Woningovertal

bekijk online versie:
https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/woningovertal

Geografisch bereik	Temporeel bereik	Laatste update
Vlaanderen	1995-2025	05/08/2026

14% meer woningen dan gezinnen

Ruimtelijk rendement is een belangrijke doelstelling in de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit betekent onder meer dat de beschikbare ruimte en woningvoorraad optimaal en efficiënt gebruikt wordt. Overtollige leegstand of onderbenutting wordt daarbij vermeden. Om hier zicht op te hebben, en mee de bouwshift te monitoren, is het woningovertal interessant.

Idealiter is het aantal woningen gelijk aan het aantal gedomicilieerde huishoudens. Er is echter een zekere frictieleegstand nodig om een vlotte verhuis van huishoudens mogelijk te maken. De frictieleegstand is de kortdurende leegstand (wat te koop en te huur staat), die door de band genomen rond de 3,5% zou moeten liggen. Is het aantal woongelegenheden groter dan die marge, dan is de woningmarkt meer ontspannen.

In 2025 zijn er 14% meer woongelegenheden dan gedomicilieerde huishoudens in Vlaanderen. Dit woningovertal kan het gevolg zijn van (langdurige) leegstand, tweede verblijven, studentenhuisvesting en andere woningen waar niemand gedomicilieerd is. Het steeg sterk in de periode 1995-2001, waarna het daalde tot 2008. Tussen 2008 en 2021 nam het woningovertal opnieuw gestaag toe. De groei van het aantal woongelegenheden was dus groter dan de groei van het aantal huishoudens. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er meer woningen gebouwd werden dan dat er huishoudens bijkwamen. Het opdelen van bestaande panden en het herbouwen van gesloopte woningen tot appartementen kunnen ook een rol spelen. Sinds 2022 is de stijging van het woningovertal wel gestopt.

Woningovertal hoog aan de kust en in grootsteden

Het woningovertal is het hoogst in de kuststreek, enkele grootsteden en een aantal landelijke gemeenten. Wellicht heeft dit te maken met de aanwezigheid van tweede verblijven (vnl. aan de kust), studentenkoten (in de studentensteden Gent en Leuven) en kamer- of woningverhuur via deelplatformen zoals Airbnb (kunststeden zoals Antwerpen, Gent, Leuven en Mechelen, en festivaltrekpleisters zoals Boom). Daarnaast speelt ook langdurige leegstand een rol in de verschillen tussen de gemeenten.

Aanvullende informatie

Definitie

Het woningovertal geeft de verhouding weer tussen het aantal woongelegenheden en het aantal gedomicilieerde huishoudens.

Verantwoording en beleidscontext

Ruimtelijk rendement is een belangrijke doelstelling in de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit betekent o.m. dat de beschikbare ruimte en woningvoorraad optimaal en efficiënt gebruikt wordt. Overtollige leegstand of onderbenutting wordt daarbij vermeden. Om hier zicht op te hebben is het woningovertal interessant. Het helpt ook mee de bouwshift te monitoren.

Doelen

Idealiter is het aanbod aan woningen gelijk aan het aantal gedomicilieerde huishoudens. Er is echter een zekere frictieleegstand nodig om een vlotte verhuis van de huishoudens mogelijk te maken. De frictieleegstand is de kortdurende leegstand (wat te koop en te huur staat), die door de band genomen best rond de 3,5% zou moeten liggen. Is het aantal woongelegenheden groter dan die marge, dan is de woningmarkt meer ontspannen.

Gerelateerde documenten

Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Databronnen

Huishoudens en gebouwenpark (Statbel)

Berekeningswijze

Het woningovertal wordt berekend door het totaal aantal woongelegenheden te delen door het totaal aantal huishoudens.

De woongelegenheden zijn de tellingen volgens de Statbel-statistieken, i.h.b. het totaalcijfer R7 van T8 uit het register van het gebouwenpark. De huishoudens omvatten alle types en zowel de private als collectieve huishoudens (bv. rusthuisbewoners), zoals opgenomen in de tabel omtrent de structuur van de bevolking.

Huishoudens

Gebouwenpark

Bovenliggende onderwerpen
Ruimte
Bouwshift
Duurzame ruimtelijke ontwikkeling