt in elke groep hoger dan de bereidheid tot huurprijs: gemiddeld is dit 824 euro. Ook deze bereidheid ligt hoger bij huishoudens met kinderen (887 euro) en lager bij huishoudens met lage inkomens (741 euro). Voor de aankoop van een woning (incl. btw of registratierechten) hebben huishoudens gemiddeld een budget van 311.779 euro over. Zoals we verder zullen toelichten bedraagt de mediane verkoopprijs in Brugge 259.000 euro, waarbij moet worden opgemerkt dat een groot deel van de verkochte woningen een belangrijke renovatie wacht die mee in het budget moet worden ingerekend. Bij elke observatie lijkt er een verschil te bestaan tussen recent verhuisden en zoekers waarbij de zoekers een kleiner budget of toch een lagere bereidheid tot betalen vertonen.

Van de respondenten geeft 83% aan dat het moeilijk was een woning te vinden. Bij de zoekers ligt dat percentage hoger dan bij de recent verhuisden (93% t.o.v. 74%). Het is niet duidelijk of dit te maken heeft met groter wordende problemen, de kenmerken van de zoekers of het na een tijdje vergeten van hoe moeilijk het was om iets te vinden. De problemen situeren zich voornamelijk bij de betaalbaarheid: van degenen die problemen ondervinden, geeft 89% aan dat het over het vinden van een betaalbare woning gaat (bij alle groepen in gelijke mate). Ongeveer de helft van de respondenten die problemen ondervinden geeft ook aan dat een voldoende kwaliteitsvolle woning vinden problematisch is (53%) alsook een woning met tuin vinden (49%). Dit laatste speelt vooral bij huishoudens met kinderen (59%). Zie verder in tabellen b1.24 en b1.25 voor andere moeilijkheden.

Er zijn ook een deel huishoudens die hun verwachtingen hebben moeten bijstellen: 69% van de respondenten geeft aan zijn verwachtingen te hebben bijgesteld in de zoektocht. We zien ook hier wel een hoger percentage bij degenen die nog zoeken (77%) dan bij degenen die recent verhuisden (63%). Het gaat er meestal over dat het budget moest verhoogd worden (57% geeft dit aan als er verwachtingen werden bijgesteld), ook de kwaliteit van de woning verlagen wordt door één op drie huishoudens aangegeven als aanpassing van de verwachtingen.

### **1.2.5 Verhuisbewegingen**

Tot hiertoe bespraken we vooral hoe Brugse inwoners hun woning en buurt ervaren, wat hun wensen zijn voor een eventuele toekomstige woning en in welke mate ze geneigd zijn om te verhuizen. We vullen dit nu aan met cijfers over de effectieve verhuisbewegingen die geobserveerd kunnen worden in de bevolkingsgegevens.

Zo is een belangrijke vraag waarom het aandeel 65-plussers relatief hoog ligt in Brugge in vergelijking met andere gemeenten. Eén mogelijkheid is dat de oorzaak gevonden moet worden in verhuisbewegingen indien er een grote uitstroom van jongeren heeft plaatsgevonden of een grote instroom van ouderen. Figuur 1.11 toont de netto verhuisbewegingen per deelgemeente per leeftijdscategorie in 2018. De figuur toont in ieder geval niet aan dat er een massale stadsvlucht is van jongeren uit Brugge in 2018.

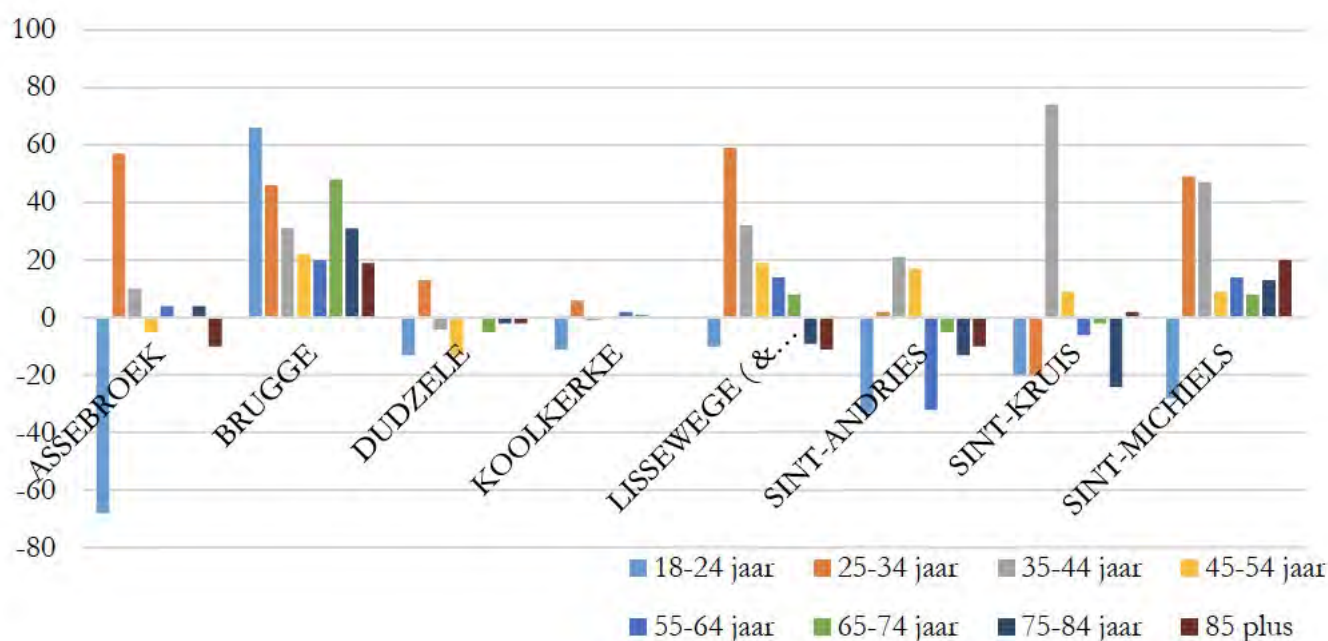
We beschikken echter niet over de verhuisbewegingen per leeftijdscategorie in de eerdere jaren om te onderzoeken of dit in het verleden anders was. We beschikken wel



over de volledige bevolkingspiramide per leeftijd en per jaar per gemeente. Met die informatie kunnen we wel de jaarlijkse procentuele verandering van de bevolking per leeftijd (ten opzichte van de leeftijd-1 in het jaar voordien) berekenen voor Brugge en alle centrumsteden. Het gemiddelde van de jaarlijkse bevolkingsgroei per leeftijd in de periode van 2011 tot en met 2019 is weergegeven in figuur 1.12. De figuur bevestigt dat er geen grote uitstroom is van inwoners van 18 tot en met 30 jaar, maar de instroom is wel opmerkelijk lager in vergelijking met alle centrumsteden. Andere centrumsteden trekken dus meer jongeren aan, maar verliezen netto ook wel inwoners vanaf de leeftijd van 30 jaar. In Brugge blijft de netto aangroei nog positief tot de leeftijd van 48 jaar, en hoger dan de andere centrumsteden over alle leeftijden vanaf 30 jaar. Onze data laten het jammer genoeg niet toe om een gedetailleerde opsplitsing te maken tussen interne migratie (binnen België) en externe migratie (vanuit andere landen). Het is wel zo dat bevolkingspiramides naar geboortenationaliteit wel suggereren dat externe migratie heeft bijgedragen aan het positief migratiesaldo van jonge gezinnen. De bevinding dat de netto-uitstroom van 30-plussers minder groot is dan in de andere centrumsteden blijft hierbij wel overeind.

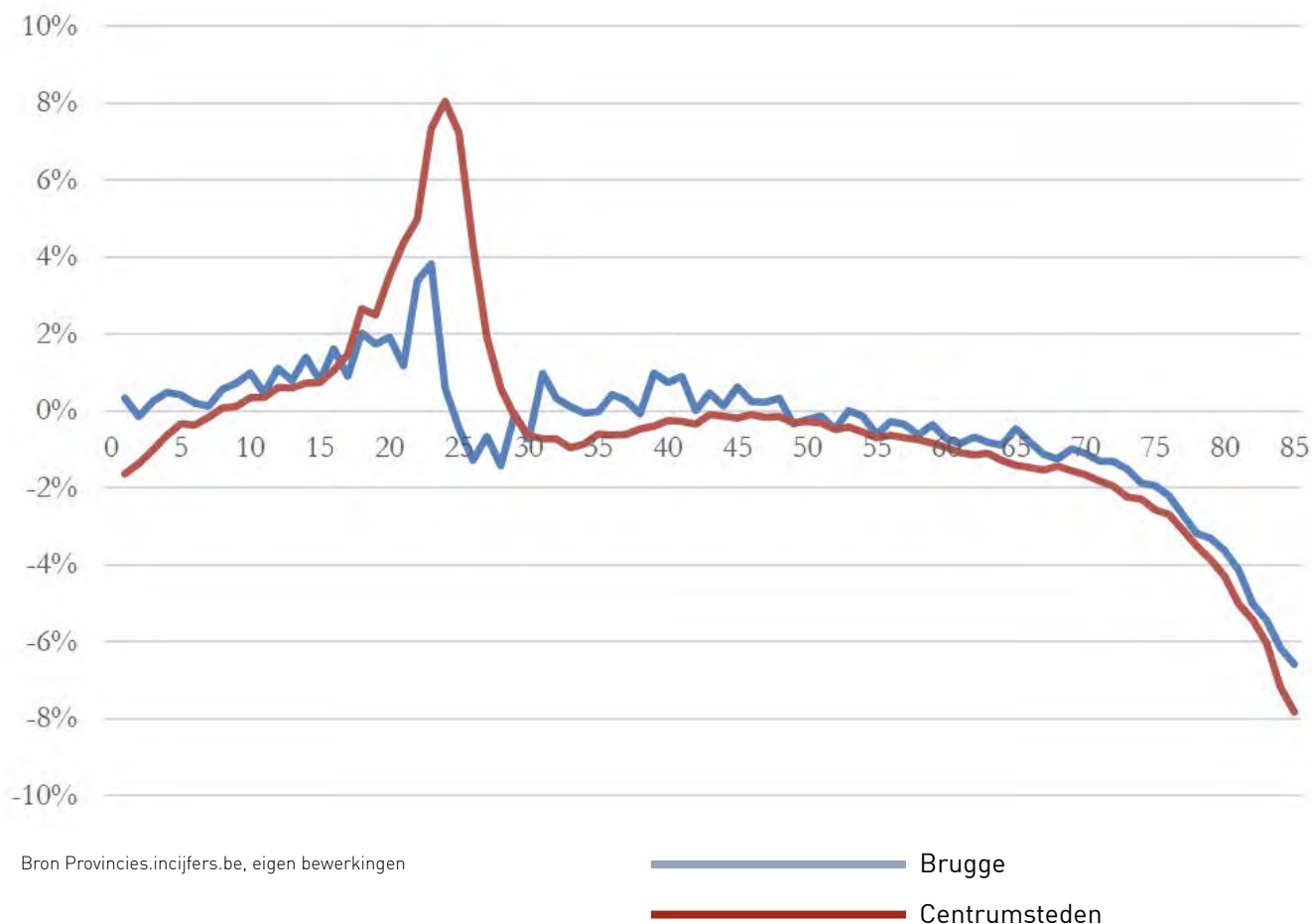
Samenvattend kunnen we dus stellen dat er een instroom is van jongeren in de stad Brugge, maar dat deze lager is in vergelijking met de andere centrumsteden. Ten opzichte van de andere centrumsteden is Brugge beter in staat de 30-plussers aan te trekken of in de stad te houden.

Figuur 1.11 Netto verhuisbewegingen per deelgemeente per leeftijdscategorie, in 2018



Bron Steunpunt Data & Analyse, eigen bewerkingen

**Figuur 1.12 Gemiddelde procentuele bevolkingsgroei per leeftijd van 2011 tot en met 2019 in Brugge en centrumsteden**

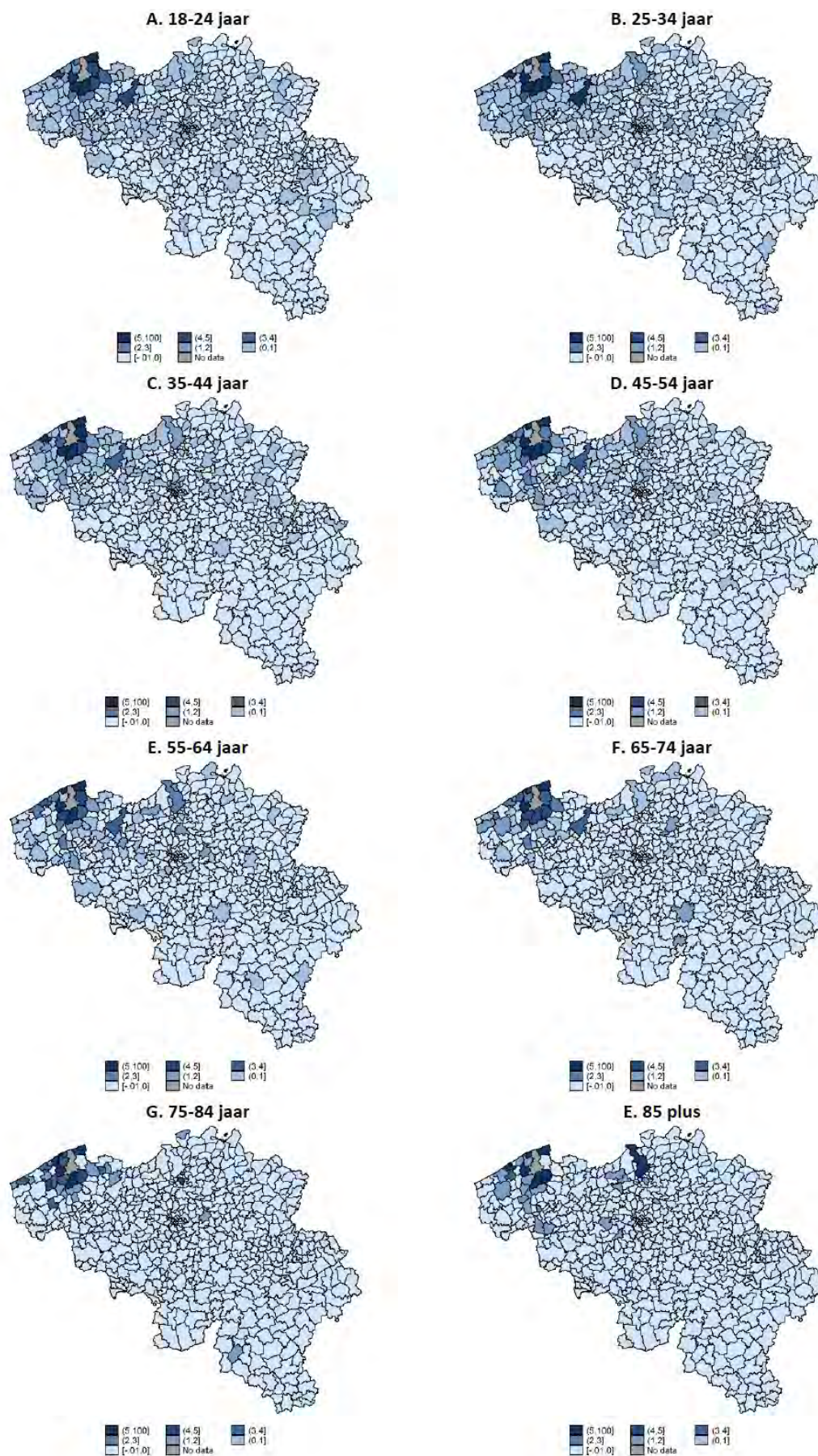


We onderzoeken nu van welke gemeenten de instromers in Brugge afkomstig zijn en naar welke gemeenten de uitstromers uit Brugge naar toe trekken. We maken hiervoor gebruik van data die werden aangeleverd door het Steunpunt Data & Analyse. De data bevat het aantal instromers en uitstromers van Brugge in 2018 per leeftijdscategorie en aankomst- of vertrekgemeente. We berekenen vervolgens per leeftijdscategorie het aandeel in- en uitstromers per gemeente. Het aandeel instromers in Brugge per leeftijdscategorie en gemeente is weergegeven in figuur 1.13. De figuur toont aan dat er vooral een zeer sterke samenhang is met de buurgemeenten rond Brugge. Het grootste aandeel van de instromers naar Brugge komt uit de buurgemeenten. Bij de leeftijdscategorieën van 18 tot en met 24 jaar en 25 tot en met 34 jaar, zien we ook wel dat er een sterke samenhang is met de stad Gent. De instroom vanuit Gent blijft ook in de ander leeftijdscategorieën aanwezig, maar minder uitgesproken. Indien we vervolgens naar de uitstroom kijken per gemeente in Figuur 1.14 zien we een zeer gelijkaardig patroon met een sterke samenhang met de buurgemeenten en de stad Gent in bepaalde leeftijdscategorieën.

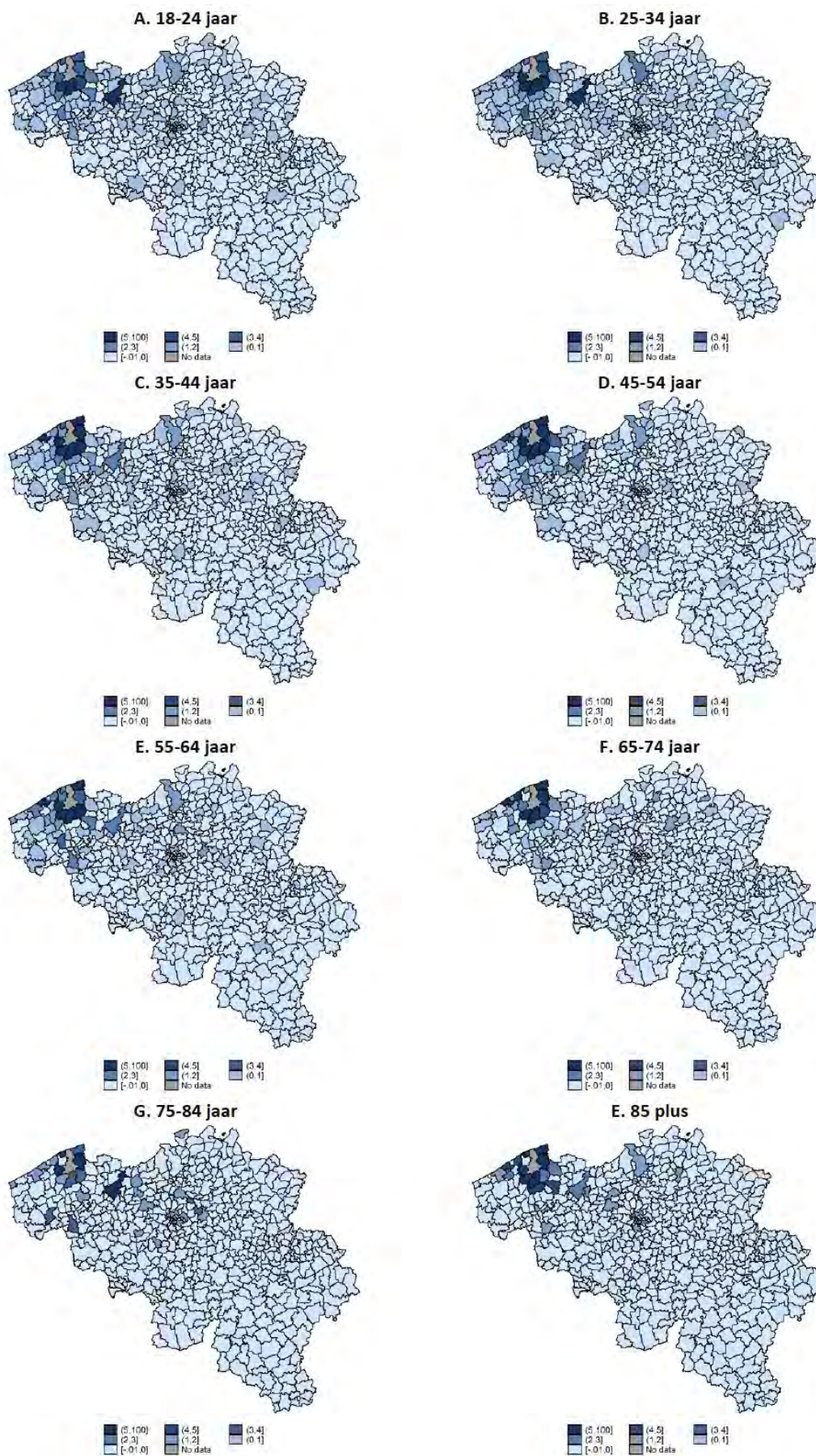
Vervolgens onderzoeken we de in- en uitstroom op buurtniveau in figuur 1.14 en figuur 1.15 en figuur 1.16. De figuren tonen aan dat het aandeel in- en uitstromers in 2018 het grootste is in de centrumbuurtten. Op basis van deze figuren is het echter niet op te maken of inwoners in deze locaties een hogere verhuiskans hebben of dat het aandeel

verhuizers in deze buurten net het hoogst is omdat er ook een groter aandeel van de bevolking woont (eventueel met dezelfde verhuiskans). Daarom berekenen we in figuur 1.17 de vertrekkans door het aantal uitstromers in de loop van het jaar 2018 te delen door het aantal inwoners op 1 januari 2018 per leeftijdscategorie en buurt. Zoals we kunnen verwachten, toont de figuur duidelijk aan dat de vertrekkansen het hoogst zijn in de jongere leeftijdscategorieën. Bijkomend is het ook zo dat de vertrekkansen hoger liggen in meer centraal gelegen buurten (ook in de oudere leeftijdscategorieën). Er is dus een hogere dynamiek in het centrum en onder de jongeren.

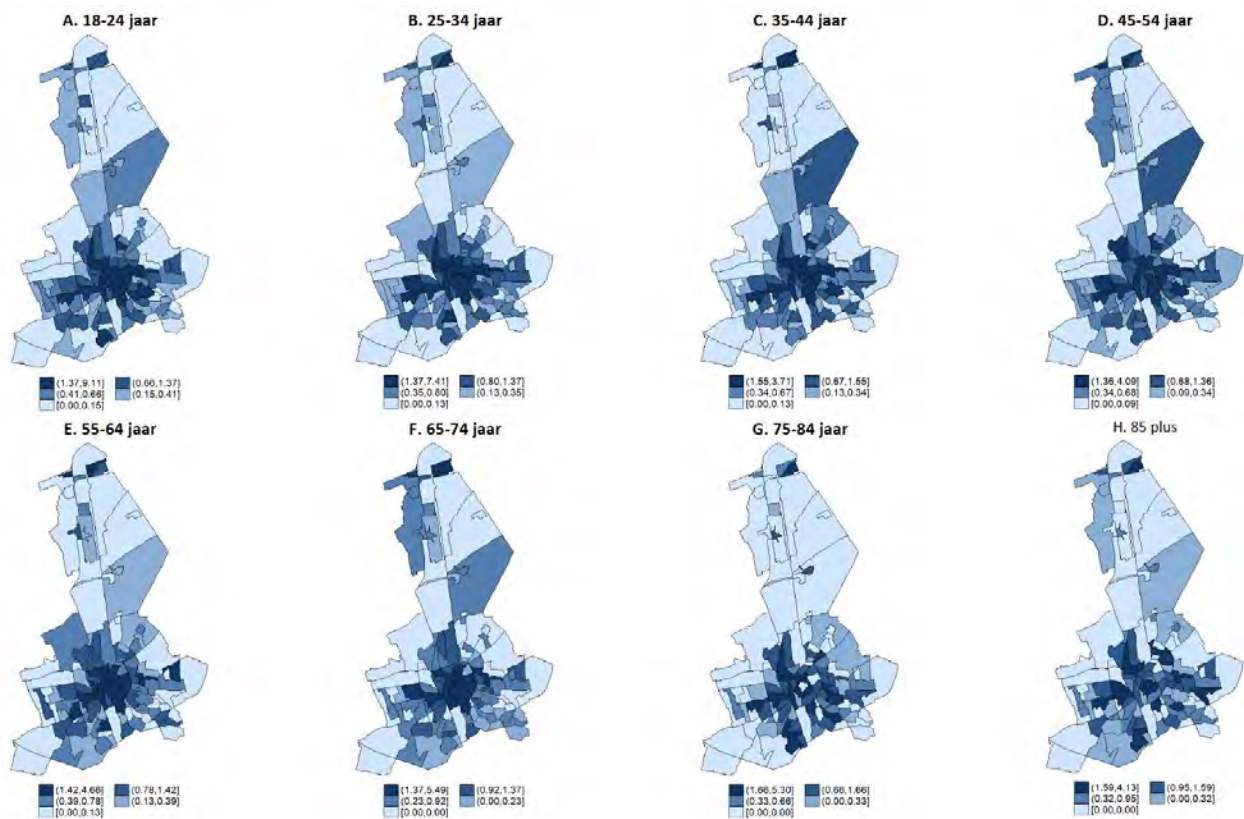
Figuur 1.13 Aandeel per gemeente van instroom in Brugge per leeftijdscategorie, in 2018



Figuur 1.14 Aandeel per gemeente van uitstroom uit Brugge per leeftijdscategorie, in 2018



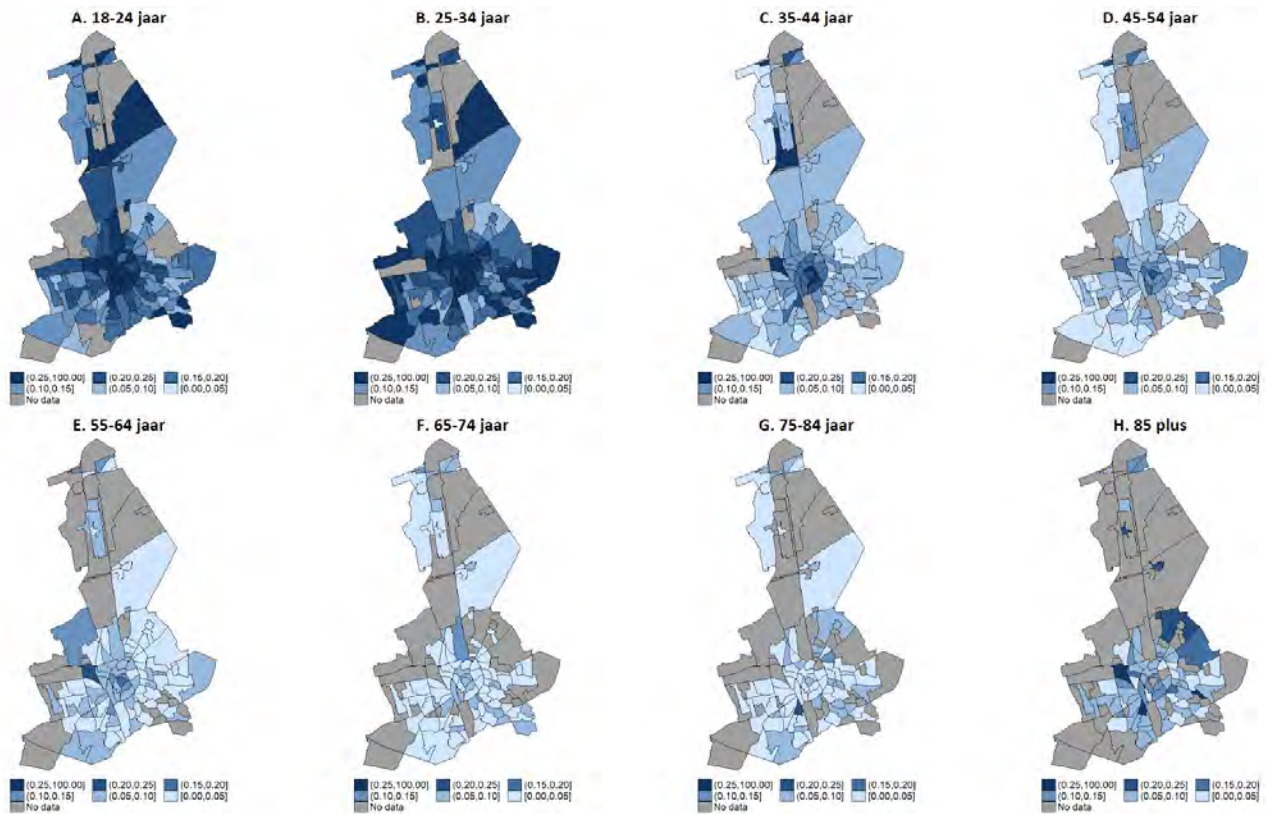
Figuur 1.15 Aandeel uitstroom per statistische sector en leeftijdscategorie



Figuur 1.16 Aandeel instroom per statistische sector en leeftijdscategorie



Figuur 1.17 Vertrekkans per statistische sector en leeftijdscategorie



### 1.2.6 Conclusie over de vraag

In dit deel gingen we na op basis van beschikbare gegevens na wat de eigenheid is van de vraagzijde op de woningmarkt in Brugge.

We beschreven eerst de Brugse huishoudens. Ze zijn in totaal met 54.540 in 2019. Het meest opvallende bij de beschrijving van de bevolking is het relatief hoge aandeel ouderen, iets wat typisch is voor kustgemeenten, maar niet voor centrumsteden (enkel in Oostende is het aandeel nog hoger). Opvallend is ook een erg laag aandeel personen van niet-Belgische afkomst, zeker in vergelijking met andere centrumsteden.

Gemiddeld gezien liggen de inkomens van de Brugse huishoudens hoger dan in andere Vlaamse centrumsteden. Er zijn ook relatief weinig personen die een leefloon genieten, net als dat er ook relatief weinig werklozen zijn. Het socio-economisch profiel van de Bruggelingen is daarmee sterker dan in andere centrumsteden.

Het aandeel eigenaars ligt in Brugge met 66% beneden het Vlaamse gemiddelde, maar wel hoger dan gemiddeld voor de centrumsteden (59%). Een relatief groot deel van de eigenaars heeft de eigen woning al afbetaald, wat in lijn is met het relatief hoge aandeel ouderen onder de Brugse bevolking.

De relatief goede inkomens en het grote aandeel eigenaars met een al afbetaalde woning verklaren mee waarom – ondanks de toch licht hogere prijzen (zie verder) – de betaalbaarheidsproblemen met wonen niet groter zijn dan in andere centrumsteden

(maar wel hoger dan gemiddeld voor Vlaanderen). Als aan Bruggelingen zelf gevraagd wordt of ze problemen hebben met het betalen van de woonuitgaven, is het percentage dat deze vraag positief beantwoordt ook lager (maar niet significant) dan in de meeste andere centrumsteden. Deze vaststellingen over de relatief goede positie van Brugge mogen echter niet verhelen dat er wel degelijk een grote groep huishoudens is die problemen hebben met het betalen van de woning. Ongeveer één op vier huishoudens gaf in 2013 meer dan 30% van het inkomen uit voor wonen, één op zes hield na het betalen voor wonen onvoldoende middelen over om menswaardig te kunnen leven.

De kenmerken van de woningen worden besproken in het hoofdstuk over het aanbod, maar in dit hoofdstuk over de vraag kon al worden vastgesteld dat de tevredenheid van de Bruggelingen over hun woning en over de buurt relatief groot is, zeker voor de centrumsteden. Maar liefst 95% van de huishoudens noemde zich in 2013 tevreden of zeer tevreden over de woning, en 93% over de buurt.

Uit een representatieve bevraging van de motieven om te verhuizen naar de huidige woning in 2013, bleek dat de prijs en het comfort of de toestand van de woning meer van doorslaggevend belang zijn dan in andere centrumsteden. Verder leren we hieruit dat ook het motief dat men in de woning kan blijven wonen meer van doorslaggevend belang is in Brugge dan in de andere centrumsteden. Een gelijkaardige vaststelling is dat de huidige bewoners in Brugge hun woning meer dan in andere centrumsteden zien als de woning waarin ze oud willen worden.

De vaststelling van de grote tevredenheid over de buurt in Brugge vindt steun in de resultaten van de (representatieve) bevraging naar buurtproblemen in 2013. Met uitzondering van verkeerslawaaï komen buurtproblemen in Brugge minder voor dan in andere centrumsteden. Ook de netheid van straten en voetpaden in de buurt wordt positief beoordeeld (in de stadsmonitor). Verkeerslawaaï springt naar voor als het meest genoemde buurtprobleem, aangeduid door 28% van de respondenten, waarbij er wel grote verschillen zijn tussen de stadsdelen.

Met een relatief grote tevredenheid over de woning en de buurt kan men verwachten dat er in Brugge niet meer dan elders een wens is om te verhuizen. Dit blijkt ook uit de antwoorden tijdens een representatieve bevraging. Het aandeel dat wenst te verhuizen naar een andere stad of gemeente, is zelfs aan de lage kant. Van wie aangeeft om te willen verhuizen, wil het grootste deel verhuizen naar een andere buurt in Brugge.

Tot slot werden in dit hoofdstuk ook de effectieve verhuisbewegingen in beeld gebracht. De voornaamste vaststelling hier was dat er in Brugge in vergelijking met andere centrumsteden minder instroom is van jongeren, maar dat (eveneens in vergelijking met andere centrumsteden) Brugge beter in staat lijkt om 30-plussers aan te trekken en in de stad te houden. Het grootste deel van de instromers komt uit de buurgemeenten. In de jongere leeftijdsgroepen is ook de instroom uit Gent goed zichtbaar. Ook de uitstroom gaat vooral naar de buurgemeenten, en in bepaalde leeftijdsgroepen naar Gent. De hoogste verhuisdynamiek wordt vastgesteld in het centrum en onder de jongeren.



## 1.3 Gegevens over het aanbod van woningen

### 1.3.1 Huidige woningvoorraad

Voor het jaar 2019 stonden in Brugge 63.280 woningen geregistreerd (kadastrale statistiek Statbel). Hierna bespreken we de aard van deze woningen in vergelijking met andere steden en gemeenten.

#### 1.3.1.1 Analyse administratieve data

##### a) Woningvoorraad

We onderzoeken nu de karakteristieken van de woningvoorraad in 2018 op basis van administratieve databronnen. We vergelijken de karakteristieken in Brugge steeds met de andere centrumsteden. Aangezien de verhuisbewegingen aantoonde dat er een sterke dynamiek is met de randgemeenten vergelijken we ook steeds de Brugge karakteristieken met de buurgemeenten. De belangrijkste karakteristieken zijn weergegeven in tabel 1.15.

Panel A vergelijkt Brugge met de buurgemeenten en panel B vergelijkt met de andere centrumsteden. De kleurintensiteit geeft weer of de gemeente een relatieve hoge waarde heeft voor die karakteristiek in vergelijking met de andere buurgemeenten of centrumsteden.

Het aandeel woongelegenheden in appartementen bedraagt 24% in Brugge. In vergelijking met de buurgemeenten heeft Brugge dus het 3de grootste aandeel appartementen na de kustgemeenten Blankenberge en Knokke-Heist. In vergelijking met de andere centrumsteden heeft Brugge echter een laag aandeel appartementen: enkel Kortrijk (22%) en Roeselare (21%) heeft een lager aandeel. Van de woonhuizen is 54% een gesloten bebouwing en slechts 20% een open bebouwing. In alle buurgemeenten is meer open bebouwing terug te vinden en enkel in Blankenberge vinden we nog meer gesloten bebouwing terug (63%). In vergelijking met de andere centrumsteden is het type constructie van de woonhuizen echter niet opmerkelijk.

Indien we naar het bouwjaar van de woningstock kijken, valt onmiddellijk het verschil op met de andere gemeenten. 2,5% van de gebouwen in Brugge heeft een bouwjaar na 2011 en 36% heeft een bouwjaar voor 1946. Bijgevolg heeft Brugge het grootste aandeel woningen met een bouwjaar voor 1946 en het kleinst aandeel nieuwe woningen in vergelijking met de buurgemeenten. Het groot aandeel oudere woningen is ook niet verwonderlijk gegeven het aantal historische woningen in Brugge. Van de andere centrumsteden heeft enkel Antwerpen en Leuven een kleiner aandeel recente woningen. Brugge heeft echter geen uitzonderlijk hoog aandeel gebouwen met een bouwjaar voor 1946 in vergelijking met de andere centrumsteden.

55% van de woningen in Brugge heeft minimum 1 garage. Dit is het laagste aandeel in vergelijking met de buurgemeenten maar eerder normaal in vergelijking met andere centrumsteden. Het aandeel woningen met minimum 1 garage is lager in Antwerpen (38%), Gent (40%), Leuven (50%), Mechelen (41%), Oostende (49%) en Turnhout (53%).

De gemiddelde bebouwde oppervlakte per gebouw bedraagt 135 m<sup>2</sup> in Brugge.<sup>5</sup> Van de buurgemeenten heeft enkel Blankenberge een lagere bebouwde oppervlakte per gebouw, in lijn met de eerder besproken woningtypes. Ook het aandeel van de oppervlakte dat bebouwd is (bebouwingsgraad)<sup>6</sup> ligt het hoogst in Brugge (8,1%) in vergelijking met de buurgemeenten. In vergelijking met de andere centrumsteden is de bebouwingsgraad enkel lager in Hasselt (6,9%) en Turnhout (7,4%).

Er zijn geen goede administratieve databronnen om inzicht te krijgen in het aandeel huurders per gemeente. Indien we huurder definiëren als een huishouden dat geen eigenaar is van de woning waarin ze wonen zien we dat volgens cijfers van het kadaster in het Rijksregister 36% van de huishoudens in Brugge zijn huurder in 2018. Van de buurgemeenten hebben enkel de kustgemeenten Blankenberge (45%) en Knokke-Heist (42%) een hoger aandeel huurders. In vergelijking met de andere centrumsteden is het aandeel huurders in Brugge eerder laag. Grotere steden zoals Antwerpen (51%) en Gent (50%) hebben een groter aandeel huurders terwijl kleine steden zoals Roeselare (32%) of Aalst (32%) het laagste aandeel huurders hebben. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens ligt het hoogst in Brugge (7,4%) in vergelijking met de buurgemeenten. Ten opzichte van andere centrumsteden ligt het aandeel sociale huurwoningen in Brugge niet uitgesproken hoog of laag. Het aandeel ligt het hoogst in Genk (13%), Gent (12%) en Antwerpen (9,9%) en het laagst in Aalst (4,3%), Hasselt (5,4%) en Sint-Niklaas (6,4%).

Figuur 1.18 geeft vijf kaartjes weer met de bebouwingsgraad, gemiddelde oppervlakte per gebouw, het aandeel woonhuizen, aandeel appartementen en de ratio huurders ten opzichte van het aantal huishoudens op wijkniveau. We tonen zowel de wijken in Brugge als in de buurgemeenten. De gemeentegrenzen zijn weergegeven met een dikke zwarte lijn. De figuren tonen een duidelijk stadspatroon waarbij de wijken in het centrum van Brugge beschikken over een hogere bebouwingsgraad, een kleinere gemiddelde oppervlakte per gebouw, een hoger aandeel appartementen, een lager aandeel woonhuizen en een hoger aandeel huurders in vergelijking met de wijken die verder gelegen zijn van het centrum. De wijken die gelegen zijn aan de kust hebben uiteraard wel een hogere bebouwingsgraad, meer appartementen en een hoger aandeel huurders.

Ten slotte is het uiteraard ook zo dat Brugge een hoge concentratie heeft van beschermde monumenten. In Brugge bedraagt de ratio van het aantal beschermde monumenten ten opzichte van het aantal inwoners 0,51%. Dit is de hoogste concentratie van alle centrumsteden. In Mechelen bedraagt de ratio 0,47%, in Kortrijk 0,32% en in Gent 0,26%.

---

<sup>5</sup> De bebouwde oppervlakte is de grondoppervlakte die ingenomen wordt door gebouwen van minstens 2 m<sup>2</sup>, geen rekening houdende met de functie van die gebouwen. De grondoppervlakte wordt bekomen van het Grootschalig Referentiebestand (GRB).

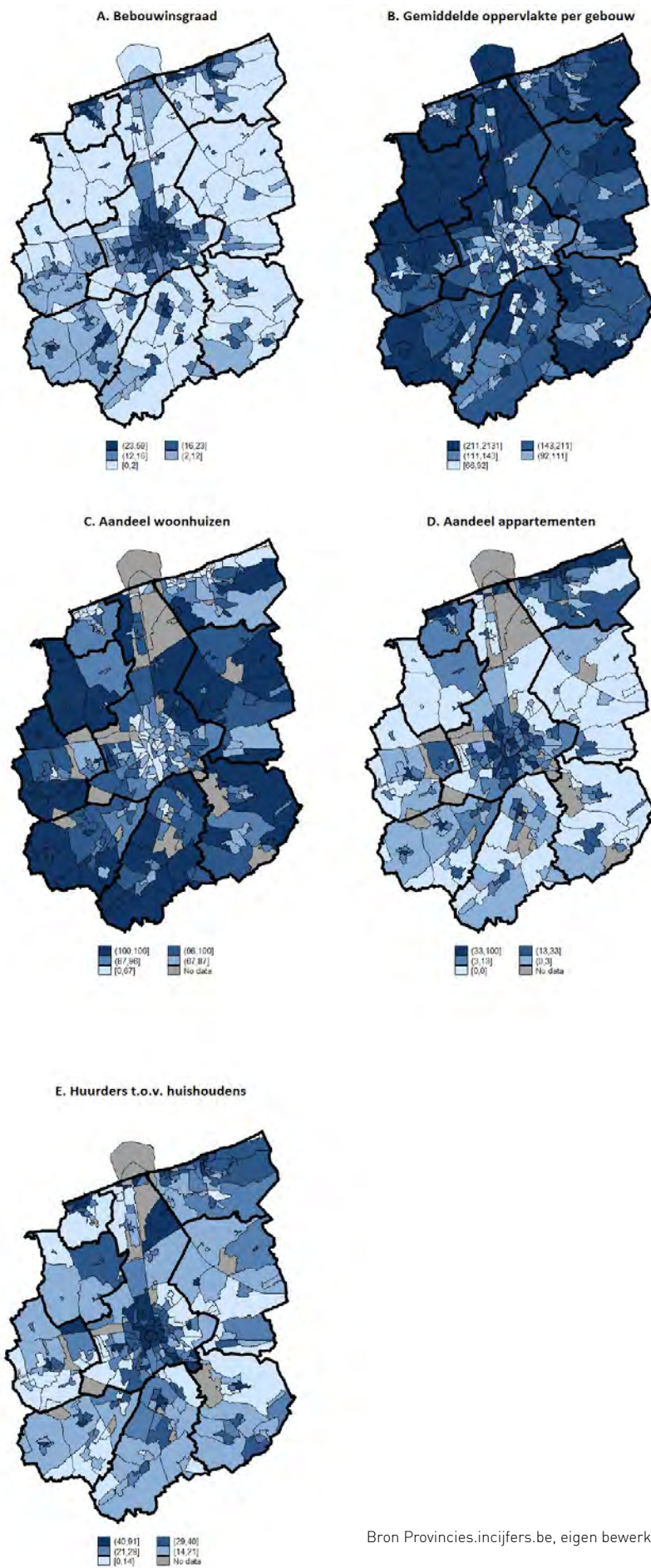
<sup>6</sup> De bebouwingsgraad is de bebouwde oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte van de statistische sector.

Tabel 1.15 Karakteristieken woningvoorraad in 2018

	% appartementen	% woonhuizen	Waarvan 2 gevels	Waarvan 3 gevels	Waarvan 4 gevels	% na 2011	% voor 1946	% min. 1 garage	Gemiddelde oppervlakte	Bebouwingsgraad	% huurders	Sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen t.o.v. huishoudens
<b>A. Burgemeenten</b>													
Brugge	24	75	54	26	20	2,5	36	55	135	8,1	36	4.014	7,4
Beernem	12	88	12	34	54	5,4	25	82	146	3,1	25	216	3,4
Blankenberge	72	27	63	13	25	3,4	32	52	120	6,9	45	632	6
Damme	5	94	12	23	65	6	29	80	149	2	22	131	2,8
Jabbeke	8	92	9	24	67	5,8	19	87	156	3,8	19	89	1,6
Knokke-Heist	74	26	35	25	41	4,3	20	67	144	5,1	42	487	2,9
Oostkamp	12	87	16	29	55	5,7	23	83	140	3,8	25	439	4,5
Zedelgem	9	91	13	30	57	5,1	19	87	156	5,4	22	527	5,7
Zuienkerke	9	91	17	26	58	4,5	31	77	182	1,1	24	40	3,4
<b>B. Centrumsteden</b>													
Brugge	24	75	54	26	20	2,5	36	55	135	8,1	36	4.041	7,4
Aalst	25	73	54	28	18	3	37	57	129	9,4	32	1.627	4,3
Antwerpen	54	45	88	9	3	0,9	50	38	166	13,5	51	23.165	9,9
Genk	30	70	16	43	41	4	22	79	181	8,4	34	3.393	13
Gent	38	62	70	15	15	2,7	53	40	156	13,1	50	14.347	12
Hasselt	38	62	29	32	40	3,8	18	69	134	6,9	34	1.906	5,4
Kortrijk	22	77	56	21	23	3,7	35	62	156	9,8	33	3.122	9,4
Leuven	47	51	58	24	18	2	42	50	131	11,1	54	3.318	6,6
Mechelen	32	67	67	19	14	2,5	45	41	130	9,5	38	2.962	8,2
Oostende	57	43	75	13	12	4,1	33	49	151	11,9	47	3.069	8,4
Roeselare	21	78	46	25	29	6,1	28	71	162	11,9	32	2.016	7,4
Sint-Niklaas	29	70	47	28	25	4	32	56	148	8,5	38	2.095	6,4
Turnhout	39	61	61	22	17	3,7	30	53	163	7,4	40	1.593	8,1

Bron Provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Figuur 1.18 Karakteristieken woningen in Brugge en buurgemeenten per wijk



Bron Provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

## b) Aanwezigheid van groen in de omgeving

De Stadsmonitor bevat informatie over het aandeel van de oppervlakte van de stad die wordt ingenomen door woongroen, buurtgroen en wijkgroen. Woongroen wordt gedefinieerd als elk type groen, ongeacht de grootte. Buurtgroen wordt gedefinieerd als groen met een minimumoppervlakte van 1 ha en wijkgroen als groen met een oppervlakte van minimum 10 ha.

De cijfers voor 2016 tonen dat het % groen in de buurt in Brugge iets beneden de aandelen ligt voor de 13 centrumsteden, en dit voor elk type van groen. Wordt berekend wat het aandeel is van de bewoners dat binnen een bepaalde afstand van woongroen (150 m), buurtgroen (400 m) en wijkgroen (800 m) woont, dan ligt het aandeel voor Brugge zeer dicht in de buurt van de centrumsteden voor woongroen en buurtgroen, maar lager voor wijkgroen.

Een gelijkaardige indicator betreft de aanwezigheid van stadsgroen. De indicator meet het % van de oppervlakte van de stad die ingenomen wordt door stadsdeelgroen, stadsgroen en stadsbos. Stadsdeelgroen wordt gedefinieerd als groen met een minimumoppervlakte van minstens 30 ha, stadsgroen als groen met een minimumoppervlakte van 60 ha en stadsbos als groen met een minimumoppervlakte van 200 ha. Ook voor deze indicator scoort Brugge net iets onder de 13 centrumsteden. Wordt gekeken naar de afstand t.o.v. dit stadsgroen, dan is er in Brugge duidelijk meer stadsbos binnen een wandelafstand van 5 000 m dan in de centrumsteden. Voor stadsdeelgroen en stadsgroen ligt het aandeel van de inwoners dat op een bepaalde afstand woont opnieuw lager dan in de 13 centrumsteden. Samengevat lijkt er dus in Brugge iets minder groen aanwezig dan gemiddeld in andere centrumsteden.

### 1.3.1.2 Analyse surveygegevens

#### a) Woningkwaliteit

In het GWO2013 werd voor een 5.000 woningen een woningscreening ondernomen, welke leidde tot een indicator die aangaf of de woning van toereikende kwaliteit was of niet (zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Deze geeft weer of de woning beantwoordt aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Voor Vlaanderen bleek in 2013 37% van de woningen van ontoereikende kwaliteit te zijn.

Omdat de woningscreening slechts bij de helft van de totale surveysample werd uitgevoerd, is het aantal observaties per centrumstad te laag om deze indicator representatief voor de centrumsteden apart weer te geven. Echter, wat wel blijkt is dat de kwaliteit van de woningen in centrumsteden doorgaans slechter is dan in gemeenten daarbuiten: in centrumsteden werden in 2013 42% woningen van ontoereikende kwaliteit geobserveerd terwijl dit buiten de centrumsteden 35% is (een significant verschillend percentage, zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

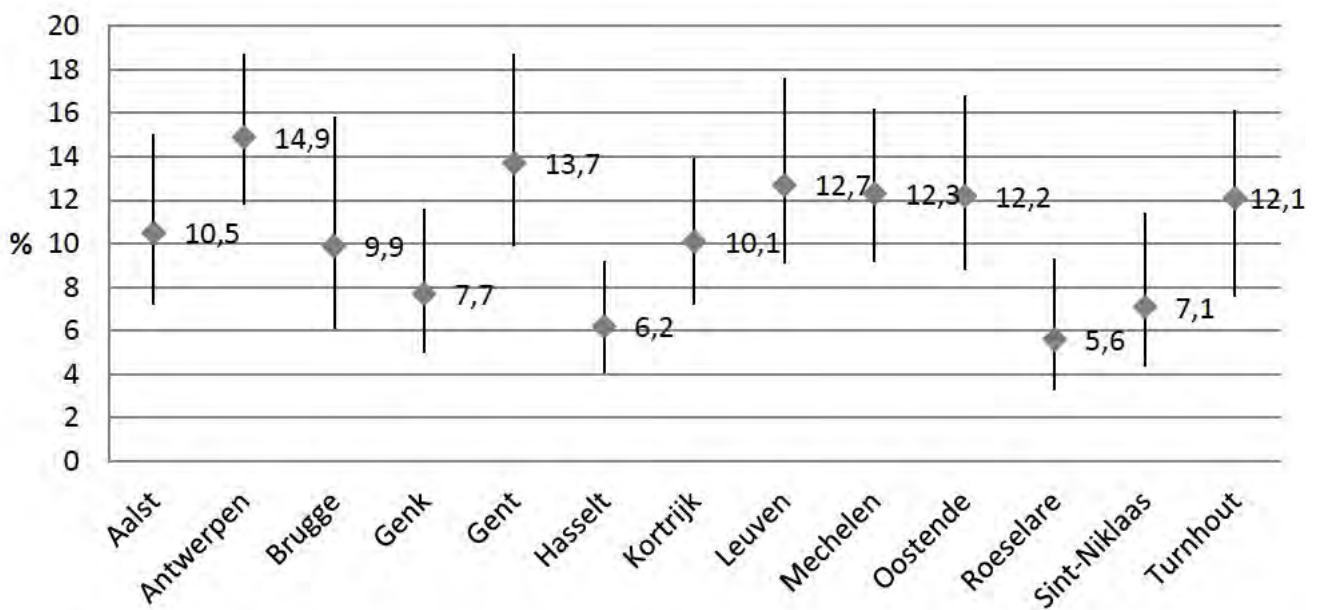
Behalve de objectieve indicator werd ook een subjectieve indicator berekend (naar de methode van Vanneste, Thomas & Laureysen, 2004), op basis van vragen aan de bewoners over de staat van volgende woningelementen (zijn deze in goede staat; zijn er kleine herstellingen nodig of zijn er grote herstellingen nodig):

- de elektrische installatie;
- de binnenmuren;
- de buitenmuren;
- de ramen;
- de dakgoot;
- het dak.

Zie Van den Broeck (2015) voor meer gedetailleerde uitleg bij deze subjectieve indicator en resultaten op basis van de gegevens uit het GW02013. De subjectieve indicator geeft weer of de woning van goede, matige, slechte of zeer slechte kwaliteit is. Voor heel Vlaanderen wordt gevonden dat 70% van de woningen van goede kwaliteit zijn en 10% van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Voor deze indicator zien we ook dat de kwaliteit slechter is in de centrumsteden dan daarbuiten (zie Van den Broeck, 2015, p. 22): in de centrumsteden is maar 61% van de woningen van goede kwaliteit en 12% van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Hier bestond een groot verschil tussen grootstedelijke en regionaalstedelijke centrumsteden waar de cijfers voor de regionaalstedelijke gebieden niet zozeer afwijken van het gemiddelde voor Vlaanderen met 68% woningen van goede kwaliteit en 11% van slechte tot zeer slechte.

De subjectieve indicator voor fysieke staat kan wel voor de centrumsteden apart berekend worden (zie figuur 2 in Van den Broeck, 2015). Hier zien we dat Brugge noch een hoog noch een laag percentage woningen in slechte tot zeer slechte staat heeft vergeleken met andere centrumsteden. Het situeert zich wat dat betreft ergens in het midden.

**Figuur 1.19 Aandeel slechte tot zeer slechte woningen per centrumstad, met 95%-betrouwbaarheidsinterval, Vlaanderen, 2013**



Bron Van den Broeck, 2015 o.b.v. GW02013

Ondertussen werd de index over de fysieke staat aangepast (zie Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017) en toegepast op de gegevens uit de Woonsurvey 2018 en ook vergeleken met de gegevens uit het GW02013. Op basis van deze nieuwe index werd er tussen 2013 en 2018 een kwaliteitsstijging genoteerd voor Vlaanderen waar het percentage woningen in goede staat is gestegen van 70 naar 77% (Heylen & Vanderstraeten, 2019). We zien dat deze kwaliteitsverbetering zich voordoet zowel in grote steden als regionale steden maar niet in kleine steden. Er is geen significant verschil meer te detecteren volgens verstedelijkingsgraad. Het verschil tussen de steden en de rest van Vlaanderen is zo goed als verdwenen.

Aangezien Brugge zich bevindt in de groep van regionale steden kunnen we aannemen dat de kwaliteitsverbetering indicatief is voor wat er gebeurd is in Brugge. We vermoeden dus ook in Brugge een kwaliteitsverbetering. Voor de regionale steden als groep waren er in 2013 68% woningen in goede staat en in 2018 was dat 76%.

Ook in de Stadsmonitor werd gepeild naar de kwaliteit van de woning via de bewonersbevraging. De vraag werd als volgt gesteld: 'Wat vind je van de staat van je woning (of het gebouw waarin je woning gelegen is)?', waarbij de volgende elementen bevroegd werden:

- de centrale verwarming (ketel en leidingen);
- de elektrische installatie;
- het buitenschrijnwerk (deuren, raamwerk);
- de ramen;
- de dakgoot;
- het dak.

De respondenten konden antwoorden met 'in goede staat', 'kleine herstellingen nodig', 'aan vervanging toe' of 'weet niet/niet van toepassing'. De antwoorden werden niet, zoals in het GW02013 en de WS2018 vertaald naar een subjectieve index voor het weergeven van de fysieke staat van de woning maar respondenten die op een of meerdere stellingen met 'aan vervanging toe' antwoordden, werden aangeduid als wonende in een woning met structurele problemen. Over de verschillende bevestigingen voor de Stadsmonitor (2011, 2014, 2017) zien we dat de situatie in Brugge ongeveer status quo is (respectievelijk voor 2011, 2014 en 2017: 15%, 13% en 14%), dus de cijfers van een mogelijke kwaliteitsverbetering kunnen niet bevestigd worden op het gebied van structurele kwaliteit.

De manier van berekening van de indicator is natuurlijk anders en in de bevindingen hierboven (waar we wel een kwaliteitsverbetering vermoeden) worden aan de ernst en de aard van de gebreken andere gewichten toegekend. Behalve voor de grootsteden en Leuven, waar in 2017 de hoogste percentages woningen met structurele problemen onder de centrumsteden opgetekend werden, is er niet veel verschil tussen de centrumsteden (misschien nog wel vermeldenswaard dat het laagste % woningen met één of meerdere structurele gebreken opgetekend wordt in Roeselare: 11%).

Deze indicator kan ook gebruikt worden om verschillen te detecteren tussen de verschillende stadsdelen in Brugge (brugge.incijfers.be). Voor de verschillende stadsdelen vinden we op 'Brugge in cijfers' het spiegelbeeld van de indicator 'woningen met één of meerdere structurele gebreken', namelijk 'woningen in goede staat'. Voor Brugge is dit aandeel 86,4%. De aandelen woningen in goede staat gaan van 84% in het stadsdeel Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge tot 89,6% in het stadsdeel Sint-Andries en Sint-Michiels. Er zijn echter geen significante verschillen tussen de stadsdelen te detecteren. We kunnen dus besluiten dat de kwaliteit van de woningen geen verschil betekent tussen de stadsdelen. Stadsdelen beslaan echter wel een groot gebied en binnen stadsdelen kunnen wel kwaliteitsverschillen bestaan.

## b) Vocht

Een specifiek aspect van de kwaliteit van de woning is de aanwezigheid van vochtproblemen. In 2013 had één op vijf woningen in Vlaanderen te maken met vochtproblemen (aan dak, vloer of muur, of raamwerk). Dit probleem trof bijna één op vier woningen in centrumsteden.

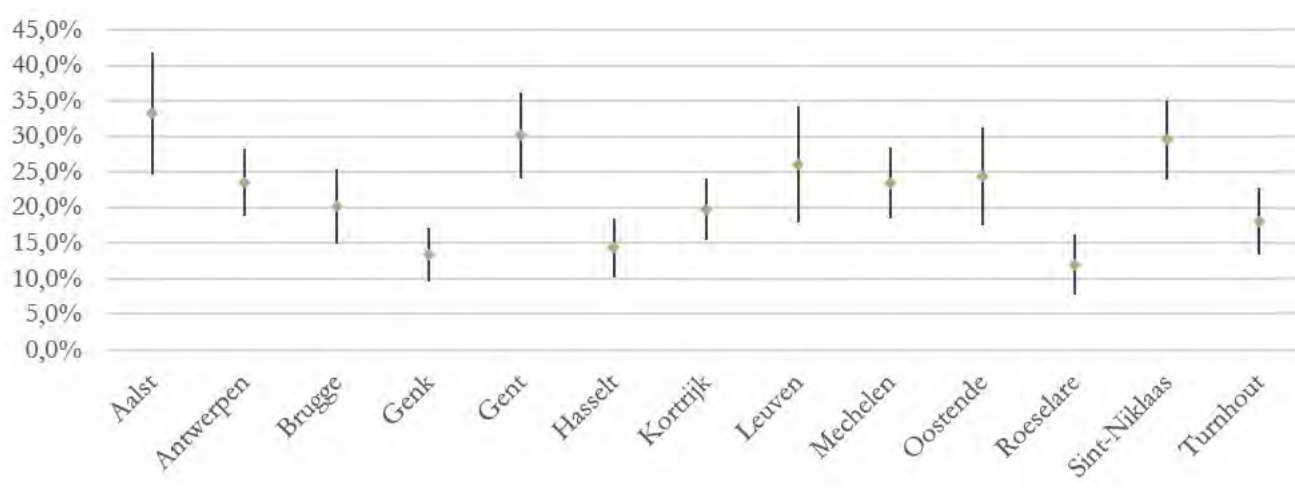
**Tabel 1.16 Woningen met een vochtprobleem**

Vochtprobleem	Brugge	Centrumsteden	Vlaanderen
Lekkend dak	5,7	7,0	6,4
Vochtige muur of vloer	15,3	19,1	15,8
Rottend raamwerk	8,2	6,5	6,0
Min. één van deze vochtproblemen	20,1	23,9	19,8
N	384 - 385	5.147 - 5.184	9.867 - 9.911

Bron GW02013

We zien dat het vochtprobleem in Brugge (20%) relatief minder uitgebreid lijkt dan gemiddeld in de centrumsteden (24%). De verschillen tussen Brugge en de andere centrumsteden zijn echter niet significant.

**Figuur 1.20 Aandeel woningen met een vochtprobleem, naar centrumsteden, 2013**



Bron GW02013



Uit Vanderstraeten en Heylen (2019) blijkt dat het aandeel woningen met een vochtprobleem in Vlaanderen significant is afgenomen tussen 2013 en 2018 van 20% naar 15%. Dit sluit aan bij de verbetering van de (subjectieve) kwaliteit. Deze afname is vooral opgetreden in de regionale steden met een aandeel woningen met vochtproblemen dat gedaald is van 22% naar 15% en in 'andere gemeenten' met een aandeel getroffen woningen dat gedaald is van 19 naar 14%. Indien de evolutie in de regionale steden indicatief is voor Brugge kunnen we hier ook aannemen dat het aandeel woningen met vochtproblemen is afgenomen.

### ***1.3.2 Verkoop van woonhuizen en appartementen op de secundaire markt***

We onderzoeken nu het aanbod en de verkoopprijs van woongelegenheden op de secundaire markt. Tabel 1.18 geeft het aandeel transacties en mediane verkoopprijzen weer voor verkopen van woonhuizen en appartementen op de secundaire markt. Bij woonhuizen maken we ook nog een verdere opsplitsing naar het aantal gevels. Verkoopprijzen zijn enkel beschikbaar vanaf minimaal 16 transacties. We vergelijken hierbij opnieuw Brugge met de buurgemeenten en andere centrumsteden.

De tabel toont aan dat in Brugge (na de kustgemeenten Blankenberge en Knokke-Heist) het laagste aandeel woonhuizen (76%) en het hoogst aandeel appartementen (24%) werden verkocht ten opzichte van het totaal aantal verkopen op de secundaire markt in vergelijking met de buurgemeenten. Dit is echter niet onverwacht gegeven de karakteristieken van de volledige woningstock in Brugge in vergelijking met de omliggende gemeenten. In vergelijking met de andere centrumsteden is het aandeel appartementen in Brugge echter niet bijzonder hoog. Het aandeel appartementen in de verkopen is enkel lager in Roeselare (15%), Aalst (18%), Kortrijk (19%) en Sint-Niklaas (23%). Het aandeel gesloten of halfopen bebouwingen ten opzichte van de verkochte woonhuizen is ook het grootste in Brugge in vergelijking met de buurgemeenten.

Indien we vervolgens naar de mediane verkoopprijzen kijken zien we dat de mediane verkoopprijs van een woonhuis in Brugge 259.000 euro bedraagt. In de buurgemeenten is de mediane verkoopprijs van woonhuizen enkel lager in Beernem. Een belangrijke bemerking is echter dat het hier gaat over mediane verkoopprijzen, die niet corrigeren voor verschillen in grootte en kwaliteit van de woning. Gegeven dat we observeerden dat het gemiddelde gebouw in Brugge kleiner is in vergelijking met de buurgemeenten is het niet onwaarschijnlijk te verwachten dat de verkoopprijs in de buurgemeenten ook hoger ligt doordat de woningen er groter zijn. Indien we bijvoorbeeld enkel naar de woonhuizen met open bebouwing kijken, zien we dat de mediane verkoopprijs met 367.000 euro het 2de hoogst ligt in Brugge (na Knokke-Heist). Voor appartementen zijn er te weinig transacties in de buurgemeenten om de verkoopprijzen te vergelijken. Indien we de verkoopprijzen vergelijken met de andere centrumsteden zien we dat de mediane prijs van een woonhuis het 2de hoogst ligt in Brugge (na Leuven). De mediane prijs van een open bebouwing ligt echter wel hoger in Antwerpen (425.000 euro), Leuven (409.500 euro) en Gent (379.000 euro). Voor appartementen ligt de mediane prijs enkel hoger in Gent (220.250 euro) en Leuven (205.000 euro).

Zoals eerder vermeld, corrigeren de mediane verkoopprijzen niet voor verschillen in kwaliteit of grootte van de verkochte woningen tussen de verschillende steden. Bijgevolg leert ze ons weinig over het verschil in woonkost van een gelijkaardige woning tussen de centrumsteden. Eerder onderzoek heeft echter wel de locatie-effecten tussen centrumsteden van gelijkaardige woonhuizen onderzocht op basis van het GWO, data van het AAPD en een dataset die ter beschikking werd gesteld door ERA Belgium (Vastmans, 2017; Damen et al., 2019).

Zoals beschreven in Damen et al. (2019) hebben deze databanken elk hun voor- en nadelen. Het GWO is representatief voor heel Vlaanderen en de centrumsteden op zich, maar om voldoende observaties te behouden, moet gebruik worden gemaakt van een geschatte woningwaarde in plaats van de werkelijke verkoopprijs. De analyse op basis van het GWO bevat ook enkel de woningen die door de eigenaar worden bewoond. De databank van het AAPD beschikt wel over de werkelijke verkoopprijzen en alle transacties in Vlaanderen, maar bevat echter zeer weinig kwaliteitskenmerken om te corrigeren voor eventuele verschillen in kwaliteit tussen de centrumsteden. Een alternatieve databron kan gevonden worden in analyses die in het verleden reeds werden uitgevoerd in samenwerking met makelaarsnetwerk ERA. De databank werd in het verleden reeds gebruikt om het prijsverloop van identieke woningen in kaart te brengen (Helgers, Buyst en Verboven, 2013) en werd in een recentere update ook gebruikt om de prijs van een identiek woonhuis in verschillende centrumsteden te vergelijken. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de transacties van 2005 tot en met 2019 in een hedonische prijsanalyse.<sup>7</sup> Vastmans (2017) toont in een vergelijking met andere databronnen aan dat de ERA-databank kwalitatief goed scoort om de prijs van een locatie te vergelijken.

Tabel 1.17 toont de liggingseffecten van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden ten opzichte van Brugge. De resultaten tonen aan dat volgens de analyses op de ERA-databank, Brugge de 3de duurste centrumstad is voor vergelijkbare woningen. Een gelijkaardige woning is in Leuven 10,68% duurder dan Brugge, 2,06% duurder in Antwerpen, maar 2,73% goedkoper in Mechelen en 2,94% goedkoper in Gent. Volgens de analyses op de AAPD-databank (waarin echter minder goed voor kwaliteit gecorrigeerd kon worden), is Brugge de derde duurste centrumstad na Leuven en Gent. Volgens de liggingseffecten die berekend werden op basis van het GWO is Brugge echter de 5de duurste centrumstad. Het hierbij echter belangrijk te vermelden dat de liggingseffecten uit het GWO berekend zijn op basis van schattingen van de woningwaarde. Onderzoek toont echter aan dat personen die reeds langer in de woning wonen meer moeilijkheden ondervinden met het schatten van de woningwaarde (Dreesen & Damen, 2020). In 2018 zijn 23,4% van de inwoners in Brugge minimum 65 jaar oud, substantieel hoger in vergelijking met Antwerpen (16,6%), Gent (16,5%), Leuven (16,1%) en Mechelen (17,1%). Aangezien er in Brugge meer oudere personen wonen en bewoners die reeds langer in de woning wonen de waarde van hun woning onderschatten (Dreesen & Damen, 2020) is het niet onwaarschijnlijk dat het locatie-effect van Brugge hierbij onderschat wordt.

---

7 We verwijzen de lezer naar het hoofdstuk over de private huurmarkt voor een beschrijving van deze methode.

**Tabel 1.17 Liggingseffect van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden ten opzichte van Brugge (in %)**

	ERA	AAPD	GWO
Leuven	10,68	17,67	10,35
Antwerpen	2,06	-6,85	8,75
Brugge	0,00	0,00	0,00
Mechelen	-2,73	-7,75	1,02
Gent	-2,94	6,47	9,61
Oostende	-11,94	-22,91	-4,34
Turnhout	-15,91	-14,63	-10,92
Sint-Niklaas	-18,59	-18,21	-12,83
Hasselt	-21,90	-30,01	-20,10
Aalst	-23,54	-26,84	-8,68
Kortrijk	-24,80	-32,50	-23,94
Roeselare	-26,39	-29,10	-17,63
Genk	-30,99	-38,30	-38,72

Bron ERA Belgium, AAPD, GWO, Vastmans (2017), eigen bewerkingen

**Tabel 1.18 Verkopen op de secundaire markt in 2017**

	Transacties					Mediaanprijs			
	Aandeel woonhuizen	Waarvan 2 of 3 gevels	Waarvan 4 gevels	Aandeel appartementen	Percentage van totaal woonaanbod	Woonhuis	2 of 3 gevels	4 gevels	Appartement
<b>A. Buurgemeenten</b>									
Brugge	76	86	14	24	2,56	259.000	249.000	367.000	204.500
Beernem	93	66	34	7	1,79	250.000	236.000	302.500	167.000
Blankenberge	24	79	21	76	3,01	260.000	225.000	350.000	167.000
Damme	98	34	66	2	2,29	310.000	260.000	339.800	167.000
Jabbeke	95	42	58	5	1,81	315.000	275.000	362.500	167.000
Knokke-Heist	28	60	40	72	3,46	475.000	332.500	953.750	370.000
Oostkamp	92	54	46	8	2,04	280.000	240.000	345.000	167.000
Zedelgem	93	51	49	7	2,31	269.000	240.000	316.250	167.000
Zuierenkerke	90	56	44	10	1,43	167.000	167.000	167.000	167.000
<b>B. Centrumsteden</b>									
Brugge	76	86	14	24	2,56	259.000	249.000	367.000	204.500
Aalst	82	90	10	18	2,91	200.000	194.000	325.000	180.000
Antwerpen	38	96	4	62	2,72	235.000	230.000	425.000	158.000
Genk	66	59	41	34	2,04	210.000	185.000	265.000	171.500
Gent	71	90	10	29	2,52	256.275	249.000	379.000	220.250
Hasselt	57	65	35	43	2,30	240.000	221.000	285.000	193.000
Kortrijk	81	83	17	19	2,65	202.750	185.000	360.000	172.500
Leuven	56	87	13	44	2,13	315.000	300.000	409.500	205.000
Mechelen	68	92	8	32	2,84	232.000	225.000	352.500	176.625
Oostende	34	90	10	66	3,01	210.000	199.075	336.750	152.000
Roeselare	85	84	16	15	2,53	203.000	187.500	340.000	160.000
Sint-Niklaas	77	83	17	23	2,60	216.000	205.000	338.500	160.000
Turnhout	67	89	11	33	2,83	215.000	206.800	315.000	162.000

**Tabel 1.19 Nieuwbouw en renovatie**

Nieuwbouw woongelegenheden								Renovatie- gebouwen
Woonhuizen		Appartementen			Totaal		Aantal	
Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Per gebouw	Aantal	Percentage van totaal woonaanbod		Aantal
<b>A. Buurgemeenten</b>								
Brugge	225	29	545	71	9,73	770	1,23	456
Beernem	78	40	119	60	13,22	197	2,89	46
Blankenberge	15	5	289	95	12,04	304	1,62	60
Damme	44	77	13	23	4,33	57	1,11	40
Jabbeke	71	52	65	48	6,50	136	2,20	42
Knokke-Heist	187	21	702	79	14,33	889	2,28	129
Oostkamp	80	41	116	59	6,44	196	1,88	68
Zedelgem	112	46	129	54	6,45	241	2,44	109
Zuienkerke	26	100	0	0		26	1,87	12
<b>B. Centrumsteden</b>								
Brugge	225	29	545	71	9,73	770	1,23	456
Aalst	215	34	422	66	5,34	637	1,51	229
Antwerpen	179	7	2.381	93	15,87	2.560	0,91	950
Genk	237	47	262	53	7,08	499	1,79	123
Gent	463	27	1.264	73	8,90	1.727	1,17	1.152
Hasselt	149	25	450	75	10,98	599	1,49	175
Kortrijk	235	35	438	65	9,13	673	1,72	176
Leuven	141	19	590	81	22,69	731	1,12	445
Mechelen	153	31	347	69	6,67	500	1,22	236
Oostende	44	3	1.546	97	24,94	1.590	3,11	176
Roeselare	281	44	351	56	14,63	632	2,09	159
Sint-Niklaas	111	34	217	66	6,38	328	0,92	182
Turnhout	80	31	178	69	9,37	258	1,18	158

### 1.3.3 Nieuwbouw en renovatie

De aankoop van woningen op de secundaire markt is niet de enige manier waarop gezinnen een woning kunnen verwerven. Ook door nieuwbouw en renovatie worden nieuwe woongelegenheden op de markt gebracht. Tabel 1.19 geeft een overzicht van de nieuwbouw- en renovatievergunningen in 2018 voor Brugge in vergelijking met de buurgemeenten en centrumsteden. Het aandeel vergunningen voor woongelegenheden in appartementen bedraagt in Brugge 71%. Ten opzichte van de buurgemeenten is het aandeel appartementen enkel hoger in de kustgemeenten Blankenberge (95%) en Knokke-Heist (79%). In vergelijking met de andere centrumsteden is het aandeel vergunningen voor woongelegenheden in appartementen echter hoger in Antwerpen (93%), Gent (73%), Hasselt (75%), Leuven (81%) en Oostende (97%). Per vergund appartementsgebouw zijn er in Brugge gemiddeld 9,73 woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden per vergund appartementsgebouw is hiermee enkel hoger in Beernem (13,22) en de kustgemeenten Blankenberge (12,04) en Knokke-Heist (14,33). Ten opzichte van de andere centrumsteden is het aantal woongelegenheden per appartementsgebouw hoger in Antwerpen (15,87), Hasselt (10,98), Leuven (22,69), Oostende (24,94) en Roeselare (14,63).

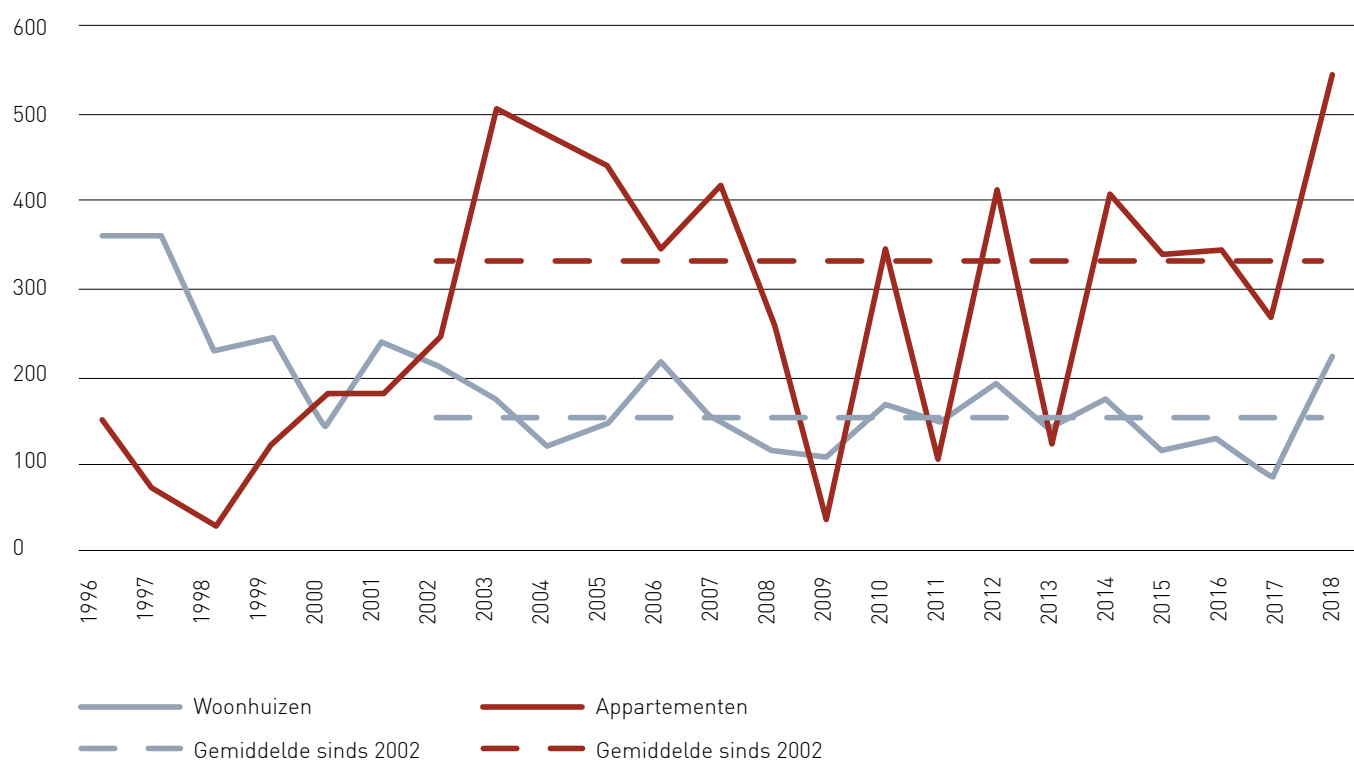
In 2018 werden in Brugge in totaal 770 woongelegenheden vergund, of 1,23% als percentage van het totale woonaanbod. Het aantal vergunde woongelegenheden is bijgevolg groot in vergelijking met de (kleinere) naburige gemeenten, maar klein ten opzichte van het totale woonaanbod. Bij de buurgemeenten is het aantal vergunde woongelegenheden ten opzichte van het totale woonaanbod enkel lager in Damme. Het relatief laag aantal vergunningen is echter niet uitzonderlijk in een stedelijke context waar het door de reeds hogere dichtheid moeilijker is om bijkomend te verdichten. In vergelijking met de andere centrumsteden zien we dan ook dat het aantal vergunde woongelegenheden ten opzichte van het totale woonaanbod nog lager ligt in Antwerpen (0,91%), Gent (1,17%), Leuven (1,12%), Mechelen (1,22%), Sint-Niklaas (0,92%) en Turnhout (1,18%).

De laatste kolom geeft ten slotte het aantal renovaties weer. Het is belangrijk op te merken dat dit het aantal renovaties bedraagt waar een stedenbouwkundige vergunning voor nodig is. Naast deze grondige renovaties worden er dus ook nog diverse kleinere renovaties uitgevoerd waarvoor geen vergunning noodzakelijk is. Jammer genoeg zijn er geen afzonderlijke statistieken beschikbaar over het aantal opgesplitste wooneenheden door renovaties. Eerder onderzoek toonde echter wel aan dat dit ook voor een grote toename kan zorgen in het woonaanbod in een stedelijke context (Damen et al., 2019).

We onderzoeken nu hoe het aantal nieuwbouwvergunningen en de toename in het aantal woongelegenheden evolueert over de tijd. Figuur 1.21 geeft het aantal vergunde woongelegenheden voor woonhuizen en appartementen weer van 1996 tot en met 2018. We merken op dat het aantal vergunde woongelegenheden bij woonhuizen een dalende trend vertoont in de periode van 1996 tot en met 2003, die relatief stabiel is in de latere jaren. Omgekeerd, zien we dat het aantal vergunde woongelegenheden voor appartementen een stijgende trend vertoont in de periode van 1996 tot en met 2003.

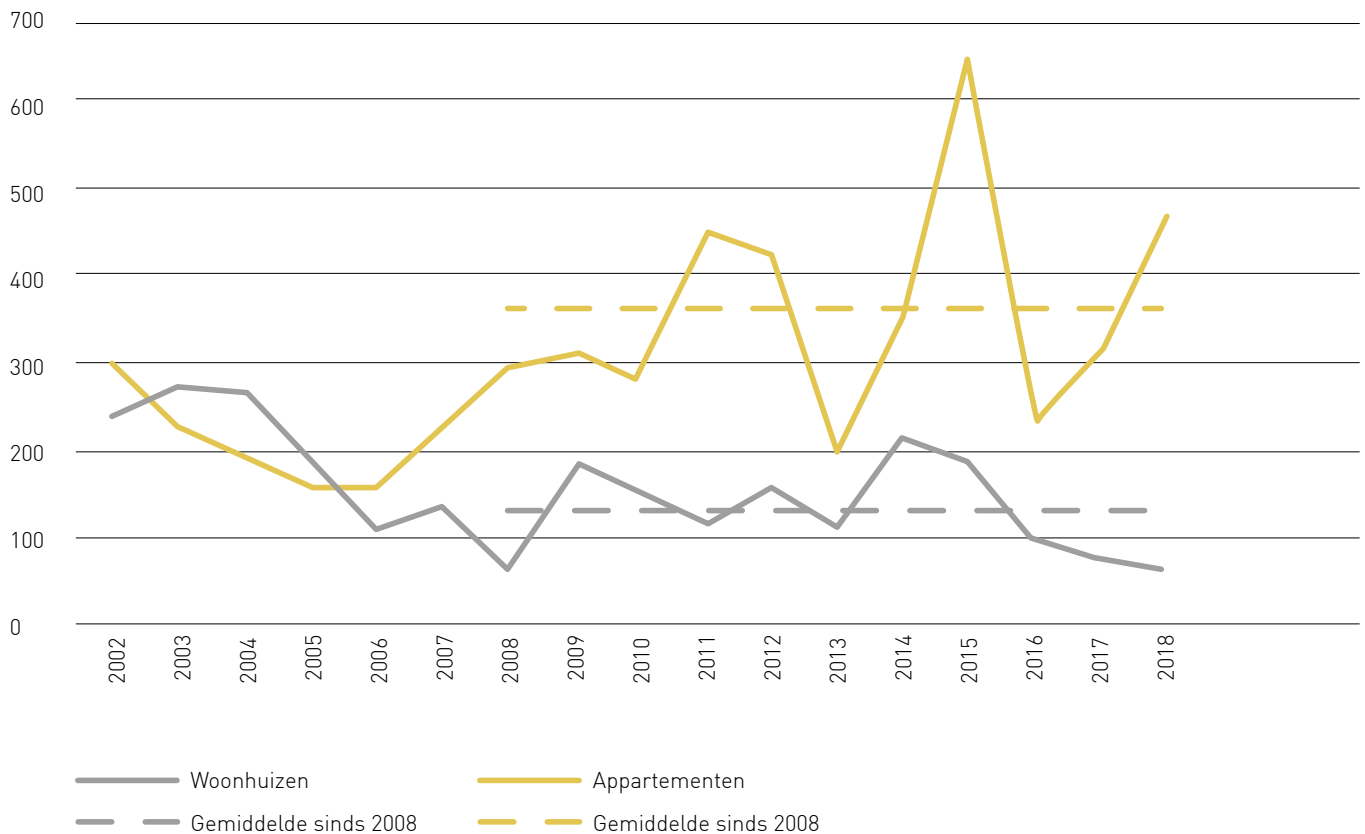
Vanaf 2002 werden er gemiddeld 331 appartementen en 154 woonhuizen vergund. Een aanvraag tot nieuwbouwvergunning leidt echter niet altijd tot een gerealiseerde woonegelegenheid. Daarom onderzoeken we in figuur 1.22 de jaarlijkse toename in het aantal woonegelegenheden van woonhuizen en appartementen. De figuur toont een gelijkaardig verloop als bij het aantal vergunningen. Sinds 2008 bedraagt de toename in het aantal woonegelegenheden gemiddeld 362 appartementen en 122 woonhuizen per jaar. Alhoewel beide berekeningen dus op een gelijkaardig totaal aantal nieuwe woonegelegenheden uitkomen, is het aandeel woonhuizen dus wel iets hoger in de berekeningen volgens het aantal nieuwbouwvergunningen.

**Figuur 1.21 Vergunde woonegelegenheden per jaar naar type woning**



Bron Provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

Figuur 1.22 Toename in aantal woongelegenheden per jaar naar type woning



Bron Provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

### 1.3.4 Private huurmarkt

In een stedelijke context mag de aandacht niet enkel naar de koopmarkt uitgaan. Zo is er in de steden een hoger aandeel huur in vergelijking met de andere gemeenten. Bijkomend zijn ook de voornaamste problemen met betrekking tot woningkwaliteit en betaalbaarheid te vinden op de huurmarkt (Heylen & Vanderstraeten, 2018). Om deze redenen gaan we in deze sectie dieper in op de huurprijzen op de private huurmarkt.

We gebruiken daarvoor de data van de Huurschatter en voeren hierop een hedonische prijsanalyse uit om een beeld te krijgen van de huurprijsevolutie van een gelijkaardige woning over de tijd en de prijs van een gelijkaardige woning in vergelijking met andere centrumsteden en tussen verschillende buurten in Brugge. Een hedonische prijsanalyse is een econometrische analyse die een decompositie tracht te maken van de huurprijs in zijn verschillende componenten zoals grootte, kwaliteit, locatie en tijdseffecten. Op die manier kunnen we bijvoorbeeld enkel naar de tijdsvariatie of de locatiecomponent kijken terwijl alle andere factoren constant worden gehouden. Zo meten we prijsverschillen van een gelijkaardige woning over de tijd of de ruimte. Een meer gedetailleerde en technische uitleg over hedonische prijsanalyse is terug te vinden in Helgers en Vastmans (2016).

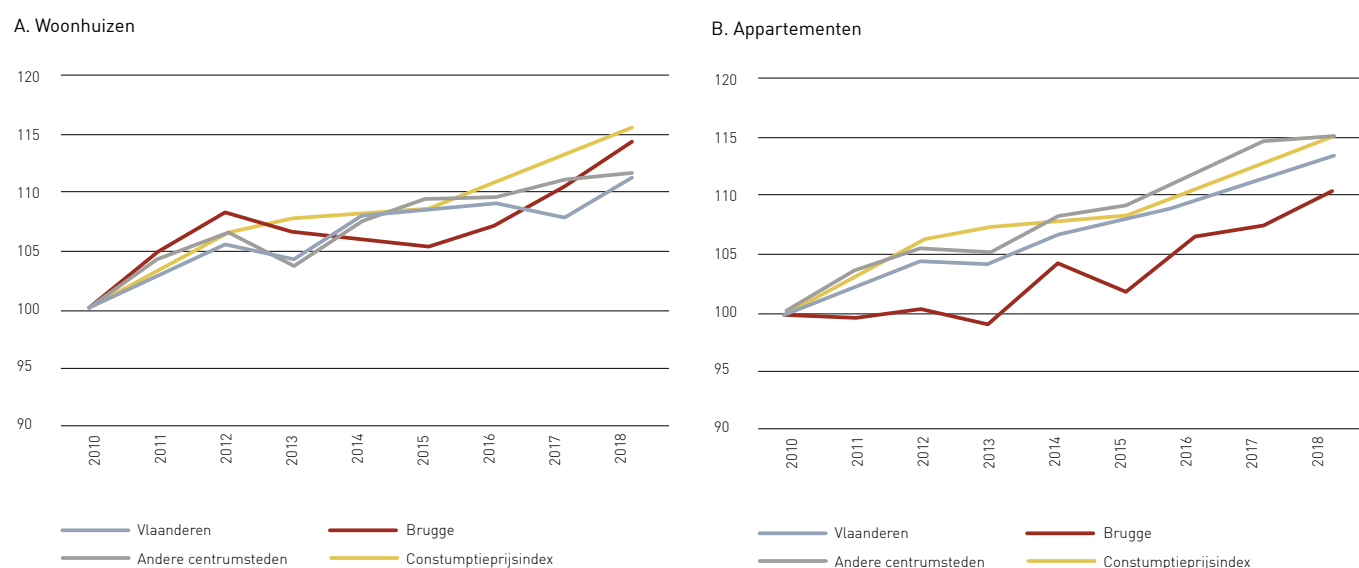


### 1.3.4.1 Huurprijsindex

Een hedonische huurprijsindex voor woonhuizen en appartementen van 2010 tot en met 2018 is weergegeven in figuur 1.23. De figuur toont de evolutie in de huurprijs van een woonhuis (panel A) of appartement (panel B) over de tijd indien alle andere woning en omgevingskarakteristieken constant worden gehouden. De huurprijsindex geeft dus weer hoe de huurprijs van een gelijkaardige woning over de tijd evolueert. We berekenen de huurprijsindex voor heel Vlaanderen, Brugge en de andere centrumsteden (exclusief Brugge) en vergelijken de prijsevolutie met de evolutie van de consumptieprijzen.

De resultaten tonen aan dat de huurprijs van éénzelfde woning zeer gelijkaardig evolueert in Brugge als in andere centrumsteden. Zo stegen de huurprijzen van éénzelfde woonhuis tussen 2010 en 2018 met 14% in Brugge en 12% in de andere centrumsteden. In diezelfde periode steeg het algemeen prijspeil met 15%, waardoor de huurprijzen dus ongeveer even snel stegen als de inflatie. Voor appartementen steeg een gelijkaardige woning met 11% tussen 2010 en 2018. Dit is iets lager in vergelijking met de andere centrumsteden of het algemeen prijspeil in die periode (+15%).

**Figuur 1.23 Hedonische huurprijsindex voor woonhuizen (panel A) en appartementen (panel B), 2010=100**



Bron Huurschatter, OECD, eigen bewerkingen

### 1.3.4.2 Locatie-effecten

De voorgaande figuren leren ons echter niet hoe de huurprijs in Brugge zich verhoudt ten opzichte van de andere centrumsteden. We vergelijken daarom het locatie-effect van de verschillende centrumsteden uit de hedonische prijsanalyse van de huurschatter in tabel 1.20. Het locatie-effect moet geïnterpreteerd worden als het procentuele verschil in huurprijs van een gelijkaardige woning ten opzichte van Brugge. Het is een gemiddelde voor de volledige periode van 2005 tot en met 2019. De resultaten geven weer dat een gelijkaardig appartement een huurprijs heeft die 11,86% hoger is in Leuven, 6,97% in Antwerpen en 6,76% hoger in Mechelen ten opzichte van Antwerpen. Brugge staat hier op de 6de plaats in de lijst van centrumsteden met de duurste huurprijs.

In de laatste kolom geven we ook de gemiddelde huurprijzen weer in 2018 volgens de CIB-huurbarometer. Hier heeft Brugge de 8ste plaats met betrekking tot de hoogste gemiddelde huurprijs. Het is echter wel belangrijk om op te merken dat het hier gaat over huurcontracten die tot stand zijn gekomen door bemiddeling van een vastgoedkantoor, en dus niet noodzakelijk de hele markt weerspiegelen. Het gaat ook om een gemiddelde prijs en dus niet noodzakelijk over een appartement van gelijkaardige kwaliteit.

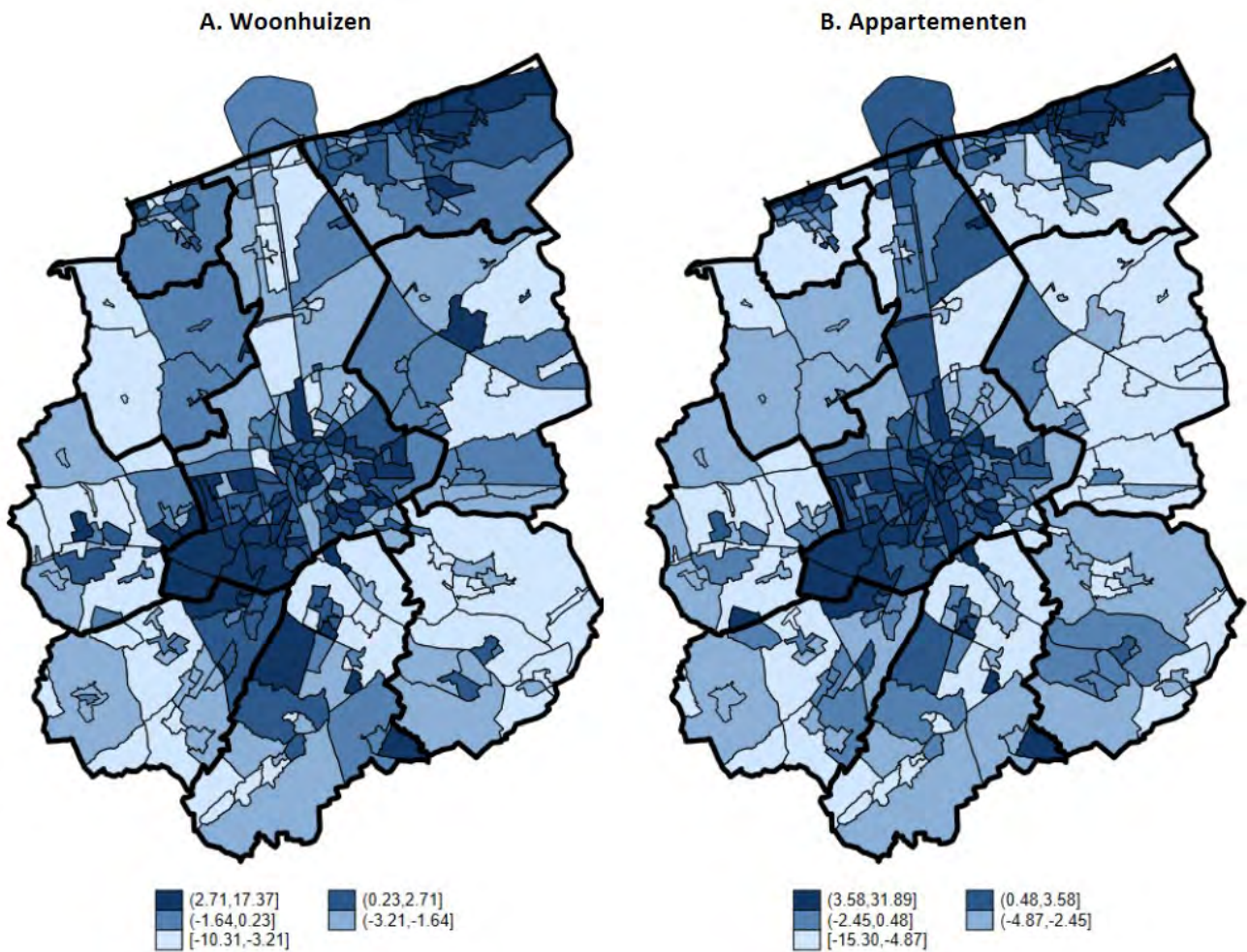
**Tabel 1.20 Locatie-effecten centrumsteden ten opzichte van Brugge (2005-2019, in %) en gemiddelde huurprijzen (2018 CIB)**

	Locatie-effect huurschatting		Gemiddelde huurprijs CIB
	Appartementen	Woonhuizen	Appartementen
Leuven	11,86	17,44	811
Antwerpen	6,97	16,75	872
Mechelen	6,76	9,74	772
Gent	4,82	5,20	762
Hasselt	1,41	1,46	685
Brugge	0,00	0,00	660
Genk	-1,59	-5,40	683
Aalst	-1,73	-2,96	655
Oostende	-2,51	-0,67	621
Turnhout	-2,80	-1,03	664
Sint-Niklaas	-3,62	-1,04	646
Kortrijk	-5,64	-10,74	618
Roeselare	-11,41	-11,52	582

Bron Huurschatting, CIB, eigen bewerkingen

Figuur 1.24 geeft per buurt de locatie-effecten weer van woonhuizen en appartementen in Brugge en de buurgemeenten. De donkere gebieden zijn buurten waar een gelijkaardig appartement of woonhuis een relatief hogere huurprijs zal hebben. De figuur geeft dus weer in welke buurten men bereid is om meer of minder te betalen voor de locatie. De duurste buurten vinden we terug in het centrum van Brugge en de verbinding naar de autostrade in het zuidwesten. Ook de buurten aan de kust hebben een zeer hoog locatie-effect. Beleid dat afhankelijk moet zijn van de specifieke locatiewaarde zou dan ook afhankelijk kunnen gemaakt worden van dergelijke locatie-effecten. Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om de financiële last bij stedenbouwkundige lasten afhankelijk te maken van de specifieke grondwaarde (Vandekerckhove et al., 2019). Men zou er dan ook voor kunnen opteren om variatie in de grondwaarde op buurtniveau te berekenen op basis van het locatie-effect.

Figuur 1.24 Procentueel verschil in locatie-effect t.o.v. gemiddelde wijk op basis van huurschatter in Brugge en buurgemeenten



### 1.3.4.3 Airbnb

In diverse steden is er in de laatste jaren een enorme toename in de kortetermijn verhuur van woningen en kamers via Airbnb. Deze snelle toename heeft bij veel beleidsmakers vragen gecreëerd over hoe om te gaan met deze nieuwe evolutie. Een mogelijk risico is namelijk dat de toename in de mogelijkheden met betrekking tot korte verhuur een daling veroorzaken in het aanbod van woongelegenheden voor normale verhuur of verkoop. Een daling van het aanbod kan vervolgens een stijging van de huur- of verkoopprijzen veroorzaken.

De bestaande economische literatuur vindt inderdaad evidentie voor deze hypothese. Horn en Merante (2017) en Barron, Kung en Proserpio (2019) vinden dat een toename van Airbnb zorgt voor een stijging in de huur- en verkoopprijzen in de VS. Hun onderzoek toont ook aan dat de stijgende populariteit zorgt voor een verschuiving van panden naar kortetermijn verhuur in plaats van langetermijn verhuur.

Toch zijn de studies voorzichtig over mogelijke regulering. Barron, Kung en Proserpio (2019) schrijven dat regulering niet meer zou mogen doen dan de substitutie van langetermijn verhuur naar kortetermijn verhuur beperken. De regulering mag zeker niet het gebruik van bijvoorbeeld Airbnb ontraden. Tabel 1.21 geeft een overzicht van het

aantal volledige woningen en kamers die via Airbnb worden aangeboden in 2019Q3. De cijfers bevestigen alvast dat Airbnb zeer veel gebruikt wordt in Brussel, Brugge, Gent, Antwerpen en Leuven. Ten opzichte van het aantal inwoners wordt Airbnb in Brugge zelfs het meeste gebruikt van deze steden. De laatste kolom geeft ook weer dat er in Brugge een sterke toename is geweest in het aantal panden die worden aangeboden via Airbnb.

Tabel 1.21 Toename van Airbnb in Brussel, Brugge, Gent, Antwerpen en Leuven

	Woningen	Kamers	Toename 2016Q3 - 2019Q3 (in %)
Brussel	4.350	1.696	21
Brugge	505	396	79
Gent	553	362	20
Antwerpen	1.344	403	72
Leuven	97	98	15

Bron Airdna.co [geraadpleegd op 6/12/2019]

### 1.3.5 Innovatieve woonvormen

#### 1.3.5.1 Wat zijn nieuwe of innovatieve woonvormen?

De term ‘innovatieve’ of ‘vernieuwende woonvormen’ dekt een breed spectrum van wooninitiatieven, waarin wordt afgeweken van het klassieke model van de vrijstaande eengezinswoning die bewoond wordt door de eigenaar. Brusselmans et al. (2019, p. 11) definiëren nieuwe wooninitiatieven als volgt:

*Onder nieuwe wooninitiatieven verstaan we initiatieven die:*

- (a) afwijken van de klassieke een- of meergezinswoningen in eigendom of verhuuring en van de klassieke kamerbewoning (al dan niet voor studenten); en*
- (b) een meerwaarde voor het Vlaams woonbeleid nastreven (bijvoorbeeld op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid, woningkwaliteit, ruimtegebruik, energie-efficiëntie, zorgverlening, maatschappelijke integratie of een efficiënte benutting van het woningpatrimonium).*

Diverse woonvormen vallen onder deze definitie, zoals zorgwonen, co-housing, CLT's, kangoeroewonen, kleinschalig wonen, ... Dergelijke projecten zijn een groeiend fenomeen binnen het woonaanbod en lijken vooral een jong publiek aan te spreken, maar ze stuiten nog vaak op knelpunten o.a. binnen het ruimtelijk verordnungs- of vergunningenbeleid (Van den Houte et al., 2015).

Eén van de meest populaire vormen van nieuwe wooninitiatieven is co-housing. Dit initiatief wordt als volgt omschreven in Brusselmans e.a. (2019, p. 19):

*Bij co-housing kiezen mensen vrijwillig en bewust om samen te wonen met anderen. De bewoners staan zelf in voor het beheer van het woonproject. Aan de meeste co-housingprojecten is er een deeleconomie verbonden, gaande van het delen van gemeenschappelijke ruimtes (zoals een bibliotheek of muziekruimte), tot het delen van een auto of het onderhouden van de moestuin. Het is echter wel zo dat nieuwe wooninitiatieven het economische en ecologische vaak aan elkaar moeten afwegen. Veel ecologische*

*co-housingprojecten proberen open te zijn voor meer dan enkel de happy few, maar dit betekent nog vaak dat ze moeten besparen op hun ecologische doelstellingen omwille van financiële redenen.*

De meeste woongemeenschappen zijn vandaag nog opgezet als een Vereniging van Mede-Eigenaars. Maar er is ook groeiende interesse om gebruik te maken van een coöperatieve vennootschapsvorm voor projecten met een belangrijk aandeel gemeenschappelijkheid in het samenleven. De organisatie 'Wooncoop' is één van de voorbeelden in Vlaanderen. Wooncoop koopt daarvoor bouwgronden en renovatiepanden, maakt de huizen klaar voor verhuur, onderhoudt ze en neemt de verhuur op zich. Men huurt er een eigen woonruimte en deelt er ook gemeenschappelijke ruimte (bv. een wasplaats, atelier, bergruimte, tuin of bureau.). Omdat alle bewoners ook aandeelhouder zijn van Wooncoop en dus mede-eigenaar van de coöperatie, huurt de Wooncoopbewoner als het ware bij zichzelf. De huurder krijgt zo ook zeggenschap in het beleid van de coöperatie. Het vormt dus een alternatief voor koop en klassieke huur. Vertegenwoordigers van de bewoners zetelen in de raad van bestuur van Wooncoop en er gaat overleg door met de bewonersgroepen. Daarnaast schaft dit ook woonzekerheid: de huurder heeft het recht om levenslang te wonen. Maar er kan ook vlot verhuisd worden, wat flexibiliteit creëert. Wooncoop richt zich op een stedelijke omgeving, waar alle nodige voorzieningen om goed te wonen reeds aanwezig zijn. Ze wenst een gevarieerd publiek aan te trekken, zowel wat leeftijd als wat gezinssamenstelling betreft. Het is de missie om extra aandacht te besteden aan groepen die op de klassieke woningmarkt niet gemakkelijk terecht kunnen, maar ook niet op de sociale woningmarkt terechtkunnen (bijvoorbeeld singles of eenoudergezinnen).

Binnen het brede spectrum van nieuwe wooninitiatieven vinden we ook projecten die een hedendaags alternatief willen bieden voor de klassieke en vaak grootschalige voorzieningen voor personen met een zorgnood: personen met een beperking, ouderen, psychiatrische patiënten, ... Deze projecten passen in de trend die vaak benoemd wordt als 'vermaatschappelijking van de zorg'. Waar lang geleden professionele zorg nagenoeg volledig in een residentiële omgeving werd aangeboden, is er een evolutie naar kunnen (blijven) wonen in een zo gewoon mogelijke woonomgeving, waarbij de persoon de nodige zorg en dienstverlening kan inkopen bij voorzieningen. De invoering van de persoonsvolgende financiering (PVF) in 2017 heeft deze ontwikkeling versneld voor personen met een beperking. De voorbije jaren lijken dergelijke nieuwe woonprojecten in toenemende mate tot ontwikkeling te komen, vaak op initiatief van de doelgroep zelf of bijvoorbeeld van ouders van kinderen met een beperking. De sociale huisvestingssector heeft ook in het verleden al meegewerkt aan dergelijke woonprojecten (o.a. met de zogenaamde ADL-projecten) en maakt nu gewag van toenemende vraag naar dergelijk aanbod onder invloed van de invoering van de persoonsvolgende financiering. Een gelijkaardige wijziging staat op til in de ouderenzorg. Te verwachten valt dat er daarmee ook een groeiende vraag naar dergelijke projecten zal komen, vaak van de doelgroep zelf, die de toekomst in eigen handen wenst te nemen.

### 1.3.5.2 Innovatieve wooninitiatieven in Brugge

Ook in Brugge zijn reeds een deel nieuwe wooninitiatieven gestart. We vinden er co-housing, zorgwonen, aanleunwoningen (<https://www.brugge.be/aanleunwoningen>), brugwonen (voor personen met een psychiatrische problematiek), huurders met aandelen die van zichzelf huren (wooncoop), ...

#### a) Voorbeelden co-housing

Via de website van Samenhuizen Brugge ([www.samenhuizenbrugge.be](http://www.samenhuizenbrugge.be)) vonden we informatie over drie co-housing projecten: Stoer Huus, Eikenberg en Plusloft. Ook Retrofit Co-housing komt er aan bod: hoe van een bestaande woningenstructuur kan geëvolueerd worden naar co-housing.

- co-housing Stoer Huus: <https://www.stoerhuus.be/>;
- seniorenproject Plusloft: voor koppels of alleenstaande actieve zestigplussers die samen in een co-housingproject willen stappen (nog op zoek naar locatie);
- co-housing Eikenberg: <http://www.eikenberg.be/>.

#### b) Voorbeelden wooncoöperatie

Ook de eerste woningen in een woningcoöperatie zijn een feit. In het voorjaar van 2018 heeft Wooncoop drie appartementen aangekocht in het co-housing project Eikenberg in Sint-Kruis op vraag van de toekomstige bewoners. Deze bewoners waren reeds lang in het project betrokken, hebben het project mee gedefinieerd en willen er graag wonen. Zowel de bewoners als hun achterban investeren in Wooncoop. De bouw van het project start in 2018 en duurt tot 2020.<sup>8</sup>

#### c) Voorbeelden zorgwonen

Het zorgwonen gebeurt eerder op particuliere basis maar het zorgwoonconcept kan ook vanuit een zorgonderneming geïnspireerd worden. Bijvoorbeeld het project VillaVip heeft de kenmerken van zorgwonen en sinds najaar 2019 actief in Brugge (<https://www.villavip.be/brugge>). VillaVip is een vorm van zorgwonen en tevens kleinschalig wonen. Concreet houdt het in dat een tiental personen met een beperking samenwonen in een kleinschalige woning. Deze woning wordt geleid door een inwonend zorgkoppel. Het zorgkoppel is verantwoordelijk voor de organisatie van zijn VillaVip woning en het verstrekken van persoonlijke zorg en ondersteuning. Een klein team van vaste medewerkers ondersteunt bij de dagelijkse werking van de woning. In Brugge zou er na de zomer van 2019 een VillaVip van start gaan. Om te kunnen verblijven in een VillaVip woning dient de bewoner te beschikken over een Persoonsvolgend budget (PVB) waarmee de ondersteunings-, begeleidings- en zorgkosten worden betaald (budget toegekend door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap).

---

<sup>8</sup> <https://www.wooncoop.be/projecten/eikenberg/>, geraadpleegd op 12 februari 2020.

### 1.3.6 Conclusies over het aanbod

In dit hoofdstuk werd op basis van beschikbare bronnen het aanbod aan woningen beschreven. We vatten kort de voornaamste bevindingen samen.

Wat betreft woningtypologie verschilt het Brugse woningaanbod licht van dit in de andere centrumsteden. Het aandeel appartementen is in Brugge wel relatief laag, maar verder zijn er niet zo'n grote verschillen voor andere woningtypes. De meerderheid van de woningen in Brugge zijn rijwoningen. Brugge onderscheidt zich met dit woningprofiel wel van de buurgemeentes, waar (met uitzondering van Blankenberge en Knokke-Heist) minder appartementen voorkomen en veel meer vrijstaande woningen. Samenhangend met deze verschillende typologie t.o.v. de buurgemeenten zien we in Brugge relatief minder woningen met minimum één garage en een relatief hoge bebouwingsgraad. Binnen Brugge vertonen de wijken een typisch stadspatroon, met in het centrum een hogere bebouwingsgraad, een kleinere gemiddelde oppervlakte per gebouw, een hoger aandeel appartementen en een hoger aandeel huurders dan verder weg van het centrum.

Wetende dat de vraag naar vrijstaande woningen groot is, vooral bij jonge gezinnen, gaat er dus een zekere aantrekkingskracht uit van de omliggende gemeenten. In die omliggende gemeenten is er ook meer recent gebouwd dan in Brugge, waar slechts 2,5% van de woningen van na 2011 dateert, een cijfer dat eerder gemiddeld is voor centrumsteden. Hetzelfde zien we bij het aandeel vergunningen t.o.v. de woningvoorraad, dat in Brugge wel lager ligt dan in de meeste buurgemeenten, maar met 1,23% in de buurt ligt van de cijfers voor andere centrumsteden. In 2018 werden in Brugge vergunningen afgeleverd voor 770 woongelegenheden. De effectieve aangroei van het aantal woongelegenheden bedraagt sinds 2008 gemiddeld 362 appartementen per jaar en 122 woonhuizen.<sup>9</sup>

In Brugge worden ook niet uitzonderlijk veel woningen verkocht. In 2017 bedroeg het aantal verkopen 2,6% van de totale woningvoorraad. De mediane verkoopprijs van een woonhuis bedroeg 259.000 euro, wat onder de mediane prijzen in de meeste buurgemeenten ligt, maar op Leuven na het hoogste is van alle centrumsteden. Tegenover eenzelfde prijs staat echter vaak een heel andere woning. De woningen die worden verkocht in de buurgemeenten zijn duurder, maar zijn doorgaans ook groter en gebouwd op een groter perceel. Hedonische prijsanalyses corrigeren voor dergelijke verschillen en geven zowat het verschil in prijs is voor eenzelfde product. Zo'n analyse werd uitgevoerd op drie verschillende databanken, die elk hun voor- en nadelen hebben en tot licht verschillende resultaten leiden, maar de algemene conclusie hier was toch dat eenzelfde woning in Brugge relatief duur is in vergelijking met de andere centrumsteden en in een kopgroep zit samen met Leuven, Antwerpen en Gent.

---

<sup>9</sup> Cijfers voor aangroei liggen doorgaans lager dan voor vergunningen omdat er ook afbraak is en ook omdat niet alle vergunningen tot effectieve realisaties leiden.

<sup>10</sup> En voor woonhuizen ook in Turnhout.



Ook de huurprijzen liggen in Brugge relatief hoog in vergelijking met eenzelfde woning in andere centrumsteden, maar hier bekleedt Brugge toch een minder sterke koppositie. Naast Leuven, Antwerpen en Gent zijn de huurprijzen ook hoger in Mechelen en Hasselt.<sup>10</sup> Verder zijn er ook sterke locatie-effecten zichtbaar binnen het Brugse grondgebied, met vooral hogere huurprijzen (voor eenzelfde woning) in het centrum en in de buurt van de verbinding met de autosnelweg in het zuiden van de stad.

Over de kwaliteit van de bestaande woningen bestaan relatief weinig gegevens. De cijfers van het Grote Woononderzoek 2013 tonen geen opvallende verschillen inzake woningkwaliteit tussen Brugge en de andere centrumsteden, noch voor de indicator 'fysische kwaliteit', noch voor de aanwezigheid van vocht. Ook in de stadsmonitor kwamen geen duidelijke verschillen naar voor. Niettemin kan niet ontkend worden dat er een probleem is met de woningkwaliteit in het algemeen. In 2013 bleek maar liefst 37% van de woningen in Vlaanderen niet te voldoen aan de elementaire vereisten op vlak van veiligheid en gezondheid, waarbij in de centrumsteden de concentratie van problemen nog sterker bleek. De recentste gegevens, op basis van de Woonsurvey 2018, tonen echter tussen 2013 en 2018 een aanmerkelijke verbetering van de woningkwaliteit, waarbij ook opviel dat de centrumsteden een inhaalbeweging uitvoerden t.o.v. andere gemeenten. We kunnen niet verifiëren of er ook in Brugge eenzelfde verbetering optrad, maar dit lijkt wel logisch en kan mee worden verklaard zowel door renovaties als door afbraak en vervanging van oude woningen door nieuwe, vaak appartementen.

## **1.4 Confrontatie vraag en aanbod**

### **1.4.1 Kwantitatief evenwicht**

Bij het vergelijken van de vraag met het aanbod, is een eerste evidente oefening om het aantal huishoudens te vergelijken met het aantal woongelegenheden. Op zich zegt zo'n vergelijking niet alles, want beide variabelen zijn zeer sterk van elkaar afhankelijk, maar men kan er wel van uitgaan dat bij een relatief klein verschil tussen vraag en aanbod er een grotere druk is op de woningmarkt.

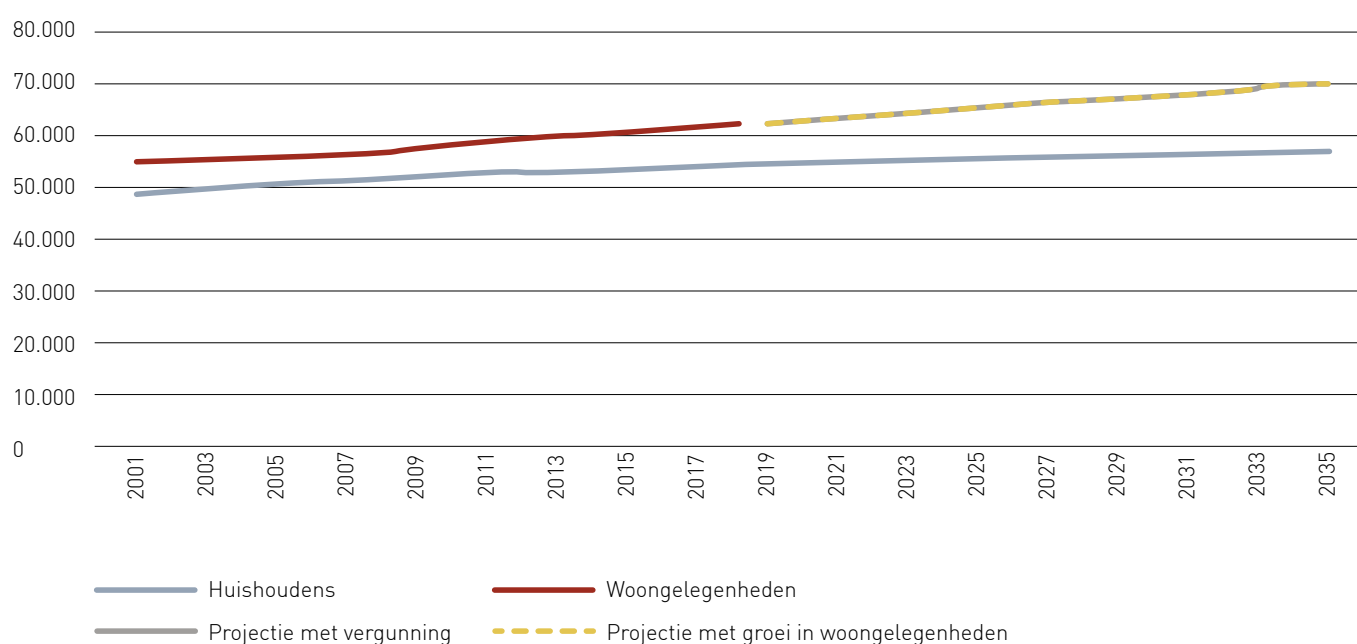
Voor het jaar 2019 stonden in Brugge 63 280 woongelegenheden geregistreerd (kadastrale statistiek Statbel) tegenover 54 540 huishoudens wonen. Daarmee bedraagt de verhouding tussen huishoudens en woongelegenheden 116%, wat relatief hoog is. In het Vlaamse Gewest bedroeg het aantal huishoudens 3.215.454 tegenover 2.815 769 woongelegenheden, of een ratio van 114% wat dus lager is en daarmee niet direct een indicatie voor een krapte op de woningmarkt. Het 'overschot' aan woningen kan allerlei redenen hebben. De voornaamste zijn studentenhuisvesting, tweede verblijven en leegstand. Vermoedelijk speelt voor Brugge zowel de studentenhuisvesting als een bestemming als tweede verblijf of vakantiewoning mee. Dit laatste is typisch voor kustgemeenten.

Vervolgens kunnen we ook nagaan hoe deze ratio evolueert in de tijd. We vergelijken daarom hoe de toename in het aantal woongelegenheden (de oranje lijn, berekend door de AAPD) zich verhoudt ten opzichte van de toename in het aantal huishoudens. Op figuur 1.25 kan worden vastgesteld dat het verschil tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens niet kleiner is geworden tussen 2001 en 2017.

Tot slot kunnen we onder een aantal veronderstellingen nagaan wat de vermoedelijke toekomstige evolutie is. Een van deze veronderstellingen is dat het aantal woongelegenheden blijft toenemen zoals het gemiddelde van de laatste jaren volgens de vergunningen en het aantal woongelegenheden. De blauwe lijn in figuur 1.25 geeft ook een projectie van het aantal huishoudens tot en met 2035 zoals berekend door Statistiek Vlaanderen. De projecties zijn gebaseerd op het doortrekken van het aantal woongelegenen met het aantal vergunningen sinds 2002 (stippellijnen in figuur 1.25) of de toename in het aantal woongelegenheden sinds 2008 (stippellijnen in figuur 1.25). We zien dat beide projecties een zeer gelijkaardig beeld schetsen van het aantal woongelegenheden in de toekomst. De figuur toont ook aan dat indien de recente trend in de toename van het aantal woongelegenheden wordt aangehouden, we kunnen verwachten dat het gecreëerde woonaanbod minstens even groot zal zijn als de verwachte toename in het aantal huishoudens, en er alvast in kwantitatieve termen geen onevenwicht te verwachten valt. De figuur moet uiteraard voorzichtig geïnterpreteerd worden, in de zin dat we kunnen verwachten dat als het aantal woongelegenheden sterker toeneemt dan deze prognose van het aantal huishoudens, dat niet betekent dat er te veel wordt gebouwd. Bij een aantrekkelijke stad kan verwacht worden dat als het aanbod van woongelegenheden toeneemt, het aantal huishoudens ook zal toenemen via verhuisbewegingen en de gerealiseerde huishoudtoename hoger kan liggen dan wat de huidige prognose verwacht.

Of de trend in de toename van het aantal woongelegenheden zich al dan niet voort zal zetten in de toekomst is echter ook afhankelijk van de toekomstige bouwmogelijkheden. We hebben hier geen zicht op, maar zien alvast geen sterke daling in het aantal bouwvergunningen van de laatste jaren. Een goede opvolging van het aantal geplande woongelegenheden is dus erg belangrijk.

**Figuur 1.25 Projectie huishoudens en aantal woongelegenheden tot en met 2035**



Bron Provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

### 1.4.2 Kwalitatief evenwicht

Dat er in kwantitatieve termen vermoedelijk geen groot onevenwicht is, betekent echter niet dat er geen kwalitatieve mismatch kan zijn. In het bijzonder is de vraag of er wel een aanbod is dat tegemoetkomt aan de woonwensen van huishoudens. De hoger besproken bevraging in Brugge bij huishoudens die recent waren verhuisd of wensen te verhuizen, levert daarover informatie. In tegenstelling tot de hoger besproken representatieve bevragingen kunnen hieruit geen conclusies worden getrokken over 'de woonwens' van de Bruggeling. Maar er waren wel enkele interessante vaststellingen over deze kwalitatieve mismatch. Het vinden van een geschikte woning blijkt niet vanzelfsprekend. Vooral het vinden van een woning voor een prijs die de zoekende betaalbaar acht, blijkt moeilijk. In vergelijking daarmee blijken kenmerken van de woning van minder groot belang.

Wat dit laatste betreft, bleek - hoe kan het anders - de wens voor een vrijstaande woning groot te zijn, terwijl dit woningtype in Brugge maar zeer beperkt aanwezig is. Anderzijds bleken toch ook appartementen gegeerd bij een grote groep en viel vooral de populariteit van de rijwoning op, een woningtype dat in Brugge relatief sterk aanwezig is.

Een woningtype waaraan er eveneens een tekort lijkt te bestaan, vooral bij gezinnen met kinderen, is de grotere woning, met drie slaapkamers. Maar ook het omgekeerde is waar: er zijn huishoudens die op dit ogenblik drie slaapkamers hebben, terwijl ze ook tevreden zouden zijn met twee. Mits een aantal verhuisbewegingen in gang te zetten, bijvoorbeeld door interessante woonformules aan te bieden, lijken er hier kansen om de mismatch te verbeteren.

Samenhangend met de wens naar vrijstaande woningen is een sterke wens zichtbaar voor een tuin, logischerwijze opnieuw bij gezinnen met kinderen, maar ook, en opvallend, bij huishoudens met lage inkomens, die relatief weinig over een tuin beschikken. Gedeelde tuinen kunnen volgens de bevraging mede een oplossing bieden. Mogelijk biedt ook goed aangelegde publieke ruimte met voldoende groen en waar het veilig is voor kinderen om te spelen hierop een antwoord.

Wat betreft voorzieningen in de buurt, blijkt de voornaamste mismatch zichtbaar w.b. de aanwezigheid van standplaatsen voor autodelen. Meer dan één op drie respondenten geeft aan zo een standplaats in de buurt te wensen. Tot de meest gegeerde buurtkenmerken behoren de rust in de buurt, een goede sfeer, veel groen, een veilige omgeving voor wandelen en spelen, verkeersveiligheid, afwezigheid van geluidshinder, woningen van goede kwaliteit en de nabijheid van een park.

Een groot deel van de respondenten geeft aan in de loop van de zoektocht de verwachtingen te hebben bijgesteld. In meer dan de helft van de gevallen betrof dit een verhoging van het budget, een kwart verlaagde de verwachtingen op vlak van woningkwaliteit.

Tot slot stellen we vast dat de open vraag op het einde van de woonwensensurvey een groot aantal getuigenissen opleverde van kwetsbare mensen die op alle mogelijke manieren op zoek gaan naar een woning en deze niet vinden, om tal van redenen. Het gaat o.a. over bijzondere lage inkomens die niet toelaten om een degelijke woning te huren, over jaren wachten op een sociale woning, over gediscrimineerd worden als leefloongerechtigde, over nachtmerries tegen dat de huur moet worden betaald en alle geld op is, ... Opvallend was dat meerdere van deze getuigenissen afkomstig zijn van personen met een handicap of die zorgen voor een ziek familielid, en waarvan de woning niet is aangepast of die geen woning vinden met de nodige sanitaire voorzieningen, zonder trap, enz. Hier gaat het niet over woonwensen die niet worden ingevuld door het huidige aanbod, maar over elementaire woonbehoeften waaraan niet is voldaan.

## 2 BESCHRIJVING VAN HET GEVOERDE BELEID

Voor het opmaken van een woonbeleidsplan is het van belang om een zicht te krijgen op het beleid dat reeds wordt gevoerd (rond wonen en aanpalende domeinen zoals ruimtelijke ordening en het sociaal beleid), de instrumenten die beschikbaar zijn om dit beleid te vertalen naar de werkelijkheid en de impact van die instrumenten op budgetten en aantallen (woningen, premies, attesten, ...). Hieronder gaan we aan de hand van bestaande documenten na wat de beleidspunten zijn voor de toekomst en welk instrumentarium vandaag al wordt ingezet om in Brugge de woonsituatie te verbeteren of die daarop van invloed zijn.

### 2.1 Beleidsvisie en doelstellingen

#### 2.1.1 Visie van de stad Brugge 2019-2024

De beleidsvisie van de stad is omstandig omschreven in het Brugs beleidsprogramma 2019-2024.<sup>11</sup> In negentien hoofdstukken wordt uiteengezet welke doelstellingen de stad tijdens deze legislatuur zal nastreven. De Global Goals for Sustainable Development die de Verenigde Naties formuleerden voor een meer duurzame en eerlijke samenleving vormden daarvoor het raamwerk. Het verbindende leidmotief in het Brugs beleidsprogramma is 'verbindende samenwerking': met kennisinstellingen, onderwijsinstellingen, bedrijven, intercommunales, het welzijnswerk, verenigingen, stadsgebruikers, stadsmakers, en de Bruggeling. De beleidsploeg streeft naar maximale bereikbaarheid, transparantie en dialoog, als voorwaarden om het vertrouwen van de Bruggeling te laten groeien. De bedoeling is dus in overleg te gaan zodat alle ervaring en kennis die in de stad aanwezig is, kan worden aangewend voor het realiseren van een stad waar iedereen zich thuis voelt. Het woonbeleidsplan dient deze zelfde geest te ademen. Meer zelfs, het kan een middel zijn om samen met al die betrokken te werken aan een woonbare en leefbare stad. Het woonbeleidsplan kan dus geen statisch document zijn. Het is een dynamisch plan, dat in de loop van deze en volgende legislaturen verder inhoud moet krijgen in permanente interactie met alle betrokkenen.

Eén van de negentien hoofdstukken in het beleidsprogramma gaat over wonen. De beleidsvisie wordt als volgt samengevat:

*We gaan voor een aanmoedigend en gecoördineerd woonbeleid. We leggen een aantal accenten naar doelgroepen zodat we komen tot een generationele en sociale mix die de dynamiek van de stad ondersteunt. We spelen in op nieuwe woontrends en voeren een doordacht premiebeleid dat onder andere het duurzaam wonen bevordert. We evalueren en actualiseren verordeningen en het vergunningsbeleid en zorgen voor meer transparantie voor wie wil (ver)bouwen.* (Beleidsprogramma 2019-2024, p. 43).

Het hoofdstuk bevat 32 afzonderlijke punten, waarvan sommige eerder de globale doelstellingen betreffen waarop het beleid is gericht en andere eerder voorstellen voor nieuwe initiatieven of acties zijn, of behoud van bestaande acties. De betaalbaarheid van wonen is expliciet als doelstelling opgenomen. Een tweede doelstelling van het woonbeleid (kwaliteit) staat niet uitdrukkelijk vermeld, maar wel onder de noemer 'leegstand en verkrotting aanpakken' en is ook impliciet een doelstelling omdat

---

11 <https://www.brugge.be/beleidsprogramma2019-2024>.

meerdere initiatieven worden aangekondigd die hierop ingrijpen. Verder opvallend op niveau van doelstellingen is dat diverse groepen expliciet worden vermeld. Zo wenst de stad arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners aan te trekken, jongeren te motiveren om in Brugge te blijven wonen en in te spelen op de specifieke noden van armere gezinnen en van senioren. Ook de opmaak van een woonbeleidsplan is opgenomen. De formulering van dit punt geeft ook mee aan welke richting de stad uit wil. (p. 43, punt 235):

*'We maken een woonbeleidsplan op met aandacht voor gezinnen, senioren en studenten. We leggen accenten specifiek voor het sociaal wonen en het klimaatbewust bouwen en verbouwen.'*

Het beleidsprogramma bevat verder ook al meerdere instrumenten om deze doelen na te streven. Meestal gaat het om nieuwe initiatieven, zoals de woningtypetoets, een CLT, een huurwaarborgfonds, de premie voor jonge gezinnen die in de binnenstad renoveren, de uitbreiding van de opknappremie, premie voor het ondersteunen van bewoners bij het vernieuwen van historisch schrijnwerk, etc.

Wonen is een beleidsdomein dat raakt aan vele andere beleidsvelden en het is dan ook logisch dat we verwijzingen naar het wonen vinden in meerdere andere hoofdstukken. Daarin vinden we alvast nog een doelstelling van het Brugse woonbeleid:

*Naast de focus op wooncomfort licht ons woonbeleid zich op duurzaam wonen met zo weinig mogelijk energieverbruik en zo laag mogelijke energiefacturen.*

Bijhorende initiatieven zijn o.a. duurzame groepsaankopen, aanmoedigen van alternatieve energie, zonnepanelen en groendaken, de aanleg van ondergrondse warmtenetten.

Tot slot worden in de andere hoofdstukken diverse initiatieven vermeld die rechtstreeks of onrechtstreeks van invloed zijn op het wonen. De voornaamste zijn:

- de ontwikkeling van woonzorgzones en het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum;
- het voorzien van aanklampende woonbegeleiding;
- ondersteuning bij huurachterstal;
- wooncoaches voor mensen in moeilijkheden;
- het uitbreiden van de vakantiewoningenstop;
- een lange reeks van initiatieven om de buurten veilig en levendig te houden, het autoverkeer in de binnenstad terug te dringen, duurzame mobiliteit te stimuleren, de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten en goed te onderhouden, vergroening.

Naast het beleidsprogramma is er de meerjarenplanning 2020-2025. Deze maakt duidelijk welke budgetten de stad ter beschikking heeft binnen het beleidsitem B1062900. We geven een overzicht in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Uitgaven volgens meerjarenprogramma stad Brugge beleidsitem BIO62900

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Exploitatie</b>						
We motiveren jongeren om in Brugge te wonen door o.a. een kwaliteitslabel aan studentenhuisvesting te koppelen en studenten na hun studies op kot te laten blijven	35.000					
Premie voor jonge gezinnen die in de binnenstad renoveren	10.000					
Woonloket	10.000					
Gecoördineerde aanpak dringende woonnoden	-					
Opknappremie	20.000					
Overig woonbeleid	87.340	87.340	87.340	87.340	87.340	87.340
<b>Investerings</b>						
Oprichting CLT	2.500.000	500.000				
Opknappremie		680.000	680.000	680.000	680.000	680.000
Overig woonbeleid	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000

Bron Meerjarenbegroting 2020-2025

### 2.1.2 Visie van de Vlaamse overheid op het lokaal woonbeleid

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid zijn de Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vastgesteld:

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.
2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

De artikels 6-8 bepalen welke activiteiten elke Vlaamse gemeente moet uitvoeren binnen elke beleidsprioriteit. Van gemeenten die subsidies ontvangen voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid worden behalve deze nog andere de activiteiten verwacht (opgesomd in de artikels 13-15 van het besluit). De stad Brugge maakt geen deel uit van zo'n samenwerkingsverband.

Het Besluit legt ook uit wat de regierol inhoudt die de gemeenten kregen in art. 28 §1 van de Vlaamse Wooncode:

*Dat betekent dat ze binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid (Besluit Vlaamse Regering 16 november 2018).*

Art. 3 van het Besluit bepaalt dat de gemeente ten minste tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg organiseert waarop ze de lokale woonactoren, de lokale welzijnsorganisaties en het agentschap uitnodigt. Art. 4 bepaalt vervolgens waarvoor een bespreking of mededeling op het lokaal woonoverleg verplicht is.

### **2.1.3 Vlaams woonbeleid 2019-2024 en verder**

Bij het voorbereiden van een stedelijk woonbeleidsplan is het goed ook al te kijken hoe het Vlaamse beleid evolueert en welke nieuwe mogelijkheden zich in de toekomst zouden kunnen aandienen.

De lange termijndoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid vinden we in het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Dit Vlaams Woonbeleidsplan werd op 23 maart 2018 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het toekomstbeeld waarvan het Woonbeleidsplan vertrekt, is als volgt samengevat:

*'In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod'.*

Vertrekkend van dit toekomstbeeld bevat het Vlaams Woonbeleidsplan 5 strategische doelstellingen:

- SD1: in 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol;
- SD2: in 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar;
- SD3: in 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning;
- SD4: in 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd;
- SD5: in 2050 heeft iedereen toegang tot een betaalbare woning.

Het lijkt logisch in de uitwerking van het woonbeleidsplan voor Brugge deze lange termijndoelstellingen mee als vertrekpunt te nemen.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat enkel doelstellingen, nog geen beleidsinstrumenten. Het is de bedoeling dat beslissingen over de beleidsinstrumenten worden vastgelegd door de nieuwe Vlaamse minister van wonen telkens aan het begin van een legislatuur. Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 en de Beleidsnota 2019-2024 van de nieuwe Minister van Wonen bevat een aantal initiatieven die relevant zijn voor het lokale woonbeleid. De voornaamste van deze voornemens zijn:

- het woonkwaliteitsinstrumentarium meer proactief en resultaatgericht inzetten;
- het uitbesteden van de woningcontroles aan gecertificeerde private woningcontroleurs;
- het zoveel mogelijk wegnemen van hindernissen voor nieuwe woonvormen;
- het toekennen van investeringsubsidies aan gemeenten voor cofinanciering van noodwoningen;
- het verder investeren in sociale woningen; gemeenten die het BSO hebben bereikt, kunnen via een woonbeleidsconvenant financiering van de Vlaamse overheid krijgen tot een maximum van 15% sociale woningen;
- een aanpassing van het toewijzingsstelsel voor sociale woningen;



- bijkomende initiatieven voor het energiezuiniger maken van sociale woningen;
- verdere uitrol van het SVK-promodel;
- het samenvoegen van SHM's en SVK's tot één woonactor met maar één speler per gemeente.

## 2.2 Huidige instrumentarium

Om de bovenstaande doelstellingen te realiseren hanteert de stad Brugge nu reeds een heel arsenaal aan beleidsinstrumenten. We bespreken hieronder de voornaamste instrumenten vanuit een gekende indeling: reglementering, financiële instrumenten en communicatieve instrumenten. Daarbij beperken we ons niet tot de klassieke bevoegdheden van het woonbeleid, maar gaan we ook kort in op belendende beleidsdomeinen die impact (kunnen) hebben op wonen. We vertrekken van de huidige instrumenten en verduidelijken welke nieuwe plannen zijn opgenomen in het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024.

### 2.2.1 Reglementering en handhaving

Hierna bespreken we beleidsinstrumenten die hoofdzakelijk van regulerende aard zijn. Vooreerst zijn er de instrumenten die doorgaans tot het woonbeleid worden gerekend: de woonkwaliteitsbewaking, het kamerreglement, leegstandsreglement, het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen en het bijzonder sociaal objectief. Daarna volgen instrumenten uit de ruimtelijke planning die van belang zijn voor wonen: het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en het register onbebouwde percelen. Aan sommige van deze regelgevende instrumenten zijn financiële instrumenten verbonden (bv de leegstandsheffing is verbonden aan de inventaris van de leegstand). Deze worden besproken in een volgende sectie.

#### 2.2.1.1 Woonkwaliteitsbewaking

Gemeenten hebben een belangrijke rol in het bewaken van de woningkwaliteit en het bestrijden van verkrotting. Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 stelt dat de gemeente een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid moet voeren, de decretaal toegekende opdrachten op dat vlak correct moet uitvoeren en voldoende woningcontroleurs moet aanwijzen.

De Vlaamse regelgeving op vlak van kwaliteitsbewaking voorziet twee procedures. De administratieve procedure houdt in dat de burgemeester na onderzoek en advies van het Vlaams Gewest of na eigen onderzoek (indien vrijgesteld van de adviesverplichting, maar Brugge is niet in die situatie) op basis van een technisch verslag een woning ongeschikt of onbewoonbaar kan laten verklaren. Een strafrechtelijke procedure kan worden ingezet wanneer ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen verder worden verhuurd. De Vlaamse wooninspectie kan in dit geval optreden om de wantoestanden te bestrijden.

Woningen of kamerwoningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen, kunnen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. De administratieve procedure voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (OO-procedure) verloopt in 3 stappen:

- er wordt een vooronderzoek gevoerd door de gemeente;
- er wordt een conformiteitsonderzoek uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen of door de gemeente (indien vrijgesteld van de adviesverplichting);
- het besluit wordt genomen.

Het conformiteitsonderzoek verloopt op basis van een checklist, het 'technisch verslag' genoemd, dat is vastgelegd in Vlaamse regelgeving. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders. Conformiteitsonderzoeken worden ook uitgevoerd binnen andere administratieve procedures, zoals voor het bekomen van een conformiteitsattest voor verhuring (zie verder), bij het aanvragen van een huursubsidie of voor woningen die SVK's in huur willen nemen. De stad Brugge heeft één ambtenaar in dienst om woningcontroles uit te voeren met oog op afleveren van conformiteitsattesten.

Nadat een conformiteitsonderzoek is uitgevoerd, hoort de burgemeester de betrokken partijen (verhuurder en bewoners) en neemt een eindbeslissing. Met een besluit kan de burgemeester de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren. De kwalificatie 'ongeschikt' is nog tot 1 januari 2021 gebaseerd op het aantal strafpunten. Een woning kan ongeschikt worden verklaard vanaf 15 strafpunten, terwijl de kwalificatie 'onbewoonbaar' wordt toegekend als er een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico is. Op 1 januari 2021 zal de weging met strafpunten plaats maken voor een indeling van de gebreken in drie categorieën:

- categorie I: lichte gebreken. Een beperkt aantal kleine gebreken geeft geen aanleiding tot ongeschiktheid;
- categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren is strafbaar;
- categorie III: ernstige gebreken met mensonwaardigheid of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Verhuren is strafbaar.

Elk besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring van de burgemeester wordt opgenomen in een Vlaamse inventaris.

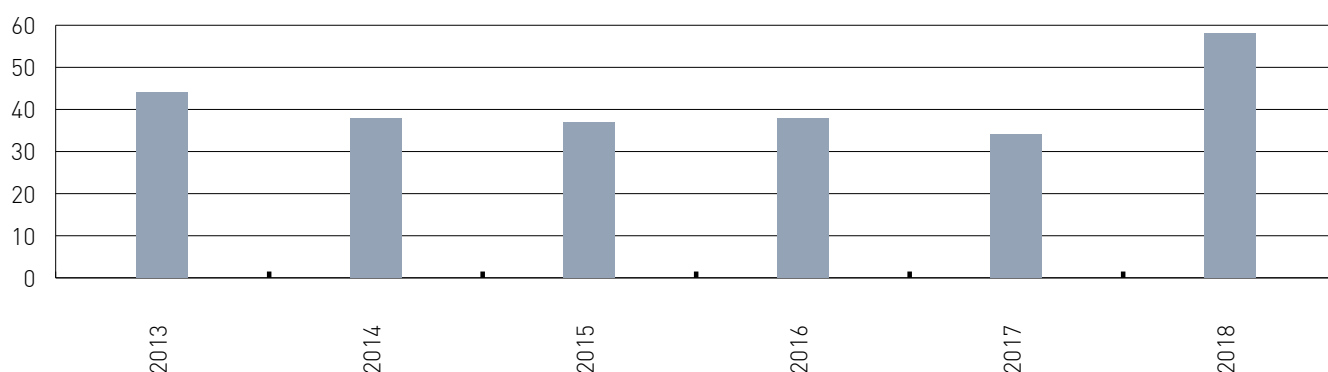
Met het decreet van 20 maart 2019 gebeurden een aantal belangrijke aanpassingen aan de regelgeving inzake kwaliteitsbewaking. Deze aanpassingen treden in werking vanaf 1 januari 2021. Het decreet werd aangevuld met een Besluit van de Vlaamse regering (van 24 mei 2019) dat de nieuwe modellen voor de technische verslagen bevat, de modaliteiten bepaalt van de waarschuwingsprocedure bij mogelijke woningkwaliteitsproblemen en de modaliteiten voor de strafrechtelijke instrumenten.

Naast bovenstaande procedure kan de burgemeester ook in toepassing van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet een woning onbewoonbaar verklaren. De burgemeester kan bij bedreiging van de veiligheid of de gezondheid van bewoners, omwonenden of passanten alle maatregelen nemen die hij noodzakelijk acht, bijvoorbeeld een bevel tot ontruiming, een bevel om muren te stutten of een onbewoonbaarverklaring, zolang die

maatregelen in verhouding staan tot de risico's. Welke procedure het meest geëigend is, hangt van de concrete situatie. Bij een acuut gevaar zal meestal de procedure van de Nieuwe Gemeentewet worden gekozen; in andere gevallen de procedure van de Vlaamse wooncode.<sup>12</sup>

Woningcontroleurs van het Agentschap Wonen-Vlaanderen verleenden in 2017 en 2018 iets meer dan 100 adviezen aan de burgemeester in het kader van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Figuur 2.1 geeft weer hoeveel woningen de voorbije jaren zijn toegevoegd aan de inventaris.

**Figuur 2.1 Aantal woningen nieuw toegevoegd aan de inventaris ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen in Brugge**



Bron Agentschap Wonen-Vlaanderen

### 2.2.1.2 Herhuisvesting

Nadat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, moet de burgemeester beoordelen of de bewoning moet worden stopgezet. Bij een onbewoonbaarheid zal dat, gezien de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, in principe het geval zijn, tenzij de gebreken snel te verhelpen zijn. De Vlaamse Wooncode verplicht de burgemeester te voorzien in herhuisvesting. Deze verplichting geldt enkel tegenover de bewoners die voldoen aan de inkomens- en onroerende bezitsvoorwaarde die geldt in de sociale huursector, maar het kan uiteraard ook voor andere bewoners.

De herhuisvestingsplicht vormt een inspanningsverbintenis voor de burgemeester. Dat houdt in dat hij al het mogelijke moet doen om de bewoners te herhuisvesten. De Vlaamse Wooncode voorziet daarvoor een aantal mogelijkheden:

- voorrang bij toewijzing van een sociale huurwoning (onder voorwaarden);
- tegemoetkoming in de huurprijs van de private huurwoning (onder voorwaarden);
- recupereren van de herhuisvestingskosten bij de eigenaar.

Mogelijke bijkomende initiatieven van de gemeente zijn het oprichten van noodwoningen, afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met sociale woonactoren en OCMW en aanstellen van woonbegeleiders (zie verder).

<sup>12</sup> <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/ongeschikte-enof-onbewoonbare-woningen>.

Herhuisvesting vormt het sluitstuk van een beleid gericht op ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, maar vaak loopt het hier mank, omdat er geen woningen beschikbaar zijn voor herhuisvesting.

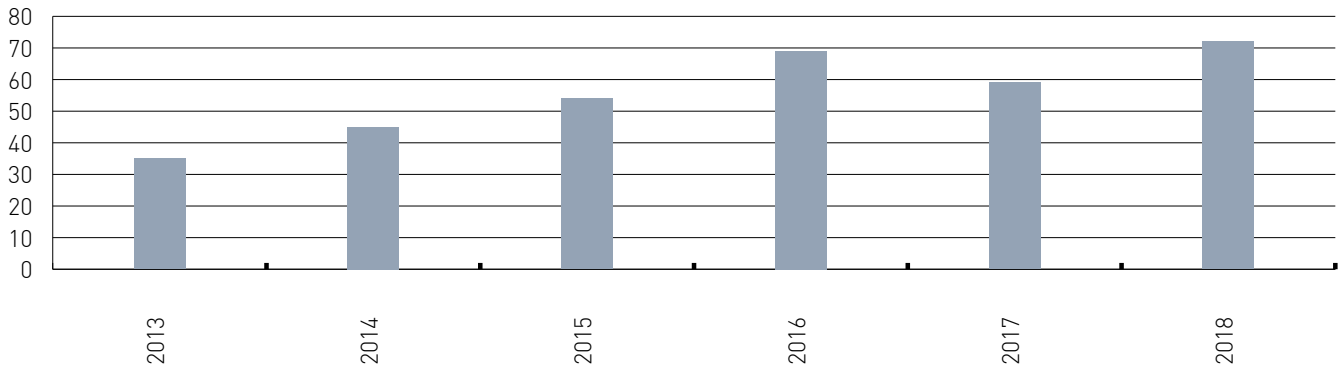
### *2.2.1.3 Conformiteitsattest*

Het conformiteitsonderzoek is een technische inspectie van de woning waarbij wordt nagegaan of de woning voldoet aan de minimale vereisten op vlak van veiligheid en gezondheid. Zoals hoger beschreven wordt dergelijk onderzoek uitgevoerd in het kader van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Maar het toepassingsgebied is ruimer. Eigenaar-verhuurders kunnen bij de gemeente een document (conformiteitsattest) aanvragen waaruit blijkt dat de huurwoning aan de woningnormen voldoet. Met het conformiteitsattest kan de verhuurder aan potentiële huurders aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, en voldoet aan de kwaliteitsnormen. Op het attest wordt ook het maximum aantal toegelaten bewoners vermeld. Het attest is tien jaar geldig, behalve wanneer er werken worden uitgevoerd.

Het attest is geen verhuurvergunning en is dus niet verplicht bij het verhuren van een woning. Gemeenten kunnen via een gemeentelijk reglement het conformiteitsattest echter wel verplicht maken of de geldigheidsduur ervan inkorten. De laatste jaren maken meer en meer gemeenten gebruik van deze mogelijkheid. Momenteel hebben 26 Vlaamse gemeenten een reglement dat een conformiteitsattest verplicht maakt. Vaak geldt de verplichting alleen voor nieuwe verhuringen. In andere gevallen wordt de verplichting gefaseerd ingevoerd, bijvoorbeeld op basis van het bouwjaar. In Brugge is een conformiteitsattest niet verplicht. Een verplichting kan overwogen worden. Belangrijk daarbij is dan wel goed op te volgen of deze verplichting niet tot gevolg heeft dat kwetsbare groepen geen onderdak meer vinden. In dit geval zal naar alternatieve huisvesting moeten worden gezocht. Om die reden lijkt een gebiedsgerichte inzet niet slecht, waarbij eerst gebieden worden aangepakt waar de kwaliteitsproblematiek het grootst is. Mogelijk kan zo'n gebiedsgerichte aanpak worden gekoppeld aan grotere projecten van stadsvernieuwing, waarbij nieuwbouw tegelijkertijd garantie biedt op herhuisvesting van deze groepen.

Het conformiteitsattest opmaken gebeurt door een woningcontroleur aangesteld door de gemeente of door woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen. Figuur 2.2 geeft weer hoeveel conformiteitsattesten Brugge de voorbije jaren heeft uitgereikt. Dit zit duidelijk in stijgende lijn.

Figuur 2.2 Aantal uitgereikte conformiteitsattesten voor woningen in Brugge



Bron Agentschap Wonen-Vlaanderen

Sommige gemeenten doen beroep op private woningcontroleurs. BTV is een privaat bedrijf dat diverse keuringen uitvoert voor particulieren en professionelen en ook woonkwaliteitsonderzoeken uitvoert in het kader van de Vlaamse Wooncode. Een attest afgeleverd door BTV heeft geen wettelijke waarde als conformiteitsattest. De 'Beleidsnota wonen 2019-2024' van de Vlaamse Minister voor wonen kondigt aan dat in de toekomst mogelijk ook private controleurs kunnen worden ingezet voor het afleveren van conformiteitsattesten. Daartoe wordt momenteel een regelgevend kader voorbereid.

#### 2.2.1.4 Kamerreglement

De minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten voor woningen worden op Vlaams niveau vastgelegd (zie hoger), maar gemeenten kunnen wel bijkomende vereisten opleggen voor kamers. Ze kunnen dit doen o.a. om meer vat te krijgen op een precair segment van de woningmarkt, en koppelen het dan ook vaak aan een verhuurvergunning voor kamers. Brugge maakt gebruik van deze mogelijkheid en heeft een eigen kamerreglement dat bedoeld is voor studentenkamers.

De 'Politieverordening op de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamers',<sup>13</sup> vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2015, moet samen beschouwd worden met de algemene stedenbouwkundige verordening. Een kamer wordt gedefinieerd als volgt: 'Een verblijfsruimte bestaande uit minimum één enkele ruimte, waarin of een toilet, of een bad/douche of een kookgelegenheid ontbreekt zodat de bewoner voor één of meer van die voorzieningen is aangewezen op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.'

In Brugge is het in principe niet mogelijk om permanent te wonen op kamers omwille van de minimale woonoppervlakte van 33 m<sup>2</sup> voor woningen die is opgelegd in de stedenbouwkundige verordening (zie verder). De verhuring van kamers zoals omschreven onder de definitie is verboden zonder vergunning voor kamerhuisvesting.

13 <https://www.brugge.be/kamerreglement-gr-30-juni-2015>.

Het Brugs beleidsprogramma 2019-2024 vermeldt dat er aanpassingen zullen gebeuren aan dit kamerreglement. Zo zal de minimum relatieve oppervlakte van 50% voor eigen bewoning worden vervangen door een minimum absolute oppervlakte eigen bewoning (114 m<sup>2</sup>). Het is ook de bedoeling om het reglement te vereenvoudigen en enkele onduidelijkheden weg te nemen, onder meer wat betreft domicilie. Eén van de kwesties die op tafel zou kunnen komen, betreft de minimale oppervlakte van kamers. Met de 33 m<sup>2</sup> op te leggen als minimum, is Brugge een stuk strenger dan de Vlaamse kwaliteitsnormen, die voor zelfstandige wooneenheden 18m<sup>2</sup> bedragen en voor kamers 12 m<sup>2</sup>. De mogelijke effecten van een dergelijke strenge norm zijn moeilijk te beoordelen. We geven hier de afwegingen mee.

- Indien de huurprijs van een kamer bepaald wordt op basis van wat huurders kunnen betalen, zou een mogelijkheid zijn om een strengere normen op te leggen, indien dat niet resulteert in een kleiner woningaanbod en dus vooral de kwaliteit ten goede komt.
- De vraag is echter of dit opgaat voor de huurmarkt. Dit is een kleine residuele markt waar de huurprijs tot stand komt door de aankoopprijs en het benodigde rendement dat de verhuurder wenst te halen (Goeyvaerts & Buyst, 2019). Doordat de aankoopprijs van de panden vaak bepaald wordt door wat huishoudens kunnen ontlenen (Damen, Vastmans & Buyst, 2016), zal het opleggen van minimale normen betekenen dat de vereiste huurprijs voor de verhuurder hoger zal liggen om een normaal rendement te halen. Te verwachten is dan dat de kwaliteitsnorm ofwel een impact zal hebben op de huurprijs, ofwel op het aanbod, in de zin dat verhuurders zich terugtrekken uit de markt omwille van een te laag rendement. Als dit zo is, bestaat het risico dat de strengere normen alleenstaanden met een laag inkomen zullen uitsluiten, wat bijvoorbeeld ook een bezorgdheid is van de Vlaamse Woonraad (2019). Indien verhuurders deze kamers niet meer zullen aanbieden, is het bijgevolg de vraag wat het alternatief is voor die huurders op dit segment.
- Ter nuancering van voorgaande redenering kan men de bedenking maken dat de prijs van dit type van gebouwen ('opbrengstwoningen') bepaald wordt door tweeverdieners dan wel door investeerders en of in het laatste geval geen andere principes meespelen in het tot stand komen van aankooprijzen voor dergelijke panden.
- Een andere bedenking is dat kamerverhuur in belangrijke mate gericht is op alleenstaanden met een laag inkomen, die vaak nergens anders terecht kunnen. Het betreft een marktsegment waar ook het effect van schaarste kan spelen, waarbij er een vraag is van een relatief grote groep (in verhouding tot het aanbod) die daarbij ook onder invloed staat van selectie (en discriminatie) door verhuurders o.w.v. leefloon, afkomst, vluchteling zijn, etc. en waarvoor dus hogere huurprijzen gevraagd worden dan wat een normaal economisch rendement zou zijn.

Een andere kwestie betreft de gevolgen van een strengere oppervlaktenorm voor nieuwe wooninitiatieven waarbij de bewoners over een private kamer beschikken en keuken, woonkamer en eventueel ook sanitair samen delen. Ook op dit punt kan een evaluatie van de minimumnormen aangewezen zijn.

Einde 2019 waren er in Brugge vergunningen voor in totaal 1 162 studentenkamers en 666 studio's.

### 2.2.1.5 Leegstandsreglement

De Vlaamse regelgeving verplicht gemeenten een register op te maken van leegstaande woningen.

Het leegstandsreglement<sup>14</sup> heeft als doel de leegstand van gebouwen en woningen in de stad te inventariseren, te voorkomen en te bestrijden. De stedelijke administratie houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij. In de periode van 2014 tot 2019 werden in totaal 200 woningen opgenomen in het leegstandsregister. De laatste drie jaren zijn dit telkens 70 à 80 woningen per jaar. Een deel van deze woningen verdwijnt na een aantal jaren van het register.

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop en ook het sociaal beheersrecht. Tot nu toe is slechts uitzonderlijk gebruik gemaakt van het recht van voorkoop. Er is ook geen beleidsbudget voor voorzien. Zoals de meeste andere gemeenten past de stad het sociaal beheersrecht niet toe.

Voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning dat/die in het leegstandregister is opgenomen, is de eigenaar een leegstandsbelasting verschuldigd (zie verder).

### 2.2.1.6 Verwaarlozing

Sinds 1 januari 2017 is het bestrijden van verwaarlozing volledig toevertrouwd aan de gemeenten. Het Vlaams Gewest bepaalt alleen nog de hoofdlijnen en geeft de gemeenten verder volledige beleidsvrijheid in het registreren en belasten van verwaarloosde panden. De definitie van verwaarlozing is bij decreet vastgelegd voor heel het gewest, maar geeft slechts een algemene omschrijving: een woning of gebouw geldt pas als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Gemeenten kunnen de nadere invulling van deze definitie en de procedure voor de vaststelling van verwaarlozing regelen in een gemeentelijk reglement.

Op woningen die zijn opgenomen op de inventaris geldt een voorkooprecht voor de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappijen, kan een sociaal beheersrecht worden toegepast en kan de gemeente een belasting heffen.

In functie van de overdracht van het Vlaams Gewest naar de gemeenten kreeg elke gemeente eind 2016 een laatste overzicht van de panden die in de Vlaamse inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen waren opgenomen. Voor Brugge stonden er op dat ogenblik 9 woningen op de inventaris. Vanaf dan heeft de stad elk jaar een aantal onderzoeken gestart, maar werden geen nieuwe woningen toegevoegd aan de inventaris. Met de overdracht van het Gewest naar de gemeenten werd ook de gewestelijke heffing voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard stopgezet in de gemeenten die zelf een heffing hebben ingevoerd (op voorwaarde dat die heffing minstens één van de decretaal vastgestelde minimumbedragen respecteert). De stad Brugge voerde in 2017 een eigen heffing in (zie verder).

---

<sup>14</sup> <https://www.brugge.be/leegstand-reglement-hervastgesteld-28-januari-2014>.

### 2.2.1.7 Lokaal toewijzingsreglement sociale woningen

De toewijzing van sociale woningen is gedetailleerd geregeld in Vlaamse regelgeving (de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur). Deze wetgeving laat echter toe dat gemeenten lokale accenten leggen in de toewijzing van sociale woningen. Er kan worden afgeweken van de standaardregels in drie gevallen: om rekening te houden met lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (na het opstellen van een doelgroepenplan) of als de gemeente wil werken aan de leefbaarheid van woonwijken.

Brugge heeft zo een doelgroepenplan en toewijzingsreglement<sup>15</sup> dat een voorrang verleent aan senioren die op datum van toewijzing minstens 60 jaar oud zijn, sinds 2016 is dit opgetrokken naar 65 jaar. Er is ook een voorrang voor aangepaste ADL-appartementen. In 2016 werd het reglement uitgebreid met een derde doelgroep. De stad wenst namelijk woningen voor te behouden voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening (EPA), met nood aan een dagdagelijks ondersteunend kader (in het kader van het woonproject 'Brugwonen'). De BMH zou voor deze laatste doelgroep 16 woningen voorzien. Ten tijde van de goedkeuring waren er 206 woningen voor ouderen (BMH en Vereniging SVK). Er waren 26 ADL-woningen.

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 kondigt belangrijke wijzigingen aan het toewijzingssysteem aan, waarbij chronologie en lokale binding belangrijker zullen worden bij de toewijzing van sociale woningen. Ook de geplande fusie van SHM's en SVK's zou belangrijke wijzigingen in de toewijzing tot gevolg kunnen hebben.

### 2.2.1.8 Bijzonder sociaal objectief (BSO)

Het BSO is niet zozeer een lokaal beleidsinstrument, maar een verplichting die is opgelegd door de Vlaamse overheid aan de gemeenten en waarvoor van de gemeenten de inspanningen verwacht worden om dit objectief te bereiken. De verplichting vindt zijn basis in het decreet grond- en pandenbeleid (27 maart 2009) dat de krijtlijnen uitzet voor de uitbreiding van het sociaal woningaanbod in Vlaanderen en aan de gemeenten en voor elke gemeente bepaalt wat het aantal bijkomende woningen is dat op hun grondgebied dient gerealiseerd te worden uiterlijk 31 december 2025. De objectieven zijn vastgelegd in een bijlage bij het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Jaarlijks wordt de voortgang t.o.v. de objectieven geteld in de 'Voortgangstoets'. Het BSO voor sociale woningen bedroeg in Brugge 861 woningen. Bij de voortgangstoetsen in 2012, 2014 en 2016 werd Brugge steeds ingedeeld in categorie 1, de groep van gemeenten die het groeipad volgen. Het totaal gerealiseerd en geplande aanbod bedroeg 1 070 op 31 december 2017 (meting 2018), dus 124% van het BSO. Het verschil tussen het BSO en het gerealiseerd en gepland aanbod was 209. Er werden dus meer sociale woningen gerealiseerd dan was opgelegd. Voor gemeenten die het BSO hebben bereikt zal het mogelijk zijn nog bijkomende woningen te realiseren via het afsluiten van een woonbeleidsconvenant met het Vlaams Gewest. De stad heeft de intentie dergelijke convenant af te sluiten.

---

15 Zie: 'Woondienst - doelgroepenplan voor sociale woningen en toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen voor doelgroepen ingevolge het doelgroepenplan – goedkeuring'



### *2.2.1.9 Tijdelijke bezetting sociale woningen*

Dit project is een project van Samenlevingsopbouw voor de regio Brugge, Oostende en Houtland. Partners in het project zijn de OCMW's van de gemeenten, CAW Noord West-Vlaanderen, Arcade en De Patio (Bijzondere Jeugdzorg), Centrum Geestelijke Gezondheidszorg, Sociale Huisvestingsmaatschappijen Oostendse Haard, Gelukkige Haard, Brugse Maatschappij voor Huisvesting, Vivendo, De Mandel, WoonWel. De bedoeling is sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie tijdelijk ter beschikking te stellen van gezinnen met een grote woonneed. De bewoners kunnen 6 tot maximum 9 maanden in de woning blijven wonen. Samenlevingsopbouw trekt het project, de welzijnsdiensten brengen kandidaten aan en staan in voor gepaste begeleiding en de sociale huisvestingsmaatschappijen stellen de woningen ter beschikking stellen.

### *2.2.1.10 Discriminatietesten*

Onderzoek heeft aangetoond dat discriminatie op de Vlaamse private huurmarkt wel degelijk bestaat (Loopmans et al., 2014). Omdat het met het huidige wettelijke instrumentarium moeilijk is om discriminatie bij de toegang tot privéwoningen aan te tonen, dringt Unia aan op nieuwe instrumenten om gevallen van discriminatie op te sporen en om bewijzen te verzamelen. Unia ziet dergelijk instrument op het Vlaamse niveau, via een uitbreiding van de taken van de gewestelijke huisvestingsinspectiediensten, maar dit is vandaag nog niet het geval. Een aantal steden hebben daarom zelf het initiatief genomen om discriminatietesten in te voeren. Zo startte de stad Gent in 2014 met een academisch onderzoek (door UGent) naar discriminatie op de Gentse private huurmarkt. De resultaten toonden dat mensen met een beperking, anderstaligen en mensen met een vervangingsinkomen stelselmatig worden gediscrimineerd in hun zoektocht naar een geschikte woning. Na een publieke aankondiging en de persaandacht werd een tweede golf van praktijktesten uitgevoerd. De resultaten daarvan toonden een vermindering van discriminatie van mensen met een migratieachtergrond bij de grote vastgoedspelers, maar niet bij de kleine verhuurders. In vervolg daarop voerde de stad Gent 'juridische praktijktesten' in bij vastgoedmakelaars. Dit zijn praktijktesten waarbij elke makelaar die actief is in Gent systematisch wordt getest. De Stad Gent oordeelt dat hierdoor de discriminatie door makelaars is gedaald. Ook Antwerpen, Mechelen en Kortrijk overwegen dergelijke testen in te voeren.

Het gebruik van praktijktesten is echter niet onomstreden. Praktijktesten kunnen gunstige effecten hebben, maar hebben ook als mogelijke nadelen dat het verhuurders afschrikt waardoor huurwoningen uit het aanbod verdwijnen, alsook dat de discriminatie zich verlegt naar andere fasen in het verhuurproces. Tijdens de maand juni 2020 ontstond zich hierover een politieke discussie binnen de Vlaamse regering en in het Vlaams Parlement. In de 'Motie tot besluit van het op 17 juni 2020 in plenaire vergadering gehouden actualiteitsdebat over het standpunt van de Vlaamse Regering inzake de aanpak van discriminatie op de arbeidsmarkt en huurmarkt' vraagt het Vlaams Parlement de Vlaamse regering om 'actief de oorzaken van racisme in de Vlaamse samenleving te onderzoeken en op basis van gedegen wetenschappelijk onderzoek een systeem te ontwikkelen dat discriminatie effectief bestrijdt en sensibiliserend werkt zodat dit systeem kan aangeboden worden aan de lokale besturen en toegepast kan

worden op de eigen Vlaamse overheid.' Op 26 juni 2020 stelde de Vlaamse regering een team van experts aan dat zich zal buigen over de praktijktesten. Brugge werkt tot op heden niet met dergelijke praktijktesten, maar indien er vanuit de Vlaamse overheid een aanbod volgt naar de lokale besturen, kan Brugge hierop inspelen.

De affichering van huurprijzen is verplicht en dit wordt ook gezien als een maatregel om discriminatie tegen te gaan. De stad zou strenger kunnen toezien op de handhaving van deze verplichting. Bij de doeltreffendheid van de verplichting worden echter ook vraagtekens geplaatst. De verplichting is bijvoorbeeld relatief eenvoudig te omzeilen als het een appartementsgebouw betreft op een hoger gelegen verdieping en een affiche niet leesbaar is vanaf de straat.

### *2.2.1.11 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan*

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is het kader waarbinnen de visies over aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar worden afgestemd.<sup>16</sup> Een GRS heeft niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen, maar ontwikkelt wel een visie. Het is met andere woorden geen eindtoestandsplan, maar een getekend en/of geschreven moment van een proces dat continu is. Structuurplanning is nooit af, maar een globale ruimtelijke begeleiding die tracht een betere bewoonbaarheid, bereikbaarheid en bestuurbaarheid te bereiken.<sup>17</sup> De gemeentelijke structuurplannen dienen zich te richten naar het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgens de decreetvereisten moet een ruimtelijk structuurplan uit drie delen bestaan: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte. In het informatief gedeelte wordt de bestaande ruimtelijke infrastructuur besproken en wordt een analyse gemaakt van de problemen, kwaliteiten en potenties op basis van de bestaande ruimtelijke structuur en de prognoses. In het richtinggevend gedeelte worden deze analyses en conclusies ondergebracht in een globaal en coherent ruimtelijk kader dat resulteert in de gewenste ruimtelijke structuur. Het doel van het bindend gedeelte is een dwingend karakter geven aan de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. Het bevat de acties die noodzakelijk zijn om de visies uit het richtinggevend gedeelte, gebruik makend van de behoeften in het informatief gedeelte, te realiseren. De acties in het GRS kunnen enkel binden zijn voor de gemeente zelf en de instellingen die eronder ressorteren. Samen zijn deze drie delen het ruimtelijk structuurplan.

Het huidige GRS van Brugge werd definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 april 2006 en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 3 augustus 2006. Het GRS bevat onder meer een globale sterkten- en zwaktenanalyse met knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur. In het richtinggevend gedeelte worden de concrete maatregelen en acties opgesomd die het gewenste beleid moeten realiseren met betrekking tot de nederzettingsstructuur, ruimtelijke-economische structuur,

---

16 Zie 'Informatief gedeelte Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brugge' (SumResearch, 2006).

17 Zie 'Wonen of Wijken', Jan Tanghe, Sieg Vlaeminck, Hugo Vanderstadt – I.C.A.S.D. Brussel, 1979.

verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke agrarische en landschappelijke structuur, en tenslotte toeristisch-recreatieve structuur. Het dwingend karakter wordt aangegeven via uitvoerende instrumenten in het bindende derde gedeelte van het GRS. Tijdens deze legislatuur zal het ruimtelijk structuurplan worden herzien (tot het Beleidsplan Ruimte Brugge).

#### *2.2.1.12 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)*

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Met een RUP concretiseert de gemeente haar ruimtelijk beleid. Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP, kunnen - eens het RUP is goedgekeurd - stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden. De gemeentelijke RUP's vervangen de vroegere gewestplannen en bijzondere plannen van aanleg (BPA's). Deze BPA's waren verfijningen van het gewestplan die vroeger werden opgemaakt. De bestaande BPA's blijven geldig tot ze worden vervangen door een RUP. RUP's hebben steeds voorrang op stedenbouwkundige verordening (zie verder) als ze hetzelfde regelen.

Een RUP is dus een juridisch document dat bepaalt waar en hoe er in welke buurt in de toekomst gebouwd en verbouwd mag worden. Een RUP bevat onder meer een grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Het grafisch plan bepaalt op welke plaatsen er woningen, bedrijven, winkels, openbare ruimte en recreatie mag komen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn de regels die men moet naleven als men op die plaats iets wil bouwen of verbouwen. Deze leggen bijvoorbeeld op hoe hoog men mag bouwen, hoe diep men mag bouwen, welke bouwvormen er toegelaten zijn en de inplanting ten opzichte van de straat of perceelgrenzen. Alle toekomstige ontwikkelingen worden aan dit plan getoetst.

Gemeenten kunnen een initiatief gericht op de realisatie van een sociaal woonaanbod verankeren in een RUP indien dat noodzakelijk is om de lokale sociale woonbehoefte op te vangen. Hiervoor wordt grondig onderzocht en overlegd waar en hoe het sociaal woonaanbod zou kunnen gerealiseerd worden. Dat gebied moet ondubbelzinnig worden aangeduid in het RUP en de lokale overheid moet motiveren waarom dat bepaald gebied gekozen wordt voor het realiseren van een sociaal woonaanbod. De aanduiding moet ook evenredig zijn, wat wil zeggen dat de aanduiding noodzakelijk is om het nagestreefde doel te bereiken. Brugge heeft de voorschriften gericht op de realisatie van een sociaal woonaanbod niet verankerd in de RUP's.

Verder in dit rapport zullen we beschrijven hoe woonzorgzones een planningsconcept kunnen bieden voor een betere integratie van wonen en zorg. Bij de opmaak van RUP's is het belangrijk dit concept mee als uitgangspunt te gebruiken. Het heeft o.a. gevolgen voor de aanleg van publieke ruimte, de toegankelijkheid van het openbaar domein, de inplanting van woonzorgcentra en steunpunten van waaruit dienstverlening kan gaan naar bewoners van het gebied die op een of andere wijze zorg en ondersteuning nodig hebben.

Ook voor behoefte aan ruimte voor woonzorgcentra door algemene demografische tendensen van vergrijzing kan men inspelen in een RUP. Dit kan als een kwetsbare functie beschouwd worden waar een gezonde en veilige leefomgeving vereist is. Door de bouwmogelijkheden voor woonzorgcentra vast te leggen kan men inspelen op de ruimtelijke behoeften rond het huisvesten en verzorgen van hulpbehoevende ouderen en personen met een beperking.

Bij wijzigingen van bestemming bij een RUP zijn planschadevergoeding en planbatenheffing van toepassing. Het planproces voor het opstellen van een RUP verloopt gefaseerd. In een eerste fase wordt er een startnota opgesteld die omschrijft wat men gaat doen. Na het opleveren van de startnota vindt er een eerste vorm van participatie plaats. De lokale overheid mag zelf kiezen hoe deze eerste vorm van participatie eruitziet. De tweede fase bestaat uit de opmaak van een scopingsnota waarin wordt nagegaan of de opmaak van een effectenbeoordelingsrapport noodzakelijk is. In de derde fase wordt een voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Hierover wordt schriftelijk advies ingewonnen of wordt een plenaire vergadering georganiseerd. Op basis van nieuwe inzichten kan de scopingsnota worden aangepast indien nodig. De vierde fase is het ontwerp van RUP dat wordt onderworpen aan minstens een openbaar onderzoek. Ten slotte beslist de gemeenteraad om het RUP al dan niet goed te keuren.

Brugge heeft 32 van dergelijke RUP's. Tijdens de voorbereidende fase van het woonbeleidsplan, waren er tevens 2 RUP's in opmaak (Fort Lapin en woonparken). Voor andere gebieden zijn nog de bijzondere plannen van aanleg (BPA) geldig.

### *2.2.1.13 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening*

Met de stedenbouwkundige verordeningen kunnen overheden regels vastleggen die algemeen de vrijwaring van de gezondheid (zoals de waterhuishouding en de bewoonbaarheid van woningen) en de veiligheid (brand en overstroming) van de inwoners beogen, alsook algemene zaken over onder- en bovengrondse inrichting (parkeren, leidingen). De lokale overheid kan regelend optreden op voorwaarde dat dit aanvullend is en niet indruist tegen wat de hogere overheid heeft bepaald. Voorschriften van een plan (bv. RUP's) hebben voorrang op die van een stedenbouwkundige verordening indien ze beiden eenzelfde onderwerp regelen.

Het toepassingsgebied is decretaal bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en is doorheen de tijd danig verbreed (zoals bijvoorbeeld de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen. Doorheen de tijd is er een sterke toename te zien van het aantal gemeentelijke verordeningen.

Gaandeweg is daarin ook meer en meer wonen aan bod gaan komen). Aspecten die worden geregeld via een verordening zijn o.a. (Vlaamse Woonraad, 2019):

- het tegengaan van opdeling van woningen (o.a. om gezinnen in de stad te houden, geen bijkomende parkeerdruk te creëren);
- diversiteit in het woningaanbod garanderen, o.a. door een minimum aandeel sociale woningen op te leggen, de minimale of maximale verhoudingen tussen woningtypes

- vast te leggen of voorwaarden op te leggen aangaande het maximaal aantal studentenkamers in een woning;
- het aantal parkeerplaatsen dat wordt opgelegd bij nieuwbouw. Deze normen kunnen verschillen naargelang het type gebouw, de functie (bijvoorbeeld lagere normen voor sociale woningen) of de ligging.

De opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening is het resultaat van een samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen. Het is noodzakelijk dat de diverse diensten nauw samenwerken en overleggen, in het bijzonder voor de problematieken die verschillende beleidsdomeinen overstijgen. Dit draagt bij tot het creëren van het nodige draagvlak voor de uitwerking van de verordening in de praktijk. Ook op het vlak van toezicht, controle en sanctionering is samenwerking noodzakelijk om de verordening in de praktijk te laten resulteren in de wenselijke effecten.

Gesprekken met betrokken beleidsmensen wijzen er echter op dat de vraag of gemeentelijke verordeningen het woonbeleid vorm kunnen geven, genuanceerd werden benaderd. De verordeningen hebben doorgaans een breder opzet en reiken verder dan het beleidsdomein wonen (Vlaamse Woonraad, 2018). Volgens de Vlaamse Woonraad is het belangrijk om voorafgaand de vooropgestelde beleidsdoelstellingen uit te klaren en de opmaak van verordeningen te baseren op voldoende cijfermateriaal en/of studies. Daarnaast is het evenzeer van belang de beoogde effecten te benoemen en de impact van de verordening op het terrein op te volgen en te monitoren. Bijvoorbeeld bij het hanteren van ruimte oppervlakenormen wordt als reden vaak de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de projecten vooropgesteld. Toch zijn dergelijke normen volgens de Vlaamse Woonraad vaak niet in lijn met demografische prognoses en dragen ze ertoe bij dat de woontiteiten duurder worden. De Raad pleit dan ook voor een werkbaar evenwicht waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande vraag en de nood aan een duurzame kwaliteit en leefbaarheid van het project en de buurt anderzijds.

De Vlaamse Woonraad stelt ook vast dat de aangehaalde onderwerpen in gemeentelijke verordeningen vaak gelinkt kunnen worden met een bovenlokale problematiek. Elke stad wordt geconfronteerd met gelijkaardige vragen die een bovenlokale aanpak vragen.

Verordeningen kunnen een grote impact hebben op de lokale woonsituatie typologie, oppervlakte en aantal bouwlagen van nieuwe projecten. Toch is een verordening als middel om lokale woonproblemen te remediëren eerder beperkt. Een verordening beoogt via algemene regels een generieke doelstelling te realiseren, wat niet noodzakelijk samengaat met een doelgroepgerichte of subjectbenadering. In die visie is in eerste instantie een gerichte aanpak vanuit het beleidsdomein wonen aangeraden, bijvoorbeeld via een toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

De 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen' 18 legt een aantal belangrijke regels voor bouwactiviteiten vast. We halen hieronder enkele regels naar voor met relevantie voor de kwaliteit van wonen en de woonomgeving. Het reglement is van 2011 en wordt deze legislatuur herzien. De besprekingen hierover zijn inmiddels gestart.

### a) Bepalingen voor de technische aspecten van de woning

Er werden een aantal minimumnormen vastgelegd voor o.a. de hoogte van de plafonds van woon- en verblijfslokalen (minimum 2,4 m) en de minimale oppervlakte voor permanent wonen (minimum 33 m<sup>2</sup>; art. 26).

Bij meergezinswoningen vanaf 10 wooneenheden moet aan volgende criteria worden voldaan

- studio's: max. 20% van het aantal wooneenheden;
- appartementen met 2 slaapkamers: min. 50% van het aantal wooneenheden;
- appartementen met 3 slaapkamers: cumulatief met appartementen met 2 slaapkamers;
- appartementen met 1 slaapkamer: saldo van het aantal wooneenheden.

Bij bestaande gebouwen die verbouwd worden mag van de procentuele verhouding afgeweken worden indien door organisatorische of technische redenen deze verhouding niet kan nageleefd worden.

Ook opsplitsingsregels voor woningen naar appartementen worden vastgelegd. Het horizontaal opsplitsen van een pand wordt slechts toegelaten voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken. Een pand kan slechts opgesplitst worden in volgende gevallen:

- a. als het minstens drie volwaardige bouwlagen heeft en ook minstens 180 m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte;
- b. als het slechts twee volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260 m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte.

### b) Woonomgeving

We vinden als lasten bij het aanleggen van verkavelingen of globale bouwprojecten o.a. de nadruk op groen (§5. Aanleg groene ruimten, recreatieve ruimten en pleinen): 'Bij een verkaveling of woningbouwproject van minstens 25 bouwkavels of waar bebouwing voor minstens 25 wooneenheden is voorzien, moet de nodige grond voor de aanleg van groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen voorzien worden. In verkavelingen bedraagt de oppervlakte die deze moet beslaan minimum 4% van de totale oppervlakte van de bouwpercelen.'

### c) UNESCO werelderfgoed

Hoofdstuk 3 uit de stedenbouwkundige verordening stelt het volgende: 'De hele Brugse binnenstad is door Unesco sinds 2000 beschermd als Werelderfgoed. Voorafgaand aan het indienen van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor belangrijke projecten of wijzigingen aan waardevolle constructies wordt aanbevolen een voorbespreking te voeren met de betrokken dossierbehandelaars van de stad en een voorontwerp in te dienen dat voor advies aan stedelijke adviesraden kan worden voorgelegd.'

Dit heeft zijn impact op hoge constructies en op sloop. Sloop is niet toegelaten bij constructies met kunsthistorische waarde of die stadslandschappelijk waardevol zijn.

#### d) Parkeerruimtes en fietsstallingen

Algemeen geldt: 'In het kader van het stedelijk mobiliteitsbeleid is het voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor wagens en fietsen heel belangrijk; dit zowel bij nieuwbouw als bij herbouwen. De parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein van het bouwperceel'. Daarbij zijn er specifieke bepalingen voor de binnenstad waar de woonfunctie samengaat met een reeks andere functies zoals bezoekers en personeel van handelszaken en andere niet-bewonersprojecten. De minimumnormen voor woongebouwen houden voor nieuwbouw van eengezinswoningen 1 of 2 parkeerplaatsen in (afhankelijk van de woninggrootte die meer of minder dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt) en 2 fietsstallingen ongeacht de woninggrootte. Voor meergezinswoningen gaat het over 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 fietsstallingen per eenheid. Bij sociale woningbouw is de parkeerplaatsnorm iets lager met minimum 1 parkeerplaats per woongelegenheden; en 2 fietsstallingen per eenheid.

Voor de Brugse binnenstad, Christus-Koning en Lissewege kan van deze normen afgeweken worden om ruimtelijke en kunsthistorische redenen.

##### *2.2.1.14 Register onbebouwde percelen*

De gemeenten zijn decretaal verplicht om een register bij te houden van de onbebouwde percelen gelegen in het woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg (gewestplan, BPA's en RUP's) of binnen een niet vervallen goedgekeurde verkaveling. Het actualiseren van het register laat toe om de evolutie van de grondvoorraad blijvend op te volgen. Brugge stelde een taksverordening op om het bebouwen van deze onbebouwde bebouwbare percelen aan te moedigen (zie verder).

#### **2.2.2 Financiële instrumenten**

Financiële beleidsinstrumenten kunnen zowel positief en stimulerend zijn (bv. premies en subsidies) als negatief en ontradend (heffingen). Bij de positieve instrumenten kan de financiering vanuit de overheid zowel 'in cash' als 'in kind' worden toegekend aan de begunstigde. Zo is de sociale huisvesting een 'in kind' voordeel voor de sociale huurder, dat kan worden toegekend onder invloed van subsidies. Voor de sociale huisvesting komt het grootste deel van de subsidies van de Vlaamse overheid, maar heeft de gemeente wel een belangrijke rol in de planning en toewijzing van sociale woningen. Daarom nemen we de sociale huisvesting mee op in dit overzicht.

##### *2.2.2.1 Leegstandsheffing*

Het 'Belastingreglement op gebouwen en woningen die als leegstand en/of onafgewerkt worden beschouwd', vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 november 2013, stelt dat er voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting wordt gevestigd op gebouwen en woningen die als leegstaand en/of onafgewerkt opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden geïnventariseerd is in het gemeentelijk leegstandsregister. De inventarisatiedatum in het gemeentelijk leegstandsregister geldt als begindatum voor de berekening van de

onafgebroken periode van 12 maanden. Het bedrag van de belasting wordt voor het eerste heffingsjaar, dit is de eerste onafgebroken periode van 12 maanden inventarisatie, vastgesteld op 1 500 euro per leegstaand gebouw of leegstaande woning. De belasting wordt voor de tweede en volgende heffingsjaren vastgesteld volgens de volgende formule: 'Het bedrag van de belasting van het eerste heffingsjaar vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden inventarisatie in het gemeentelijk leegstandsregister, en waarbij X niet meer mag bedragen dan 4'.

#### *2.2.2.2 Activeringsheffing onbebouwde bouwgronden en kavels*

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels die geregistreerd zijn in het gemeentelijk register voor onbebouwde percelen. De activeringsheffing is verschuldigd indien de onbebouwde grond of onbebouwde kavel op 1 januari van het aanslagjaar werd opgenomen in het gemeentelijk register voor onbebouwde percelen.

#### *2.2.2.3 Heffing verwaarloosde gebouwen*

Het 'Belastingreglement op woningen en/of gebouwen die als ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd worden beschouwd (2018-2019)', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2017 heeft tot doel de verwaarlozing van gebouwen en woningen in de stad te inventariseren, en om de verwaarlozing van gebouwen en woningen in de stad te voorkomen en te bestrijden. Verwaarloosde woningen en gebouwen worden opgenomen in het stedelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Vanaf het ogenblik dat een woning of gebouw minstens twaalf opeenvolgende maanden in de gewestelijke inventaris of het gemeentelijk register werd opgenomen, is een jaarlijkse gemeentebelasting verschuldigd.

Het bedrag van de belasting wordt voor het eerste heffingsjaar, dit is het jaar waarin de eerste onafgebroken periode van 12 maanden inventarisatie sedert de inventarisatiedatum verstrijkt, vastgesteld op:

- 3 000 euro per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen;
- 1.250 euro per woning en/of gebouw die als verwaarloosd in het gemeentelijk register werd opgenomen;
- 750 euro per kamer die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

De belasting wordt voor de volgende heffingsjaren vastgesteld volgens de formule: 'Het bedrag van de belasting van het eerste heffingsjaar vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden inventarisatie in de gewestelijke inventaris of gemeentelijk register, en waarbij X niet meer mag bedragen dan 4'.



#### *2.2.2.4 Planschadevergoeding en planbatenheffing*

Een planschadevergoeding is een vergoeding die een eigenaar op basis van Vlaamse regelgeving kan krijgen na een bestemmingswijziging van een bebouwbare grond tot onbebouwbare grond als gevolg van de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Een planschadevordering moet worden aangevraagd bij de rechtbank van eerste aanleg. Een planbatenheffing is een vergoeding die men moet betalen als door een bestemmingswijziging een onbebouwbare grond in aanmerking komt voor het bekomen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning.

Het bedrag voor de planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de geïndexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat. De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf. Zo wordt de meerwaarde van 0 tot 12.500 euro belast tegen 1%. Van 50.000 tot 100.000 gaat het om 5%. Het deel van de meerwaarde boven 500.000 euro wordt tegen 30% belast. Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De aanslag hoeft pas voldaan te worden op het ogenblik dat de eigenaar de meerwaarde van de grond effectief realiseert, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Wie vroeger betaalt, kan vermindering krijgen.

#### *2.2.2.5 Stedenbouwkundige lasten*

Lasten leggen een bijkomende verplichting op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Het gaat bij lasten om bijkomende verplichtingen die worden opgelegd, terwijl de verkaveling of het bouwproject eigenlijk ook perfect zou kunnen worden vergund zonder die bijkomende verplichtingen.

Twee belangrijke criteria bij de toepassing van lasten zijn dat de last 1) redelijk moet zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en 2) moet kunnen worden verwezenlijkt door (enig) toedoen van de aanvrager. Met betrekking tot de redelijkheid moet rekening worden gehouden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning en de last die de vergunning voor het bestuur meebrengt. Indien de uitvoering van een vergunning bijvoorbeeld geen bijkomende taken oplegt aan de overheid zou een last onredelijk zijn. De aanvrager moet ook redelijkerwijs de last kunnen verwezenlijken. Er kan dan ook geen last worden opgelegd waarvan het voorwerp op zichzelf een andere omgevingsvergunning vereist. In dit geval kan overwogen worden om de vergunningsaanvraag te wijzigen.

Er kunnen verschillende soorten lasten worden opgelegd zoals onder meer de verwezenlijking of renovatie van wegen, groene ruimte, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. De lasten kunnen ook bestaan uit het gratis, vrij en onbelast overdragen van de eigendom aan de overheid. Een stedenbouwkundige verordening kan ook op algemene wijze een financiële last opleggen.

Het algemeen kader voor de stedenbouwkundige lasten kan worden uitgewerkt in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, een intern richtkader of volledig ad hoc gelaten worden op het niveau van de individuele vergunningverlening. Het voordeel van een stedenbouwkundige verordening is dat deze bindend is, objectief en transparant voor de aanvrager en de bevolking. Een intern richtkader heeft weinig tot geen vormvereisten en is flexibel, maar die flexibiliteit maakt de onderhandelingspositie van de gemeente ook minder sterk. Een ad hoc beslissing op niveau van individuele projecten is zeer flexibel en kan de last op maat van het individuele project bepalen, maar is niet uniform en ook niet transparant voor de aanvrager en de bevolking. Veel gemeenten ervaren dat projectontwikkelaars een algemeen verbindend kader verkiezen, omdat ze weten waar ze aan toe zijn en geen tijd en energie moeten steken in 'à la carte' onderhandelingen waarvan de afloop onzeker is (Vandekerckhove et al. 2019).

Aangezien de last in verhouding moet staan tot de ontwikkelingsmarge van de ontwikkelaar is het belangrijk om inzicht te verwerven in de specifieke business case van het project. Aangezien een business case zeer projectspecifiek is, is deze afhankelijk van zeer veel parameters die afhankelijk zijn van de regio en de risico's verbonden aan de ontwikkeling. Een alternatief kan zijn om te werken met een systeem met een vaste stedenbouwkundige last per m<sup>2</sup> (of per eenheid). Dit systeem is administratief erg eenvoudig en brengt dus weinig administratieve kosten met zich mee voor de overheid.

Bij een systeem met een vaste last zal men een ondergrens dienen te hanteren die voor elk van de business cases aanvaardbaar is. Deze kan bepaald worden per gemeente of regio door doorrekening van de business cases van enkele uiteenlopende ontwikkelingen van beperktere schaal (Vandekerckhove et al. 2019).

In de praktijk wordt de hoogte van de vaste last vaak in verhouding gezien met de gemiddelde grondwaarde. Zo bedraagt de vaste financiële last in Antwerpen bijvoorbeeld 50 euro per m<sup>2</sup> en wordt op basis van de verhouding van de grondprijs in de betreffende gemeente en de Antwerpse grondprijs de geschikte financiële last bepaald. In principe kan men zelfs deze berekening verder verfijnen op buurniveau. In Brugge wordt er momenteel geen gebruik gemaakt van stedenbouwkundige lasten.

#### *2.2.2.6 De stedelijke huursubsidie*

Om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren is er een stedelijke huursubsidie beschikbaar. In het 'Premiereglement voor de stedelijke huursubsidie 2014-2019'<sup>19</sup> vinden we in artikel 3:

*'§1. De huursubsidie wordt enkel toegekend wanneer de maandelijkse huurprijs zoals vastgelegd in de huurovereenkomst tussen de aanvrager en de verhuurder niet meer bedraagt dan 650 euro.*

*§2. De huursubsidie bedraagt 20% van die maandelijkse huurprijs, met een maximum van 100 euro per maand.*

*§ 3. De looptijd van de huursubsidie bedraagt ten hoogste 24 maanden en het subsidiebedrag blijft gelijk. Huurindexaties worden dus niet in de huursubsidie verrekend. [...].'*

<sup>19</sup> <https://www.brugge.be/huursubsidie-2014-2019-premiereglement-dd-25-februari-2014>.

De huursubsidie wordt aangevraagd door de aanvrager voor een bewoner met volgende kenmerken:

- aanvrager: de organisaties met een sociaal doel die op het Brugse grondgebied een huisvestingsbeleid voeren en als dusdanig erkend worden door het college van burgemeester en schepenen;
- bewoner: de gebruiker (onderhuurder) van de woning die krachtens de bepalingen van de statuten of de doelstellingen van de aanvrager in aanmerking komt voor het huren van de woning.

Over de periode 2014-2019 werden in totaal 133 dossiers goedgekeurd voor een totaal van 375 woningen. Het totaal toegekende premiebedrag was 231.726 euro. De gemiddelde basishuurprijs bedroeg in 2019.561 euro. De subsidie verviel einde 2019. Het Brugs beleidsprogramma 2019-2024 vermeldt de huursubsidie niet. Wel staat vermeld dat de SVK's de stadssteun inzetten om woongelegenheden te huren via de vastgoedsector en die dan aan hun klanten te verhuren.

De huursubsidie geldt dus voor SVK-huurders. De facto komt het neer op een werkingssubsidie voor de SVK's. De werking van SVK's wordt echter al sterk betoelaagd via Vlaamse subsidies (Van den Broeck & Winters, 2018), zodat men zich kan afvragen of een bijkomende werkingssubsidie niet beter op een andere manier zou worden ingezet. Verder valt te verwachten dat met de in het Vlaams regeerakkoord vooropgestelde fusie van SHM's en SVK's de financiering van beide organisaties ook zal wijzigen, en dat de toelagen aan het SVK best ook van daaruit mee beoordeeld zou worden. Belangrijk is tot slot nog om te vermelden dat een huursubsidie voor bewoners van SVK-woningen al bestaat via Vlaamse regelgeving. In mei 2019 werd het stelsel nog aangepast om meer SVK-huurders toegang te verlenen tot het stelsel. De inkomensgrenzen werden opgetrokken en de modaliteiten werden aangepast. Mocht een stedelijke huursubsidie voor SVK-woningen nog steeds aan de orde blijven, dan lijkt in het licht van deze informatie een grondige evaluatie en bijsturing gewenst.

#### *2.2.2.7 De opknappremie*

Voor het verbeteren van de kwaliteit van woningen (inzake comfort, veiligheid, gezondheid, duurzaamheid) heeft de stad Brugge een 'Opknappremie'.<sup>20</sup> De premie kan worden aangevraagd voor werken die in functie staan van het wooncomfort, de gezondheid, de veiligheid en de duurzaamheid van de woning (hemelwaterbeheer en isolatie). Het reglement bepaalt voor elk van deze types van werken specifieke voorwaarden.

De premie is gericht op oudere woningen (minimum 40 jaar oud) met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen onder de 1 100 euro, en zowel eigenaars als huurders kunnen de premie ontvangen. Het premiebedrag is afhankelijk van de kostprijs van de uitgevoerde werken, het KI en de aard van de werken:

- voor woningen met een KI tot 745 euro bedraagt de premie 50% van de kostprijs van de werken, voor woningen met een KI tussen 745 en 1.100 euro is dit 30%;
- er is een maximale tegemoetkoming per groep van werken en een totaal maximaal premiebedrag van 5.000 euro.

---

<sup>20</sup> <https://www.brugge.be/opknappremie-reglement-dd-26-april-2016>.

Over de periode 2014 tot 1 december 2019 werden in totaal 712 dossiers goedgekeurd en werd een totaal van 114.920 euro aan subsidies uitbetaald. Tussen 2014 en 2016 werden daarnaast ook 1.226 dossiers goedgekeurd voor de 'functionele verbeteringspremie en hemelwaterpremie. De daarvoor betaalde subsidies bedroegen over de periode 2014-2019 in totaal 511.298 euro.

Het Brugs beleidsprogramma 2019-2024 voorziet een uitbreiding van de opknappremie en een meer gerichte inzet als instrument voor de uitvoering van het Klimaatplan. Een grondige evaluatie van de opknappremie lijkt ons aangewezen, vanuit o.a. volgende vragen.

- Welke doelgroepen wenst de stad met deze premie te bereiken, worden deze groepen hiermee ook bereikt en zijn aanpassingen nodig om deze groepen beter te bereiken?
- Heeft de premie een invloed op de beslissing om te renoveren? Hoe kan dit worden bevorderd?
- Is de premie voldoende complementair aan de Vlaamse premies voor renovatie?
- Wat is de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties en wat is de kwaliteit van de woning na de renovatie? Is begeleiding nodig bij de renovatie? En zo ja, hoe kan die worden georganiseerd?
- Hoe kan de premie sterker bijdragen tot de klimaatdoelstellingen?
- Kunnen voorwaarden worden ingebouwd die bijdragen tot toegankelijkheid van de woningen voor personen met lichamelijke beperkingen?

#### *2.2.2.8 Aanbod aan woningen*

In Brugge zijn er twee Sociale Huisvestingsmaatschappijen en twee Sociale Verhuurkantoren actief. Maar daarnaast heeft ook de stad een aantal woningen in eigendom.

#### **a) Woningen in eigendom van de stad**

De stad beschikte in het verleden over een eigen woningvoorraad, maar begin de jaren 2000 werden quasi alle woningen verkocht aan de SHM's. Een gedetailleerd overzicht op adresniveau toont dat er nu nog een 70-tal woningen in eigendom zijn, met verschillende functies:

- een groot deel dienstdoet als pastorie of conciërgewoning;
- zes woningen worden verhuurd aan de Brugse Maatschappij voor de Huisvesting en één aan het CAW;
- een beperkt aantal woningen wordt nog verhuurd aan particulieren;
- een 40-tal woningen in het Begijnhof.

De woningen van het Begijnhof werden in het verleden via een erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van zusters van de orde van Sint-Benedictus, die deze woningen verhuurden aan vrouwen (voornamelijk alleenstaande vrouwen en weduwen). De stad zal deze woningen in de toekomst vermoedelijk zelf verhuren. De eerste doelstelling blijft hier het bewaren van het cultureel erfgoed, van hoge toeristische waarde, op basis waarvan de stad verantwoord dat ze worden verhuurd aan een specifieke doelgroep. Gezien de bijzondere historiek van het Begijnhof als een zeer oude vorm van collectief, maar tegelijkertijd zelfstandig wonen, kan men zich afvragen of het Begijnhof zich niet

leent tot innovatieve collectieve woonformules, bijvoorbeeld onder de vorm van een coöperatieve (waarin de stad kan participeren).

De stad (het OCMW) verhuurt daarnaast een 400-tal woningen die zijn aangepast aan de noden van ouderen en ook enkel verhuurd worden aan ouderen. Een groot aantal van de OCMW-godshuizen in de Brugse binnenstad zijn op die manier heringericht. Voorwaarden om zo'n woning te kunnen huren, is 65 jaar zijn of ouder, minstens 1 jaar in Brugge wonen, geen woning(en) bezitten in eigendom en/of vruchtgebruik, beschikken over beperkte financiële middelen. De prijzen zijn afhankelijk van het type woning en variëren van 222 euro tot 405 euro.

## b) SHM's

In Brugge zijn twee SHM's actief: de Brugse Maatschappij voor Huisvesting<sup>21</sup> en Vivendo.<sup>22</sup> De BMH is opgericht in 1922 en is actief in de Stad Brugge. De hoofdaandeelhouders zijn de Stad en het OCMW van Brugge, de Provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest.<sup>23</sup> Einde 2018 verhuurde de BMH 2.122 wooneenheden.<sup>24</sup> Het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst bedroeg in oktober 2.611 huishoudens.<sup>25</sup> Het gaat voor een groot deel over alleenstaanden (1.572).

Vivendo ontstond door de overname van de maatschappij 'Eigen Heerd is Goud Weerd' door 'Haard en Kouter' in 1997, gevolgd in 2006 door de overname van 'Haard en Kouter' door de Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting. In 2007 werd de naam gewijzigd naar Vivendo, een gemengde maatschappij die huur- en koopwoningen realiseert. De grootste aandeelhouders zijn: het Vlaams Gewest (ca. 18%), de provincie West-Vlaanderen (17%), de stad Brugge (9%) en het A.C.W. Brugge (9%).<sup>26</sup> Het werkingsgebied betreft niet alleen Brugge, maar nog 13 andere gemeenten in West-Vlaanderen.<sup>27</sup> Vivendo had einde 2018 3.195 sociale huurwoningen in zijn patrimonium, waarvan 1.554 in Brugge.<sup>28</sup> Ook hier is de wachtlijst lang met 2.984 huishoudens, voornamelijk alleenstaanden (1 758).<sup>31</sup> Er is een gedeeltelijke overlap tussen de wachtlijsten van de twee SHM's.

In totaal waren er einde 2018 in Brugge 3.676 SHM-huurwoningen. Ten opzichte van het totaal aantal huishoudens<sup>32</sup> is dit een aandeel van 6,8% sociale huisvesting. Dit is iets hoger dan het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest (5,6%), maar lager dan in de grote en regionale steden (8,7%) (Stadsmonitor 2018).

---

21 <https://www.brugse-mij-huisvesting.be/>.

22 [www.vivendo.be](http://www.vivendo.be).

23 Volgens het visitatierapport.

24 Bron [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).

25 Bron lokaal sociaal beleidsplan Brugge, gegevens van BMH.

26 Bron visitatierapport 2016.

27 [https://www.vivendo.be/sites/default/files/inline-files/Lijst%20gemeenten\\_0.pdf](https://www.vivendo.be/sites/default/files/inline-files/Lijst%20gemeenten_0.pdf); Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, De Haan, Ichtegem, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Ruiselede, Torhout, Wingene, Zedelgem, Zuienkerke.

28 Berekend via website VMSW 31/12/2018: totaal Brugge minus aantal BMH die enkel actief is in Brugge.

29 Bron lokaal sociaal beleidsplan Brugge.

30 Statistiek Vlaanderen: aantal huishoudens in 2017 was 53.903, voorspeld aantal in 2017 is 55.491. Ook volgens Stadsmonitor is het aandeel 6,8% (voor 2016).

Het Beleidsprogramma 2019-2024 voorziet de bouw van 700 bijkomende sociale woningen, gespreid over kleinere projecten. Het is de bedoeling van de stad om hiervoor een woonbeleidsconvenant af te sluiten met het Vlaams Gewest. Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 laat toe dat gemeenten bijkomende sociale woningen realiseren tot het aandeel van 15% is bereikt.

### c) SVK's

In Brugge zijn er ook twee SVK's actief. Er is de SVK Sovekans-Leefbaar Wonen en de SVK-vereniging Brugge. SVK-vereniging Brugge is enkel in Brugge actief terwijl de SVK Sovekans-Leefbaar Wonen ook in enkele aanpalende gemeenten actief is. SVK Sovekans-Leefbaar Wonen beschikte op 1 oktober 2019 over 160 woningen in Brugge, verspreid over Centrum en de andere wijken.

In totaal waren er einde 2018 in Brugge 388 SVK-woningen.<sup>31</sup> Het Brugs Beleidsprogramma beoogt een verdere uitbreiding van dit SVK-aanbod. Het SVK-aanbod groeit in Brugge minder sterk dan in de rest van Vlaanderen. Volgens de Stadsmonitor bedroeg de aangroei tussen 2007 en 2016 in Brugge 70%; waar dit in het Vlaamse Gewest 136% was en 105% in de grote en regionale steden.

Om het aanbod aan SVK-woningen uit te breiden, werd in 2018 de SVK-proregeling uitgewerkt. Deze heeft tot doel private partijen, zoals ontwikkelaars, te stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een SVK. SVK Pro biedt, naast de standaardvoordelen van verhuren aan een SVK, nog andere voordelen voor private ontwikkelaars, zoals gewaarborgde huurinkomsten, zekerheid over verhuur gedurende 18 jaar, verlaagd btw-tarief van 12% (in plaats van 21%). De VMSW is de aanbestedende overheid en treedt op als aankoopcentrale voor de SVK's.

De procedure loopt via de wet overheidsopdrachten. De VMSW treedt op als aankoopcentrale voor deze SVK's. In 2018 liep er een eerste proefprocedure. De deelnemende SVK's bezorgden hiervoor een lastgeving en behoefteanalyse (namelijk in welke gemeentes ze hoeveel woningen willen) aan de VMSW. Een jury beoordeelde de ontvankelijke SVK Pro-dossiers op basis van het advies van de diensten van de VMSW. Op voorstel van deze jury rangschikte de raad van bestuur van de VMSW, tijdens haar zitting van 24 september 2019, de 4 projecten gunstig. Brugge heeft nog geen goedgekeurd SVK-proproject. Het Vlaams regeerakkoord vermeldt de het SVK-promodel verder te zullen uitrollen. In 2020 komt er een nieuwe oproep, waaraan Brugge zou kunnen deelnemen.

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 spreekt van een groeiplan om het aantal door SVK's ingehuurde panden te verhogen.

Als we het aantal sociale huurwoningen van SHM's en SVK's optellen, komen we voor 2018 uit op 4 064 sociale woningen, wat overeenkomt met 7,5% van het aantal huishoudens.

---

31 Bron VMSW.

#### d) Doorgangswoningen

In Brugge is er noodopvang voor wie plots zonder woning komt te staan en voor opvang van daklozen. Daarvoor zijn 12 woningen in eigendom van de stad (OCMW) beschikbaar en worden enkele privéwoningen ingehuurd. Een verblijf in een van de doorgangswoningen kan aangevraagd worden na een opname in Crisisopvang 't SAS, als dit een meerwaarde betekent in het woontraject van de cliënt of het cliëntsysteem. Eventuele uitzonderingen hierop (nl. na een brand, cliënten met huisdieren, leven in groep in niet mogelijk, ...) kunnen eveneens meegenomen worden. Ook bij deze doorgangswoningen is begeleiding voorzien (zie verder).

#### e) Community Land Trust (CLT)

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 bevat het voornemen om met de stad een CLT op te richten. Het doel daarvan is eigendomsverwerving mogelijk te maken bij de bevolkingsgroep die niet terecht kan op de private woningmarkt omdat de prijzen te hoog zijn. De woningen worden opgericht op gronden die eigendom zijn en blijven van de CLT. Het zijn enkel de woningen die worden verkocht, zonder de grond. Door het grondaandeel uit de verkoopprijs te halen, valt de prijs voor de koper lager uit. De aankoop van de grond moet echter ook gefinancierd worden. Als het de stad zou zijn die de grond financiert, gratis ter beschikking stelt of aan een prijs onder de marktwaarde, komt dit neer op een subsidie<sup>33</sup> aan de kopers. Vooraleer dergelijke subsidie toe te kennen, is het goed om af te wegen bij wie die subsidie terecht komt, of deze groep effectief nood heeft aan dergelijke subsidie en wat het te verwachten effect is van de subsidie. Naast subsidiëren kan de stad dergelijk initiatief ook ondersteunen of mogelijk maken via o.a. een grond- en pandenbeleid (zie verder).

#### 2.2.2.9 Nachtopvang voor daklozen

Vereniging 't SAS is een samenwerkingsverband tussen OCMW Brugge, Stad Brugge en CAW Noord-West-Vlaanderen. 't SAS biedt nachtopvang, die inhoudt dat bezoekers 's avonds de mogelijkheid hebben tot een broodmaaltijd met verse soep, een douche en een bed. Gedurende de winterperiode is er een permanente capaciteit van 18 bedden. Deze periode loopt van midden november tot eind maart. Daarna wordt overgeschakeld op een capaciteit van 10 bedden. De nachtopvang is heel het jaar open.

De nachtopvang is ingericht met middelen van het Stedenfonds. Er zijn 5 medewerkers en iedere nacht zijn er twee vrijwilligers aanwezig voor een slapende waak. Binnen nachtopvang kunnen mensen terecht volgens het principe van de 3 B's: Bed Bad Brood. In 't SAS werd een 4de B toegevoegd van Begeleiding (zie verder). In 2018 waren er 284 unieke bezoekers. Er waren 3.538 overnachtingen, dit is een gemiddelde bezetting van 78,7%.

---

<sup>33</sup> Definitie van subsidie: een verlaging van de kostprijs voor de gebruiker als gevolg van een overheidstussenkomst. Die overheidstussenkomst kan onder directe vorm zijn (bv een premie) of indirect (bv een grond ter beschikking stellen aan een prijs onder de marktwaarde).

### *2.2.2.10 Grond- en pandenbeleid*

In tegenstelling tot het wachten op privaat initiatief kunnen steden ook een actief grond- en pandenbeleid voeren om het woningaanbod te sturen. Het voeren van een grond- en pandenbeleid, faciliteren en sturen van een autonoom gemeentebedrijf en het beschikken over eigen gronden kan een grote sturingsmarge opleveren (Ryckewaert & Vastmans, 2011).

Economen stellen dat een overheid enkel moet tussenkomen in de markt wanneer er een zogenaamd 'marktfalen' is. Een voorbeeld van een marktfalen zijn negatieve externaliteiten, waarbij bepaalde handelingen schade toebrengen aan de maatschappij zonder dat de verantwoordelijke die hoeft te vergoeden. Dergelijke negatieve externaliteiten kunnen bijvoorbeeld voorkomen bij verloederde panden die een negatieve uitstraling hebben op buurt. In dit geval kan het gerechtvaardigd zijn dat de overheid tussenkomt door bijvoorbeeld gericht panden op te kopen, te renoveren en opnieuw te verkopen. Deze tussenkomst kan een nieuwe dynamiek op gang brengen die de onzekerheid bij private ontwikkelaars wegneemt om ook in dezelfde wijk te investeren. Uiteraard moet steeds afgewogen worden of andere instrumenten hetzelfde doel niet efficiënter kunnen bereiken.

In Antwerpen en Oostende zijn respectievelijk de autonome gemeentebedrijven AG VESPA en AGSO actief. De rol die AG VESPA opneemt is afhankelijk van het project, zo treden ze op als projectregisseur, bouwheer, publieke ontwikkelaar, eigenaar en gebiedsregisseur. Zo kunnen ze ook zonder zelf als bouwheer op te treden de lijnen uitzetten en private en publieke bouwmaatschappijen aansturen. Ten tweede vernieuwt AG VESPA gericht verkrotte panden in de 19de-eeuwse gordel van de stad en verbouwt of vervangt ze door architecturaal hoogstaande gezinswoningen (Ryckewaert & Vastmans, 2011).

In Brugge werd op de gemeenteraad van 28 januari 2014 het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Brugge opgericht, maar dit is in feite niet actief. Ook onteigeningen en voorkeurecht worden niet echt gebruikt. Het Brugse Beleidsprogramma 2019-2024 vermeldt de activering van het stadsontwikkelingsbedrijf.

### *2.2.2.11 Vlaams rollend Grondfonds*

Veel gemeenten hebben zelf nauwelijks bouwgronden in voorraad of hebben niet de middelen om gronden aan te kopen. Het Vlaams rollend Grondfonds, opgericht in 2012, wil daar een oplossing voor bieden. Brugge behoort tot de gemeenten die beroep kunnen doen op dit rollend grondfonds. Dit Fonds wordt beheerd door de VMSW. De VMSW koopt op vraag van gemeenten en SHM's gronden en panden aan die nodig zijn om te werken aan woningkwaliteit in de gemeente. Vervolgens kan de VMSW deze gronden en panden verkopen, verhuren of er een erfpacht op vestigen ten gunste van derden, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten of private ontwikkelaars. Om gebruik te kunnen maken van het rollend grondfonds, moet het wel over grote projecten gaan, met een minimale vloeroppervlakte van 5 000 m<sup>2</sup>. Tevens moeten het gemengde projecten zijn, met in hoofdzaak sociale woningen, maar tegelijkertijd ook andere bestemmingen, zoals zorgwonen, studentenhuisvesting of bescheiden wonen.



### 2.2.2.12 Stadsvernieuwingsprojecten

Stadsvernieuwingsprojecten zijn hefboomprojecten voor een geïntegreerde stadsontwikkeling, en dit zowel in functie van economische, ecologische als sociale meerwaarde. Ze hebben tot doel de aantrekkelijkheid, de duurzaamheid en de leefbaarheid van steden te verhogen. Ze investeren in stedelijkheid, waarbij het zowel gaat om de fysieke arrangementen, zoals publieke ruimte, infrastructuur, nutsvoorzieningen, publieke voorzieningen, groenblauwe dooradering, etc., maar ook om de institutionele kaders, de sociale en culturele verbanden waarin stedelingen gesocialiseerd zijn en waarin ze participeren.<sup>34</sup>

De Vlaamse overheid verleent steden subsidies voor stadsvernieuwingsprojecten. Er zijn drie soorten subsidies:

- projectsubsidies die aangewend worden voor de concrete realisatie van een stadsvernieuwingsproject;
- conceptsubsidies die gebruikt worden voor deskundige begeleiding bij het ontwerp van een stadsvernieuwingsproject;
- thematische subsidies ter ondersteuning van kleinschalige stadsvernieuwingsprojecten die inspelen op specifieke stedelijke uitdagingen.

Daarnaast ondersteunt de Vlaamse overheid steden met advies en deskundige begeleiding: de relatiebeheerders van het team stedenbeleid, de kwaliteitskamer voor de projectsubsidies en de thematische oproep, het regieteam voor de conceptsubsidies.

Als centrumstad kan Brugge subsidies aanvragen en beroep doen op advies en begeleiding. Projectsubsidies werden toegekend voor de projecten 'De Stadsrepubliek' en 'Nieuwe Molens', conceptsubsidies voor 'Over leven naast de Gouden Driehoek', 'Stadsportaal', 'Revitalisering Zeebrugge' en recent (oproep 2019) 'Kaaidistrict'. Voor de thematische oproep (sinds 2017) viel Brugge nog niet in de prijzen. Conceptstudies geven de steden de kans om een nieuw stadsvernieuwingsidee en de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Het Kaaidistrict biedt potentieel belangrijke mogelijkheden voor toekomstige woonontwikkelingen.

### 2.2.3 Communicatieve instrumenten

We onderscheiden twee groepen van communicatieve instrumenten. De eerste groep betreft het communicatieve proces dat de stad voert met de betrokken actoren in het veld om tot een visie te komen voor het Brugse woonbeleid. De tweede groep betreft de communicatie met de burger.

#### 2.2.3.1 Visievorming en overleg

##### a) Lokaal woonoverleg

Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid verduidelijkt de regierol die de gemeenten kregen op vlak van lokaal woonbeleid en verbindt daaraan een aantal opdrachten van de gemeenten. Dit is vooreerst het woonoverleg. De gemeenten

---

<sup>34</sup> Omschrijving volgens Stedenbeleid Vlaanderen.

zijn verplicht dit minimum twee keer per jaar te organiseren en er is ook een lijst van zaken die verplicht te bespreken zijn in het lokaal woonoverleg, waaronder de lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen en bescheiden woningen, een gemeentelijk woonkwaliteitsreglement, nieuwe inplanting of uitbreiding van een bestaand woonwagenterrein, de planning van sociale woonprojecten, de lokale woonbehoeften en de behoeften voor sociale woningen. Een vergadering lokaal woonoverleg wordt gehouden telkens wanneer dit zinvol of nodig wordt geacht. Naast de schepen bevoegd voor huisvesting, de woonbeleidscoördinator en het clusterhoofd omgeving vanwege stad, is er een vertegenwoordiging van de sociale huisvestingsmaatschappijen, van de West-Vlaamse intercommunale en van het OCMW, van de SVK's. Ook het diensthoud van Wonen West-Vlaanderen woont de vergaderingen bij.<sup>34</sup> Op basis van de agenda kunnen experts worden uitgenodigd.

### b) Lokale woonraad<sup>35</sup>

De stedelijke woonraad heeft een adviserende rol t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen en bestaat sinds de jaren 90, eerst onder het voorzitterschap van de burgemeester, later onder de schepen bevoegd voor huisvesting. Het gaat om een zeer brede waaier van actoren op de huisvestings-/woonmarkt. Een overzicht van de samenstelling zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 28 januari 2019:

- een vertegenwoordiging van de gemeentelijke raden die betrokken kunnen worden bij het woonbeleid (zoals jeugd, senioren, kansarmen, ...);
- koepelorganisaties betrokken bij het woonbeleid (zoals de vastgoedorganisaties, het notariaat);
- stadsdiensten met een link naar het woonbeleid (zoals welzijn, lokale economie, leefmilieu, studiedienst, ruimtelijke ordening, ...);
- organisaties die expert zijn in een voorgelegd agendapunt.

Alles rond huisvesting en wonen kan geagendeerd worden. Binnen de Woonraad zijn er verschillende ad hoc werkgroepen. Zo is er een werkgroep die de links legt naar welzijn, een werkgroep die zich toespitst op duurzaamheid en is er gestructureerd overleg om verschillende beleidsplannen op elkaar af te stemmen.

Het aanvoelen bestaat dat deze Woonraad te groot is om als goed adviseringsinstrument te werken. De vraag is ook of een woonraad met vaste samenstelling wel een voldoende flexibel instrument is om het gesprek met burgers en organisaties in de stad aan te gaan.

### c) Woonbeleidsplan

De stad Brugge beschikt nog niet over een woonbeleidsplan, maar deze studie biedt daarvoor de voorbereiding. Een ander initiatief aangekondigd in het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 is de Woonbarometer, die een inventaris maakt van de vraag naar en het aanbod van woningen en zo de knelpunten kan detecteren. We stellen voor om de monitoring die deel zal uitmaken van het woonbeleidsplan te zien

---

<sup>34</sup> Bron Kennisdatabank Kenniscentrum Vlaamse Steden.

<sup>35</sup> Bron idem.

als deze Woonbarometer, met de nuance dat de monitoring die we voorzien voor het woonbeleidsplan niet zozeer gericht zal zijn op meting van vraag en aanbod (wat zo goed als onmogelijk is en ook niet echt nodig), maar vooral op de uitkomsten van het beleid.

#### d) Masterplan woonzorgzones

Een 'woonzorgzone' is een gewone woonwijk (of dorp), met in grote meerderheid bewoners die geen gebruik maken van zorg en niet meer dan normaal gebruik maken van welzijn en dienstverlening. Men kan een woonzorgzone zien als een 'geëxplodeerd woonzorgcomplex', waar zorgwoningen en kleinschalige clusters voor intensieve zorg als een puntenwolk verspreid zijn rond een servicecentrum. Het voornaamste is dat de bewoners in de wijk 'gewoon' kunnen wonen, maar dat zij daarbij ook beroep kunnen doen op de gewone voorzieningen, en dat zij wanneer dit nodig wordt - in hun dagelijks leven ondersteund kunnen worden door welzijnsdiensten of zorgverstrekkers. Maar ook omgekeerd: 'gewone' wijkbewoners kunnen er gemakkelijker dan elders beroep doen op een huisarts, apotheek, kinesitherapeut, bakker, wasserette, of in de buurt bijvoorbeeld een betaalbare warme maaltijd verkrijgen.

Om tot een goede planning van een woonzorgzone te komen, heeft men een minimale schaal nodig, waarvoor doorgaans 6.000 tot 12.000 inwoners als richtinggevend gebruikt worden. Centraal in de wijk is er een 'zorgkruispunt' dat de wijkbevolking bedient. Vanuit dit centrum vertrekken een aantal 'brengfuncties'. Het centrum is o.a. de uitvalsbasis van de teams voor thuiszorg en huisvest de zorgcoördinatiefunctie. Het bedient alle zorgbehoevende groepen in de wijk, over de huidige sectorgrenzen heen, dus niet alleen ouderen. In het zorgkruispunt vindt men ook 'haalfuncties'. Het kan bijvoorbeeld een restaurant of cafetaria bevatten, waar wijkbewoners terecht kunnen voor een warme maaltijd of er een kunnen afhalen. Het kan ook de materiële infrastructuur bevatten voor verzorging, zoals fysiotherapie, sanitaire installaties, consultatieruimten. Verspreid over de wijk kunnen er nog kleinere zorgsteunpunten en activiteitencentra zijn voor sociale en recreatieve activiteiten. Daartussenin of eraan gekoppeld liggen een aantal geclusterde woonvormen waar intensieve zorg kan geboden worden voor mensen voor wie omwille van een permanente zorgbehoefte zelfstandig wonen niet meer haalbaar is. De clusters zijn opgenomen in de gewone woonbebouwing, zijn niet direct afzonderlijk herkenbaar, maar ingeweven in de algemene bebouwing. Waar de woonzorgzone zich duidelijk onderscheidt t.o.v. een andere woonomgeving is een bijzondere aandacht voor kwetsbare bevolkingsgroepen bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Er is aandacht besteed aan barrière vrije looproutes, sociale veiligheid en verkeersveiligheid, nabijheid van openbaar vervoer.

Een woonzorgzone wordt niet gerealiseerd van vandaag op morgen. Het is in essentie een planningsconcept, een visie op een wijk, met een doordachte inplanting van materiële infrastructuur voor wonen en zorg, met een doordachte en goed gecoördineerde zorgorganisatie, en met een sterke verwevenheid van wonen en zorg (Winters, 2009; Peetermans & Winters, 2009). In 2014 werkte SumResearch een masterplan uit voor de ontwikkeling van woonzorgzones in Brugge. Over het volledige grondgebied van Brugge werden elf woonzorgzones afgebakend en voor elk gebied de noden en de gewenste toekomstige ontwikkeling besproken. Dit plan raakt aan de verantwoordelijkheden van zeer veel stadsdiensten, niet exhaustief: ruimtelijke planning,

openbaar domein, mobiliteit, groen, cultuur, sport, toerisme, ouderenzorg, thuiszorg, zorg voor personen met een beperking, welzijn, ... Het is dus belangrijk dat al deze stadsdiensten hiervan op de hoogte zijn en dit zoveel mogelijk proberen in rekening te brengen bij plannen vanuit hun bevoegdheidsdomein.

#### e) Visievorming dak- en thuisloosheid

De stad Brugge tracht samen met organisaties binnen de ruimere regio de krachten bundelen om dak- en thuisloosheid aan te pakken. Dit gebeurt o.a. binnen het samenwerkingsinitiatief regiostrategie thuisloosheid, de stuurgroep commissie versnelde toewijzing, de stuurgroep Tijdelijke Bezetting Sociale Leegstand, de stuurgroep Housing First, ...

#### f) Dialoogtafels armoede

In 2014-2015 dachten de Brugse armoedeverenigingen na met stakeholders over wonen in Brugge. Sindsdien is er regelmatig overleg.

### 2.2.3.2 Informatie voor burgers

#### a) Woonloket

Het woonloket<sup>36</sup> staat de Bruggelingen bij met advies, informatie of hulp in verband met volgende zaken: vragen rond wonen, huurproblemen, een huurwaarborg, een huurcontract, tips bij de zoektocht naar een woning, wanneer men zich wenst in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale woning bij een SHM of SVK. Men kan ook doorverwezen worden naar meer gespecialiseerde diensten (OCMW, Justitiehuis, huurdersbond, SHM, SVK, Vlaams Woningfonds, enz.). Voor woonbegeleiding wordt doorverwezen naar het CAW regio Brugge. Woonbegeleiding omvat begeleiding van huurders op het vlak van wonen en woonvaardigheden. Deze hulp kan aangevraagd worden door de huurder zelf, de verhuurder of een begeleidende dienst.

#### b) Communicatiekanalen

De stad maakt haar aanbod bekend bij de burger via meerdere kanalen:

- de stedelijke website [www.brugge.be](http://www.brugge.be) omvat een luik huisvesting, waar ook alle reglementen en verordeningen en ook informatie over de premies beschikbaar is;
- de jaarlijkse Infogids;
- aankondigingen in Bruggespraak, een publicatie die om de 3 maanden aan alle Bruggelingen wordt bezorgd;
- een jaarlijkse infoavond voor nieuwe bewoners;
- diverse brochures rond huisvesting en wonen, o.a. over de opknappremie, verhuren aan studenten in Brugge.

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 bevat het voornemen om een stappenplan te maken voor jonge starters en gezinnen op zoek naar een woning.

---

<sup>36</sup> <https://www.ocmw-brugge.be/woonloket>.

### c) Begeleiding<sup>37</sup>

Welzijnsvereniging 't SAS (zie hoger) krijgt middelen van de stad Brugge waardoor initiatieven als het Inloophuis en Crisisopvang 't Sas kunnen uitgebouwd worden. Het Inloophuis 't SAS wil een ontmoetingsplaats zijn voor maatschappelijk kwetsbare mensen. Dit zijn mensen die om welke reden dan ook moeilijk aansluiting vinden bij de maatschappij, waaronder dak- en thuisloze personen. In het Inloophuis kan men terecht om iets te drinken of mee te doen aan één van de vele activiteiten. Daarnaast bieden we heel wat dienstverlening. Mensen die dakloos zijn kunnen een locker aanvragen om wat persoonlijk gerief in op te bergen of een postadres krijgen, zodat belangrijke post niet verloren gaat. In het Inloophuis kan men ook terecht om de was- of droogmachine te gebruiken, een douche te nemen of gebruik te maken van de gratis wifi. Met vragen of problemen kunnen mensen elke namiddag terecht bij de onthaalmedewerker. Deze probeert te luisteren en waar nodig te zorgen voor een passende doorverwijzing. In de winterperiode van midden november tot eind maart kunnen bezoekers om de veertien dagen ook op zondag in het Inloophuis terecht. Zo wordt er tegemoetgekomen aan de vraag van de doelgroep om ook op zondag een plaats te hebben waar mensen uit de doelgroep naar toe kunnen.

De Crisisopvang 't SAS biedt een combinatie van tijdelijke huisvesting (in principe max. 4 weken) en begeleiding om een oplossing te vinden voor de situatie. Aanmelden voor Crisisopvang 't SAS kan via de website van OCMW Brugge of CAW Noord-West-Vlaanderen. Professionele hulpverleners kunnen het aanmeldingsformulier zelf invullen voor hun cliënt. Op het aanmeldingsformulier vinden ze de korte samenvatting van de werking, zodat ze correcte uitleg kunnen meegeven aan hun cliënt. Vastgesteld wordt dat het moeilijk is om op 4 weken tijd een oplossing te vinden, vooral voor gezinnen met kinderen.

Begeleiding is ook voorzien binnen de nachtopvang (zie hoger). De bedoeling is met de dak- of thuisloze te zoeken naar een permanente oplossing. Om die reden kunnen bezoekers per acht dagen maar vijf nachten terecht in de opvang. Voor de drie zogenaamde 'stopnachten' moeten zij een andere oplossing zoeken. In periodes van vriestemperaturen geldt het systeem van stopnachten niet. Ook mensen zonder papieren kunnen dan in de Nachtopvang terecht. Mensen worden aangemeld voor de verschillende opvang, sociale huisvesting, ...

Begeleiding wordt ook aangeboden aan de bewoners van de doorgangswoningen door de wooncoaches van 't Sas en het CAW (het OCMW zorgt voor het bed, 't SAS en CAW voor begeleiding). Net zoals bij de crisisopvang blijkt het moeilijk om cliënten te doen doorstromen. Streefdoel is een verblijfsduur van 3 maanden. In 2018 was de gemiddelde verblijfsduur in de doorgangswoningen 58 dagen voor de cliënten met begeleiding vanuit 't SAS. De verblijfsduur is vooral voor grote gezinnen langer dan 3 maanden. Voor hen is het moeilijk om een woning te vinden op de private huurmarkt, zijn er weinig opties bij de sociale verhuurkantoren en botst men op lange wachtlijsten bij de sociale bouwmaatschappijen. Enige optie is vaak een aanvraag voor een versnelde toewijzing van een sociale woning via de commissie versnelde toewijzingen.

---

37 Gebaseerd op informatieve van de stad Brugge.

Met middelen uit het Stedenfonds zijn ook nog twee projecten opgestart binnen 't Sas, namelijk 'Preventie uithuiszetting' en 'Crisisbemiddeling bij dreigende uithuiszetting'. Het project 'Preventie uithuiszetting' heeft als doelgroep sociale huurders van sociale huisvesters in Brugge die dreigen uit huis gezet te worden maar dat de sociale huisvester nog de kans wil geven zich te herpakken. Aan de hand van een contract van 6 maanden verbindt de sociale huisvesters zich ertoe om geen verder stappen te zetten in de uithuiszetting. De huurder krijgt dan de kans intensieve hulp te aanvaarden. De hulpverlener probeert via intensieve begeleiding de nodige woonvaardigheden aan te leren, nodige hulpverlening te installeren, netwerk te installeren/versterken, ... In 2018 was het slaagcijfer meer dan 90%. 'Crisisbemiddeling bij dreigende uithuiszetting' gaat aan de slag met personen die een verzoekschrift tot uithuiszetting hebben ontvangen van het vredegerecht of een betekening tot uithuiszetting van de gerechtsdeurwaarder. De hulpverlener spoort de mensen aan zeker naar de rechtbank te gaan zodat er kan bemiddeld worden om zo eventueel een uithuiszetting te vermijden. Als dit niet lukt, wordt die persoon begeleid naar een andere mogelijke oplossing. De hulpverlener probeert via presentie tot resultaten te komen.

Naast al deze soorten begeleiding biedt 't Sas ook woonbegeleiding en begeleiding van mensen met een (vermoeden) van een psychische problematiek of verslavingsproblematiek. Hierbij wordt ook sterk in gezet op het behoud van de woning. Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 stelt 'aanklampende woonbegeleiding' te voorzien via 't SAS, waarbij partners als CAW worden ingeschakeld om de begeleiding te bieden. Daarnaast is er het plan om te werken met wooncoaches voor mensen in moeilijkheden, die helpen zoeken naar een geschikte woning, bij het afsluiten van huurcontracten en om uithuiszetting te voorkomen.

#### d) Woonmeter

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 stelt het aanbieden van 'Woonmeters in het vooruitzicht, die bewoners helpen om bewust te verluchten en te verwarmen'. Het betreft hier ook vorm van begeleiding, maar specifiek gericht op energieverbruik.

#### e) Kwaliteitslabel studentenhuisvesting

Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024 bevat het voornemen om een kwaliteitslabel in te voeren voor studentenhuisvesting.

### 3 STERKTE-ZWAKTEANALYSE

Sterkte-zwakteanalyse is een instrument dat veel wordt gebruikt door bedrijven en organisaties om een strategie voor te bereiden. Het is een middel om uit een grote hoeveelheid gegevens de voornaamste elementen te halen om een strategie op te baseren. Vaak ook wordt de term 'SWOT-analyse' gebruikt, waarbij de afkorting verwijst naar Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats. Ook voor steden en gemeenten kunnen SWOT-analyses bijdragen tot visievorming over het gewenste beleid. Ter voorbereiding van het Brugs woonbeleidsplan voerden we een dergelijke SWOT-analyse uit. Daarbij vertrokken we van de omgevingsanalyse en de bespreking daarvan met de ambtenaren van de stad. Deze aanzet tot SWOT-analyse werd aan dezelfde groep voorgelegd en in overleg verder aangevuld en bijgestuurd. De sterkte-zwakteanalyse die hierna gepresenteerd wordt, overschrijdt dus het objectieve en wetenschappelijke niveau. Ze is er in belangrijke mate op gebaseerd, maar de mening van de ambtenaren en stakeholders is er mede in verwerkt.

De sterktes en zwaktes betreffen de interne analyse: hoe is het om vandaag in Brugge te wonen? Waarin blinkt Brugge uit? Op welke vlakken doet Brugge het minder goed? Dergelijke positionering is niet alleen absoluut (bv hoe staat het met de woningkwaliteit), maar ook relatief (bv. hoe is de woningkwaliteit in Brugge in vergelijking met anderen centrumsteden).

Kansen en bedreigingen verwijzen naar de externe omgeving. Het gaat over ontwikkelingen, gebeurtenissen en invloeden waaraan wonen in Brugge onderhevig is en waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitwerken van een strategie voor de toekomst.

Vooraf kan al worden opgemerkt dat sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen vaak sterk met elkaar verbonden zijn. Wat een zwakte is, kan tegelijkertijd kansen inhouden voor de toekomst, net zoals sterktes een potentiële bedreiging kunnen betekenen. We zullen bij de beschrijving hierna deze verbanden ook verduidelijken.

#### 3.1 Sterktes

In vergelijking met andere centrumsteden hebben de inwoners van Brugge een relatief sterk sociaal-economisch profiel. Gemiddeld gezien zijn de inkomens hoog en is het aandeel inwoners dat gerechtigd is op een leefloon laag. De werkloosheidscijfers liggen zelfs onder het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest.

Wat als grote sterkte naar voor komt, is dat Brugge een aantrekkelijke stad is om te wonen. Dit is niet alleen zo omwille van het culturele erfgoed en de bijzonder mooie binnenstad, de Bruggelingen zijn bijvoorbeeld ook zeer tevreden over het groen in de stad dan ook erg fier op hun stad.

De meerderheid van de woningen in Brugge is een rijwoning, een woningtype dat veel minder te vinden is in de buurgemeenten en dat erg populair is onder de woningzoekenden en recent verhuisden in Brugge.

Op vlak van woningkwaliteit zijn er geen indicaties dat die minder goed zou zijn dan in andere centrumsteden. Bruggelingen zijn gemiddeld gezien ook zeer tevreden over hun woning en hetzelfde geldt voor de woonomgeving. De tevredenheidsscores waren in 2017 de hoogste onder alle centrumsteden. Er komen ook relatief weinig buurtproblemen voor en het aantal verkeersongevallen is net als in het Vlaamse Gewest en de andere steden sterk gedaald, vooral sinds 2012.

De hoge tevredenheid blijkt ook uit een relatief lage verhuiscijfer. In vergelijking met andere centrumsteden willen de Bruggelingen relatief graag in hun stad blijven wonen. Daarbij is niet alleen de wens die uitgesproken wordt om te verhuizen minder belangrijk, ook de effectieve verhuisbewegingen uit de stad blijken minder groot dan in andere centrumsteden. Brugge verliest in het bijzonder minder jonge gezinnen aan andere gemeenten dan andere centrumsteden.

Wat tot slot nog als een sterkte wordt gezien, is dat Brugge een redelijk aandeel sociale woningen heeft. Het BSO is bereikt, waarmee duidelijk is dat de stad de inspanningen heeft geleverd die het Vlaams Gewest heeft opgelegd op vlak van bijkomende sociale woningen.

### **3.2 Zwaktes**

Bij de zwaktes vinden we dat het historische erfgoed niet alleen positieve kanten heeft, maar ook beperkingen meebrengt. Met nieuwbouw en renovatie moet in Brugge steeds voorzichtig worden omgegaan om niet het statuut van UNESCO werelderfgoed te verliezen.

Net als elders in Vlaanderen, en zeker niet beperkt tot de centrumsteden, is de betaalbaarheid van wonen voor een groot aandeel van de inwoners een belangrijk probleem. De cijfers tonen dat de situatie in Brugge niet erger is dan elders, maar het moet onder ogen gezien dat de woonuitgaven voor velen een zware last vormt voor het gezinsbudget. Ongeveer een op vier huishoudens heeft een woonquote boven de 30% en een op zes huishoudens houdt na het betalen van de woonuitgaven onvoldoende inkomen over om menswaardig te leven.

Een gelijkaardige vaststelling geldt voor de woningkwaliteit. In het algemeen heeft Vlaanderen een groot aandeel woningen van ondermaatse kwaliteit. In Brugge is de situatie niet meer zorgwekkend dan in andere centrumsteden, maar ze moet wel serieus genomen worden. De vaststelling dat een grote groep huishoudens een probleem heeft met betaalbaarheid en kwaliteit van wonen, de twee voornaamste doelstellingen van het woonbeleid, vormt daarom een evident uitgangspunt voor een Brugs woonbeleidsplan.

Het wekt vanuit deze gegevens ook geen verwondering dat, ondanks het redelijke aandeel sociale woningen, een grote groep huishoudens op de wachtlijst staat voor een sociale woning. We weten uit onderzoek op Vlaams niveau dat maar een deel van de groep die nood heeft aan een sociale woning zich ook kandidaat stelt. Hier ligt dus nog een belangrijke bijkomende nood, zelfs met een BSO dat intussen is gehaald.



In het algemeen kan voor Vlaanderen worden vastgesteld dat de kwaliteit van de woningvoorraad erop vooruit is gegaan de voorbije jaren, en dit geldt in het bijzonder voor de centrumsteden, die inzake woningkwaliteit recent een inhaalbeweging hebben uitgevoerd t.o.v. de rest van Vlaanderen. Dergelijke kwaliteitsverbetering komt tot stand door renovaties, maar ook door nieuwbouw, die in de steden vaak oude woningen vervangt. In Brugge is het aandeel nieuwbouw vergelijkbaar met dit in andere centrumsteden, maar het is wel lager dan in de buurgemeenten. Het woningaanbod in die buurgemeenten bevat meer vrijstaande woningen (doorgaans met tuin), een woningtype dat gegeerd is bij jonge gezinnen en maar beperkt beschikbaar is in Brugge. Zo ook lijkt er in Brugge een tekort aan woningen met meer dan drie slaapkamers. Om al deze redenen hebben de buurgemeenten een aantrekkingskracht op de jonge gezinnen. Maar zoals we al zagen, slaagt Brugge er in vergelijking met andere centrumsteden beter in om deze gezinnen ook aan te trekken naar Brugge en ze daar te houden.

Verder bleek uit deze survey dat ook op vlak van buurtkenmerken er wel wat afwijking is tussen de huidige situatie en de gewenste. Van buurten verwacht men (meer dan dat men in de huidige buurt vindt) dat ze rustig zijn, er een goede sfeer is, veel groen, dat het er veilig is om te wandelen en te spelen, dat het verkeer veilig is, er geen geluidshinder is, er een parkje dichtbij is.

Blijkt uit de sterktes dat Brugge op een heel aantal vlakken relatief goed scoort, dan moet toch ook worden vastgesteld dat achter de gemiddelden belangrijke verschillen binnen het Brugse grondgebied bestaan. Zo blijken in de stadsdelen Brugge-Centrum en Christus-Koning relatief meer betaalbaarheidsproblemen voor te komen dan in andere stadsdelen. In deze twee wijken tekenen we ook een hogere verhuisgeneigdheid op, wat kan te maken hebben met het relatief meer voorkomen van betaalbaarheidsproblemen in deze stadsdelen, maar ook met het profiel van de inwoners van deze stadsdelen. De hogere verhuisgeneigdheid blijkt in Brugge-Centrum alvast niet zichtbaar in een minder grote tevredenheid, want deze is hier juist relatief hoog. In het stadsdeel 'Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke' is de tevredenheid over de woning het laagst van alle stadsdelen en significant lager dan gemiddeld voor Brugge. In dit stadsdeel is ook de buurttevredenheid significant lager dan in de andere stadsdelen. Deze bevinding over buurttevredenheid geldt ook voor het stadsdeel 'Dudzele, Lissewege, Zwankendamme en Zeebrugge'.

Tot slot is het opvallend dat Brugge een relatief hoog aandeel ouderen onder de bevolking heeft. Men kan dit zien als een zwakte, in de zin dat dit ook relatief veel voorzieningen voor ouderen vraagt. Langs de andere kant is het evenzeer een sterkte, omdat (vooral de jongere generaties) ouderen een actieve bijdrage kunnen leveren tot het leven in de stad en mee kunnen instaan voor een levendig stedelijk weefsel.

### **3.3 Kansen**

De aanwezigheid van relatief veel ouderen kan ook voor de woningmarkt een troef zijn, vanuit de wetenschap dat ouderen nog vaak in relatief grote woningen wonen. Als hen goede woonalternatieven geboden worden, komen deze woningen vrij voor gezinnen.

Uit de 'Woonwensensurvey Brugge' bleek alvast dat er een groot aantal inwoners in de leeftijdsgroep tussen de 45 en 65 jaar op zoek was naar een andere woning. Dat Brugge gekend is voor en inkomsten haalt uit toerisme, kan ook een kans betekenen voor het wonen. Het opknappen van woningen zal immers niet alleen ten goede komen van de bewoners, het draagt ook bij tot het imago van de stad en de toeristische aantrekkingskracht.

Kansen zien we evenzeer in de nieuwe wind die er waait op vlak van woonwensen. Om niet nog meer open ruimte aan te snijden en zich te wapenen tegen klimaatverandering, wenst de Vlaamse regering dichter wonen aan te moedigen, net als korter bij voorzieningen en openbaar vervoer. Steden moeten aantrekkelijke vestigingsplaatsen worden voor diverse groepen, waaronder ook jonge gezinnen. Ze moeten verder vergroenen en gebruik maken van het aanwezige water om in hete zomers afkoeling te brengen, zoals ook het Brugse klimaatplan aangeeft. Bij de jongere generatie is er een groep die hier alvast in mee wil en de auto inruilt voor de fietskar en deelwagen. Her en der ontstaan burgerinitiatieven en nieuwe woonmodellen. Uit de bevraging van Brugse inwoners die op zoek zijn naar een woning, bleek dat ook in Brugge er interesse bestaat voor dergelijke vormen van wonen. Een groot deel van de respondenten in de Woonwensensurvey Brugge geeft zelfs aan specifiek op zoek te zijn naar een dergelijk 'nieuw wooninitiatief'. In het algemeen is er ook een zekere openheid voor het delen van functies, vooral bij gezinnen met kinderen. Als het gaat over de binnenruimtes, is er vooral interesse voor gezamenlijke was- of bergruimtes en gastenruimtes, veel minder voor het delen van leefruimtes als keuken en living. Ook voor het delen van buitenruimte is er interesse. Mogelijk wordt dit door een deel van de respondenten gezien als een goed alternatief voor de zo begeerde private tuin. Heel opvallend is ook de grote vraag naar standplaatsen voor autodelen in de nabije omgeving, wat erop wijst dat er mogelijkheden zijn om het autogebruik in de stad terug te dringen, ten voordele van de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de stad, waar er een duidelijke vraag naar is (zie hoger). Het Brugs Beleidsprogramma 2019-2020 getuigt trouwens op diverse manieren van geplande initiatieven in deze richting.

Woonwensen wijzigen dus, maar om de transitie te maken naar een meer duurzame samenleving, wat ook de stad Brugge wenst te doen (zie het Klimaatplan Brugge), is het nodig om inwoners ook meer bewust te maken van hun huidige woonwensen en de alternatieven die er zijn. Het project 'Thuis in de toekomst' van de Vlaamse overheid steunt gemeenten die hier werk van willen maken. Ook Brugge heeft zich ingeschreven in dit project, dat interessante kansen biedt om het gesprek met de burger aan te gaan en mee te werken aan de nodige mind shift.

Het Vlaamse beleid biedt nog een aantal andere kansen waarop Brugge kan inspelen. Een van de voornaamste wijzigingen die worden aangekondigd in de Beleidsnota Vlaams woonbeleid 2019-2024 is de fusieoperatie tussen SHM's en SVK's, die uiterlijk in 2023 moet leiden tot de aanwezigheid van nog slechts één woonmaatschappij in de stad. Dergelijke fusie staat ook Brugge te wachten. Ze zal tijd en energie vragen, maar biedt tegelijkertijd kansen voor een vernieuwd en slagkrachtig sociaal woonbeleid. Een ander aangekondigd initiatief van het Vlaamse woonbeleid is een oproep naar gemeenten om

noodwoningen op te richten, waarvoor een Vlaamse subsidie beschikbaar zal worden gesteld. Ook hierop kan Brugge inspelen. En verder is het de bedoeling van de Minister voor wonen om het instrument 'SVK-pro' verder uit te rollen. Het betreft een systeem om sociale woningen te laten bouwen door private ontwikkelaars en na oprichting te laten verhuren door een SVK. Op deze verhuringen is dan een huursubsidie van toepassing. Brugge zou deze nieuwe mogelijkheid mee kunnen benutten. Tot slot is er de omslag die al gemaakt werd in de financiering van de zorg voor personen met een beperking en die ook in aantocht is in de ouderenzorg. Te verwachten valt dat meer personen uit de betreffende doelgroepen hun eigen woon- en zorginitiatieven zullen willen uitbouwen. Deze nieuwe oriëntatie kan mee ondersteund worden door de stad.

Kansen zien we ook in de plannen van de stad om een aantal instrumenten van het ruimtelijk beleid aan te passen, te starten met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (dat het Beleidsplan Ruimte Brugge zal worden) en de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen'. Daarnaast blijven ook RUP's interessante instrumenten om een stempel te drukken op het wonen en zien we in andere steden resultaten van een actief grond- en pandenbeleid. Tot slot zien we mogelijke kansen in een aantal stadsontwikkelingsprojecten die in de steigers staan of die de volgende jaren vorm kunnen krijgen. Ook hier zijn er mogelijkheden om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen te realiseren en om vernieuwende initiatieven een kans te geven.

### **3.4 Bedreigingen**

Bij de bedreigingen dienen we opnieuw de toeristische aantrekkingskracht van de stad te vermelden, vanuit de druk die dit mee kan zetten op de woningmarkt en op de leefbaarheid van de stad. Het omzetten van woningen naar vakantiewoningen betekent dat er minder woningen zijn voor permanent verblijf. In veel toeristische steden palmt ook Airbnb een deel van de beschikbare woonruimte in en het is niet uitgesloten dat dit zijn effect heeft op de woningprijzen. De erkenning als UNESCO werelderfgoed legt ook beperkingen op aan wat mogelijk is op vlak van renovatie en nieuwbouw.

Een evidente bedreiging is de klimaatwijziging. Een Klimaatplan is in opmaak en dit bevat ook belangrijke acties die zich situeren op niveau van de woningen. De stijging van de zeespiegel vormt daarbij ook op termijn een bedreiging voor bepaalde stadsdelen. Daarbij zal niet het historische centrum van Brugge getroffen kunnen worden door overstromingen vanuit zee, maar wel deelgemeenten en wijken in het noorden zoals Kruisabele en Koolkerke.

Hoger werden de kansen beschreven die het wijzigende Vlaamse beleid biedt voor de stad, maar dit beleid houdt tegelijkertijd mogelijke bedreigingen in. Zo is de verdichting waarnaar gestreefd wordt in het ruimtelijk beleid, en die ook spontaan in de markt tot stand komt als gevolg van verappartementisering, niet altijd en overal positief. Hier moet voorzichtig en selectief mee worden omgegaan, om de aantrekkelijkheid van de stad niet te verminderen en om niet ten koste te gaan van de leefbaarheid waarnaar bewoners vragen.

Wat betreft de woonsituatie van kwetsbare groepen zien we een mogelijke bedreiging in het voornemen in het Vlaamse regeerakkoord om het toewijzingssysteem van sociale woningen te wijzigen. Het is nog onduidelijk hoe dit juist zal worden geïmplementeerd, maar de algemene lijn is dat er bij de toewijzing van woningen een groter gewicht zal gaan naar chronologie van inschrijving op de wachtlijst en naar lokale binding (het al langer in de gemeente wonen), terwijl ook het toewijzingssysteem van de SVK's, dat groot belang toekent aan woonnood, zou verdwijnen. Het risico bestaat daarmee dat kwetsbare groepen nog minder dan in het verleden een oplossing voor hun woonproblemen zullen vinden in de sociale huisvesting. Eveneens een mogelijk risico op vlak van sociale woningen is dat Brugge het BSO al heeft bereikt, waardoor het mogelijk moeilijker wordt om in de toekomst nog bijkomende sociale woningen te kunnen bouwen. Tot slot kunnen de besparingen die worden doorgevoerd bij de CAW's de mogelijkheden beperken die er zijn voor begeleiding van kwetsbare doelgroepen.

# DEEL 2 - WOONBELEIDSPLAN BRUGGE

## 4 WOONBELEIDSPLAN BRUGGE

### 4.1 Hoe dit woonbeleidsplan tot stand kwam

Het opmaken van dit woonbeleidsplan is gestart met de uitwerking van een omgevingsanalyse. De onderzoekers verzamelden al het relevante cijfermateriaal en gingen na hoe wonen in Brugge verschilt van wonen in andere centrumsteden en waar specifieke uitdagingen liggen. De omgevingsanalyse werd getoetst aan de kennis van de stadsdiensten en externe actoren en samen met hen werd een SWOT-analyse gemaakt waarin de sterktes en zwaktes, kansen en uitdagingen voor het Brugse woonbeleid werden samengevat.

In een volgende stap werd op voorstel van de onderzoekers en na overleg met deze zelfde groep van ambtenaren en externen een doelstellingenkader bepaald. De doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals ze in het Woonbeleidsplan Vlaanderen zijn opgenomen, vormden daarvoor het vertrekpunt. Vervolgens werd nagegaan welke doelstellingen zijn terug te vinden in het Brugs Beleidsprogramma 2019-2024. Er bleek een grote overlap tussen beide. De eerste vijf strategische doelstellingen van het Vlaams woonbeleidsplan waren ook herkenbaar in het Brugs beleidsprogramma en werden overgenomen. Daarnaast kwam in het Brugs programma echter prominent naar voor dat het woonbeleid in Brugge er op gericht is bepaalde groepen zoals arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners aan te trekken en in Brugge te kunnen houden. Dit vormde de basis voor de zesde strategische doelstelling. Tijdens de bespreking met de stadsdiensten en actoren werd over deze zes doelstellingen snel eensgezindheid bereikt.

De volgende stap hield in dat de onderzoekers een inventaris maakten van alle beleidsinstrumenten, -initiatieven, acties die de stad vandaag al aanwendt of kan aanwenden om de doelstellingen te bereiken. Het overzicht werd niet beperkt tot de klassieke instrumenten van het woonbeleid (premies, kwaliteitsbewaking, sociale huisvesting, ...). Ook instrumenten van ruimtelijke planning, sociaal beleid, mobiliteit, ... blijken immers van invloed te zijn op het wonen. Niet alleen de al langer gekende en gebruikte instrumenten verschenen in de lijst, ook deze die nieuw werden aangekondigd in het Brugs beleidsprogramma. De inventaris werd besproken met de ambtenaren en externe actoren en door hen verder aangevuld. Ze kregen daarbij ook de kans voorstellen voor nieuwe instrumenten of acties te formuleren. Een brede waaier van huidige en mogelijke toekomstige instrumenten was het resultaat.

Deze lijst van mogelijke acties was in de laatste stap in het proces de basis voor een evaluatie van dit instrumentarium. De vragen die voorlagen, waren de volgende. Zijn deze instrumenten wat Brugge nodig heeft om de doelstellingen te bereiken? Werken ze of niet? Waar is er bijsturing nodig? Waar moet dan rekening mee gehouden worden? In deze evaluatie brachten de onderzoekers hun kennis van woningmarkt en woonbeleid in, de ambtenaren hun ervaringen met deze instrumenten en de actoren hun kennis

van het werkveld. Op meerdere punten was er vergaande overeenstemming. In de hiernavolgende lijst van acties heeft dit dan geleid tot redelijk duidelijke aanbevelingen. Voor diverse gekende instrumenten werd gevraagd naar een meer diepgaande evaluatie, wat onder de acties ook op deze manier is opgenomen. Met sommige mogelijke instrumenten blijkt de stad nog geen ervaring te hebben, maar na nadere toelichting en bespreking groeide het inzicht dat er hier wel mogelijkheden liggen, mits verdere verkenning en doordachte uitwerking.

Het resultaat was een ontwerp van woonbeleidsplan opgemaakt door de onderzoekers, dat vervolgens onderwerp was van een formeel consultatieproces en politieke toetsing. Op 2 maart 2020 werd het ontwerp besproken door de leidinggevende ambtenaren van de stad (het overleg van de clusterhoofden) Er kwamen geen opmerkingen. Op 2 juni 2020 gaf de woonraad een unaniem gunstig advies. De opmerkingen werden verwerkt in het woonbeleidsplan. Op 22 juni 2020 gaf het lokaal woonoverleg een unaniem gunstig advies. Er waren geen opmerkingen. Op 25 juni 2020 was er overleg met de leden van de armoedetoets. Er was ook afstemming met de beleidsdoelstellingen en acties die in het lokaal sociaal beleidsplan staan. De armoedetoets is een verderzetting van deze samenwerking en stopt niet na de goedkeuring van het woonbeleidsplan. Tussen voornoemde gestructureerde overlegmomenten was er voortdurend informeel overleg met de onderzoekers. Vervolgens was er de finale toetsing door het college van Burgemeester en Schepenen, waar nog een beperkte inhoudelijke bijsturing gebeurde om ervoor te zorgen dat dit woonbeleidsplan gedragen wordt door de huidige beleidsploeg. Uiteindelijk werd het woonbeleidsplan op 28 september 2020 besproken in de Gemeenteraad. De Gemeenteraad nam kennis van de omgevingsanalyse (deel I) en keurde het Woonbeleidsplan Brugge (deel II) goed.

We overlopen hierna eerst de doelstellingen en vervolgens de acties die aanbevolen worden geacht. Bij de doelstellingen is het belangrijk het onderscheid te zien tussen de strategische doelstellingen en de operationele doelstellingen. Strategische doelen zijn doelen op een hoog en redelijk abstract niveau (betaalbaarheid, kwaliteit, ...). De ambities mogen daar hoog liggen. Ze liggen ook redelijk ver in de toekomst, namelijk in 2050. Het bereiken van deze ambities overstijgt echter de mogelijkheden van een stad. Er zijn tal van factoren die mee de resultaten zullen bepalen waarop een stad geen invloed heeft, zoals de macro-economische context (inkomens, werkloosheid, prijsstijgingen, ongelijkheid binnen de bevolking, ...). Daarnaast liggen belangrijke hefboomen op hogere beleidsniveaus, zoals bijvoorbeeld inkomensbeleid, sociale zekerheid, fiscaliteit, ruimtelijke planning, mobiliteit, huurwetgeving, financiële mogelijkheden voor sociale woningbouw, ... Het doel van dit woonbeleidsplan is doelstellingen te formuleren voor wat de stad kan doen om maximaal bij te dragen tot de strategische doelen. Deze doelen zijn van een concreter niveau, zijn meer 'operationeel'. Ze zijn een tussenniveau tussen strategische doelen en beleidsinstrumenten/acties. Daarom is de tijdshorizon hier ook korter, namelijk tot 2030. Het is ook de bedoeling dat de operationele doelen regelmatig geëvalueerd worden en bijgestuurd wanneer nodig. De aanvang van een nieuwe legislatuur is daarvoor een geschikt moment.

Na de doelstellingen volgt de lijst van acties, waarbij we telkens ook de belangrijkste aandachtspunten opnemen die zijn geformuleerd tijdens het overleg. Veel acties zijn van die aard dat ze bijdragen tot meerdere operationele doelstellingen. Daarom hebben we ze niet gegroepeerd per doelstelling. Om de relatie met de doelstellingen te verduidelijken, vermelden we achter elke actie voor welke doelstellingen ze relevant zijn.

Tot slot vermelden we nog dat het de bedoeling is in een volgende stap van de onderzoeksopdracht nog twee bijkomende taken op te nemen. De eerste is dat voor een beperkt aantal geselecteerde actiepunten de onderzoekers ondersteuning zullen verlenen aan de stad voor de verdere uitwerking. De beslissing welke acties dit zijn, zal worden genomen in overleg tussen de stad en de onderzoekers. Wat ook nog te doen staat, is dat nadat er een akkoord is over de doelstellingen aan dit woonbeleidsplan nog een monitoringluik zal worden gekoppeld. Daarin zullen we een beperkt aantal indicatoren voorstellen op basis waarvan de stad de voortgang t.a.v. de doelstellingen in de toekomst zal kunnen meten.

## 4.2 Doelstellingen

SD1	<b>In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol<sup>1</sup></b>	
	OD 1.1	De stad neemt initiatieven om er voor te zorgen dat alle woningen voldoen aan de minimale vereisten op vlak van veiligheid en gezondheid
	OD 1.2	De stad neemt initiatieven om de energiezuinigheid van woningen sterk te verbeteren
	OD 1.3	De stad werkt aan een aangename, veilige, gezonde en groene woonomgeving
SD2	<b>In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar</b>	
	OD 2.1	De stad stimuleert de ontwikkeling van een woonaanbod dat betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen
SD3	<b>In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning</b>	
	OD 3.1	De stad werkt een strategie en acties uit om uithuiszettingen te vermijden
	OD 3.2	De stad werkt een strategie en acties uit om dak- en thuisloosheid te vermijden en op te lossen
SD4	<b>In 2050 zijn vraag naar en aanbod van wonen op mekaar afgestemd</b>	
	OD 4.1	De stad zorgt voor een divers en betaalbaar aanbod in functie van de woonnoden <sup>2</sup>
	OD 4.2	De stad stimuleert de ontwikkeling van een divers privaat huuraanbod
	OD 4.3	De stad stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woonvormen
SD5	<b>In 2050 heeft iedereen gelijke toegang tot een woning die tegemoet komt aan de noden</b>	
	OD 5.1	De stad bestrijdt discriminatie op de private huurmarkt.
	OD 5.2	De stad garandeert dat er voldoende aanbod is aan aangepaste woningen voor mensen met specifieke huisvestingsnoden die niet op de private markt terecht kunnen
SD6	<b>In 2050 is Brugge divers samengesteld en wonen mensen van verschillende generaties en verschillende sociale achtergrond harmonieus samen</b>	
	OD 6.1	De stad stimuleert de ontwikkeling van een woonaanbod dat tegemoet komt aan de woonwensen van diverse groepen
	OD 6.2	De stad zorgt voor een aangename, groene en veilige woonomgeving waar diverse generaties graag tijd doorbrengen in de publieke ruimte
	OD 6.3	De stad gebruikt het principe van 'woonzorgzones' als planningsconcept

1 De drie operationele doelstellingen die hieronder thuishoren, zijn samen te vatten onder beleidsprioriteit 2 voor lokale besturen zoals vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid, van 16 november 2019.

2 Deze doelstelling komt overeen met beleidsprioriteit 1 voor lokale besturen zoals vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid, van 16 november 2019.

## 4.3 Acties 2020-2030

### 4.3.1 Visievorming, planning en overleg

<p>De stad volgt de ontwikkelingen op de Brugse woningmarkt en in het woonbeleid permanent op en actualiseert de <b>visie van de stad op het woonbeleid</b> op regelmatige basis. Het woonbeleidsplan vormt daarvoor de basis. Via de eraan gekoppelde monitoring wordt jaarlijks de voortgang opgevolgd. Bij het begin van een nieuwe legislatuur wordt het woonbeleidsplan geëvalueerd en bijgestuurd, via een proces waarin de relevante stadsdiensten en externe actoren nauw betrokken zijn.</p>	Alle OD
<p>De stad hanteert het masterplan voor <b>woonzorgzones</b> van 2014 als richtinggevend planningsconcept voor de inplanting van woningen en zorgvoorzieningen, de aanleg van publieke ruimtes, beslissingen over mobiliteit, ... De implementatie van dit masterplan vraagt voortdurend overleg tussen de diverse stadsdiensten en betrokkenheid van de verschillende diensten bij de uitwerking van projecten. De bouw van een nieuw woonzorgcentrum wordt aangegrepen om een centrale rol te vervullen in de uitbouw van de woonzorgzones.</p>	OD 6.3
<p>De visie en strategie in het <b>klimaatplan</b> van de stad zijn mee richtinggevend voor het woonbeleid</p>	OD 1.2
<p>De <b>visie en strategie van de stad op dak- en thuisloosheid</b> zijn mee richtinggevend voor het woonbeleid van de stad.</p>	OD 3.2
<p>Bij de opmaak van het <b>Beleidsplan Ruimte Brugge</b> zijn de doelstellingen van het woonbeleidsplan mee bepalend. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid mee wordt ingezet om wonen betaalbaar te maken en om te werken aan de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Belangrijke aspecten daarbij zijn o.a. de aanwezigheid van voldoende en aangename publieke ruimte en groen, het zorgen voor veilige fiets- en wandelverbindingen, het delen van parkeerplaatsen en voorzien van laadpalen, de nabijheid van bushaltes. Er kunnen beslissingen volgen die aanvullend zijn op het woonbeleidsplan, maar ze mogen elkaar niet tegenwerken.</p>	OD 1.3
<p>De stad werkt een doelgerichte <b>overlegstructuur</b> uit waarbinnen het overleg over het Brugse woonbeleid met andere stadsdiensten en externe actoren vorm krijgt. Deze overlegstructuur moet toelaten het gevoerde woonbeleid kritisch op te volgen en bij te sturen en borg staan voor een goede implementatie van dit beleid. De bedoeling is zowel het Brugse woonbeleid mee vorm te geven vanuit andere beleidsdomeinen (ruimtelijke ordening, mobiliteit, welzijn, ...) als om het woonbeleid mee te laten wegen in beleidsbeslissingen binnen die beleidsdomeinen.</p> <p>Binnen deze overlegstructuur is er een duidelijke plaats voor het wettelijk opgelegde overleg, o.a. in het kader van de programmatie van sociale woningen. De samenstelling van de Brugse Woonraad wordt hervormd tot een doeltreffend overlegorgaan dat mee bijdraagt tot een actueel en gedragen woonbeleid.</p>	Alle OD



### 4.3.2 Regelgeving op vlak van woningkwaliteit

<p><b>Woonkwaliteitsbewaking</b></p> <p>De stad voert een proactief woonkwaliteitsbeleid, onder meer door actief (niet enkel op vraag) conformiteitsonderzoeken uit te voeren. Een conformiteitsattest verplicht maken behoort tot de mogelijkheden, maar de voor- en nadelen ervan worden nog eerst verder onderzocht. Een van de opties zou kunnen zijn om dergelijke verplichting gefaseerd of gebiedsgericht in te voeren, en bijvoorbeeld te starten in gebieden waar de kwaliteitsproblemen het grootst zijn en/of waar er een koppeling mogelijk is met een project van stadsvernieuwing (voor herhuisvestingsmogelijkheden).</p>	OD 1.1
<p>De <b>inventaris van de leegstand en verwaarloosde gebouwen en het register onbebouwde percelen</b> worden zeer zorgvuldig bijgehouden, zodat de heffingen snel en efficiënt kunnen worden gevorderd.</p> <p>Er zijn meerdere redenen om leegstand te bestrijden. Als woningen bewoond zijn en de gebouwen gebruikt, voelen mensen zich veiliger en is er meer sociale controle. Leegstand aanpakken moet voorkomen dat een negatieve sfeer ontstaat.</p> <p>Goede inventarissen van leegstand, verwaarlozing en onbebouwde percelen zijn de basis voor een goede heffing, maar kunnen ook opportuniteiten tonen voor een actief grond- en pandenbeleid (zie verder).</p> <p>Er wordt een <b>kwaliteitslabel</b> ingevoerd voor <b>studentenkamers</b>.</p>	OD 1.3

### 4.3.3 Stedenbouwkundige regelgeving

<p>Bij het opmaken of aanpassen van <b>RUP's</b> wordt gezorgd voor een goede vermenging van woonfuncties en andere functies. Er wordt daarbij maximaal rekening gehouden met een aangename leefomgeving en een ruim woonaanbod. Dit vraagt een grondige evenwichtsoefening van voldoende aanbodmogelijkheden via bijkomende verdichting waar dit kan en het vrijwaren van open ruimte voor groen en recreatie nabij het wonen, bijvoorbeeld via voldoende groen in de nabije omgeving, openbare parken en bos in de iets ruimere omgeving. Tevens wordt er voldoende aandacht gegeven aan mobiliteit en een veilige verkeerssituatie. Negatieve milieueffecten naar aanleiding van wijzigingen worden vermeden. Indien de bestaande mogelijkheden de sociale woonvraag niet dekken, kunnen gronden voor sociaal wonen worden aangeduid in de RUP's.</p>	
<p>De <b>stedenbouwkundige verordening</b> wordt grondig geëvalueerd en bijgestuurd. Daarbij zijn er alvast volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uniforme regels over de gehele stad die voor alle actoren hetzelfde zijn, lijken daarbij niet optimaal. In de nieuwe verordening worden deze regels gedifferentieerd naar locatie en naar doelgroep;</li> <li>- de parkeernorm wordt gekoppeld aan het mobiliteitsplan, zodat bijvoorbeeld op plaatsen waar ervoor wordt gekozen het autoverkeer terug te dringen, de parkeernorm lager kan zijn. Ook voor nieuwe wooninitiatieven met een aantoonbare lage parkeerbehoefte en voor sociale huisvesting wordt de parkeernorm sterk verlaagd;</li> <li>- er worden minimale vereisten opgelegd over de toegankelijkheid van woningen, collectieve ruimtes en publiek domein;</li> <li>- er wordt voor gezorgd dat er ook voldoende een aanbod is aan woningen voor grote gezinnen;</li> <li>- er wordt nagegaan hoe via de stedenbouwkundige verordening de duurzaamheid van woningen kan worden verbeterd en hoe het Klimaatplan van Brugge mee kan worden gerealiseerd;</li> <li>- het lijkt aangewezen de opgelegde mix van woningtypes te differentiëren naargelang het gebied. Dit kan evenwel nooit leiden tot een vermindering van het sociaal woonaanbod.</li> </ul> <p>De evaluatie en bijsturing van de stedenbouwkundige verordening gebeurt in samenwerking tussen de dienst ruimtelijke planning, woondienst, mobiliteit, duurzaamheid, ... en vraagt overleg met externe actoren.</p>	OD 1.2 OD 1.2 OD 2.1 OD 4.1 OD 4.3 OD 6.3

Er wordt een beleid uitgewerkt omtrent <b>stedenbouwkundige lasten en verplichtingen</b> bij grote projecten. Verplichtingen die kunnen worden opgelegd zijn o.a. een minimum aantal sociale woningen, de aanleg van groen in de omgeving, voorwaarden over de opvang en afvoer van hemelwater. Het is daarbij niet aangewezen uniforme verplichtingen op te leggen over het volledige grondgebied. Verplichtingen moeten ook steeds in verhouding zijn tot de voordelen of gunsten die de ontwikkelaars krijgen. Tot dergelijke gunsten horen o.a. de mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige regels. Er wordt nagegaan of dit beleid kan worden geïmplementeerd via de stedenbouwkundige verordening.	OD 1.3 OD 2.1
De stad werkt een <b>woningtypetoets</b> uit. Dit is een kader waarmee op verschillende punten (bebouwingstypologie in de omgeving, parkeermogelijkheden, ...) wordt nagegaan of appartementen een negatief effect zou hebben op de omgeving, waardoor dit niet de geschikte typologie zou zijn in die locatie.	OD 1.3

#### 4.3.4 Financiële instrumenten

De <b>heffingsreglementen</b> lijken niet altijd het beoogde effect te hebben. Daarom worden de heffingen geëvalueerd en bijgestuurd. Te overwegen is o.a. om: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de heffing te laten variëren met de grootte van het gebouw;</li> <li>- vrijstelling te verlenen voor sociale woningen waarvoor er een goedgekeurd renovatieplan is;</li> <li>- korting te voorzien bij spontane melding door de eigenaar.</li> </ul>	OD 1.3
De stedelijke <b>huursubsidie</b> wordt afgeschaft. In plaats daarvan zal de stad: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ervoor zorgen dat huurders maximaal gebruik kunnen maken van de Vlaamse huursubsidie;</li> <li>- de ontwikkeling van een privaat huuraanbod stimuleren waar bewoners die recht hebben op een Vlaamse huursubsidie terecht kunnen.</li> </ul>	OD 2.1 OD 4.2
De <b>opknappremie</b> wordt geëvalueerd op volgende punten en in functie hiervan bijgestuurd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welke doelgroepen wenst de stad met deze premie te bereiken, worden deze groepen hiermee ook bereikt en zijn aanpassingen nodig om deze groepen beter te bereiken?</li> <li>- Heeft de premie een invloed op de beslissing om te renoveren? Hoe kan dit worden bevorderd?</li> <li>- Is de premie voldoende complementair aan de Vlaamse premies voor renovatie?</li> <li>- Wat is de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties en wat is de kwaliteit van de woning na de renovatie? is begeleiding nodig bij de renovatie? en zo ja, hoe kan die worden georganiseerd?</li> <li>- Hoe kan de premie sterker bijdragen tot de klimaatdoelstellingen?</li> </ul>	OD 1.2

### 4.3.5 Sociale huisvesting

De stad streeft naar zoveel mogelijk <b>sociale woningen</b> in 2030 en zal alle mogelijkheden voor uitbreiding van het sociaal woningaanbod benutten: - de nieuwbouw van sociale woningen door de SHM's; - de verdere groei van de SVK-woningen; - SVK-pro woningen.	OD 2.1
Behalve in nieuwbouw blijft de sociale huisvesting investeren in <b>renovatie</b> van de woningvoorraad, waarbij energetische renovaties hoog op de agenda staan. Ook voor SVK-woningen is de woningkwaliteit van groot belang. Hier wordt nagegaan hoe eigenaars-verhuurders kunnen worden gestimuleerd om hun woning te verbeteren, ook op energetisch vlak.	OD 1.1 OD 1.2
Het <b>lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen</b> wordt geëvalueerd en bijgestuurd nadat het sociaal huurbesluit is aangepast. Aandachtspunten daarbij zijn: - een maximaal gebruik van sociale woningen voor herhuisvesting; - het mee inzetten van de sociale woningen voor huisvesting van dak- en thuislozen; - het mee zorgen voor doorstroom vanuit de noodwoningen.	OD 2.1 OD 1.1 OD 3.2
<b>Tijdelijke bezetting sociale woningen:</b> samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt nagegaan hoe sociale woningen die leegstaan in afwachting van een renovatie en voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten (of mits eenvoudige ingrepen daaraan kunnen voldoen) tijdelijk kunnen worden ingezet voor het opvangen van dringende woonnoden.	OD 5.2
De stad neemt de nodige initiatieven om de aangekondigde <b>fusie van de SHM's en SVK's</b> op een vlotte manier te laten verlopen, met zo min mogelijke gevolgen voor de huurders en de aangroei van de sociale woningvoorraad	OD 2.1
De stad onderzoekt de mogelijkheden van het <b>rollend grondfonds</b> voor het realiseren van bijkomende sociale woningen.	OD 2.1

### 4.3.6 Stadswoningen

De stad legt een goede <b>inventaris aan van de woningen die ze zelf in eigendom heeft</b> en van de staat van de woningen. Deze inventaris vormt de basis van een onderhouds- en renovatieplanning op lange termijn. De woningen dienen te voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode en de stad streeft er naar een zo groot mogelijke energiezuinigheid voor deze woningen. Het reglement voor toewijzing van de stadswoningen wordt geëvalueerd, mede met oog op het bijdragen tot de doelstellingen van het woonbeleidsplan. Voor het Begijnhof wordt nagegaan of dit zich leent tot een vernieuwend model van (deels) collectief wonen, bijvoorbeeld onder de vorm van een wooncoöperatie.	OD 2.1 OD 5.2 OD 6.1
---	----------------------------

### 4.3.7 Projectontwikkeling

De stad maakt werk van een <b>actief grond- en pandenbeleid</b> . Dit beleid bestaat erin dat de stad actief op zoek gaat naar mogelijkheden om via verwerving van gronden en panden meer mogelijkheden te creëren voor de ontwikkeling van gewenste projecten die onvoldoende door de markt worden aangeboden. De stad kan zelf instaan voor (een deel van) de ontwikkeling of de gronden en panden overdragen aan private of sociale ondernemingen, waarbij de stad dan voorwaarden kan opleggen bij de verkoop. De stad heeft al een autonoom gemeentebedrijf, maar de stad zou dit kunnen inzetten voor dergelijke operaties. Een autonoom gemeentebedrijf heeft het voordeel sneller en met meer flexibiliteit te reageren op ontwikkelingen, wat op de woningmarkt heel wat voordelen biedt.	OD 1.2 OD 1.3 OD 2.1 OD 4.1 OD 4.2 OD 4.3 OD 5.2 OD 6.2
De stad stimuleert de <b>herbestemming tot wonen</b> van niet langer gebruikte bedrijfs- en fabriekspanden, religieuze gebouwen en openbare gebouwen.	OD 4.1
De stad stimuleert de ontwikkeling van een <b>privaat huuraanbod</b> in de stad als aantrekkelijk alternatief voor het eigen 'huisje-tuintje' weg van de stad.	OD 4.2
De stad stimuleert de verweving van woonfuncties met andere functies	OD 1.3

Bij de ontwikkeling van grote <b>stadsvernieuwingsprojecten</b> wordt nagegaan hoe deze projecten kunnen bijdragen tot de doelstellingen van het Brugse woonbeleid. In deze stadsvernieuwingsprojecten wordt steeds gestreefd naar een relevant aandeel woningen. Als er woningen voorzien zijn in het project, wordt er gestreefd naar een redelijk aandeel sociale woningen, die maximaal verweven worden met andere woningen en goed gelegen zijn ten opzichte van publieke en private voorzieningen, in de geest van de visie van de jury stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen.	OD 1.3 OD 2.1 OD 4.1 OD 5.2 OD 6.1 OD 6.2
De stad stimuleert en faciliteert de oprichting van een <b>CLT</b> als proefproject. De stad doet dit zonder dit initiatief financieel te subsidiëren	OD 4.3
De stad stimuleert en faciliteert de oprichting van <b>nieuwe wooninitiatieven</b> zoals co-housing, groepswonen voor personen met een beperking, initiatieven voor samenwonen van ouderen, ... Daartoe wordt een aanspreekpersoon aangeduid binnen de stad, die de initiatiefnemers kan begeleiden op hun weg langsheen stadsdiensten, o.a. voor vergunningen. De stimulering van dergelijke projecten is ook een doel van het grond- en pandenbeleid. Impliciete of expliciete subsidiëring door de stad is niet aan de orde.	OD 4.3
De stad werkt een aanpak uit om <b>complexe woonprojecten</b> op een snellere en efficiëntere manier doorheen het proces van vergunningen te leiden.	OD 4.3

#### 4.3.8 Hulp en opvang bij dringende en ernstige woonnoden

Er wordt een aanpak uitgewerkt om over stadsdiensten heen en samen met de relevante welzijnsorganisaties op een gecoördineerde manier de meest <b>dringende woonnoden</b> aan te pakken. Deze aanpak krijgt vorm onder van een afsprakenkader en een stappenplan wanneer een dergelijke noodsituatie wordt aangemeld bij één van de betrokken organisaties.	OD 5.2
Er worden diverse initiatieven genomen om het aanbod aan <b>noodwoningen/ doorgangswoningen</b> uit te breiden: De stad zal ingaan op de geplande projectoproep voor subsidies voor noodwoningen die de Minister van Wonen heeft aangekondigd. Er wordt nagegaan of er meer mogelijkheden zijn om woningen van de SHM's die leegstaan in afwachting op renovatie tijdelijk kunnen worden gebruikt als noodwoning. Indien dit enkel zou kunnen mits aanpassing van de Vlaamse regelgeving, wordt dit verduidelijkt aan de Vlaamse overheid. Er worden duidelijke voorwaarden gesteld aan het verblijf in een noodwoning, bv. wat betreft de maximale duur van het verblijf.	OD 5.2
De stad garandeert dat er voldoende <b>nachtopvang</b> is. Blijkt er een tekort, dan gaat de stad na hoe het aanbod kan worden uitgebreid.	OD 3.2
Er wordt een proefproject ' <b>Housing First</b> ' opgezet voor dak- en thuislozen dat eerst focust op huisvesting en pas dan op de andere problemen (eventueel via buddywerking). Bij positieve evaluatie wordt gezocht hoe dit kan worden uitgebreid.	OD 3.2
De noodzaak om een stedelijk <b>huurwaarborgfonds</b> in het leven te roepen wordt geëvalueerd vanuit het licht dat er inmiddels een Vlaams huurwaarborgfonds in het leven is geroepen dat vermoedelijk meer effectief zal werken dan het vorige huurwaarborgfonds.	OD 3.1
Er wordt een <b>buddywerking</b> met vrijwilligers opgezet die kwetsbare mensen en in het bijzonder nieuwkomer kan helpen zoeken naar een woning.	OD 5.2

#### 4.3.9 Informatie, advies en begeleiding\*

Het <b>woonloket</b> wordt verder uitgebouwd tot een efficiënte en goed draaiende dienst die burgers op hun vraag alle nodige informatie verstrekt.	Alle OD
Naast deze passieve informatieverstrekking organiseert de woondienst gerichte <b>informatiecampagnes</b> om de Brugse inwoners te informeren en te sensibiliseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van beschikbare informatiekanalen als website, infogids, Bruggespraak, infoavonden, brochures, ..., maar wordt ook creatief nagedacht over nieuwe en gerichte communicatiemiddelen om de huidige en toekomstige woonsituatie van inwoners te verbeteren.	Alle OD

De stad gaat na hoe eigenaars-bewoners en eigenaars-verhuurders kunnen worden gestimuleerd om hun woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en om de energiezuinigheid sterk te verbeteren. Naast een doelgerichte premie (zie hoger) kan het daarvoor aangewezen zijn een <b>begeleidingstraject</b> uit te werken waarbij eigenaars en in het bijzonder kwetsbare eigenaars worden begeleid tijdens deze renovatie. Een ander instrument hiervoor zijn warmtezoneringsskaarten.	OD 1.1 OD 1.2
De stad zal via informatieverstrekking aan verhuurders en sensibilisering <b>discriminatie op de private huurmarkt tegengaan</b> . Brugge zal daarbij de methodiek volgen die de Vlaamse overheid zal aanbieden aan de lokale besturen. Mocht de Vlaamse methodiek te lang uitblijven of niet voldoen, dan zal de stad alsnog initiatieven nemen zoals in andere Vlaamse centrumgemeenten.	OD 5.1
De stad is gestart met de verdeling van <b>woonmeters</b> om bewust te verluchten en te verwarmen. Bij positieve evaluatie kan een uitbreiding hiervan zinvol zijn, samen met een gerichte informatiecampagne, in het bijzonder bij kwetsbare groepen, onder meer via samenwerking met Samenlevingsopbouw.	OD 1.2
De stad staat samen met welzijnsorganisaties in voor diverse vormen van <b>woonbegeleiding</b> , waaronder: - begeleiding naar definitieve huisvesting tijdens crisisopvang, bewoners van noodwoningen; - crisisbemiddeling bij dreigende uithuiszetting; - woonbegeleiding bij personen met een psychische en/of sociale problematiek; - aanklampende woonbegeleiding.	OD 5.2
Er wordt een <b>meldpunt voor huurachterstal</b> opgericht dat tot doel heeft uithuiszettingen in de private huur te voorkomen. In geval van huurachterstal wordt samen met de huurder en verhuurder nagegaan hoe de achterstal kan worden weggewerkt en verdere achterstal kan worden voorkomen.	OD 3.1

\* De acties die hieronder vermeld zijn, vallen alle onder beleidsprioriteit 3 voor lokale besturen zoals vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid, van 16 november 2019.

## 4.4 Financiering

Zoals we al in de inleiding verduidelijkten, is een woonbeleidsplan een visie voor de stad die oriënterend is voor de toekomst, en dit zowel op lange termijn als op middellange termijn. Maar het voorbereiden en uitvoeren van bovenstaande acties voor de periode 2020-2030 zal vanzelfsprekend financiële implicaties hebben. We lichten kort onze visie daarop toe.

Een eerste punt is dat vele van de hoger opgesomde acties gericht zijn op visievorming, regelgeving, projectontwikkeling, ... en dus niet direct bijkomende financiële middelen van de stad vragen. Het zal hier eerder een kwestie zijn de stadsdiensten vanuit het management te oriënteren op nieuwe werkwijzen, andere benaderingen, meer samenwerking met interne diensten en externe partners.

Andere acties hebben wel meer financiële gevolgen voor de stad. We zijn er bij het formuleren van deze acties van uitgegaan dat binnen de huidige legislatuur geen bijkomende middelen vereist zijn. De huidige meerjarenplanning 2020-2025 voor het beleidsveld wonen (zie hoofdstuk 2 - 2.1.1), is dus daarvoor het uitgangspunt. Sommige voorstellen betekenen het terugschroeven van uitgaven voor de stadskas, zoals bijvoorbeeld het afschaffen van de huursubsidie. Zo komt ruimte vrij om nieuwe acties te financieren vanuit de stadsbegroting. Soms gaat het ook om het heroriënteren van middelen, zoals het voorstel om de opknappremie meer te richten op doelgroepen of

energetische renovaties. Bijsturingen van het meerjarenprogramma zijn mogelijk en hiervoor kan dit woonbeleidsplan een inhoudelijke onderbouwing bieden. Net zo kan dit woonbeleidsplan de inhoudelijke basis bieden voor toekomstige beleidsprogramma's van de stad en voor toekomstige meerjarenprogramma's. Gezien het woonbeleidsplan breed gedragen is, kan het een stevige basis bieden voor toekomstige coalitiebesprekingen en voor de toewijzing van begrotingsmiddelen aan beleidsdoeleinden.

Verder is het hier van belang om op te merken dat de middelen voor de uitvoering van dit woonbeleidsplan niet beperkt blijven tot de grenzen van het beleidsdomein wonen. De voorgestelde acties situeren zich mede op vlak van ruimtelijke planning, lokaal sociaal beleid, stadsontwikkeling, ... en kunnen dus ook hier een heroriëntering van middelen betekenen.

Tot slot is er de belangrijke bemerking dat de middelen die nodig zijn om dit woonbeleidsplan te realiseren niet enkel middelen uit de stadskas te betreffen. Zo wordt de sociale huisvesting voornamelijk gefinancierd met middelen van de Vlaamse overheid en bestaat de rol van de stad er vooral in om mee actief na te denken over mogelijkheden voor nieuwe projecten en daarvoor het pad te helpen effenen.

#### **4.5 Monitoring**

Van bij de aanvang van de opmaak van dit woonbeleidsplan was voorzien om er ook een monitoring aan te koppelen. Onder 'monitoren' verstaan we:

*'het verzamelen van informatie in de context van het beleid en het beheer, over geselecteerde aspecten of factoren. ... Monitoring als proces gebeurt op een systematische manier en is doorlopend aan de hand van periodieke metingen of registraties.'* (De Peuter, 2011).

Indicatoren zijn de basisbestanddelen van het monitoringsysteem:

*'Een indicator geeft een bepaald verschijnsel of aspect weer. Vaak is het een afgeleide of vertaling of benadering daarvan; een indicator geeft letterlijk een 'indicatie' weer. Een indicator is een maatstaf.'*

In navolging van Winters et al. (2018) gaan we voor het woonbeleidsplan Brugge op zoek naar indicatoren vertrekkend vanuit het model van de beleids- en beheerscyclus van de overheid. Indicatoren kunnen betrekking hebben op elk onderdeel van deze beleids- en beheerscyclus: inputs, activiteiten, outputs en effecten (of outcomes), en de relaties daartussen (zoals effectiviteit, efficiëntie, relevantie, ...).

We gaan daarbij in eerste instantie op zoek naar indicatoren die bij voorkeur de finale outcomes meten. Deze outcomes bevinden zich op niveau van de strategische doelstellingen: kwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid, afstemming vraag-aanbod, gelijke toegang, harmonieus samenleven. Niet alle outcomes laten zich echter goed meten. Bovendien zijn er diverse omgevingsfactoren die mee bepalen hoe de outcomes evolueren en waar de stad niet op kan sturen. Zo kan bijvoorbeeld de betaalbaarheid van het wonen erop achteruitgaan als de werkloosheid toeneemt, terwijl tezelfdertijd de stad toch grote inspanningen doet om het 'betaalbaar' woonaanbod te verhogen.

Daarom is het belangrijk de indicatoren op niveau van strategische doelstellingen aan te vullen met indicatoren op niveau van operationele doelstellingen. Om het te houden bij het voorbeeld van de betaalbaarheid: de operationele doelstelling 'De stad stimuleert de ontwikkeling van een woonaanbod dat betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen' (OD 2.1) zou kunnen opgevolgd worden door jaarlijks op te volgen wat het aandeel sociale woningen t.o.v. het aantal huishoudens is.

Verder is het aangewezen om in het meetsysteem ook een beperkt aantal indicatoren op te nemen die de inspanningen van het beleid meten op het niveau van middelen en outputs. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan het aandeel van de stadsbegroting dat beschikbaar is voor het Brugse woonbeleid, aan het aantal ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen, het aantal toegekende premies, enz.

Tot slot vullen we het geheel aan met een beperkt aantal omgevingsindicatoren. Deze moeten toelaten de evoluties van de effectindicatoren te helpen duiden. Voorbeelden hiervan zijn de evolutie van de woningprijzen en huurprijzen. Stel bijvoorbeeld dat de woningprijzen stijgen, dan is dit een mogelijke verklarende factor voor een veranderende betaalbaarheidsindicator.

Van zodra dit woonbeleidsplan is goedgekeurd door de Brugse gemeenteraad, zullen de onderzoekers een voorstel voor de monitoring van het Brugs woonbeleidsplan uitwerken.

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1

### BESCHRIJVING WEBSURVEY WOONWENSENONDERZOEK BRUGGE

#### b1.1 Profiel respondentent

Tabel b1.1 Aantal respondentent, per groep

	Alle respondentent	Recent verhuist	Verhuist binnen Brugge	Verhuist naar Brugge	Zoekers	Huishoudent met kinderen	Huishoudent met lage inkomens
N	250	142	101	41	108	94	121
%	100	56,8	40,4	16,4	43,2	38,4	57,4

Bron Woonwensenturvey Brugge 2019

Tabel b1.2 Leefstjidsverdeling, per groep

	Alle respondentent	Recent verhuist	Zoekers	Huishoudent met kinderen	Huishoudent met lage inkomens
18-34 jaar	24,3	28,9	18,3	18,5	18,0
35-44 jaar	20,1	19,3	21,2	35,9	17,1
45-64 jaar	44,8	38,5	52,9	42,4	48,7
65 en onder	10,9	13,3	7,7	3,3	16,2
N	239	135	104	92	117

Bron Woonwensenturvey Brugge 2019

Tabel b1.3 Verdeling inkomenscategoriëen, per groep

	Alle respondentent	Recent verhuist	Zoekers	Huishoudent met kinderen	Huishoudent met lage inkomens
Laag	21,8	21,3	22,5	9,1	38,0
Midden laag	35,6	33,6	38,2	36,4	62,0
Midden	32,2	32,8	31,5	40,3	-
Midden hoog	10,0	11,5	7,9	14,3	-
Hoog	0,5	0,8	-	-	-
N	211	122	89	77	121

Bron Woonwensenturvey Brugge 2019



Categorieën voor laag tot hoog inkomen, voor huishoudens met één volwassene of twee vol-wassenen, op basis van informatie van [www.armoedebestrijding.be](http://www.armoedebestrijding.be).

Voor alleenstaanden: armoedegrens=1 187 euro per maand o.b.v. EU-SILC 2018 (armoedegrens = 60% van de mediaan van het beschikbaar inkomen; lage middenklasse [60%-80% van de mediaan]; kern middenklasse [80%-120% van de mediaan]; hogere middenklasse [120%-200% van de mediaan]. De categorieën bakenen we af op afrondingen van de werkelijke waarden. Voor samenwonend/gehuwd: gebaseerd op armoedegrens voor 2 volwassenen en 2 kinderen jonger dan 14 jaar: 2.493 euro per maand = armoedegrens.

A. Indien alleenstaand	B. Indien samenwonend/gehuwd
minder dan 1.200 euro netto per maand	kleiner of gelijk aan 2.500 euro
tussen 1.200 en 1.600 euro	tussen 2.500 en 3.300 euro
tussen 1.600 en 2.400 euro	tussen 3.300 en 5.000 euro
tussen 2.400 en 4.000 euro	tussen 5.000 en 8.300 euro
meer dan 4.000 netto per maand	meer dan 8.300 euro
ik weet het niet	ik weet het niet

**Tabel b1.4 Veranderingen in samenstelling huishouden, recent verhuisden**

%	Nu >	Alleenstaande zonder kinderen	Alleenstaande met kinderen	Koppel zonder kinderen	Koppel met kinderen	Inwonend bij (groot)ouders
<b>Vorig</b>						
Alleenstaande zonder kinderen		64,8	4,6	17,1	8,3	50,0
Alleenstaande met kinderen		7,4	59,1	-	-	-
Koppel zonder kinderen		5,6	-	62,9	8,3	-
Koppel met kinderen		5,6	36,4	11,4	79,2	-
Inwonend bij (groot)ouders		9,3	-	2,9	4,2	50,0
<b>N=137 100%:</b>		<b>54</b>	<b>22</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>2</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.5 Veranderingen in samenstelling huishouden, zoekers**

%	Nu >	Alleenstaande zonder kinderen	Alleenstaande met kinderen	Koppel zonder kinderen	Koppel met kinderen	Inwonend bij (groot)ouders
<b>Toekomstig</b>						
Alleenstaande zonder kinderen		76,5	25,0	-	3,6	75,0
Alleenstaande met kinderen		5,9	56,3	-	7,1	-
Koppel zonder kinderen		8,8	12,5	84,2	-	12,5
Koppel met kinderen		8,8	6,3	15,8	82,1	12,5
Inwonend bij (groot)ouders		-	-	-	7,1	-
<b>N=137 100%:</b>		<b>34</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>8</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.6 Verdeling naar activiteitscategorie, per groep**

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Werkend	59,0		60,1		57,6		75,3		38,8	
Werkzoekend	6,6		7,3		5,7		7,5		11,6	
Gepensioneerd	14,3		15,9		12,2		5,4		18,2	
Arbeidsongeschikt	13,1		9,4		17,9		7,5		20,7	
Andere	7,0		7,3		6,6		4,3		10,7	
<b>N</b>	<b>244</b>		<b>138</b>		<b>106</b>		<b>93</b>		<b>121</b>	

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.7 Verdeling naar onderwijscategorie, per groep**

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Geen diploma	7,4		6,6		8,5		4,3		12,4	
Lager of lager middelbaar	18,1		17,5		18,9		20,4		23,1	
Hoger middelbaar	27,2		26,3		28,3		25,8		32,2	
Hoger onderwijs	44,4		46,7		41,5		46,2		28,9	
Andere	2,9		2,9		2,8		3,2		3,3	
<b>N</b>	<b>243</b>		<b>137</b>		<b>106</b>		<b>93</b>		<b>121</b>	

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.8 Verdeling naar huidig en gewenst eigendomsstatuut, per groep**

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Eigenaar	28,2	38,0	33,1	46,7	21,7	26,7	33,0	41,6	11,7	20,2
Private huurder	50,4	14,9	47,9	12,4	53,8	18,1	45,7	10,1	58,3	17,7
Sociale huurder	14,1	40,1	16,2	35,8	11,3	45,7	14,9	40,5	21,7	52,9
Inwonend (groot)ouders	3,2	2,9	0,7	1,5	6,6	4,8	3,2	6,7	0,8	3,4
Andere	4,0	4,1	2,1	3,7	6,6	4,8	3,2	1,1	7,5	5,9
<b>N</b>	<b>248</b>	<b>242</b>	<b>142</b>	<b>137</b>	<b>106</b>	<b>105</b>	<b>94</b>	<b>89</b>	<b>120</b>	<b>119</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

## b1.2 Profiel woningen

Tabel b1.9 Verdeling naar huidig en gewenste ligging van de woning, per groep

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Stad Brugge	50,0	52,3	54,2	52,2	44,3	52,4	52,2	51,7	50,0	47,0
Buiten stad Brugge	49,6	43,2	45,1	44,1	55,7	41,9	47,8	44,9	49,2	49,6
Buitenland	0,4	2,5	0,7	2,9	-	1,9	-	2,3	0,8	1,7
Ik weet het niet		2,1		0,7		3,8		1,1		1,7
<b>N</b>	<b>248</b>	<b>241</b>	<b>142</b>	<b>136</b>	<b>106</b>	<b>105</b>	<b>92</b>	<b>89</b>	<b>120</b>	<b>117</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

Tabel b1.10 Verdeling naar huidig en gewenste stadsdeel indien Brugge, per groep

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Brugge-Centrum & Christus-Koning	70,5	63,4	74,0	71,0	64,4	54,0	69,6	61,9	73,3	60,0
Sint-Andries & Sint-Michiels	10,7	13,4	9,1	14,5	13,3	12,0	8,7	16,7	10,0	14,0
Assebroek & Sint-Kruis	11,5	13,4	10,4	9,7	13,3	18,0	8,7	9,5	8,3	12,0
Sint-Pieters, Sint-Jozef & Koolkerke	5,7	8,0	6,5	4,8	4,4	12,0	13,0	11,9	5,0	10,0
Dudzele, Lissewege, Zwankendamme & Zeebrugge	1,6	1,8	-	-	4,4	4,0	-	-	3,0	4,0
<b>N</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>77</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>50</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

Tabel b1.11 Verdeling naar huidig en gewenste woningtype, per groep

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Vrijstaande woning	7,2	23,1	5,6	20,6	9,3	26,5	7,5	30,6	5,0	23,7
Halfopen woning	13,2	15,3	9,2	13,7	18,5	17,4	21,3	23,5	8,3	11,4
Rijwoning	37,6	31,4	40,1	35,9	34,3	25,5	46,8	31,8	33,9	33,3
Appartement	34,0	24,9	35,9	24,4	31,5	25,5	21,3	10,6	41,3	30,7
Andere (bv. loft, studio)	8,0	5,2	9,2	5,3	6,5	5,1	3,2	3,5	11,6	0,9
<b>N</b>	<b>250</b>	<b>229</b>	<b>142</b>	<b>131</b>	<b>108</b>	<b>98</b>	<b>94</b>	<b>85</b>	<b>121</b>	<b>114</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.12 Match en mismatch huidig en gewenste woningtype, totaal**

Huidig	Gewenst >						N
		Vrijstaand	Halfopen	Rijwoning	Appartement	Andere	
Vrijstaande woning		7	1	1	4	2	15
Halfopen woning		12	6	5	6	3	32
Rijwoning		18	15	42	8	1	84
Appartement		14	13	20	32	2	81
Andere (bv. loft, studio)		2	0	4	7	4	17
<b>N</b>		<b>53</b>	<b>35</b>	<b>72</b>	<b>57</b>	<b>12</b>	<b>229</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.13 Aantal slaapkamers in huidige en gewenste woning, per groep**

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
0-1	14,7	9,9	19,2	10,1	8,7	9,5	4,3	-	25,6	13,3
2	40,4	39,1	39,0	37,0	42,3	41,9	34,4	22,6	39,3	46,7
3	28,6	31,7	25,5	31,9	32,7	31,4	32,3	40,9	27,4	27,5
4	12,2	14,0	12,1	15,9	12,5	11,4	21,5	23,7	4,3	8,3
Meer dan 4	3,3	5,4	4,3	5,1	3,9	5,7	7,5	12,9	3,4	4,2
<b>N</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>141</b>	<b>138</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>117</b>	<b>120</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.14 Match en mismatch huidig en gewenste aantal slaapkamers, totaal**

Huidig	Gewenst >	0,1	2	3	4	Meer dan 4	N
0-1		12	18	5	1	0	36
2		5	50	31	7	3	96
3		3	16	35	13	2	69
4		2	7	4	13	4	30
Meer dan 4		1	3	1	0	4	9
<b>N</b>		<b>23</b>	<b>94</b>	<b>76</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>240</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.15 Staat van de woning, volgens groep**

	Alle respondenten	Rcent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
In goede staat	56,5	63,1	47,6	47,3	45,8
In matige staat	31,7	28,4	36,2	43,0	34,8
In slechte staat	10,6	7,8	14,3	8,6	17,0
In zeer slechte staat	1,2	0,7	1,9	1,1	2,5
<b>N</b>	<b>246</b>	<b>141</b>	<b>105</b>	<b>93</b>	<b>118</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.16 Delen van binnenfuncties in huidige en gewenste woning, per groep**

% met ...	Alle respondenten		Rcent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Gedeelde binnenfuncties	12,0	20,0	11,3	20,4	13,0	19,4	9,6	23,4	12,4	12,4
Gedeelde keuken	6,4	4,8	4,2	4,2	9,3	5,6	5,3	3,2	5,8	2,5
Gedeelde living	6,8	4,0	3,5	2,8	11,1	5,6	5,3	3,2	5,8	1,7
Gedeelde was- of bergruimte	6,8	10,4	7,0	11,3	6,5	9,3	3,2	8,5	7,4	5,8
Gedeelde gastenruimte	4,8	9,2	4,2	8,5	5,6	10,2	3,2	9,6	5,0	4,1
<b>N</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>121</b>	<b>121</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.17 Beschrijving buitenruimte in huidige en gewenste woning, per groep**

% met ...	Alle respondenten		Rcent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Privé tuin	40,4	61,2	34,5	59,2	48,2	63,9	53,2	74,5	27,3	58,7
Gedeelde tuin	10,4	16,0	12,0	16,2	8,3	15,7	6,4	17,0	9,9	11,6
Privé terras/binnenkoer	36,0	40,0	43,0	37,3	26,9	43,5	31,9	36,2	38,0	45,5
Gedeeld terras/binnenkoer	6,8	6,0	6,3	5,6	7,4	6,5	4,3	4,3	11,6	5,0
Geen tuin/terras/binnenkoer	15,2	2,0	16,9	1,4	13,0	2,8	14,9	1,1	22,3	3,3
Privé fietsenstalling en/of parkeerruimte	16,0	24,4	14,8	24,7	17,6	24,1	17,0	21,3	11,6	26,5
Gedeelde fietsenstalling en/of parkeerruimte	11,6	19,2	14,8	19,7	7,4	18,5	6,4	13,8	14,1	18,2
<b>N</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>121</b>	<b>121</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

## b1.3 Voorzieningen in en kenmerken van de buurt

Tabel b1.18 Voorzieningen aanwezig in de buurt in huidige en gewenste woning, per groep

% met ...	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Halte openbaar vervoer	93,6	78,8	96,5	77,5	89,8	80,6	93,3	73,1	93,9	77,7
Autodeelstandplaats	24,4	35,6	21,1	32,4	28,7	39,8	22,7	33,6	28,5	40,8
Kinderdagverblijf							49,6	26,1		
Lagere school							79,8	49,6		
Middelbare school							51,3	50,4		
Supermarkt	79,6	76,4	85,2	74,7	72,2	78,7	80,7	75,6	77,7	73,1
Bakker/slager/groentewinkel	82,4	80,0	85,9	80,3	77,8	79,6	84,0	83,2	77,7	78,5
Markt	36,4	30,4	35,9	28,9	37,0	32,4	32,8	31,9	31,5	28,5
Sportvoorziening	44,8	32,8	52,8	31,7	34,3	28,7	35,3	35,3	39,2	29,9
Cultuurvoorziening	43,6	33,6	50,7	37,3	34,3	28,7	35,3	35,3	39,2	29,9
Speeltuin voor jonge kinderen	56,0	31,2	60,6	33,1	50,0	28,7	71,4	45,4	51,5	23,9
Speeltuin/samenkomstplaats voor oudere kinderen	32,4	26,8	36,6	30,3	26,9	22,2	40,3	42,9	29,2	15,4
Bankjes of andere mogelijkheden om samen te komen	55,6	40,0	61,3	40,1	48,2	39,8	54,6	47,1	51,5	41,5
N	250	250	142	142	108	108	119	119	130	130

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.19 Kenmerken van de buurt in huidige en gewenste woning, per groep**

%	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
Dichtbij de natuur	34,0	49,6	31,0	48,6	38,0	50,9	35,3	51,3	32,3	56,2
Dichtbij een park	49,2	52,0	54,2	52,1	42,6	51,9	49,6	55,5	51,5	54,6
Er is veel groen	45,2	62,4	49,3	64,8	39,8	59,3	42,9	63,9	42,3	59,2
Veilig om buiten te spelen/wandelen	32,0	59,2	35,2	62,7	27,8	54,6	31,9	67,2	29,2	60,0
Verkeersveilig	28,8	58,4	29,6	60,6	27,8	55,6	26,1	70,6	26,2	59,2
Autovrij of autoluw	12,4	35,6	14,1	37,3	10,2	33,3	10,1	33,6	10,8	35,4
Actieve buurtwerking	18,0	24,8	21,8	28,2	13,0	20,4	21,9	21,9	16,9	25,4
Een goede sfeer	36,4	66,0	40,9	69,0	30,6	62,0	40,3	69,8	34,6	63,9
Rustige buurt	51,6	67,2	59,9	64,1	40,7	71,3	49,6	67,2	52,3	70,8
Levendige buurt	20,0	13,6	19,7	16,9	20,4	9,3	24,4	15,1	21,5	14,6
Woningen zijn er van goede kwaliteit	30,4	54,8	32,4	55,6	27,8	53,7	36,1	52,9	26,2	56,9
Goede luchtkwaliteit	17,2	48,0	16,2	53,5	18,5	40,7	21,0	51,3	17,7	46,2
Geen geluidshinder	26,8	57,6	28,2	54,9	25,0	61,1	23,5	58,0	22,3	53,9
<b>N</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.20 Rol voorzieningen en buurtkenmerken in huidige en gewenste woning, per groep**

De rol in de keuze van de woning van de aanwezigheid van aangeduide ...	Alle respondenten		Recent verhuisd		Zoekers		Huishoudens met kinderen		Huishoudens met lage inkomens	
	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens	Nu	Wens
<b>Voorzieningen</b>										
Ja, in belangrijke mate een rol in de woningkeuze	40,4	59,8	43,9	55,0	35,9	65,7	44,6	55,3	44,4	62,9
Ja, enigszins	35,5	28,2	38,9	31,0	31,1	24,8	33,7	31,8	31,6	24,1
Nee	20,8	7,7	15,8	9,3	27,4	5,7	16,3	5,9	22,2	10,3
Weet het (nog) niet	3,3	4,3	1,4	4,7	5,7	3,8	5,4	7,1	1,7	2,6
<b>N</b>	<b>245</b>	<b>234</b>	<b>139</b>	<b>129</b>	<b>106</b>	<b>105</b>	<b>92</b>	<b>85</b>	<b>117</b>	<b>116</b>
<b>Buurtkenmerken</b>										
Ja, in belangrijke mate een rol in de woningkeuze	43,8	71,1	47,1	69,0	39,4	73,6	41,1	58,8	47,0	75,9
Ja, enigszins	30,4	22,1	33,1	24,0	26,9	19,8	30,0	31,8	31,3	17,2
Nee	22,9	4,7	19,1	4,7	27,9	4,7	23,3	4,7	20,9	5,2
Weet het (nog) niet	2,9	2,1	0,7	1,9	5,8	1,9	5,6	4,7	0,9	1,7
<b>N</b>	<b>240</b>	<b>235</b>	<b>136</b>	<b>129</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>115</b>	<b>116</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

## b1.4 Nieuwe wooninitiatieven

Tabel b1.21 Deelname aan nieuwe wooninitiatieven overwogen in de zoektocht, volgens groep

% overwogen deel te nemen aan nieuw wooninitiatief	Alle respondenten	Recent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
Ja, en ik woon er nu in of ben betrokken in toekomstig project	7,0	10,0	2,9	6,5	5,9
Ja, ik ben (ook) op zoek naar een nieuw wooninitiatief	18,5	14,3	24,3	21,7	16,0
Nee, ik ken het niet of wist niet dat ze in Brugge bestonden	36,6	35,7	37,9	43,5	43,7
Nee, ik ben niet geïnteresseerd in zulke initiatieven	33,7	36,4	30,1	25,0	30,3
Andere	4,1	3,6	4,9	3,3	4,2
<b>N</b>	<b>243</b>	<b>140</b>	<b>103</b>	<b>92</b>	<b>119</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

Tabel b1.22 Deelname aan type van nieuwe wooninitiatieven, volgens groep

% (N) overwogen deel te nemen aan nieuw wooninitiatief	Alle respondenten	Recent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
Co-housing	88,2 (15)	100 (14)	33,3 (1)	83,3 (5)	71,4 (5)
Gemeenschappelijk wonen	5,9 (1)	-	33,3 (1)	16,7 (1)	14,3 (1)
Kleinschalig of compact wonen	5,9 (1)	-	33,3 (1)	-	14,3 (1)
Huurder met aandelen	-	-	-	-	-
Kangoeroewonen	5,9 (1)	7,1 (1)	-	-	14,3 (1)
<b>N</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019



## b1.5 Moeilijkheden bij het vinden van een woning

Tabel b1.23 Bereidheid tot betalen voor de woning, volgens groep

In euro	Alle respondenten	Rcent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
Huurprijs	576	607	540	624	538
Afbetaling van een lening	824	856	787	887	741
Koopprijs (incl. btw/registratierechten)	311.779	343.020	270.405	314.079	286.087
N	178/95/86	97/51/49	81/44/37	66/47/38	105/29/23

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

Tabel b1.24 Moeilijkheden vinden van een woning, volgens groep

%	Alle respondenten	Rcent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
Moeilijk een woning/buurt te vinden die aan wensen voldeed	82,5	74,1	93,4	81,7	82,6
N	245	139	106	93	121
Betaalbare woning vinden	89,1	89,3	88,9	89,5	90,0
Voldoende grote woning vinden	45,1	44,7	45,5	57,9	48,0
Woning met tuin vinden	49,0	48,5	49,5	59,2	46,0
Voldoende kwaliteitsvolle woning vinden	53,0	50,5	55,6	52,6	52,0
Voldoende energiezuinige woning vinden	45,1	44,7	45,5	43,4	46,0
Vinden woning op juiste locatie	40,1	38,8	41,4	42,1	34,0
Vinden woning in de buurt van groen	27,2	19,4	35,4	27,6	27,0
Vinden van woning goed bereikbaar gelegen	27,2	35,0	19,2	21,1	32,0
N	202	103	99	76	100

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.25 Andere moeilijkheden bij het vinden van een woning**

Antwoorden op 'andere problemen bij vinden van een woning' (N=11)	Door iemand uit groep ...
Vocht vrije woning - veel woningen in Brugge hebben last van opstijgend vocht of zijn hopeloos verouderd.	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Rustige plek om te wonen	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Grond vinden waar we zelf konden bouwen in Brugge binnenstad	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Rustig gelegen, bereik met de fiets, auto parkeer problemen, niet te veel lawaai hinder	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen
Niet genoeg inkomen voor een buitenlandse moeder alleenstaande met 2 kinderen	Naar Brugge verhuisd, gezin met kinderen, laag inkomen
Huur prijzen veel te hoog .huurprijs veel te hoog en woning is dan nog niet in goede staat enz. en als alleenstaande zeer moeilijk om een woning te verkrijgen wegens je inkomsten	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen
Co-housingproject vinden	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen
Afgewerkte woning vinden overeenkomstig eigen smaak (ik noch familieleden zijn handig of kunnen verbouwen)	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
- op zoek geweest naar een 'warme' buurt waar burens aandacht hebben voor elkaar	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
- een woning te vinden die aangepast was voor een rolstoel	Binnen Brugge verhuisd, gezin met kinderen, laag inkomen
De aanwezigheid van een fietsenberging en parking	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.26 Verwachtingen voor woning bijstellen tijdens zoektocht, volgens groep**

% verwachtingen bijgesteld op basis van budget en beschikbaarheid van woningen tijdens zoektocht	Alle respondenten	Recent verhuisd	Zoekers	Huishoudens met kinderen	Huishoudens met lage inkomens
Verwachtingen bijgesteld	69,1	62,9	77,4	67,0	72,7
N	246	140	106	94	121
Budget verhogen	57,1	55,7	58,5	61,9	61,4
Grotere lening nemen	11,8	12,5	11,0	14,3	10,2
Oppervlakte binnenruimte verlagen	23,5	19,3	28,1	22,2	15,9
Aantal slaapkamers verlagen	22,4	23,9	20,7	31,8	18,2
Oppervlakte buitenruimte verlagen	25,9	25,0	26,8	25,4	22,7
In goedkopere buurten zoeken	23,5	20,5	26,8	25,4	21,6
In verderaf gelegen buurten zoeken	21,8	17,1	26,8	17,5	17,1
Kwaliteit woning verlagen	34,1	36,4	31,7	39,7	33,0
Andere aanpassing	8,8	9,1	8,5	4,8	10,2
<b>N</b>	<b>170</b>	<b>88</b>	<b>82</b>	<b>63</b>	<b>88</b>

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

**Tabel b1.27 Andere aanpassingen van de verwachtingen bij het vinden van een woning**

Antwoorden op 'andere aanpassingen van de verwachtingen over de woning' (N=15)	Door iemand uit groep ...
Geen garage	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Termijn bouwaanvraag tot klaar heeft te veel tijd in beslag genomen (co-housing-project, procedures verliepen langzaam gezien 'nieuw')	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Alleen sociale woning was de mogelijkheid	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen
Op van de basis van grootte van de studio en het bereiken met een trap naar het derde verdiep. Omdat ik geen kosten heb voor gas en elektriciteit en water. En nul isolatievoorzieningen	Naar Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen
Overal wachtlijsten voor mensen met beperkingen en daarom in noodstudio.	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen
Je vindt geen woning in die prijsklasse die niet vochtig is of in orde; meer kan ik mij ook niet permitteren want zo hoop ik op een huurpremie te krijgen, huur je hoger dan krijg je die niet, dus die prijs moet voldoen...wat het is interesseert mij niet, als ik hier maar weg ben want het is hier mooi maar niet leefbaar	Zoekend, geen kinderen, laag inkomen
Ja wij zoeken maximaal 5 slaapkamers wat niet evident is	Zoekend, gezin met kinderen, laag inkomen
Stille buurt	Zoekend, geen kinderen, laag inkomen
Vrede nemen met de gevelbreedte (3,75m!)	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, midden tot hoog inkomen
Beperkt aanbod voor personen met een beperking(ASS) in samenwerking met een voorziening binnen de sociale huurmarkt	Zoekend, geen kinderen
Woning moest nog deels gerenoveerd worden, nieuwe ramen,....	Binnen Brugge verhuisd, gezin met kinderen, midden tot hoog inkomen
Wou liever huis dan appartement, wou liever eigen tuintje of terrasje op gelijkvloers, wou liever geen rechtstreekse burens, wou stillere omgeving rond mij, (had weinig tijd om te beslissen dus misschien te snel beslist)	Binnen Brugge verhuisd, geen kinderen, laag inkomen
Huis kopen waaraan veel gerenoveerd dient te worden	Zoekend, geen kinderen, laag inkomen
Moeten vrede nemen met de drukke weg omdat er vanuit de bevoegde instanties geen inspanningen geleverd worden om de verkeersleefbaarheid voor de bewoners te garanderen (lees: honderden snelheidsovertreders per dag worden totaal genegeerd en zelfs ontkend)	Zoekend, gezin met kinderen, midden tot hoog inkomen
Sociale woning maar geen bejaardenwoning	Zoekend, geen kinderen, laag inkomen

Bron Woonwensensurvey Brugge 2019

## REFERENTIES

- Agentschap Binnenlands Bestuur** (2018). *Stadsmonitor 2017. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*, Brussel, p. 428.
- Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Hout, K., Vermeir, D. & Verstraete, J.** (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Damen, S., Dehaene, M., Van den Broeck, K., & Winters, F.** (2019). *Woonuitdagingen voor Antwerpen*. Onderzoek ter inspiratie van de actualisatie van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen.
- Damen, S., Vastmans, F., & Buyst, E.** (2016). *The effect of mortgage interest deduction and mortgage characteristics on house prices*. *Journal of Housing Economics*, 34, 15-29.
- De Peuter, B.** (2011). Hoofdstuk 4. Prestatiemanagement. In: Bouckaert, G., Hondegem A., Voets, J., Op de Beeck, S., Cautaert, E., *Handboek overheidsmanagement*. Brugge: Van den Broele.
- Dreesen, S., & Damen, S.** (2020). *The accuracy of homeowners' valuations in the 21st century*.
- Goeyvaerts, G., & Buyst, E.** (2019). Do market rents reflect user costs? *Journal of Housing Economics*, 44, 112-130.
- Helgers, R., & Vastmans, F.** (2016). *De Huurschatter. Deel 3. Een loglineaire benadering*, Steunpunt Wonen, p. 59.
- Heylen, K.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Pannecoucke, I., & De Decker, P.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- Ryckewaert, M., & Vastmans, F.** (2011). *Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden. Conclusies en aanbevelingen*. Rapport in opdracht van Agentschap voor Binnenlands Bestuur Team Stedenbeleid.
- Storms, B. & K. Van den Bosch (eds.)** (2009), *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*, Acco Leuven/Den Haag.
- Vanneste, D., Thomas, I., & Laureysen, I.** (2004). Fysische staat van de woning, *Ruimte en Planning*, 24, 4, 12-36.
- Vandekerckhove, B., De Waele, A., Meeus, R., Morisse, B.** (2019). Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.

**Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2017). *Een nieuwe indicator voor de fysische staat van de woning*, Steunpunt Wonen, Leuven, 24 p.

**Van den Broeck K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

**Van den Broeck, K., & Winters, S.** (2018). *Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren*. Leuven: Steunpunt Wonen, 196 p.

**Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. m.m.v. De Boeck, S.,** *Gemeenschappelijk wonen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.

Vastmans, F. (2019). *De Huurschatter. Nieuwe resultaten versie 3, 2019*. Leuven: Steunpunt Wonen

**Winters S., Buyst, E., Ceulemans, W., Elsinga, M., Heylen, K., Ryckewaert, M., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., Vastmans, F., & Verbeeck, G.** (2018), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.