

Onbebouwde woonpercelen

bekijk online versie:

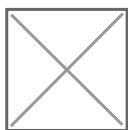
<https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/onbebouwde-woonpercelen>

Geografisch bereik	Temporeel bereik	Laatste update
Vlaanderen	2014-2024	13/02/2026

Ruim 43 800 ha onbebouwde woonpercelen beschikbaar

Vlaanderen wil zowel een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen als voldoende ruimte voor natuur, groen en water. Het combineren van beide doelstellingen vormt een uitdaging. De Taskforce Wonen-Ruimte formuleert de ambitie om tegen 2050 450 000 extra kwalitatieve, meer betaalbare en duurzame woningen te realiseren. Om die bijhorende woonbehoefte op te vangen, kan de reeds bebouwde ruimte getransformeerd of verdicht worden. Een andere manier is het aanspreken van de beschikbare grondreserves voor wonen, bv. wanneer de woningmarkt plaatselijk onder druk staat.

In 2024 hadden 294 445 onbebouwde woonpercelen in Vlaanderen een bestemming die woningen en aanverwante functies (zoals buurtwinkels, voorzieningen en lokale bedrijfjes) toelaat, samen goed voor een totale oppervlakte van 43 872 ha. 60% van deze oppervlakte (26 126 ha) ligt in woongebieden en zo'n 25% (11 150 ha) in woonreservegebieden. Daarnaast ligt nog 15% (6 596 ha) in een verkaveling buiten deze woon(reserve)gebieden.



Deze grondreserves zijn juridisch en planologisch beschikbaar voor woningbouw. Zij omvatten de onbebouwde bebouwbare percelen in enerzijds woongebieden, in de brede zin van het woord (woongebied, landelijk woongebied, woonparken, woonreservegebied ...), en anderzijds goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen buiten die woongebieden. Hierbij wordt het onderscheid gemaakt tussen de woongebieden en de [woonreservegebieden](#). Die laatste groep is immers niet zomaar bebouwbaar; enkel via een vrijgavebesluit kunnen 'gestolpte' woonreservegebieden ontwikkeld worden.

Oppervlakte van de grondreserves neemt verder af

De oppervlakte van de grondreserves voor woningbouw neemt geleidelijk aan af. Conform de [Ruimteboekhouding uit het RSV](#) wordt in Vlaanderen immers netto geen woongebied bijbestemd, terwijl het aantal huishoudens wel verder toeneemt. Hierdoor daalt de oppervlakte aan bouwgronden, ook al wordt er met hogere dichtheid gebouwd. Waar in 2014 nog bijna 51 000 ha onbebouwde woonpercelen beschikbaar was, is dat in 2024 gezakt tot ruim 43 800 ha.



Grootste reserves in de steden en in Limburg

In West-Vlaanderen nemen de onbebouwde woonpercelen de kleinste oppervlakte in. Bij de opmaak van de gewestplannen werden daar minder woongebieden voorzien dan in andere provincies. De woonbehoefte is er ook lager; sommige - voornamelijk landelijke - gemeenten verwachten de komende jaren zelfs een afname van het aantal huishoudens. De grootste reserves zijn nog voorhanden in Limburg en in de (grotere) steden. De laatstgenoemde groep dankt dit niet alleen aan de geplande

bestemmingen bij de opmaak van het gewestplan, maar ook aan haar doorgaans groter grondgebied.



Aanvullende informatie

Definitie

De onbebouwde woonpercelen zijn de bebouwbare percelen in woongebieden, in de brede zin van het woord (woongebied, landelijk woongebied, woonparken, woonreservegebieden ...), en in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen buiten die woongebieden. Een perceel is onbebouwd als (1) er geen hoofdgebouw groter dan 10 m² op staat binnen een afstand van 50 m tot de openbare weg, én (2) de bebouwing minder dan 10% van de oppervlakte inneemt.

Verantwoording en beleidscontext

Inzicht in de onbebouwde woonpercelen in Vlaanderen helpt om een grondbeleid op Vlaams niveau te voeren en in te schatten of de beschikbare grondreserves voor wonen aangesproken moeten worden om de woonopgave op korte (2030), middellange (2035) en lange termijn (2050) op te vangen. In die zin zijn de data nuttig als input voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en voor de Taskforce Wonen-Ruimte, die door de Vlaamse Regering opgericht werd op 7 februari 2025 om o.m. het bouwpotentieel in beeld te brengen.

Gerelateerde documenten

- [Beleidsplan Ruimte Vlaanderen](#)
- [Taskforce Wonen-Ruimte](#)

Databronnen

- Grootchalig Referentiebestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB)
- Ruimteboekhouding van het RSV
- Verkavelings- en omgevingsvergunningen (Vergunningenregister en Omgevingsloket)
- Landgebruikskaat 2013, 2019 en 2022

Berekeningswijze

De gemeenten houden in principe een register bij van enerzijds alle onbebouwde percelen in het woongebied, vermeld op de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, en anderzijds alle percelen op hun grondgebied waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat (BVR dd. 10/7/2008). In de praktijk beschikt evenwel niet elke gemeente over een dergelijk register. Daarom stelt het Departement Omgeving een digitaal vermoedensregister van onbebouwde percelen in woongebied (vROP) op voor heel Vlaanderen, conform de technische richtlijnen die het beleidsdomein Omgeving ook ter beschikking stelt van de gemeenten.

Het vROP bestaat uit de onbebouwde percelen in de categorie 'wonen' van de Ruimteboekhouding. Wegenis en andere percelen die niet in aanmerking komen om op te bouwen, zoals speelvelden en pleinen, werden weggefilterd. Voor meer informatie over de methode wordt verwezen naar het rapport 'Berekening van de realisatiegraden van de woongebieden in Vlaanderen' en de technische richtlijnen voor de opmaak van een gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Datakwaliteit, methodekwaliteit en mogelijke verbeteringen

Het vermoedensregister van het Departement Omgeving wordt semi-automatisch berekend en kwantitatief en kwalitatief geëvalueerd om een zo hoog mogelijke juistheid te bereiken. Het kan echter verschillen vertonen met de gemeentelijke registers die de lokale besturen opmaken. Zij steunen namelijk niet alleen op de Vlaamse technische richtlijnen, maar vaak ook op specifieke terreinkennis en beleidskeuzes die niet op Vlaams niveau beschikbaar zijn.

Gerelateerde documenten

- [Berekening van de realisatiegraden van de woongebieden in Vlaanderen](#)
- [Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register van de onbebouwde percelen](#)

- [Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen \(10/7/2008\)](#)
- [Grootschalig Referentiebestand](#)
- [Landgebruik 2013](#)
- [Landgebruik 2019](#)
- [Landgebruik 2022](#)

Bovenliggende onderwerpen

[Ruimte](#)

[Bouwshift](#)