

Juni 2025

ING vastgoedstudie

Van mismatch naar evenwicht: de Belgische woningmarkt in transitie tegen 2040

De Belgische woningmarkt staat de komende jaren niet alleen voor de uitdaging om in te spelen op bevolkingsgroei, maar ook op de toenemende diversiteit in woonbehoeften. Tegen 2040 worden 447.000 extra huishoudens verwacht, waarvan 71% alleenstaanden. Hierdoor daalt de gemiddelde gezinsgrootte, wat leidt tot een veranderende vraag naar woningtypes die beter aansluiten bij kleinere huishoudens.

De nieuwbouwmarkt zal deze vraag echter niet alleen kunnen opvangen. Door lange vergunningsprocedures en een dalend aantal projecten staat de sector al enkele jaren onder druk. Daarom wordt de renovatiemarkt een cruciale schakel in de oplossing. Het herbestemmen van onderbenutte woningen en leegstaande (kantoor)gebouwen biedt kansen om het aanbod uit te breiden en beter af te stemmen op de evoluerende woonnoden.

Een hervorming van de vergunningsprocedures, samen met een actieve stimulans voor compacte en gedeelde woonvormen kan ook helpen om in te spelen op deze veranderende woonbehoeften. Daarnaast kunnen beleidsmaatregelen rond woningsplitsing en herbestemming van leegstaande gebouwen bijdragen aan een efficiënter gebruik van de bestaande infrastructuur. Dergelijke toekomstgerichte aanpak kan bijdragen aan een woningmarkt die meegroeit met de maatschappelijke en demografische evoluties.

Demografische trends leiden tot toename in vraag naar huisvesting

De Belgische bevolking wordt steeds ouder

In 2024 telde België 11.763.650 inwoners, en volgens het [Federaal Planbureau](#) zal dit aantal de komende jaren blijven stijgen. Opvallend daarbij is dat niet alleen de bevolking groeit, maar ook veroudert. Het aandeel ouderen neemt gestaag toe, wat wijst op een structurele vergrijzing van de samenleving. Deze trend wordt versterkt door de [stijgende levensverwachting](#): in 2023 bedroeg die bij geboorte 82,5 jaar, een toename van 8% ten opzichte van 1990. Daarmee doet België het iets beter dan buurlanden zoals Duitsland en Nederland, al blijft Frankrijk nog net voor. Door de langere levensverwachting is het aandeel 65-plussers gestegen tot bijna 20% van de totale bevolking, een toename van 13% ten opzichte van tien jaar geleden. Het aantal personen onder de 65 jaar is daarentegen met bijna 3% afgenomen over diezelfde periode. Tegelijkertijd is het aantal geboortes in het afgelopen decennium geleidelijk gedaald, tot 110.198 in 2023¹. Dit ligt aanzienlijk lager dan tijdens de babyboomperiode van 1946 tot 1970, toen het jaarlijkse geboortecijfer nog boven de 140.000 lag. De generaties die in deze periode geboren werden, behoren nu al gedeeltelijk tot de groep 65-plussers. Tegen 2040 zal ook de rest van deze generatie de kaap van 65 jaar overschrijden. Hierdoor zal het aandeel ouderen in de bevolking verder toenemen en dus ook de vergrijzing. De combinatie van een dalend geboortecijfer en een stijgende levensverwachting versterkt zo de demografische verschuiving naar een oudere samenleving.

Alissa Lefebvre

Econoom

Brussel +32 (0) 471 31 18 91

Alissa.lefebvre@ing.com

¹ Data van Statbel toont dat het aantal geboortes in 2023 (de meest recente data) 12% lager lag dan in 2013.

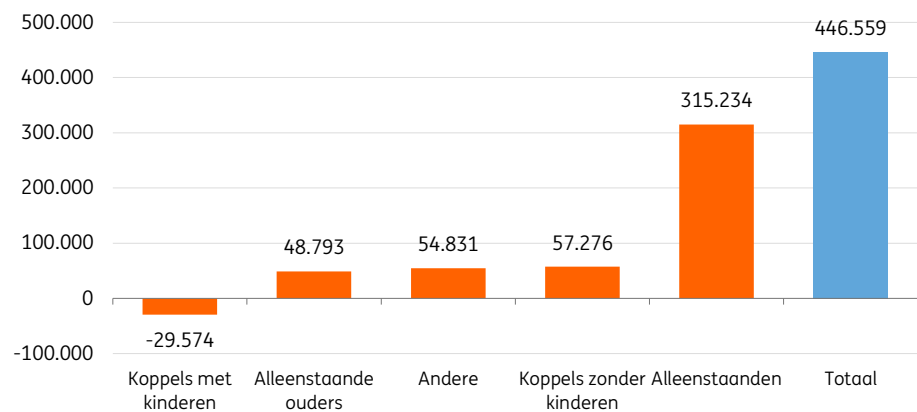
Vergrijzing zorgt voor meer (kleinere) huishoudens

Tegen 2040 zullen er naar schatting ongeveer 447.000 extra huishoudens bijkomen ten opzichte van 2024. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van deze huishoudens ingrijpend: het aantal koppels met kinderen daalt, terwijl het aandeel koppels zonder kinderen, alleenstaande ouders en alleenstaanden toeneemt. Dit zorgt ervoor dat de gemiddelde huishoudgrootte afneemt. Het grootste deel van deze groei komt dan voort uit de toename van alleenstaanden: zij zullen naar verwachting instaan voor bijna 71% van de totale toename in huishoudens en tegen 2040 bijna 40% van de bevolking uitmaken. Dit is niet alleen het gevolg van de vorming van nieuwe eenpersoonshuishoudens door vrijgezellen, maar ook van het uiteenvallen van bestaande huishoudens door overlijden, scheiding of andere levensomstandigheden. De vergrijzing speelt hierin ook een belangrijke rol, aangezien ouderen vaker alleen komen te staan.

Deze demografische verschuivingen zullen niet alleen de vraag naar woningen doen toenemen, maar ook de aard van die vraag veranderen. Er zal meer behoefte zijn aan kleinere, aangepaste en toegankelijke woningen die inspelen op de noden van alleenstaanden en ouderen.

Fig. 1: Stijging van het aantal huishoudens tegen 2040

(Per type huishouden, ten opzichte van 2024)

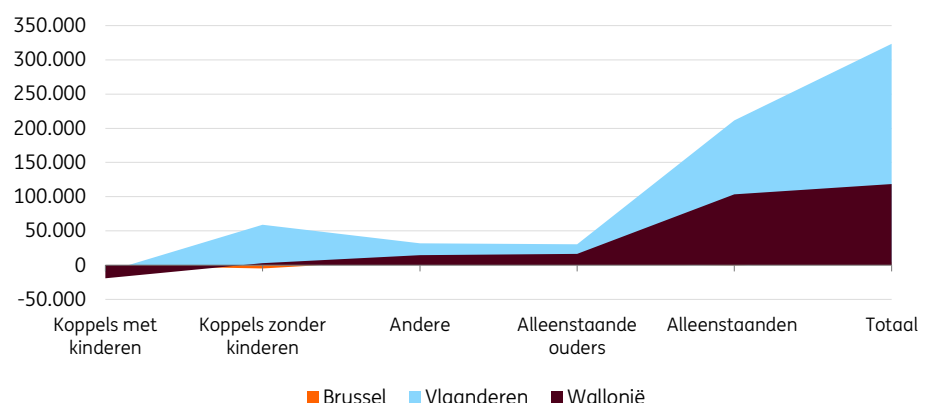


Bronnen: Federaal Planbureau, berekeningen ING

Toch bestaan er aanzienlijke verschillen tussen de gewesten. Tussen 2002 en 2024, steeg het aantal alleenstaanden met 44% in Vlaanderen, gevolgd door 33% in Wallonië en 13% in Brussel. In de komende jaren zullen deze verschillen naar verwachting blijven bestaan. Wanneer we de opsplitsing maken tussen de gewesten, zal Vlaanderen de komende jaren het meeste bijdragen aan de groei in huishoudens én de sterkste stijging kennen in het aantal alleenstaanden (22%). Wallonië verwacht ook een stijging in huishoudens, waarvan het aantal alleenstaanden met 17%. Brussel vormt de uitzondering: het aantal huishoudens neemt toe, maar het aantal alleenstaanden stabiliseert (-0,04%).

Fig.2: Stijging van het aantal huishoudens én alleenstaanden tegen 2040 wordt voornamelijk gedreven door Vlaanderen

(Per type huishouden)



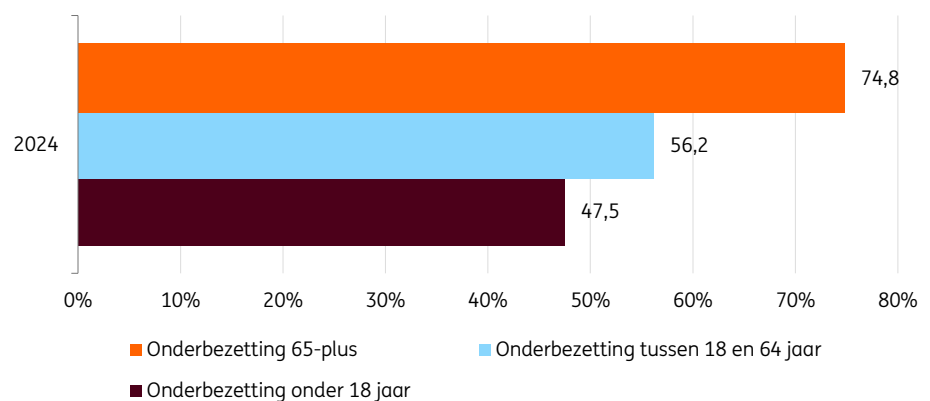
Impact vergrijzing op de woningmarkt

75% van 65-plussers wonen in onderbezetting

Het aantal beschikbare woonruimtes is een belangrijke factor voor wooncomfort en leefbaarheid. Toch zagen we het voorbije jaar een sterke stijging in 2024 in de overbezetting in de leeftijdscategorie van 18- tot 64-jarigen (van 5,6% naar 6,3%). Dit fenomeen treft deze leeftijdscategorie veel sterker dan de 65-plussers. Dit kan mogelijks verklaard worden door het beperkte woonaanbod én de te lage mobiliteit op de woningmarkt, voornamelijk gedreven door oude(re) generaties die in hun woning blijven wonen, ondanks dat deze te groot is voor hun noden. Volgens gegevens van Eurostat woont bijna 75% van 65-plussers in een onderbezette woning. Overbezetting is dan ook zeldzaam in deze groep, met slechts 1,7% die in een woning woont met te weinig kamers voor het aantal personen.

Fig.3: Onderbezetting van woningen voornamelijk bij 65-plussers

(Percentage van personen in onderbezetting per leeftijdscategorie)

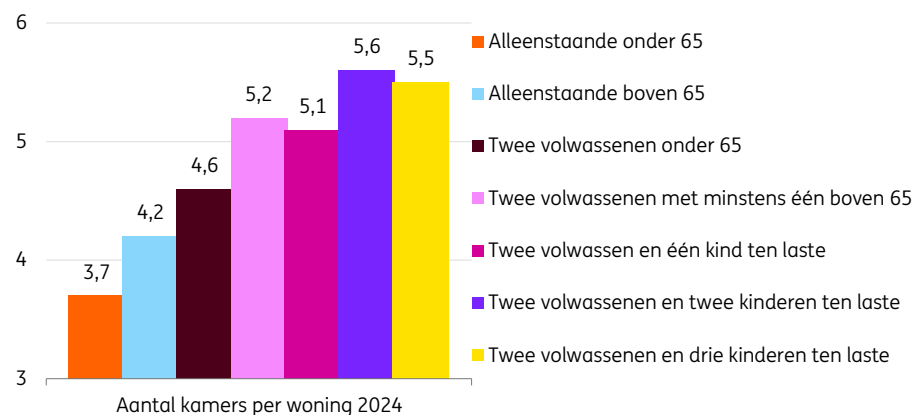


Bronnen: Eurostat

Koppels met minstens één 65-plusser wonen in grotere woningen dan gezin van drie

Volgens [data van Eurostat](#) bestaat een gemiddeld Belgisch gezin uit 2,3 personen en over het algemeen heeft elke persoon gemiddeld 2,1 woonruimtes² ter beschikking.

Fig. 4: Gemiddeld aantal woonruimtes per type huishouden



Bronnen: Eurostat, berekeningen ING

Toch zijn er aanzienlijke verschillen in woninggrootte afhankelijk van het type van huishouden. Zo hebben alleenstaanden gemiddeld 3,9 woonruimtes ter beschikking, terwijl een koppel 2,5 woonruimtes per persoon ter beschikking heeft.

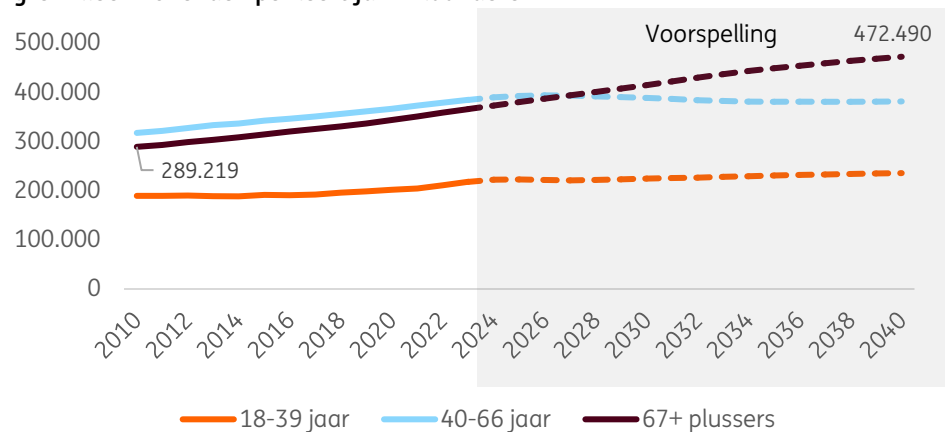
² Een woonruimte wordt gedefinieerd als een ruimte die nuttig is voor bewoning (wordt als nuttig beschouwd, elke kamer met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 4m², met uitzondering van badkamers en garages).

Daardoor bestaat de gemiddelde woning voor een alleenstaande uit bijna vier kamers, terwijl voor een koppel er slechts één kamer extra is. Wanneer een alleenstaande of minstens één persoon in een koppel ouder is dan 65 jaar, stijgt het aantal kamers respectievelijk naar 4,2 en 5,2. Daardoor beschikken alleenstaande 65-plussers gemiddeld over 14% meer woonruimte dan jongere alleenstaanden, terwijl koppels met ten minste één 65-plusser 13% meer ruimte hebben dan jongere koppels. Verder hebben twee volwassenen, waarvan minstens één boven de 65 jaar, zelfs gemiddeld meer woonruimte dan een koppel met één kind ten laste.

Aantal alleenwonende 67-plussers kent de sterkste stijging tegen 2040

Door de stijgende levensverwachting en de vergrijzing zal het aantal ouderen in de komende jaren blijven toenemen. Tegelijk neemt het aantal alleenwonenden in het algemeen toe, met de sterkste stijging bij de 67-plussers³. Zo zal volgens [Statistiek Vlaanderen](#) het aantal 67-plusser alleenwonenden in Vlaanderen toenemen met meer dan 100.000 tegen 2040. Dit kan indicatief zijn voor wat we kunnen verwachten voor de andere twee gewesten in België, proportioneel tot de evolutie van alleenstaanden per gewest.

Fig. 5: Alleenwonenden per leeftijd in Vlaanderen



Bronnen: waarnemingen 2010-2023: Statbel, vooruitzichten 2024-2040: Statistiek Vlaanderen

Onderzoek⁴ toont aan dat ouderen gemiddeld minder vaak verhuizen dan jongere generaties wanneer we de volledige woningmarkt bekijken. Zonder gerichte aanpassingen in het woningaanbod en de werking van de woningmarkt, dreigt deze trend de onderbezetting in deze leeftijdsgroep verder te versterken.

Veel ouderen blijken niet geneigd zijn om te verhuizen, vaak door een gebrek aan kennis over alternatieve woonvormen. Wanneer deze opties duidelijk worden toegelicht, neemt de bereidheid om te verhuizen echter aanzienlijk toe⁵. Toch speelt er meer dan alleen onwetendheid. Sociale factoren, zoals sterke gemeenschapsbanden en vertrouwde netwerken, maken het voor veel ouderen moeilijk om hun vertrouwde omgeving te verlaten. Verhuizen betekent voor hen vaak het verlies van deze vertrouwde structuur⁶. Bovendien is het aanbod van geschikte, kleinere woningen binnen de eigen buurt of het dorp vaak beperkt. Dit vergroot de drempel om te verhuizen nog verder. Al deze elementen maken duidelijk dat het verlaten van de eigen woonomgeving voor veel ouderen een ingrijpende stap is, en dus een belangrijke belemmering vormt voor hun verhuishetereidheid.

Pas nadat het woningaanbod versterkt wordt kan de mobiliteit op de woningmarkt verbeteren. Het is dus niet alleen belangrijk om het aanbod te vergroten, maar ook om dit

³ De data op statistiek Vlaanderen spreekt over 67-plussers in plaats van 65-plussers. Een analyse in de Tijd toont echter een gelijkaardige trend voor de groep van 65-plussers.

⁴ Een studie uitgevoerd door het IZA instituut voor arbeidseconomie.

⁵ Een studie uitgevoerd door de universiteit van Luik.

⁶ Verschillende studies tonen aan dat culturele en sociale factoren vaak een belangrijke rol spelen in de bereidheid tot verhuizen.

af te stemmen op de regionale noden en woonvoorkeuren. Wanneer dit aanbod er is, kan de (toekomstige) renovatieplicht in België een bijkomende stimulans vormen voor 65-plussers om effectief te verhuizen. Zeker wanneer deze verplichting ook van toepassing wordt op bestaande woningen zonder dat er sprake is van verkoop of verhuur. Uit onze enquête van januari 2024 blijkt dat mensen in deze leeftijdsgroep weinig interesse tonen in de aankoop van woningen met een slechte energiescore, zelfs als ze over voldoende financiële middelen beschikken om renovaties uit te voeren. Dit wijst op een bredere terughoudendheid tegenover ingrijpende renovatiewerken. We verwachten dan ook dat veel eigenaars in deze situatie liever verhuizen naar een instapklare woning in de buurt dan te renoveren.

Wonen in transitie: beleidsuitdagingen en kansen voor de Belgische woningmarkt

Balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt: een vooruitblik tot 2040

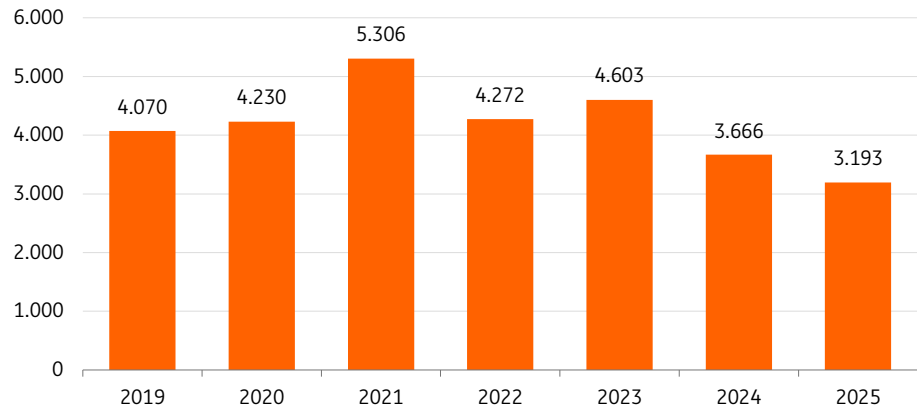
Met een stijgend aantal huishoudens, vooral in het aantal alleenstaanden, kunnen we ons afvragen of we dan afstevenen op een wooncrisis in de toekomst. In 2024 waren er voor elk huishouden ongeveer 1,06 woningen beschikbaar (inbegrepen tweede verblijven). Volgens schattingen van het Federaal Planbureau zal het aantal huishoudens tegen 2040 oplopen tot 5.609.698, wat neerkomt op zo'n 447.000 extra gezinnen ten opzichte van 2024. Als we ervan uitgaan dat de ratio van woningen over huishoudens hetzelfde blijft, dan hebben we nood aan 475.000 additionele woningen. Echter, dit houdt nog geen rekening met de woningen die elk jaar als onbewoonbaar worden bestempeld⁷, wat naar onze schatting neerkomt op bijna 9.000 woningen per jaar in België. Om het woningtekort op te vangen, zouden er dus ongeveer 39.000 nieuwe woningen per jaar moeten worden bijgebouwd. Wanneer we dit afzetten tegen het gemiddelde bouwtempo van de afgelopen tien jaar — jaarlijks zo'n 53.000 nieuwe woningen — lijkt in eerste instantie de bouwsector over voldoende capaciteit te beschikken om aan deze behoefte te voldoen.

Toch lijkt die inschatting mogelijk te optimistisch. Het afgelopen jaar groeide het woningaanbod met ongeveer 10.000 woningen minder dan het gemiddelde, en voor de komende jaren [verwachten we](#) slechts een geleidelijk herstel van de nieuwbouwsector. De bouwsector zal namelijk verschillende obstakels moeten overwinnen voordat hij zich volledig kan herstellen. Door het lage aantal bouwvergunningen dat in 2023 werd uitgegeven (bijna 7% minder voor nieuwbouwwoningen), konden er in 2024 minder nieuwe projecten starten. In 2024 daalde het aantal toegekende bouwvergunningen nog verder, met zelfs 13% minder vergunningen voor nieuwbouwwoningen. Ook de cijfers voor de eerste maanden van 2025 bevestigen de neerwaartse trend: in januari werden er minder bouwvergunningen afgeleverd dan in dezelfde periode het jaar voordien. Dit wijst erop dat het nieuwe woningaanbod in 2025 – en mogelijk ook in 2026 – opnieuw lager zal uitvallen.

⁷ In Vlaanderen werd ongeveer 0,16% van het bestaande woningpark als onbewoonbaar verklaard in 2023. We gaan uit van een gelijkaardige trend in België, wat neerkomt op bijna 9000 woningen die jaarlijks onbewoonbaar worden verklaard.

Fig. 6: Steeds minder nieuwbouwprojecten kunnen van start gaan

(Aantal verkregen residentiële nieuwbouwvergunningen voor woningen in eerste maand van elk jaar)



Bronnen: Statbel, berekeningen ING

Daarnaast wordt een deel van het woningbestand gebruikt als tweede verblijf dat niet verhuurd wordt, waardoor deze woningen niet gebruikt kunnen worden als hoofdverblijfplaats en het aantal beschikbare woningen dus lager uitvalt. Verder spelen er twee trends die bepalend kunnen zijn voor de mate waarin het woningaanbod de vraag zal kunnen bijbenen. Aan de vraagzijde blijkt uit [recent onderzoek](#) dat steeds meer Nederlanders interesse tonen in Belgische koop- en huurwoningen. De sterk stijgende woningprijzen in Nederland maken het voor velen aantrekkelijker om over de grens te kijken. Hierdoor zou de toekomstige vraag naar woningen in België wel eens hoger kunnen uitvallen dan momenteel wordt voorspeld door het Federaal Planbureau. Aan de aanbodzijde speelt de toenemende nadruk op energie-efficiëntie een grote rol. Dit leidt tot een aanzienlijke stijging van het aantal noodzakelijke renovaties. Dit betekent dat het al schaarse personeel in de bouwsector zich vaker zal moeten richten op renovatieprojecten, ten koste van nieuwbouwprojecten. Als gevolg daarvan dreigt het aantal nieuwbouwwoningen per jaar nog verder te dalen.

Zonder een snel en krachtig herstel van de bouwsector, zal het dan ook bijzonder moeilijk worden om in de toekomst voldoende woningen te realiseren om aan de groeiende vraag te voldoen.

Een opvallend kenmerk van de Belgische woningmarkt is de verouderde woningvoorraad. Volgens Statbel werd in 2024 slechts 13% van de Belgische woningen gebouwd na 2002. Ter vergelijking: in Nederland ligt dit aandeel op 16% voor woningen gebouwd na 2005, dus een hoger percentage én dat voor een korter periode. Energie-efficiëntie werd pas in de 21e eeuw een EU-prioriteit, wat leidde tot nationale wetgeving in België. Vlaanderen voerde in 2023 al een renovatieverplichting in voor woningen met EPC-label E of F; Wallonië en Brussel hebben aangekondigd dat ze dit ook van plan zijn in de toekomst.

Volgens [een recente studie van de Nationale Bank](#) hebben oudere woningen doorgaans slechtere energiescores. EPC-labels E en F komen het vaakst voor bij woningen van vóór 1930, terwijl label A vooral voorkomt bij woningen gebouwd na 2000 —wat slechts een klein deel is van het Belgisch woningbestand. Dit toont zich dan ook in de [uitstoot](#) van Belgische gezinnen bij de verwarming en verkoeling van hun woning. In 2023 stootte België per capita 82% meer uit dan het EU-gemiddelde, ondanks een daling van 16% in 2022 en 2% in 2023. Volgens [Statbel](#) had in 2024 nog steeds 6% van de Belgen moeite om hun woning warm te houden in de winter, en 13% om ze koel te houden in de zomer — een weerspiegeling van de beperkte energie-efficiëntie van veel woningen.

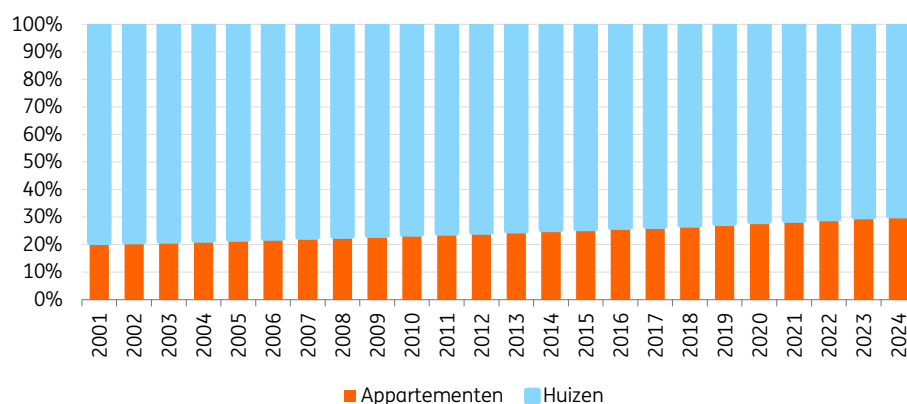
Veranderende woonbehoeften: van gezinswoning naar compacte wooneenheid

Niet alleen het aantal, maar ook het type woningen dat in de toekomst nodig is, verdient aandacht. Door de toename van het aantal alleenstaanden, voornamelijk gedreven door de vergrijzing van de bevolking, is het duidelijk dat de ligging en grootte van de woning bepalend zal zijn om aan de toekomstige woonbehoefte te voldoen. Er zal dus steeds meer nood zijn aan meer kleinere woningen én dit binnen de regio's waar er voldoende voorzieningen en mobiliteitsoplossingen beschikbaar zijn. Vooral stadscentra hebben vaak een groot aanbod van voorzieningen in de nabijheid, alsook een goede mobiliteit, maar doorgaans een kleiner aanbod door de beperkte plek. Zo zien we dat in Brussel bijvoorbeeld al een woontekort is van bijna 16,000 woningen.

In de afgelopen twintig jaar is er een duidelijke inhaalbeweging voor appartementen op gang gekomen, voornamelijk aangewakkerd door de toenemende ruimtelijke schaarste — een trend die zich naar verwachting in de toekomst zal voortzetten. Sinds 2002 worden in Vlaanderen meer bouwvergunningen afgeleverd voor appartementen dan voor huizen. In het afgelopen decennium maakten appartementsprojecten gemiddeld bijna 60% uit van alle bouwprojecten. Brussel kende zelfs nog een sterke “verappartementisering”, met gemiddeld 95% appartementen van alle projecten, terwijl Wallonië eerder rond de 50% schommelde. Deze trend vertaalt zich ook in een stijging van het aantal wooneenheden per gebouw. In de residentiële woningmarkt is het gemiddelde aantal wooneenheden per gebouw de afgelopen tien jaar met 4,5% toegenomen.

Fig. 7: Verappartementisering van België

(Percentage appartementen en huizen in residentieel woningbestand van België)



Bronnen: Statbel, berekeningen ING

Hoewel de “verappartementisering” de afgelopen twee decennia sterk is toegenomen, bestaat het Belgische woningaanbod nog steeds grotendeels uit huizen. In 2024 bestond ongeveer 36% van de bevolking uit alleenstaanden, en naar verwachting zal dit aandeel tegen 2040 oplopen tot bijna 40%. Deze groep beschikt doorgaans over slechts één inkomen, wat hun financiële mogelijkheden voor de aankoop van een woning beperkt. Daardoor zijn zij vaak aangewezen op betaalbare woningen in een lagere prijsklasse. Voor oudere alleenstaanden speelt echter een ander soort uitdaging: zij hebben vaak niet langer de fysieke mogelijkheden om grotere woningen te onderhouden of volledig te benutten. Volgens de bezettingsnormen van Eurostat hebben alleenstaanden bovendien minder woonruimte nodig. Appartementen vormen dan ook een logische, toegankelijke en betaalbare oplossing, maar toch blijft dit de minderheid van het beschikbare woningaanbod.

Structurele knelpunten zetten nieuwbouwmarkt onder druk

De toename van het aantal alleenstaanden betekent dat er meer behoefte zal zijn aan kleinere, betaalbare woonvormen. Door de schaarste aan bouwgrond, zal de verappartementisering zich de komende jaren dus moeten doorzetten. Alleen zo kan het aanbod aan compacte woonunits worden uitgebreid en kan de beperkte doorstroming op de woningmarkt worden aangepakt. Toch is het vergroten van het woningaanbod geen eenvoudige opgave. Het proces verloopt traag door structurele knelpunten in de sector, zoals lange doorlooptijden en complexe vergunningsprocedures.

Een belangrijk knelpunt in het bouwproces is het verkrijgen van een bouwvergunning. Volgens [een recente studie](#) duurt dit in Vlaanderen gemiddeld 28,5 maanden. In minder gunstige omstandigheden kan de procedure oplopen tot zo'n 65,5 maanden of dus meer dan vijf jaar. Deze vertragingen brengen aanzienlijke economische kosten met zich mee, die nog zwaarder doorwegen in het huidige klimaat van hogere rentevoeten en gestegen bouwmaterialenprijzen. Daarbovenop blijkt uit een reportage van [Pano](#) dat het aantekenen van bezwaren tegen bouwprojecten steeds vaker als verdienmodel wordt ingezet. Waar vroeger slechts 10 tot 20 procent van de dossiers met bezwaar te maken kreeg, ligt dat aandeel vandaag tussen 70 en 80 procent. Zelfs wanneer een vergunning wordt toegekend, kunnen projecten dus alsnog aanzienlijke vertraging oplopen door juridische procedures.

Er is dan ook een duidelijke nood aan een hervorming van het beleid rond het verlenen van bouwvergunningen. Een lange administratieve procedure voor het verkrijgen van een bouwvergunning vertraagt de effectieve start van bouwprojecten, maar het project kan nog verder vertraagd worden door lokale oppositie.

Die toenemende weerstand kan ertoe leiden dat sommige projecten niet meer opgestart worden, uit vrees voor vertragingen of juridische procedures. Als deze trend zich doorzet, dreigen we het beoogde groeitempo van het woningaanbod niet te halen. De druk op de woningmarkt zal daardoor toenemen, wat de betaalbaarheid verder ondermijnt – vooral voor kwetsbaardere groepen zoals alleenstaanden.

Het vergroten van het beschikbare aanbod via herbestemming van bestaande infrastructuur

Aangezien de bouwsector zich nog steeds in een herstelperiode bevindt, zal het aanbod van nieuwbouwwoningen de komende jaren eerder beperkt blijven. Daarom kan het bestaande woningaanbod mogelijk een alternatieve oplossing bieden. Een eerste mogelijke strategie richt zich op het aanpassen van de bestaande residentiële woningmarkt. Bijvoorbeeld, door grotere, onderbenutte woningen – zoals vaak voorkomt bij 65-plussers – op te splitsen in meerdere kleinere woonunits. Deze aanpak staat bekend als 'woningsplitsing', maar hiervoor is wel een omgevingsvergunning vereist. Daarnaast kunnen deze woningen worden omgevormd tot gedeelde woonvormen, waarbij meerdere wooneenheden gebruikmaken van gezamenlijke voorzieningen. Dit bevordert zowel betaalbaarheid als sociaal contact, en sluit beter aan bij de toenemende vraag naar huisvesting voor alleenstaanden.

Een tweede mogelijkheid is het uitbreiden van het residentiële woningaanbod door de functie van bestaande gebouwen te wijzigen, meestal van een niet-residentieel naar een residentieel gebruik. Sinds de coronacrisis worden steeds vaker niet-residentiële gebouwen, voornamelijk kantoren, omgevormd tot residentiële woonunits. De toename in thuiswerk heeft geleid tot een grotere leegstand op de kantorenmarkt. In 2023 stonden er [volgens Eurostat](#) zo'n 28.265 kantoorgebouwen leeg, goed voor 60.504 kantoren. Volgens [CBRE](#) werd in 2024 al 123.335 m² aan kantoren omgevormd voor andere doeleinden, voornamelijk residentieel wonen. Deze trend heeft mogelijk bijgedragen aan de stijging van het aantal bouwvergunningen voor niet-residentiële renovaties met bijna 5,5% in 2024 ten opzichte van in 2023.

Een beleidsverandering kan deze transitie ondersteunen

De Belgische woningmarkt staat onder druk door een dubbele uitdaging: enerzijds de aanhoudende groei van het aantal huishoudens, anderzijds een ingrijpende verschuiving in de huishoudsamenstelling, met een sterke toename van alleenstaanden. Vanuit economisch perspectief lijken enkele maatregelen aangewezen:

- **Ondersteuning van de nieuwbouwmarkt door een hervorming van de vergunningsprocedures**
 - Verkorting van de doorlooptijden door duidelijke termijnen vast te leggen, digitale afhandeling te versnellen en een herdenking van de oppositieprocedures.

- **Stimulering van ouderen om kleiner te gaan wonen door de bouw van compacte en gedeelde woonvormen actief te promoten**
 - Focus van nieuwbouwprojecten op kleinere, betaalbare woningen in buurten met sterke voorzieningen en goede mobiliteitsverbindingen.
 - Bevordering van woonconcepten met gedeelde faciliteiten die betaalbaarheid combineren met sociaal contact en gemeenschapsvorming.
 - **Overweging van beleidsmaatregelen die woningsplitsing en herbestemming van leegstaande (kantoor)gebouwen gunstiger maken, op financieel en administratief vlak.**
 - Bijvoorbeeld door in bepaalde gevallen vrijstelling van vergunningsplicht toe te staan (zoals nu al het geval bij sommige standaard renovaties), of door het voorzien van premies voor specifieke ingrepen.
-

Disclaimer

Deze publicatie, voorbereid door het departement Economische en Financiële Analyse van ING België N.V. ("ING"), is louter informatief en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, de financiële situatie of de middelen van een specifieke gebruiker, (De informatie in deze publicatie vormt geen beleggingsaanbeveling, noch een juridisch, fiscaal of beleggingsadvies, noch een aanbod of een uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke voorzorgen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet foutief of misleidend is, ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behalve in geval van grove nalatigheid van ING. Tenzij anders vermeld, zijn meningen, prognoses of schattingen uitsluitend toe te schrijven aan de auteur(s), op de datum van publicatie, en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd,

De verspreiding van deze publicatie kan onderworpen zijn aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en iedereen die in het bezit komt van deze publicatie dient zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven,

Op dit rapport rusten auteurs- en databankrechten en het mag voor geen enkel doel worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING, Alle rechten voorbehouden, aan de publicerende rechtspersoon, ING België N.V. is erkend door de Nationale Bank van België en staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België nv is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403.200.393 in Brussel),

Voor Amerikaanse beleggers: Iedereen die dit rapport wil bespreken of wil handelen in de hierin genoemde effecten moet contact opnemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat verantwoordelijk is voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving,

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België,