

Bouwgrondprijzen in Vlaanderen

Rapport 1: Een verkennende analyse ter ondersteuning van het onderzoeksproject “Bouw van een ruimtelijk-economisch vastgoedmodel”

Pepijn Viaene
Guy Engelen
Jennifer Roelens
Mieke Paelinck

Onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit

Samenvatting

De Vlaamse vastgoedmarkt is op vele vlakken niet transparant. Dit uit zich onder andere in het gebrek aan rapporteringen inzake bouwgronden sinds 2015. Dit rapport vult dit hiaat. Na verwerking en verrijking van de dataset met de perceelgeometrie en bestemming volgens de ruimteboekhouding – op basis van een nieuwe, ruimtelijk-semantic interpretatie –, kunnen bouwgronden geïdentificeerd worden. Zodoende kan de recente evolutie van bouwgrondprijzen, specifiek de periode 2016 tot en met 2022, geanalyseerd worden in functie van de structurele eigenschappen en locatie van het perceel.

Een koppeling met historische gegevens toont aan dat de sterke stijging inzake mediaan eenheidsprijzen die ingezet was vanaf 2004, sinds 2016 een stagnatie heeft gekend. Het jaarlijks aantal bouwgrondtransacties blijft vergelijkbaar met voorgaande jaren. De mediaan eenheidsprijs bedraagt 227,99 €/m² in 2022. Daarnaast spelen structurele eigenschappen, zoals oppervlakte, ook een belangrijke rol. Het verdubbelen van de perceeloppervlakte leidt bijvoorbeeld slechts tot een prijsstijging van 50 %.

Ruimtelijk wordt gesteld dat de duurste regio's in Vlaanderen de kust en de as Antwerpen-Brussel zijn. De goedkoopste zijn gelegen in de Westhoek en langsheen de taalgrens in Limburg en de Vlaamse Ardennen. Tot slot worden per gemeente de eenheidsprijzen binnen kernen, langsheen linten en rondom verspreide bebouwing in kaart gebracht als weerspiegeling van de Vlaamse nederzettingsstructuur. In de kernen, waar de meeste transacties plaatsvinden, ligt de mediaan eenheidsprijs ongeveer 30% hoger (i.e. 264,55 €/m²) dan buiten de kernen (203,88 €/m²). Echter, niet alle steden worden gekenmerkt door hogere eenheidsprijzen in de kernen. Deze ruimtelijke analyse is uniek in Vlaanderen.

Dit rapport vormt slechts een verkennende analyse. Verder gedetailleerd onderzoek, ofwel geografisch ingezoomd (vb. regio's, buurt) ofwel met thematische insteek (vb. geometrie van de bouwgronden, ontwikkelingsperspectief), behoort zeker tot de toekomstige uitdagingen van het onderzoekscentrum DRUM.

CONTACTGEGEVENS

Pepijn Viaene

Departement Omgeving, Onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit

Valentin Vaerwyckweg 1 - 9000 Gent

lokaal P1.124

E pepijn.viaene@hogent.be

W www.hogent.be/onderzoekscentra/duurzaam-ruimtegebruik-en-mobiliteit/

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Historische statistieken 1973 - 2014.....	4
2.	Data en methodologie	5
2.1	Selectie data	5
2.2	Selectie gronden.....	5
2.3	Selectie bouwgronden	6
2.3.1	Stap 1: bestemmingscategorie 'Wonen'	7
2.3.2	Stap 2: 'Wonen' in combinatie met een zachte bestemming of WUG.....	7
2.3.3	Stap 3: Verkavelingen	8
2.3.4	Stap 4: Controle wegenis	8
2.3.5	Stap 5: Controle bebouwing	9
2.4	Aantal verkooptransacties bouwgrond	10
2.5	Berekening eenheidsprijs bouwgrond	10
3.	Actuele statistieken 2016 – 2022	11
3.1	Aantal transacties	12
3.2	Mediaan eenheidsprijzen.....	13
4.	Structurele eigenschappen	14
4.1	Oppervlakte	15
4.2	Vorm	16
4.3	Ligging ten opzichte van de weg	17
4.4	Oriëntatie	19
5.	Locatie	19
5.1	Gemeentelijk niveau	19
5.2	Kernen, linten en verspreide bebouwing	23
6.	Besluit.....	26
7.	Bronnen.....	27
8.	Bijlage I: Omschrijving gronden	29

1. Inleiding

De Vlaamse vastgoedmarkt is op vele vlakken niet transparant. Zo zijn vastgoedprijzen geen open data en is het aantal raadpleegbare bronnen bijgevolg zeer beperkt. Nochtans speelt vastgoed een belangrijke sociaaleconomische rol. Thema's zoals betaalbaar wonen genieten de aandacht van zowel overheid als het grote publiek. Dit werd in april 2022 geïllustreerd door de publicatie van de "vastgoedbarometer" door de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat (Fednot). Deze online tool visualiseert de gemiddelde verkoopprijzen van huizen en appartementen in België van de voorbije vijf jaar op gemeentelijk, provinciaal en gewestelijk niveau. Het temporeel en ruimtelijk vergelijken van vastgoedprijzen werd vervolgens gretig opgepikt door diverse mediakanalen.

Binnen het thema betaalbaarheid is de prijs van bouwgrond een essentieel onderdeel. Bovendien vormt de (strategische) voorraad aan bouwgrond ook het onderwerp van discussie in andere maatschappelijk relevante thema's zoals de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, ook gekend als de "bouwshift" (Departement Omgeving, 2018). Echter, data met betrekking tot de verkoopprijzen van bouwgrond zijn anno 2023 niet beschikbaar. Sinds 2015 publiceert het Belgische statistiekbureau (Statbel) geen cijfermateriaal meer wat betreft bouwgronden. De reden hiervoor is dat basisdata (afkomstig van verkoopovereenkomsten en -aktes) vanaf 2015 anders gestructureerd worden waarbij bouwgronden aan een restcategorie worden toegewezen. Hierdoor kunnen deze gronden niet langer eenduidig geïdentificeerd worden (Statbel, 2021). Andere publicaties, zoals Statistiek Vlaanderen (2014), bouwen verder op de gegevens van Statbel en kunnen zodoende na 2014 geen informatie meer aanbieden met betrekking tot bouwgronden. Ook Fednot beperkt zich in de notarisbarometer tot huizen en appartementen. Slechts uitzonderlijk worden bouwgronden opgenomen in de analyse. Dit is echter onvoldoende om de evolutie van bouwgrondprijzen in Vlaanderen accuraat te beoordelen.

1.1 Doelstelling

Het onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit (DRUM) aan HOGENT concentreert zich op vier kerndomeinen: (her)gebruik van ruimte, kwaliteitsvol wonen, duurzame mobiliteit, en het ruimtelijk instrumentarium. Binnen dit kader bevindt zich het onderzoeksproject "Bouw van een ruimtelijk-economisch vastgoedmodel (REM)". Het REM heeft tot doel het opbouwen van een geautomatiseerd en transparant model om de waarde van vastgoed in Vlaanderen te verklaren en te voorspellen. Dit rapport situeert zich binnen deze context en het doel is tweeledig.

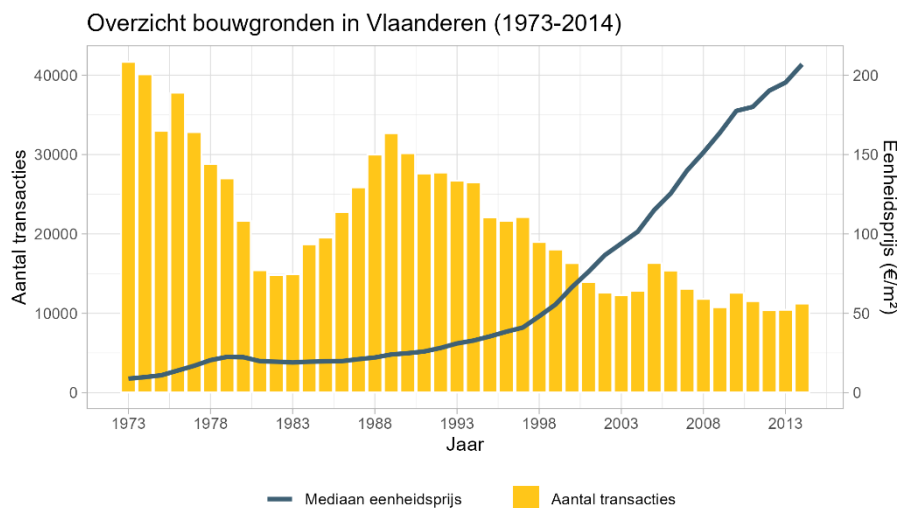
Ten eerste biedt dit rapport inzicht in de recente evolutie van bouwgrondprijzen in Vlaanderen. Dit omvat onder andere de berekening van jaarlijkse mediaan eenheidsprijzen. Deze kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden om bouwgrondprijzen te indexeren. Daarnaast is het de bedoeling om deze statistieken periodiek te publiceren. De doelgroep van deze informatie is dan ook het geheel van taxateurs, makelaars en vastgoedexperten in Vlaanderen. Ter ondersteuning van deze doelstelling wordt bovendien een nieuwe, ruimtelijke methode voorgesteld om bouwgronden te identificeren.

Ten tweede vormt dit rapport een eerste verkennende analyse met betrekking tot de waardebepalende elementen van bouwgronden. Deze omvatten structurele eigenschappen – zoals oppervlakte, wegligging en oriëntatie – en ligging. Enerzijds vormt dit een basis om verder uit te werken binnen het onderzoeksproject REM. Anderzijds is deze analyse een warme oproep naar de vastgoedsector in Vlaanderen om kennis met betrekking tot deze elementen (en de vragen die deze oproepen) samen te brengen. Deze kennis vormt immers de basis om te achterhalen welke ruimtelijke en maatschappelijke factoren een impact hebben op de waarde van vastgoed. Zo kan de Vlaamse vastgoedmarkt een stuk transparanter gemaakt worden.

In het vervolg van deze inleiding wordt de vastgoedmarkt inzake bouwgronden beschreven vóór 2015. Daarna wordt een nieuwe, ruimtelijke identificatiemethode voorgesteld om de historische statistieken aan te vullen voor de periode na 2015. Vervolgens worden deze bouwgrondtransacties geanalyseerd. Enerzijds wordt de evolutie van de eenheidsprijzen binnen de periode 2016-2022 geëvalueerd. Anderzijds worden structurele eigenschappen en ruimtelijke verschillen binnen Vlaanderen geïdentificeerd in relatie tot de eenheidsprijzen. Ten slotte worden de belangrijkste conclusies op een rijtje gezet.

1.2 Historische statistieken 1973 - 2014

Statbel verzamelt, produceert en verspreidt cijfers m.b.t. de Belgische economie en samenleving. Zo vormt het de primaire bron voor gegevens over de Vlaamse vastgoedmarkt. Data m.b.t. bouwgronden zijn beschikbaar voor de periode 1973 tot en met 2014 op gewestelijk niveau (Statbel, 2018).



Figuur 1 Overzicht bouwgronden 1973-2014 (Bron: Statbel (2018), eigen verwerking)

De historische statistieken van de periode 1973 tot en met 2014 worden gevisualiseerd in Figuur 1. In 1973 bedroeg de mediaan eenheidsprijs voor bouwgrond 8,8 €/m². Deze kende sindsdien een duidelijke stijging tot 206,86 €/m² in 2014. Gemiddeld bedroeg de eenheidsprijs in 2014 176,81 €/m². Deze stijging was eerst zeer geleidelijk en werd sterker vanaf 1997. De sterkste stijging vond plaats vanaf 2004 (101,43 €/m²). In een periode van tien jaar verdubbelde de mediaan eenheidsprijs. Enkel rond 2009 – gelijktijdig met de economische en financiële crisis – is er een tempering. Ter vergelijking, indien de mediaan eenheidsprijs van 8,8 €/m² geïndexeerd wordt met de consumptieprijsindex dan zou deze slechts 38,59 €/m² bedragen in 2014 (Statbel, 2023b).

Daarnaast nam het aantal transacties af. In 1973 hadden 41.688 transacties betrekking op bouwgrond. In 1982 zakte dit tot 14.828 transacties. Dit aantal steeg dan opnieuw tot 32.694 transacties in 1989 om daarna geleidelijk te dalen tot 11.229 in 2014. Er kan opgemerkt worden dat het aantal transacties relatief stabiel was vanaf 2008. Jaarlijks waren er 10.000 tot 12.000 bouwgrondtransacties (zie Figuur 1).

Een aanvullende bron voor historische eenheidsprijzen zijn Janssens & De Wael (2014). Zij berekenden een *gemiddelde* eenheidsprijs van 146,88 €/m² voor de periode 2010-2012 voor het Vlaams gewest. Na een bijkomende filtering¹ om de invloed van uitschieters te minimaliseren, corrigeerden Janssens & De Wael (2014) deze eenheidsprijs naar 239,76 €/m². Deze statistieken werden berekend op basis van effectieve verkoopprijzen afkomstig van de FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie en de FOD Financiën. Ter vergelijking, volgens Statbel (2018) varieerde de *gemiddelde* eenheidsprijs tussen 155,71 en 165,55 €/m² in diezelfde periode.

Zoals vermeld in de inleiding publiceert Statbel na 2014 geen cijfermateriaal meer m.b.t. bouwgronden. Dit cijfermateriaal is namelijk gebaseerd op de verkoopakten die worden geregistreerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën. Na 2014 worden deze data gestructureerd volgens een nieuw registratiesysteem en laten deze “niet toe om voor de bouwgronden referentieprijzen te berekenen. Reden hiervoor is dat een groot deel van de effectieve bouwgronden aan een restcategorie wordt toegewezen, waarin vanalles kan zitten: landbouwgrond,

¹ Enkel eenheidsprijzen gelegen binnen het 25ste en 75ste percentiel werden gebruikt. Bos- en landbouwgronden met een eenheidsprijs hoger dan 90,19 €/m² werden gelijkgesteld aan bouwgrond.

industrie, bouwgrond, etc. Het gaat om meer dan 50% van alle bouwgronden” (Statbel, 2022a). De vraag stelt zich dan natuurlijk: wat na 2014?

2. Data en methodologie

Dit rapport heeft tot doel de historische gegevens, weergegeven in Figuur 1, aan te vullen op basis van een nieuwe methode om bouwgronden te identificeren. Om een vergelijking tussen beide mogelijk te maken, wordt ook verder gebouwd op vastgoedprijisgegevens gebaseerd op de verkoopakten die geregistreerd worden door de FOD Financiën. Deze dataset wordt ter beschikking gesteld door de Vlaamse Belastingdienst. Daarnaast worden waar mogelijk dezelfde selectiestappen doorlopen als Statbel. De uitwerking van deze nieuwe methode wordt hieronder behandeld.

2.1 Selectie data

De gebruikte dataset bevat 1.745.839 records. Ieder record heeft betrekking op een onroerend goed dat gelegen is in Vlaanderen en onderdeel is van een verkooptransactie² met aktedatum tussen 1 januari 2016 en 31 december 2022. Ieder record bevat 50 attributen. Deze laten toe om een perceel eenduidig te identificeren inzake ligging (vb. adres, CaPaKey³) en daarnaast beschrijven deze attributen de structurele eigenschappen van het perceel en eventuele bebouwing gevestigd op het perceel (vb. oppervlakte, type bebouwing, aantal badkamers). Ten slotte zijn ook transactietekens (vb. verkoopprijs, akte- en registratiedatum) en eigendomskenmerken (vb. type overdracht, zakelijke rechten) opgenomen in de dataset. Merk op dat percelen meer dan één keer opgenomen kunnen zijn in de dataset, aangezien ze meerdere keren verkocht kunnen zijn binnen de periode 2016-2022. Eén perceel kan dus onderdeel zijn van meerdere transacties. Daarnaast kan één transactie betrekking hebben op één of meerdere percelen, die al dan niet ruimtelijk aan elkaar grenzen. De gebruikte dataset heeft betrekking op 1.098.168 verkooptransacties.

Als aanvulling op de attributen in de dataset wordt de geometrie van ieder perceel opgehaald aan de hand van de CaPaKey en (historische) Geopunt-datasets⁴ met betrekking tot administratieve (fiscale) percelen of via de CaPaKey REST API van Informatie Vlaanderen⁵. De geometrie is belangrijk om een ruimtelijke koppeling met de ruimteboekhouding mogelijk te maken (zie verder). De geometrie kon opgehaald worden voor 1.702.382 records (97,5 %).

2.2 Selectie gronden

De dataset omvat alle vastgoedtransacties in Vlaanderen. In het kader van deze rapportering worden alle transacties geselecteerd die enkel betrekking hebben op onbebouwde gronden. Het onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde gronden gebeurt op basis van (i) de aanwezigheid van bebouwing (o.b.v. attributen “constr_indic_cd”, “constr_type_cd”, “bouwjaar”, “opp_bebouwd_tot”), (ii) het filteren op transactieomschrijving (“reg_goed_omschr”) en (iii) het filteren op transactietype (“reg_goed_type”) (zie ook bijlage I). Finaal worden 159.276 grondtransacties geselecteerd. Samen hebben deze betrekking op 262.622 records en 257.862 administratieve percelen. Zoals omschreven door Statbel (2022a) worden alle transacties waarvan essentiële gegevens, zoals verkoopdatum, ontbreken, geweerd voor verdere verwerking.

² Deze transacties hebben dus geen betrekking op schenking, ruil of verdeling. In deze rapportering duidt de term “transactie” altijd op een verkooptransactie.

³ Capakey is de unieke (kadastrale) perceelidentificatie die de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) toekent aan elk perceel in België.

⁴ Opvraagbaar via 3D-GRB op <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats> of via https://download.vlaanderen.be/Producten/Detail?id=5951&title=Adpf_Administratieve_percelen_fiscaal

⁵ <https://geo.api.vlaanderen.be/capakey/v2/Help>

2.3 Selectie bouwgronden

In een volgende stap worden de bouwgronden geïdentificeerd, en zo ook de transacties die betrekking hebben op minstens één perceel bouwgrond. Binnen deze rapportering omvat de noemer *bouwgrond* ieder stuk grond waarvan aangenomen kan worden dat het aangekocht werd voor ofwel het oprichten van een woning (huis of appartementsgebouw) of samen te voegen met een andere – onbebouwde of residentieel bebouwde – grond. Er wordt geen uitspraak gedaan over de technische of stedenbouwkundige bebouwbaarheid. Met andere woorden de transactie kan betrekking hebben op een ontwikkelbaar lot gelegen langsheen een uitgeruste weg, maar evengoed een stuk grond dat niet ontsloten is en eerder gebruikt zal worden als tuin. Tot slot wordt opgemerkt dat onderstaande statistieken en conclusies enkel betrekking hebben op effectief verkochte bouwgronden in Vlaanderen.

Om deze identificatie van bouwgronden mogelijk te maken worden de percelen ruimtelijk gekoppeld aan één of meerdere bestemmingscategorieën binnen de Ruimteboekhouding Vlaanderen 2022 (RBH). De RBH is een monitoringsinstrument voor het gepland landgebruik in Vlaanderen. Het concept 'landgebruik' verwijst naar het daadwerkelijk gebruik van grond voor (i) welbepaalde menselijke activiteiten (zoals huisvesting, industrie en diensten, recreatie ...), (ii) teelten (zoals akkerbouw, grasteelt ...) of (iii) natuurlijke begroeiing (zoals bos, struikgewas,...) (Departement Omgeving, 2022). Op deze manier vertaalt het gepland ruimtegebruik een aantal streefcijfers inzake de toe- of afname van de oppervlakten van de verschillende bestemmingscategorieën. Het werkelijke landgebruik van een locatie is niet noodzakelijk identiek aan de juridisch-planologische bestemming van deze locatie. Wel koppelt deze bestemming een toegelaten mogelijk toekomstig landgebruik aan elk perceel. Op deze manier kan de koppeling met de RBH gebruikt worden om gronden te identificeren met de doelstelling om er een woning op te richten.

Aan de hand van deze koppeling met de RBH, die enkel mogelijk is indien de geometrie van het perceel gekend is, kan nagegaan worden welk aandeel overlapt met volgende bestemmingscategorieën (zoals omschreven in VCRO-Artikel 2.2.6. o.b.v. de overeenkomstige code in de RBH).

- **Wonen** (exclusief woonuitbreidingsgebieden⁶): gebied in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen (RBH-code 01)
- **Woonuitbreidingsgebieden** (WUG) (RBH-code 01)
- **Recreatie**: gebied in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie of verblijfsrecreatie (RBH-code 02)
- **Industrie en zeehavens**: gebied in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten of kantoren (RBH-code 07 en 7p)
- **Natuur**: gebied in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos (RBH-code 03)
- **Bos**: gebied in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos (RBH-code 05)
- **Landbouw**: agrarisch gebied in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw of voor de inplanting van agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw (RBH-code 06)
- **Overig groen**: gebiedsaanduiding als ofwel gemengd openruimtegebied waarbij natuurbehoud, bosbouw, onroerend erfgoed, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn; ofwel parkgebied in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een of meer parken (RBH-code 04)
- **Overige gebieden** die bijvoorbeeld in hoofdzaak bestemd zijn voor lijninfrastructuur (zoals wegen en spoorinfrastructuur) of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (RBH-code 08 en 09)

Indien een perceel overlapt met meerdere bestemmingscategorieën wordt het perceel opgesplitst per bestemmingscategorie. De verhouding van de perceeloppervlakte die behoort tot een bepaalde bestemmingscategorie ten opzichte van de totale perceeloppervlakte wordt berekend. Nadat de overlap

⁶ Woonuitbreidingsgebieden worden in deze rapportering niet opgenomen binnen de bestemmingscategorie 'Wonen'. Deze worden afzonderlijk geselecteerd op basis van voorschriftcode (i.e. reservegebieden voor woonwijken (0180), woonreservegebieden (0181), woonaanslijdingsgebied (0183) of woonuitbreidingsgebied (0105)).

van ieder perceel met bovenstaande bestemmingscategorieën bepaald is, wordt een grond geïdentificeerd als bouwgrond op basis van onderstaande stappen.

2.3.1 Stap 1: bestemmingscategorie ‘Wonen’

Percelen die voor minstens 95 % overlappen met de bestemmingscategorie ‘wonen’, worden beschouwd als bouwgrond. Daarnaast worden gronden die enkel overlappen met bestemmingscategorie ‘wonen’ ook als bouwgrond geïdentificeerd⁷.

Er wordt aangenomen dat het verwerven van gronden met bestemmingscategorie ‘wonen’ meestal tot doel heeft om residentiële gebouwen op te richten. Merk op dat WUG als een afzonderlijke bestemmingscategorie beschouwd wordt en dat percelen die gelegen zijn in deze categorie in deze eerste stap niet geselecteerd worden als bouwgronden. Het potentieel gebruik van WUG kan namelijk sterk verschillen. Sommige gronden in WUG worden bijvoorbeeld aangewend als landbouwgrond omdat deze (nog) niet ontwikkeld mogen worden. Andere WUG worden gekenmerkt door een speculatief karakter. Dit leidt tot een sterk prijsopdrijvend effect. Deze zouden dus wel als bouwgrond beschouwd kunnen worden (Bouckaert et al., 2021). Het onderscheid tussen deze WUG gebeurt in de volgende stappen.

2.3.2 Stap 2: ‘Wonen’ in combinatie met een zachte bestemming of WUG

Indien een perceel hoofdzakelijk overlapt met bestemmingscategorie ‘Wonen’ en voor het overige deel overlapt met “zachte” bestemmingen – ‘natuur’, ‘bos’ of ‘landbouw’ – of WUG en de eenheidsprijs van de transactie is minstens 50 €/m², dan wordt het perceel geïdentificeerd als bouwgrond.

Deze stap wordt uitgevoerd naar analogie met de verwerking van verkooptransacties door Statbel⁸. Statbel selecteerde bouwgronden in eerste instantie op basis van kadastrale aard. (Zoals eerder vermeld is dit niet meer mogelijk omwille van een nieuw registratiesysteem.) Daarnaast selecteerde Statbel percelen grond met andere kadastrale aard die een prijs hebben die in overeenstemming is met die van bouwgrond, als bouwgrond. Deze kadastrale aard omvatten onder andere weiland, moeras, veen, duin en boomkwekerij. De prijs was 50 €/m² of meer voor Vlaanderen en Brussel.

Er werd nagegaan of een analoge selectie van gronden op basis van omschrijving (o.a. via de attributen “reg_goed_type” en “reg_goed_omschr”) mogelijk is, maar dit blijkt niet altijd correct te zijn. Daarom wordt ook hier een ruimtelijke benadering voor de identificatie van bouwgronden toegepast.

Daarnaast werd nagegaan of de grens van 50 €/m² nog steeds bruikbaar is en of deze bijvoorbeeld niet geïndexeerd dient te worden volgens de consumptieprijsindex tot 61,3 €/m². Ter vergelijking, Janssens & De Wael (2014) stellen alle landbouw- en bosgronden met een eenheidsprijs hoger dan 90,19 €/m² gelijk aan bouwgrond. Hiervoor werd stap 1, zoals hierboven beschreven, toegepast voor alle bestemmingscategorieën. Op basis van deze toekenning werden de percentielen berekend per bestemmingscategorie. Hierbij werden geen uitschieters inzake eenheidsprijs verwijderd. Het 95^{ste} eenheidsprijspercentiel voor natuur, bos en landbouw bedragen respectievelijk 14, 18 en 30 €/m². Bij de andere bestemmingscategorieën ligt dit veel hoger. Daarnaast werden de eenheidsprijspercentielen berekend voor alle bouwgronden die gecategoriseerd werden op basis van stap 1 maar werden bijkomend percelen die mogelijk toch bebouwd zijn en uitschieters inzake eenheidsprijs verwijderd. Deze stappen worden verder in dit rapport besproken. Het 1^{ste} percentiel voor bouwgronden bedraagt na deze verwerking 54,48 €/m². Er kan dus gesteld worden dat 50 €/m² nog steeds toereikend is om op Vlaams niveau een onderscheid te maken tussen bouwgrond en de zachte bestemmingen ‘natuur’, ‘bos’ en ‘landbouw’. Er moet benadrukt worden dat 50 €/m² gebruikt wordt als bovengrens voor de vermelde zachte bestemmingen, maar niet als ondergrens voor bouwgrond. Daarnaast kan deze ook niet gebruikt worden om een onderscheid te maken tussen harde bestemmingen – zoals wonen, industrie en recreatie – onderling.

⁷ De ruimtelijke resolutie van de RBH is verschillend van de perceelgeometrie. Hierdoor overlappen sommige percelen niet volledig met de RBH, met name langsheen de grenzen van het gewest, en wordt niet gewerkt met een overlap van 100 %.

⁸ Deze werd opgevraagd bij Statbel en werd gebruikt in de periode 2005 t.e.m. 2014.

Dezelfde regel wordt toegepast in combinatie met WUG. Er wordt hierbij aangenomen dat WUG wordt aangekocht met het doel om ofwel te ontwikkelen als bouwgrond ofwel om aan te wenden als zachte bestemming, meestal landbouwactiviteit. Daarom wordt aangenomen dat de grens van 50 €/m² ook hier van toepassing is. Een steekproef bevestigt dit.

Merk op dat stappen 2 en 3 (zie hieronder) afhankelijk zijn van de eenheidsprijs. Hierdoor kunnen deze enkel toegepast worden bij transacties waarvan de transactieprijs gekend is en betrekking hebben op één perceel. De transactieprijs wordt namelijk enkel geregistreerd op niveau van transactie, niet voor de afzonderlijke percelen binnen een transactie.

2.3.3 Stap 3: Verkavelingen

Indien een perceel hoofdzakelijk in een zachte bestemming – ‘natuur’, ‘bos’ of ‘landbouw’ – of WUG gelegen is, de eenheidsprijs van de transactie minstens 50 €/m² is en een geldige verkavelingsvergunning van toepassing is op het perceel, dan wordt het perceel geclassificeerd als bouwgrond.

Een bouwgrond kan ook gelegen zijn in andere bestemmingscategorieën dan ‘Wonen’. Een verkavelingsvergunning (of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) maakt het namelijk mogelijk om minstens één van de onbebouwde loten, die ontstaan door het verkavelen, te verkopen voor woningbouw of voor het opstellen van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt (VCRO-Artikel 4.2.15). Echter, er kan niet gesteld worden dat alle percelen waar een verkavelingsvergunning van toepassing is, bouwgrond is.

Ten eerste worden niet noodzakelijk *alle* loten binnen een verkavelingsvergunning bebouwbaar. Er wordt aangenomen dat er enkel sprake is van een lot “bouwgrond” als de eenheidsprijs hoger is dan 50 €/m². Zoals vermeld bij stap 2 kan deze grens enkel gebruikt worden om een bouwgrond te onderscheiden van een beoogd gebruik als natuur, bos- of landbouwgebied en bij uitbreiding niet ontwikkelbaar WUG. Dit betekent dat stap 3 niet toegepast kan worden bij verkavelingen in andere bestemmingscategorieën.

Ten tweede vermeldt hetzelfde VCRO-artikel 4.2.15 dat een verkavelingsvergunning ook verleend kan worden voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies (zoals het bouwen van een stal). Desalniettemin worden deze loten bij het overschrijden van 50 €/m² toch als bouwgrond geselecteerd. Het aanvragen van een “standaard” omgevingsvergunning – dus niet voor het verkavelen van grond – is namelijk een meer toegewezen instrument voor het plaatsen van een stalling. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond heeft in de praktijk het doel om loten te verkopen waarop woningen kunnen opgericht worden. Dit wordt ook bevestigd via een steekproef.

2.3.4 Stap 4: Controle wegenis

Indien een perceel voor meer dan de helft overlapt met een uitgeruste weg, dan wordt deze geclassificeerd als weg (en niet als bouwgrond).

Aan de hand van bovenstaande stappen werden alle eenduidig classificeerbare bouwgronden geïdentificeerd. Sommige percelen voldoen echter niet aan de eerder vermelde definitie van bouwgrond. Het gaat hier om percelen die specifiek aangekocht werden om wegen aan te leggen. Deze worden geweerd uit verdere verwerking.

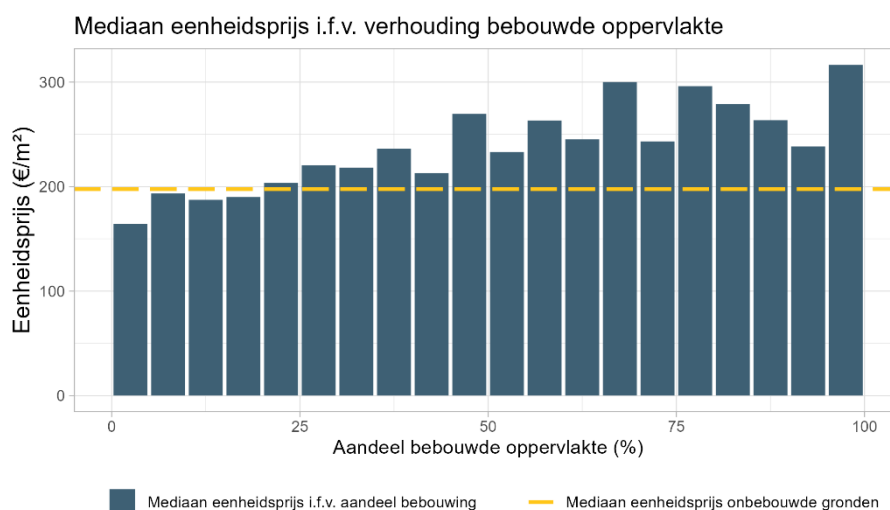
Als uitgeruste weg wordt de data laag “wegbaan” (wbn) gebruikt. Dit is de wegcorridor volgens het Grootschalig Referentiebestand Vlaanderen (GRB) (Vlaamse overheid, s.d., a). Dit betekent dat deze stap niet toelaat om percelen te identificeren die verworven zijn voor het aanleggen van een weg maar waarbij deze weg nog niet is aangelegd of opgenomen in het GRB.

2.3.5 Stap 5: Controle bebouwing

Indien een perceel voor meer dan 10 m² bebouwd is en deze oppervlakte vertegenwoordigt 20% of meer van de totale perceeloppervlakte dan wordt deze niet langer als bouwgrond geïnclassificeerd.

Eerder werden alle gronden geselecteerd op basis van de transactieomschrijving en andere attribuutwaarden in de dataset. Op basis van deze selectie wordt aangenomen dat deze transacties gericht waren op het verwerven van grond. Echter, dit betekent niet noodzakelijk dat er geen aanwezige constructies zijn die mogelijk de prijs kunnen beïnvloeden. Er wordt daarom nagegaan of er op het moment van aankoop bebouwing aanwezig was op een perceel. Aangezien de geometrie verzameld werd op perceelniveau, kan deze analyse op een lager niveau dan dat van de transactie uitgevoerd worden.

Deze controle wordt uitgevoerd m.b.v. de data laag “Gebouw aan grond” (GBG). Het GBG omschrijft een gebouw als “een duurzaam bouwsel, vast met het aardoppervlak verbonden, dat een voor mensen toegankelijke ruimte omsluit. Een gelijkvloerse toegang voor ondergrondse of hangende constructies wordt eveneens als gebouw aan de grond beschouwd” (Vlaamse overheid, s.d., b). Merk op dat andere duurzame bouwsels zoals watertorens niet opgenomen zijn in deze laag. De koppeling tussen de bouwgrondpercelen en GBG is enerzijds ruimtelijk o.b.v. perceel- en gebouwgeometrie en anderzijds temporeel o.b.v. datum van akte en de periode waarin het gebouw opgenomen is in de GBG-data laag.



Figuur 2 Mediaan eenheidsprijs bouwgronden in functie van het aandeel bebouwde oppervlakte volgens GBG

Op basis van deze koppeling wordt de mediaan eenheidsprijs berekend in functie van het verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel (uitgedrukt in percentage)⁹ (zie Figuur 2). Figuur 2 omvat enkel de bebouwde percelen. Dit wil zeggen dat er minstens een overlap van 10 m² met een gebouw wordt vastgesteld¹⁰. Figuur 2 geeft aan dat bebouwing slechts een impact lijkt te hebben op de eenheidsprijs indien deze meer dan 20 % van de totale perceeloppervlakte beslaat. Merk op dat deze stap niet los gezien kan worden van de initiële selectie aan gronden (zie 2.2). De controle op bebouwing is louter aanvullend.

⁹ De mediaan eenheidsprijs werd ook uitgezet in functie van de aanwezige bebouwde oppervlakte (uitgedrukt in m²). Hier kon echter geen eenduidig verband uit afgeleid worden.

¹⁰ Gebouwen kleiner dan 10 m² worden niet opgenomen in het GBG. Er wordt aangenomen dat een kleinere overlap het gevolg is van verschillende ruimtelijke resoluties.

2.4 Aantal verkooptransacties bouwgrond

Op basis van stappen 1 t.e.m. 3 worden 81.556 percelen die het onderwerp waren van een verkooptransactie tussen 2016 en 2022 geïdentificeerd als bouwgrond. Na controle op wegen en bebouwing worden respectievelijk 5.642 (6,92 %) en 4.626 (5,67 %) geweerd uit verdere analyse. Dit resulteert in 71.484 percelen bouwgrond. Hiervan werden 60.892 (87,47 %) reeds toegekend in stap 1. Stappen 2 en 3 resulteerden respectievelijk in 5.906 (8,28 %) en 3.381 (4,74 %) extra bouwgronden.

In een volgende stap worden deze 71.484 percelen gegroepeerd tot verkooptransacties (aangezien één transactie betrekking kan hebben op meerdere percelen). Statbel (2021) maakt geen gebruik van bouwgrondtransacties waarvan de prijs of oppervlakte niet gekend zijn voor de berekening van de mediaan eenheidsprijs en mediaan oppervlakte. Ze worden wel in rekening gebracht voor het aantal transacties. Naar analogie met Statbel (2021) wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwgrondtransacties *sensu amplo* (s.a.), *sensu lato* (s.l.) en *sensu stricto* (s.s.). Transacties s.a. hebben betrekking op meerdere percelen waarvan minstens één maar niet noodzakelijk alle percelen geïdentificeerd werden als bouwgrond. Een transactie s.l. heeft enkel betrekking op bouwgronden. Bij een transactie s.s. zijn bovendien oppervlakte (attribuut "opp_tot") en prijs gekend. Met andere woorden, zowel transacties s.l. als s.s. hebben enkel betrekking op bouwgrondpercelen, maar enkel transacties s.s. kunnen gebruikt worden om de prijsevolutie van bouwgrond na te gaan. Deze werkwijze wordt gebruikt opdat de historische statistieken van Statbel (2018) en de resultaten van deze rapportering vergelijkbaar zouden zijn. De resultaten worden weergegeven in Tabel 1.

Tabel 1 Overzicht verkooptransacties bouwgrond per jaar in Vlaanderen

	Trans. s.a.	Percelen* s.a.	Percelen** s.a.	Trans. s.l.	Percelen s.l.	Trans. s.s.	Percelen s.s.	Mediaan opp (s.s.) m ²
jaar	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	
2016	8.398	10.580	9.612	7.843	8.715	7.522	8.355	544
2017	9.039	11.369	10.391	8.390	9.423	8.145	9.139	557
2018	9.283	11.828	10.791	8.635	9.852	8.355	9.483	556
2019	9.415	11.997	10.989	8.766	10.029	8.443	9.663	557
2020	8.074	10.543	9.675	7.470	8.723	7.259	8.425	596
2021	10.247	13.259	11.991	9.426	10.899	9.153	10.583	592
2022	6.565	9.090	8.030	5.983	7.210	5.776	6.955	569
Totaal	61.021	78.663	71.484	56.513	64.851	54.653	62.603	

Opmerkingen. Transacties *sensu stricto* (s.s.): transacties waarbij alle percelen als bouwgrond geïdentificeerd zijn, prijs en oppervlakte zijn gekend. Transacties *sensu lato* (s.l.): transacties waarbij alle percelen als bouwgrond geïdentificeerd zijn. Transacties s.a.: transacties waarbij minstens één perceel als bouwgrond geïdentificeerd is. Percelen*: alle percelen die onderdeel zijn van transacties s.a.. Percelen**: alle percelen bouwgrond die onderdeel zijn van transacties s.a..

Er worden 56.513 bouwgrondtransacties s.l. gevonden in de dataset. Dit komt overeen met 41,11 % van alle verkooptransacties die eenduidig aan één bestemmingscategorie gekoppeld kunnen worden (s.l.). Ter vergelijking, met een analoge werkwijze en voor dezelfde periode worden er 45.655 (33,22 %) landbouwgronden en 3.675 (0,03 %) industriegronden geïdentificeerd. Merk op dat deze verhoudingen slechts indicatief zijn aangezien 31.581 percelen niet gekoppeld konden worden aan een bestemmingscategorie.

2.5 Berekening eenheidsprijs bouwgrond

Zoals eerder vermeld worden enkel transacties s.s. gebruikt om een mediaan eenheidsprijs te berekenen. Daarnaast is het nodig om (mogelijk) foutieve of niet-representatieve data te weren alvorens deze eenheidsprijs te berekenen. Zo is er bijvoorbeeld het vermoeden dat bij een deel van de transacties

de gehanteerde eenheidsprijs werd opgenomen in de dataset in plaats van de totale prijs. Een mogelijkheid om transacties met extremen inzake oppervlakte en prijs te vermijden wordt aangeleverd door Janssens & De Wael (2014). Zij gebruiken enkel transacties met een minimale oppervlakte van 1 m², een maximale oppervlakte van 200 ha, een transactieprijs van minstens € 1 en een maximale eenheidsprijs van 1.500 €/m². Aanvullend berekenen zij twee gemiddeldes waarbij de ene enkel gebaseerd is op eenheidsprijzen binnen het 25^{ste} en 75^{ste} percentiel.

In deze rapportering wordt eenzelfde werkwijze als Statbel¹¹ gebruikt waarbij extremen werden verwijderd die buiten volgend interval liggen.

- Ondergrens = gemiddelde eenheidsprijs van de betrokken gemeente van de afgelopen 3 jaar / 4
- bovengrens = gemiddelde eenheidsprijs van de betrokken gemeente van de afgelopen 3 jaar x 4

De gemiddelde eenheidsprijzen per gemeente voor de periode vóór 2015 werden teruggevonden op Statbel (2017). Indien de gemeente een fusiegemeente is die nog niet bestond in de historische gegevens, dan worden de gemiddelde eenheidsprijzen van de hoofdgemeente gebruikt. Indien geen data voorhanden zijn op Statbel (2017) omdat er te weinig transacties waren, dan wordt de gemiddelde eenheidsprijs op Vlaams niveau gebruikt. Zoals eerder vermeld zijn er geen bouwgrondprijzen beschikbaar voor 2015. Dit jaar wordt gelijkgesteld aan het gewogen gemiddelde van de drie voorgaande jaren. Transacties waarvan de percelen gelegen zijn in verschillende gemeenten worden ook beschouwd als niet representatief.

Tabel 2 Overzicht mediaan eenheidsprijzen bouwgrond per jaar in Vlaanderen

jaar	Transacties aantal	Mediaan eenheidsprijs €/m ²	Index (2016)	Index (2022)	Factor (2022)
2016	6.819	205,58	1,00000	0,90171	1,10901
2017	7.368	204,25	0,99353	0,89587	1,11623
2018	7.554	209,38	1,01848	0,91837	1,08888
2019	7.837	211,90	1,03074	0,92943	1,07593
2020	6.595	210,94	1,02607	0,92522	1,08083
2021	8.462	216,51	1,05367	0,94965	1,05302
2022	5.279	227,99	1,10901	1,00000	1,00000

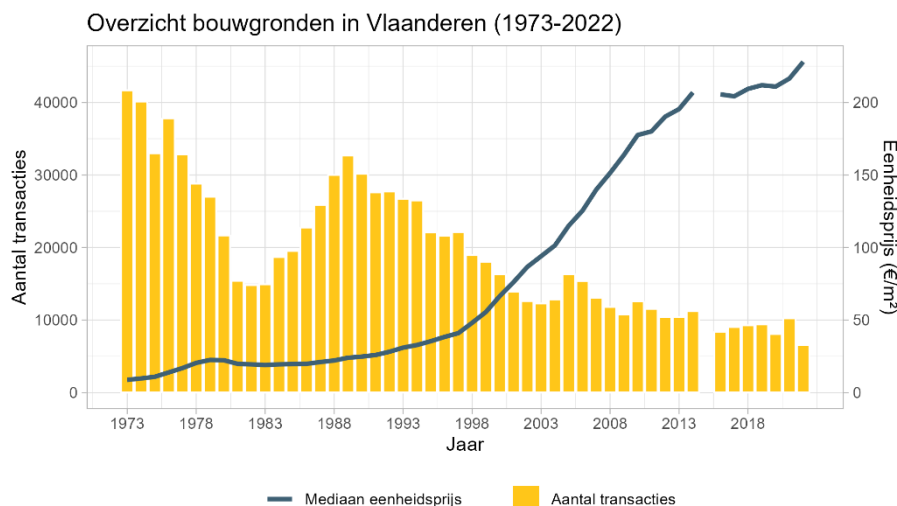
Opmerkingen. **Index (referentiejaar)**: verhouding van mediaan eenheidsprijs t.o.v. gekozen referentiejaar. **Factor (referentiejaar)**: correctiefactor om eenheidsprijs te indexeren naar gekozen referentiejaar.

Op basis van de transacties die niet worden verwijderd op basis van de berekende onder- en bovengrens wordt een mediaan eenheidsprijs berekend per jaar. De resultaten worden weergegeven in Tabel 2.

3. Actuele statistieken 2016 – 2022

Na bovenstaande dataverwerking kunnen het aantal transacties en mediaan eenheidsprijzen besproken worden in relatie tot de historische statistieken (zie 1.2) om na te gaan wat dit betekent voor de Vlaamse vastgoedmarkt.

¹¹ Deze werd opgevraagd bij Statbel en werd gebruikt in de periode 2005 t.e.m. 2014.



Figuur 3 Overzicht bouwgronden 1973-2022 (Bron: 1973-2015 Statbel (2018), eigen verwerking)

3.1 Aantal transacties

In een eerste stap wordt er gekeken naar het totaal aantal verkooptransacties van bouwgronden in Vlaanderen. Hier kunnen er drie vaststellingen worden gedaan. Ten eerste is het aantal transacties van bouwgronden binnen de periode 2016-2021 relatief constant, rond 9.000 transacties s.a. per jaar. Deze hebben betrekking op 9.612 (2016) tot 11.991 (2021) bouwgrondpercelen (zie Tabel 1).

Ten tweede ligt het aantal bouwgrondtransacties s.a. lager in vergelijking met de historische data van 1974 tot 2014 (zie Figuur 3). Volgens Statistiek Vlaanderen (2014) is het aantal transacties stabiel sinds 2005 en kan verwacht worden dat “jaarlijks 10.000 tot 12.000 bouwgrondpercelen verkocht” worden. Statistiek Vlaanderen (2014) spreekt over percelen. Echter, hierbij wordt verwezen naar Statbel, terwijl Statbel (2018) enkel spreekt over aantal *transacties*. Er wordt dan ook aangenomen dat hier sprake is over transacties die betrekking hebben op één of meerdere bouwgrondpercelen (s.a.). Een eerste mogelijke verklaring voor het lager aantal transacties zijn de verschillende methodes die gebruikt werden bij het selecteren van bouwgronden. Statbel (2018) bepaalde het vastgoedtype (i.e. bouwgronden, appartementen, gewone woonhuizen of villa’s) op basis van de aard vermeld op het kadasterplan. Zoals eerder vermeld worden in deze rapportering gronden geselecteerd op basis van transactiekenmerken (zie sectie 2.2) en de bestemmingscategorie (zie sectie 2.3). Het is onduidelijk in welke mate deze combinatie overeenkomt met de aard volgens het kadasterplan. Ten tweede steunt de identificatie van bouwgronden in deze rapportering deels op de ruimtelijke overlap met de RBH. Aangezien niet alle perceelgeometrieën opgehaald konden worden (zie sectie 2.1), kan dit leiden tot een onderschatting van het aantal bouwgrondtransacties. Een derde mogelijke verklaring kan gevonden worden in de selectie van het transactietype. In deze rapportering worden enkel verkooptransacties gebruikt. Ook Statbel (2018) gebruikte niet alle transacties m.b.t. bouwgrond. Zo werden bijvoorbeeld “overdrachten ten gevolge van erfenissen” niet gebruikt voor de berekening van referentieprijzen of het aantal transacties (Statbel, 2022a). Het is echter niet duidelijk of bijvoorbeeld schenkingen wel onderdeel zijn van de gegevens gerapporteerd door Statbel (2018). Tot slot werden de WUG niet opgenomen als bouwgronden (zie sectie 2.3.1). Het is niet duidelijk in welke mate deze al dan niet opgenomen werden in de historische statistieken. Er kan dus niet gesteld worden dat er minder transacties zijn. Het is evengoed aannemelijk dat het aantal bouwgrondtransacties ook na 2014 stabiel blijft.

Ten derde wijkt het jaar 2022 af met een lager aantal transacties s.a. (6.565) en bouwgrondpercelen (8.030) (zie Tabel 1). Het is niet duidelijk hoe deze daling geïnterpreteerd moet worden. Aan de ene kant kan geen analoge daling teruggevonden worden voor huizen of appartementen in de statistieken

van Statbel (2022b). Aan de andere kant stelt de notarisbarometer dat de vastgoedmarkt afkoelde in het jaar 2022 waarbij de vastgoedactiviteit of aantal transacties m.b.t. woningen met 2 % daalde in vergelijking met 2021 (Fednot, 2023). Bovendien wordt 2022 gekenmerkt door een daling van 9,7 % met betrekking tot het aantal bouwvergunningen ten opzichte van 2021. Ook bij het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw is een daling merkbaar (Statbel, 2023a). Mogelijk is dit een correctie na de jarenlange stijging inzake nieuwbouwintensiteit¹² sinds 2017 tot en met 2021 (Provincies in Cijfers, 2023).

Het is onfortuinlijk dat er geen statistieken voor 2015 berekend kunnen worden. Enerzijds om een volledig continu geheel op te bouwen, maar anderzijds (en vooral) om de invloed van de aanpassing van de woonbonus vanaf 1 januari 2015 na te gaan. Verschillende bronnen rapporteren een sterk verhoogde vastgoedactiviteit in 2014 om te kunnen genieten van een gunstigere woonbonus. De cijfers van Statbel (2018) bevestigen een duidelijke piek inzake transacties m.b.t. woonhuizen, appartementen en villa's in 2014. Daarnaast stelt de notarisbarometer vast dat oktober 2014 een recordmaand is sinds de invoering van de activiteitenindex. In deze maand waren er 25,2 % meer vastgoedtransacties dan in diezelfde maand het jaar voordien. In november 2014 bedroeg de stijging 21,9 % (Fednot, 2015). Ook met betrekking tot het aantal bouwgrondtransacties wordt een stijging waargenomen in 2014 (zie Figuur 3). Als reactie wordt daarna een correctie inzake aantal transacties verwacht in 2015. Zo zijn er volgens Statbel (2018) in 2015 significant minder transacties m.b.t. appartementen, woonhuizen en villa's ten opzichte van voorgaande en volgende jaren. Het blijft onduidelijk in welke mate dit ook van toepassing is voor bouwgronden.

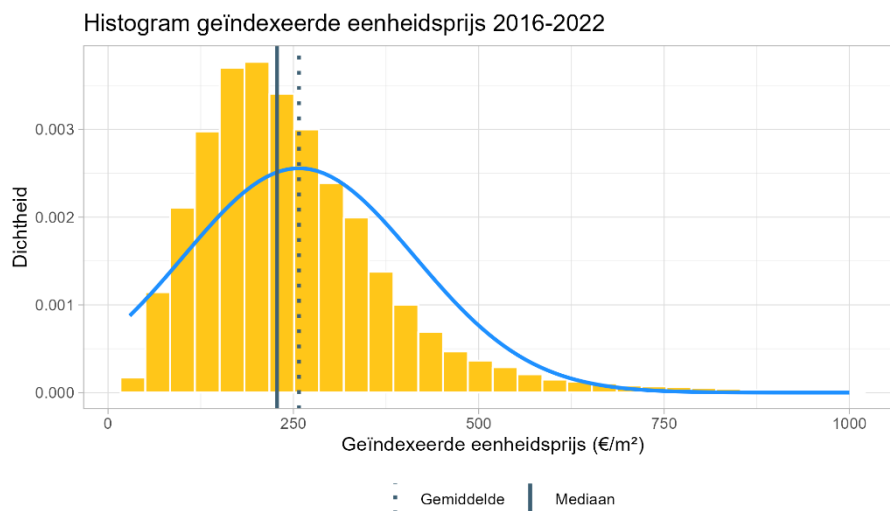
3.2 Mediaan eenheidsprijzen

De berekende mediaan eenheidsprijzen sluiten aan bij de Statbel-statistieken (zie Figuur 3). De mediaan eenheidsprijzen voor 2014 en 2016 bedragen respectievelijke 206,86 €/m² en 205,58 €/m². Deze stijgt vervolgens (relatief constant) naar 216,56 €/m² in 2021. Dit is een stijging van 5,34 % ten opzichte van 2016 (zie Tabel 2). Een lichte stijging die niet te vergelijken is met de prijsevolutie tussen 2004 en 2014. Er kan dus gesteld worden dat de bouwgrondprijzen gestagneerd zijn sinds 2014. Deze stagnatie lijkt echter opnieuw te evolueren naar een (sterke) stijging vanaf 2022. De eenheidsprijs van 2022 stijgt met 5,26 % in vergelijking met het voorgaand jaar. Dit is evenveel als de stijging van de zes jaren daarvoor.

Ook hier wordt opgemerkt dat de wijze waarop (bouw)gronden geselecteerd werden een impact kan hebben op de absolute mediaan eenheidsprijzen. Niettemin zou dit geen of slechts zeer beperkt invloed mogen hebben op de manier waarop de mediaan eenheidsprijs stijgt of daalt. De stijging van (mediaan) bouwgrondprijzen is dus afgevlakt in de periode 2016-2021, maar kent opnieuw een stijging vanaf 2022.

Ook hier vormt het jaar 2015 een ongelukkig hiaat. De notarisbarometer - die uitzonderlijk rapporteert over bouwgronden voor het jaar 2016 – stelt dat de *gemiddelde* bouwgrondprijs in Vlaanderen in 2016 3,8 % hoger ligt in vergelijking met 2015 (Fednot, 2017). Ter vergelijking, Fednot (2017) spreekt over een gemiddelde eenheidsprijs van 238 €/m². In deze rapportering bedraagt de gemiddelde eenheidsprijs 231,67 €/m² voor 2016. Aangezien de mediaan eenheidsprijzen voor 2014 en 2016 quasi gelijk zijn, is dit een signaal dat de bouwgrondprijzen in 2015 inderdaad een dip kenden. Merk op dat mediaanprijzen voor huizen, appartementen en villa's niet daalden in 2015 (in tegenstelling tot het *aantal* transacties) (Statbel, 2018).

¹² Aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwgebouwen per 100 huishoudens



Figuur 4 Histogram van geïndexeerde eenheidsprijs tussen 0 en 1.000 €/m²

Op basis van de berekende index worden alle prijzen geïndexeerd naar het referentiejaar 2022 door deze te vermenigvuldigen met de factor weergegeven in Tabel 2. De verdeling van de geïndexeerde eenheidsprijs (GEP) voor de periode 2016-2022 wordt weergegeven in Figuur 4. Deze verdeling is linksscheef. Figuur 4 is ook representatief voor de afzonderlijke jaren. De kleinste en grootste GEP die niet als uitschieter worden beschouwd, bedragen respectievelijk 29,16 en 4051,80 €/m². De mediaan GEP bedraagt 227,99 €/m² (zie Tabel 3).

Tabel 3 Percentielen geïndexeerde eenheidsprijs

min	p01	p05	p10	p25	p50	p75	p90	p95	max
29,16	55,44	87,66	110,95	161,02	227,99	315,86	417,92	514,69	4.051,80

4. Structurele eigenschappen

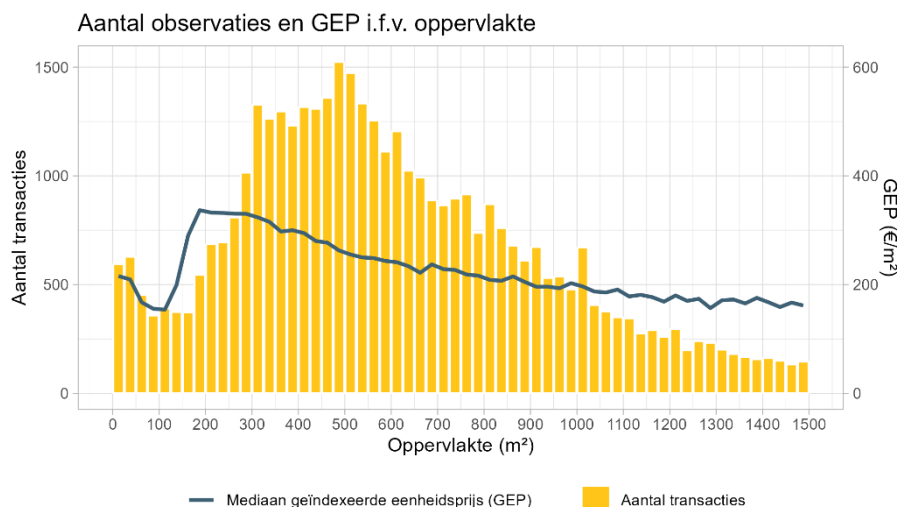
Hierboven werd de (mediaan) eenheidsprijs besproken in functie van het transactiejaar of anders gezegd de tijdelijk geldende marktfactoren. Daarnaast kunnen ook structurele eigenschappen van een perceel in rekening gebracht worden bij de prijszetting. Hieronder worden oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van de weg en oriëntatie besproken. Deze eigenschappen worden geëvalueerd in relatie tot de GEP. Merk op dat enkel verder gewerkt wordt met transacties s.s. die geen uitschieter zijn. Aangezien deze eigenschappen geëvalueerd worden op basis van de opgehaalde geometrie (zie 2.1) worden twee bijkomende filters toegepast om deze zo zuiver mogelijk te benaderen.

Ten eerste kan een transactie betrekking hebben op meerdere, al dan niet verspreide percelen of geometrieën. In dit geval kan de ligging langsheen de weg mogelijk niet ondubbelzinnig bepaald worden. Het ene perceel grenst bijvoorbeeld wel aan de weg, terwijl het andere er niet aan grenst. Daarom worden transacties met een meervoudige geometrie (aantal: 605) geweerd uit de analyse m.b.t. structurele eigenschappen.

Ten tweede wordt de eenheidsprijs bepaald op basis van de prijs en de oppervlakte zoals opgegeven in de dataset. Daarnaast worden de structurele eigenschappen bepaald in verhouding tot het oppervlak van de gekoppelde perceelgeometrie (zie sectie 2.1). De opgegeven oppervlakte in de dataset en de oppervlakte afgeleid van de geometrie kunnen onderling verschillen. In deze gevallen kunnen de resultaten niet eenduidig geïnterpreteerd worden. Daarom worden transacties met een geometrieoppervlakte die meer dan 10 % afwijkt van de opgegeven transactieoppervlakte (aantal:

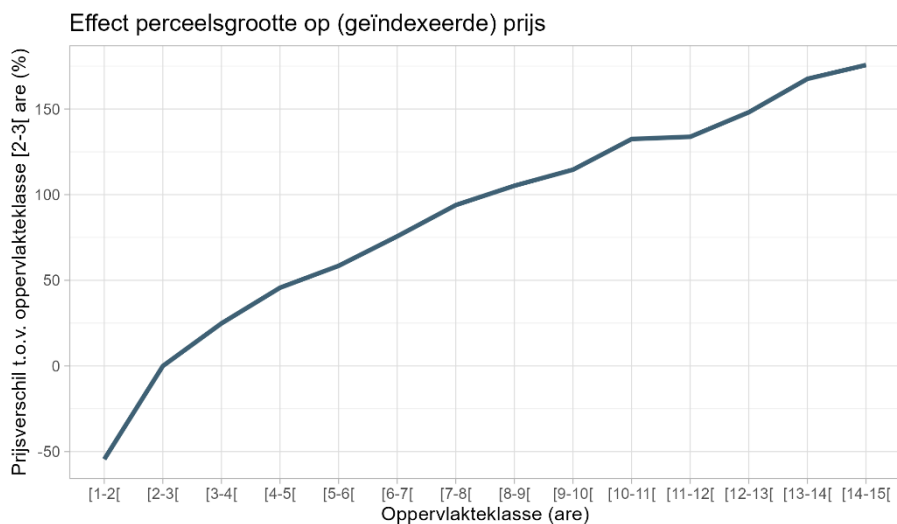
4.351) geweed uit de analyse m.b.t. structurele eigenschappen. In totaal worden er nog 44.958 transacties s.s. gebruikt (mediaan GEP: 229,07 €/m²).

4.1 Oppervlakte



Figuur 5 Evolutie aantal transacties en mediaan GEP in functie van oppervlakte (2016-2022)

Op basis van de GEP wordt een mediaan berekend in functie van de oppervlakte waarop de transactie betrekking heeft (zie Figuur 5). Figuur 5 toont aan dat de mediaan GEP eerst afneemt bij toenemende oppervlakte. Zodra de transactieoppervlakte 100 m² overschrijdt, stijgt de mediaan GEP zeer sterk tot het maximum van 336,90 €/m² bij een perceel (of groep van percelen) met een oppervlakte tussen 175 en 200 m². Daarna neemt de mediaan GEP geleidelijk af. Het is opmerkelijk dat zeer kleine percelen (< 50 m²) gekenmerkt worden door een verhoogde mediaan GEP. In de periode 2016-2022 hadden 1.222 transacties betrekking op een oppervlakte van minder dan 50 m² (zie Figuur 5). Deze zullen verder besproken worden in sectie 4.3.



Figuur 6 Effect van de perceelsgrootte op de prijs

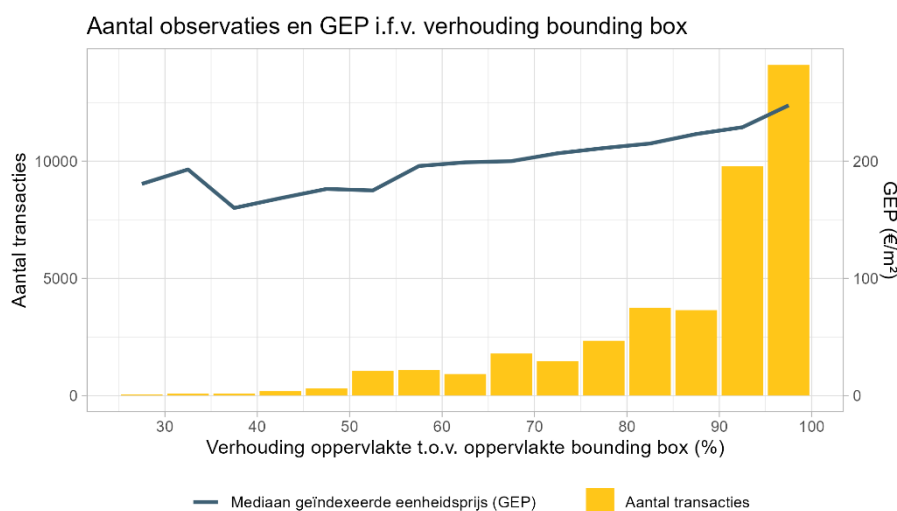
De afnemende GEP toont aan dat prijs/m² een misleidend indicator kan zijn voor de totale absolute waarde van een (bouw)grond. Dit wordt ook geïllustreerd aan de hand van Figuur 6. Naar analogie met Vastmans & Vandenberg (2022) wordt het prijsverschil t.o.v. de "ideale" perceelsgrootte uitgedrukt per

oppervlakteklasse. Zo blijkt dat bij een verdubbeling van de grootte van het perceel, de prijs stijgt met 45,69 %. Merk echter op dat het prijsverschil tussen de oppervlakteklasse 1 tot 2 are – niet opgenomen in Figuur 6 – en 2 tot 3 are wel leidt tot een verdubbeling van de prijs. De oorzaak hiervan moet gevonden worden bij de dip rond 100 m² (zie Figuur 5). Dit dal zal ook verder besproken worden in sectie 4.3. Om het effect van onder andere de grootte van een bouwgrond op te vangen, kan een hedonische prijs- en modelanalyse uitgevoerd worden (Reusens et al., 2022; Vastmans & Vandenbergh, 2022). Dit zal het onderwerp vormen van verder onderzoek binnen het project REM¹³.

Ten slotte rijst de vraag waarom een perceel tussen 175 en 200 m² wordt verkocht aan de hoogste mediaan GEP. Een mogelijke verklaring is dat een dergelijk perceel aanzien wordt als de ideale grootte voor woningbouw. Echter deze verklaring is sterk vereenvoudigd. Andere elementen zoals vorm, oriëntatie en het al dan niet gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg spelen mogelijk ook een rol hierbij.

4.2 Vorm

De vorm van een perceel kan op verschillende manieren uitgedrukt worden. Eén mogelijkheid is de verhouding bepalen tussen de oppervlakte van een perceel en de oppervlakte van de *bounding box*¹⁴ van het perceel. Hoe hoger deze verhouding is, des te gelijkender de bouwgrond is aan diens *bounding box*. Met andere woorden, een hoge waarde geeft aan dat de vorm een rechthoek (of vierkant) benadert. Een lage waarde duidt eerder op een onregelmatige vorm. In functie van deze verhouding wordt de mediaan GEP berekend.



Figuur 7 Evolutie aantal transacties en mediaan GEP in functie van vorm

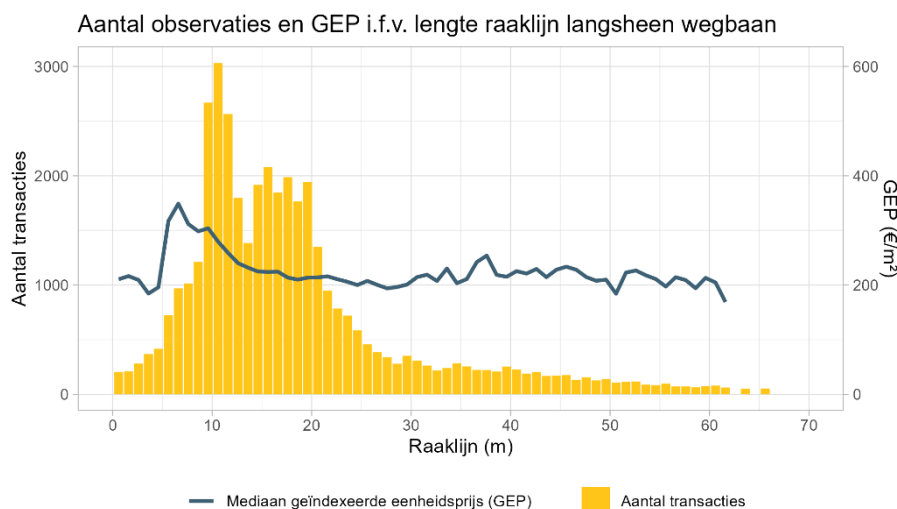
Figuur 7 toont aan dat de mediaan GEP maximaal is (247,60 €/m²) indien een bouwgrond zo goed mogelijk een rechthoek benadert qua vorm. Bovendien gelijken de meeste bouwgronden verkocht tussen 2016 en 2022 zeer sterk op een rechthoek. Hoe meer de oppervlakte afwijkt ten opzichte van de *bounding box*, des te meer de mediaan GEP daalt. Deze is minimaal bij een verhouding van 35 tot 40 %, namelijk 160,07 €/m². Bij een nog lagere verhouding lijkt de GEP opnieuw te stijgen. Merk op dat weinig transacties gekenmerkt worden met deze lage verhoudingen. Zo zijn er minder dan 50 observaties binnen de verhoudingsklassen lager dan 25 % waardoor geen betrouwbare mediaan berekend kan worden.

¹³ <https://onderzoek.hogent.be/projecten/bouw-van-een-ruimtelijk-economisch-vastgoedmodel/>

¹⁴ Deze bounding box wordt gedefinieerd als de rechthoek met minimale oppervlakte die het perceel omsluit. Hierbij wordt de bounding box georiënteerd opdat deze de vorm zo goed mogelijk benadert. Specifiek wordt hiervoor de PostGIS-functie "ST_OrientedEnvelope" gebruikt.

4.3 Ligging ten opzichte van de weg

Vervolgens kan de ligging ten opzichte van de uitgeruste weg ook een invloed hebben op de prijs van een bouwgrond. Om deze relatie na te gaan, wordt eerst bepaald of deze grenst aan de uitgeruste weg. Als uitgeruste weg wordt opnieuw de data laag “wegbaan (wbn)” van het GRB gebruikt¹⁵. Zo blijken percelen van de meeste transacties te grenzen aan de weg (i.e. 91,4%). Deze transacties hebben een mediaan GEP van 234,18 €/m². Transacties waarvan de percelen niet grenzen aan de weg hebben een veel lagere mediaan GEP, namelijk 153,94 €/m².

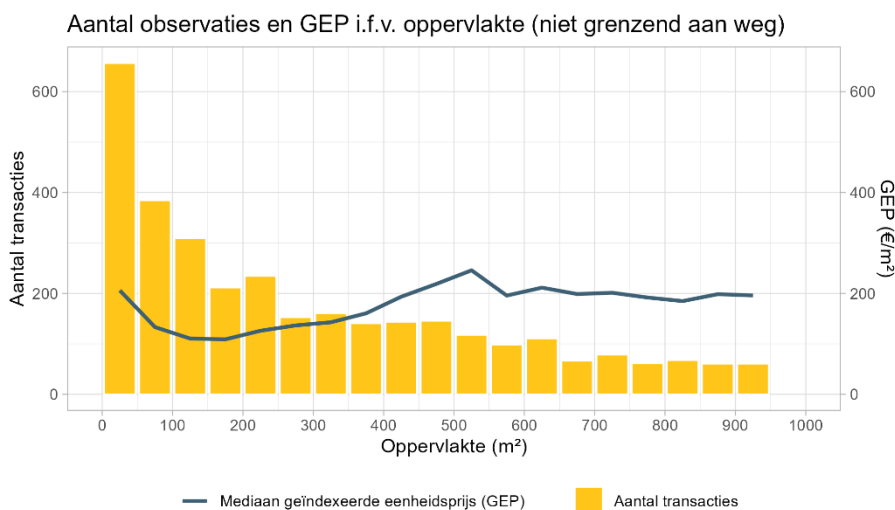


Figuur 8 Evolutie aantal transacties en mediaan GEP in functie van breedte langsheen weg

Indien het perceel grenst aan de weg, wordt vervolgens de lengte van de intersectielijn tussen beide bepaald. In functie van deze lengte wordt de mediaan GEP berekend. Dit wordt weergegeven in Figuur 8. Merk op dat bouwgronden die niet grenzen aan de weg niet opgenomen worden in Figuur 8. Deze figuur toont aan dat de mediaan GEP het hoogst is bij bouwgronden die grenzen aan de weg met een afstand tussen zes en zeven meter (i.e. 348,95 €/m²). Indien deze afstand groter wordt, dan daalt de mediaan GEP geleidelijk.

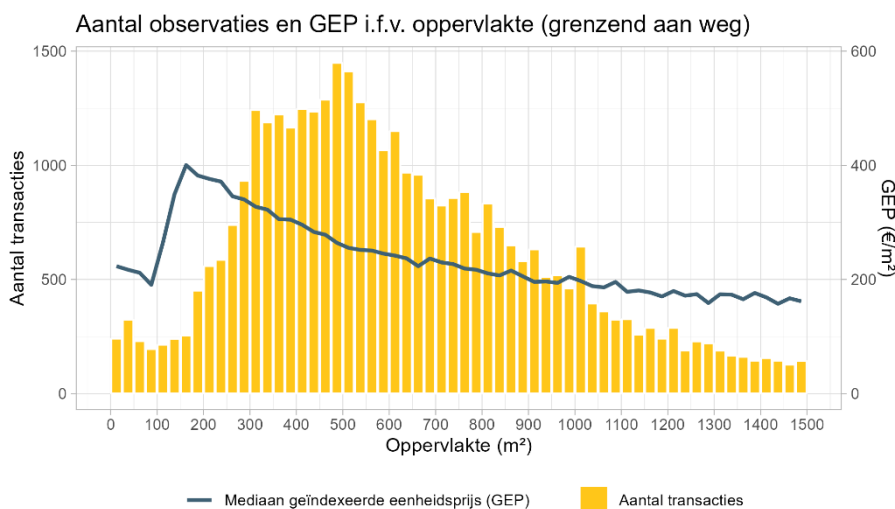
Dit patroon is zeer analoog aan de dalende mediaan GEP in functie van oppervlakte (zie Figuur 5). Het is logisch dat breedte langsheen de weg in relatie staat met de totale oppervlakte. Aangezien het grootste deel van de bouwgronden grenst aan de weg, lijkt het interessant om de mediaan GEP opnieuw uit te zetten in functie van de oppervlakte, maar nu voor respectievelijk bouwgronden die niet (zie Figuur 9) en wel grenzen (zie Figuur 10) aan de weg. Merk op dat de oppervlakteklassen bij Figuur 9 groter zijn om nog mediaan GEP te kunnen berekenen op basis van meer dan 50 observaties.

¹⁵ Snelwegen, op- en afritten worden uit de laag geweerd. Daarnaast wordt een buffer van 2 m gehanteerd om eventuele gaps ten gevolge van het anders karteren van WBN en percelen op te vangen. Voor meer info zie <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-FAQ-inhoud-kwaliteit>



Figuur 9 Evolutie aantal transacties en mediaan GEP in functie van oppervlakte van bouwgronden die niet grenzen aan de weg

Het is duidelijk dat de meeste bouwgronden die niet grenzen aan de weg relatief klein zijn en dat de kleinste percelen veel sterker gekenmerkt worden door een verhoogde mediaan GEP (zie Figuur 9). Op basis van een steekproef wordt verondersteld dat deze kleine percelen aangekocht worden als aanvullingen op bestaande percelen om de vorm en het potentieel van de grond te optimaliseren. Dit verdient verder onderzoek maar valt buiten het bereik van dit rapport.



Figuur 10 Evolutie aantal transacties en mediaan GEP in functie van oppervlakte van bouwgronden die grenzen aan de weg

Indien gekeken wordt naar bouwgronden die wel grenzen aan de weg (zie Figuur 10), dan blijkt de hoogste mediaan GEP (i.e. 400,46 €/m²) gekoppeld te zijn aan gronden met een oppervlakte tussen 150 en 175 m². Deze piek ligt hoger en vroeger in vergelijking met Figuur 5. Analoog aan wat besproken werd bij Figuur 5 daalt deze eenheidsprijs geleidelijk bij grotere percelen en is de mediaan GEP veel lager bij kleinere percelen. Het minimum vóór de piek is echter minder uitgesproken, namelijk 190,63 €/m² bij bouwgronden met een oppervlakte van 75 tot 100 m². Dit uitgesproken dal in Figuur 5 blijkt dus deels het gevolg te zijn van het aantal bouwgrondtransacties die niet grenzen aan de weg en gekenmerkt worden door een significant lagere GEP. Daarnaast kan nog steeds opgemerkt worden dat

zeer kleine percelen – met een oppervlakte kleiner dan 50 m² - aan een relatief verhoogde eenheidsprijs verhandeld worden. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan gronden die aangekocht worden als parkeerruimte of voor het oprichten van garages. Een steekproef van deze gronden toont echter aan dat dit vaak niet het geval is. Deze gronden lijken opnieuw noodzakelijk te zijn als aanvulling op een bestaand perceel om vorm en/of toegang tot de uitgeruste weg te maximaliseren.

4.4 Oriëntatie

Tabel 4 Overzicht mediaan GEP in functie van oriëntatie

Oriëntatie [windrichting]	Transacties [aantal]	mediaan GEP [€/m ²]
Noord	5.140	232,73
Noordoost	4.857	244,04
Oost	4.769	229,59
Zuidoost	5.460	231,28
Zuid	5.213	226,37
Zuidwest	5.104	236,34
West	4.921	236,25
Noordwest	5.656	237,24

Ten slotte kan ook de oriëntatie van een perceel een rol spelen bij de prijszetting van bouwgrond. Daarom wordt voor ieder perceel dat grenst aan de weg nagegaan welke oriëntatie deze heeft ten opzichte van de weg. Per windrichting wordt de mediaan GEP berekend. Dit wordt weergegeven in Tabel 4. Zo blijkt de perceeloriëntatie geen impact te hebben op de mediaan GEP. Er kan verondersteld worden dat oriëntatie bij bouwgrond niet of minder van tel is, indien wel gebouwd kan worden in functie van een gewenste oriëntatie.

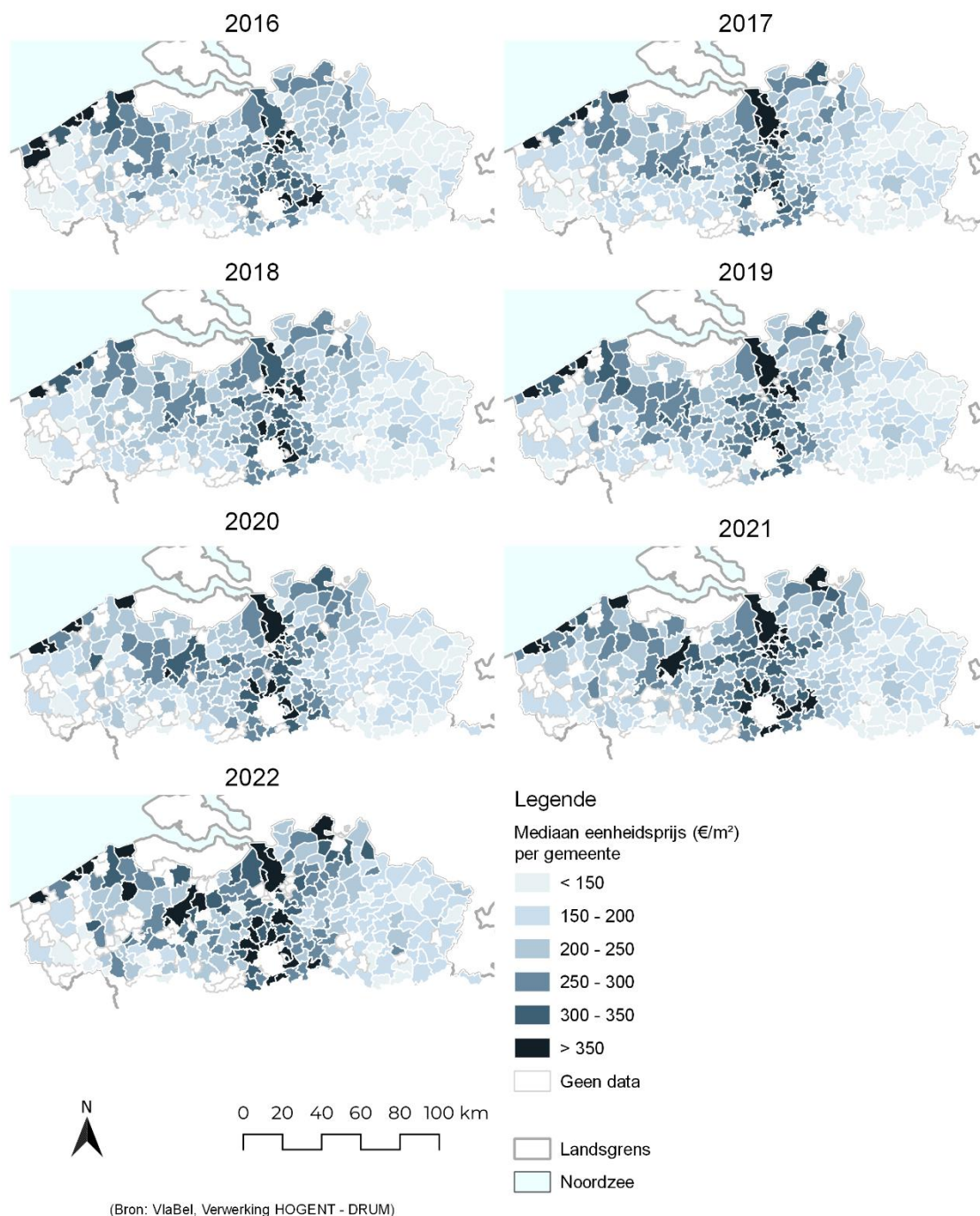
5. Locatie

Hierboven werd de relatie gelegd tussen de eenheidsprijs van een transactie en bepaalde structurele eigenschappen. Zo blijken gronden tussen 151 en 175 m² aan de hoogste mediaan GEP verkocht te worden indien deze grenzen aan een uitgeruste weg. Structurele eigenschappen kunnen echter niet alles verklaren. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat transacties niet gelijkmatig verdeeld zijn over Vlaanderen. Zo kunnen (gemiddeld gezien) transacties met een oppervlakte tussen 151 en 175 m² meer voorkomen in duurdere regio's binnen Vlaanderen. In dit geval zou de ligging de verklaring zijn voor de waargenomen mediaan GEP. Een vergelijking van transacties met betrekking tot eenheidsprijs op een lager ruimtelijk niveau is hiervoor noodzakelijk.

5.1 Gemeentelijk niveau

In dit deel worden de transacties geaggregeerd op gemeenteniveau. Enkel indien de (samengestelde) geometrie van de percelen waarop een transactie betrekking heeft volledig binnen een gemeente ligt, wordt deze transactie gekoppeld aan de respectievelijke gemeente. Op deze manier kan per gemeente het aantal transacties, de mediaan GEP en de mediaan oppervlakte van de geaggregeerde transacties berekend worden. In het kader van gegevensbescherming wordt deze waarden enkel weergegeven indien minstens tien observaties gekoppeld kunnen worden aan een gemeente. Dit is analoog aan Statbel (2021). Voor de berekening van aantal transacties per gemeente worden alle transacties s.a. gebruikt. Bij het berekenen van mediaan GEP wordt enkel rekening gehouden met transacties s.s. die geen uitschieter zijn (zie secties 2.4 en 2.5).

Mediaan eenheidsprijs verkooptransacties bouwgrond

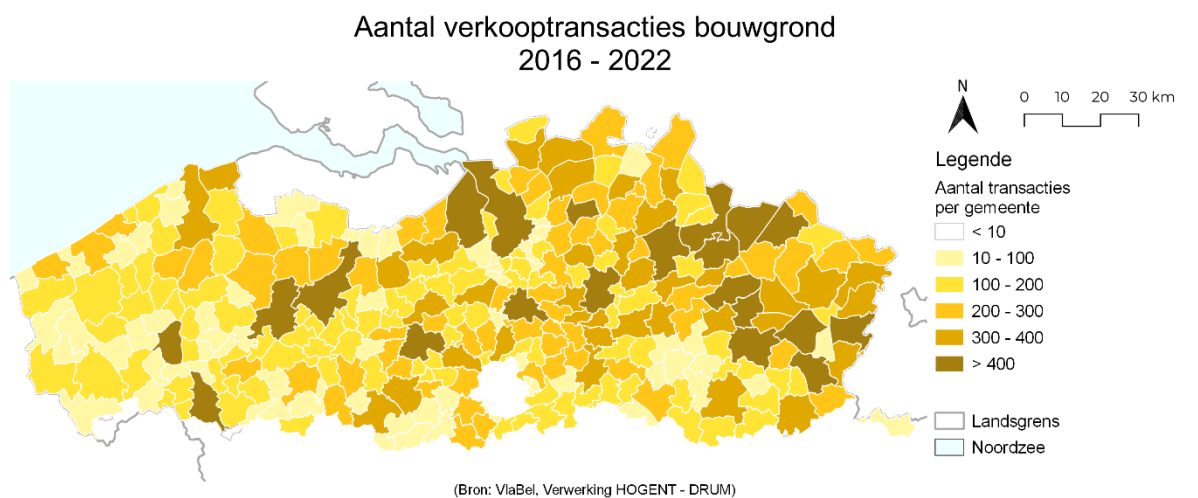


Figuur 11 Mediaan eenheidsprijs van verkochte bouwgronden in Vlaanderen per gemeente

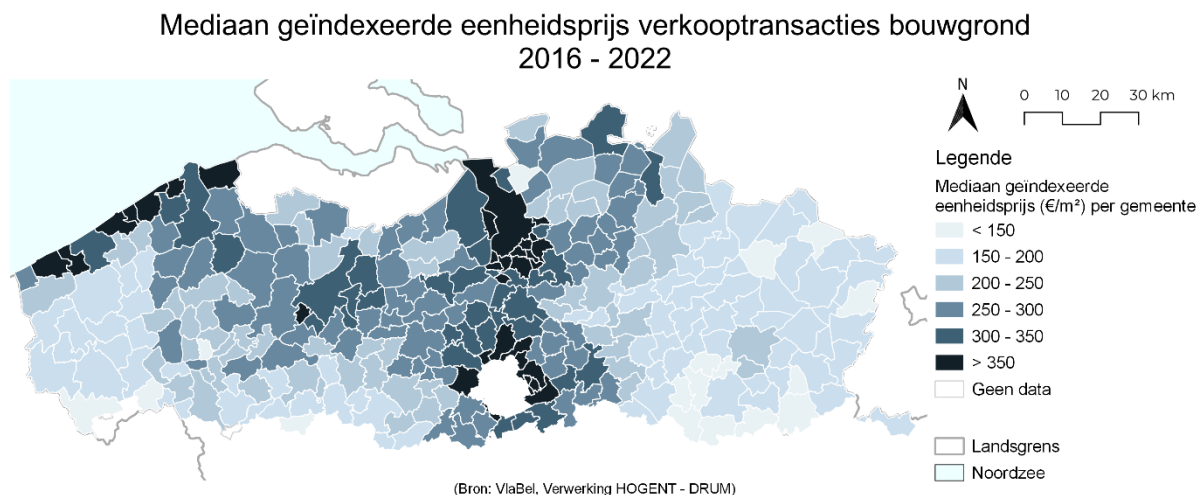
Figuur 11 toont per jaar binnen de periode 2016 t.e.m. 2022 en per gemeente in Vlaanderen de mediaan eenheidsprijs. De kaarten tonen aan dat bepaalde kustgemeenten (vb. Knokke-Heist, Koksijde) en de stad Antwerpen altijd gekenmerkt worden door de hoogste mediaan eenheidsprijscategorie. Opmerkelijk is de prijsevolutie van Gent. Terwijl deze in 2016 242,72 €/m² bedraagt, stijgt deze jaar na jaar tot 354,33 €/m² in 2022 met grote sprongen in 2020 (318,87 €/m²) en 2021 (373,49 €/m²). Het patroon van Brugge is veel grilliger met een jaarlijkse afwisseling van een significante stijging of daling. De mediaan eenheidsprijs in Leuven kent een dip in 2018 (242,95 €/m²) in vergelijking met 2016 (388,16

€/m²) en 2021 (388,89 €/m²). Ook minder verstedelijkte gemeenten kennen schommelingen. De mediaan eenheidsprijs in Hoogstraten kent een sterke stijging. De mediaan eenheidsprijzen in het gebied tussen Brugge en Gent lijken ook te fluctueren. In het algemeen zijn de verschillen over de jaren heen zeer beperkt. Het is echter opvallend dat het jaar in 2022 algemeen genomen donkerder kleurt dan andere jaren. Dit wordt ook gereflecteerd door de mediaan eenheidsprijs op Vlaams niveau (zie Tabel 2).

In sommige gebieden is het moeilijker om de evolutie van prijzen in te schatten omdat voor sommige jaren te weinig observaties beschikbaar zijn. In 2016 bijvoorbeeld kan de mediaan eenheidsprijs niet berekend (of weergegeven) worden voor 44 gemeenten. Over alle jaren heen vonden er meestal te weinig transacties plaats in het zuiden van West-Vlaanderen en de Vlaamse Ardennen. Om een duidelijker totaalbeeld te verkrijgen worden in een volgende stap alle transacties over alle jaren heen samen geaggregeerd op gemeenteniveau. Bij de berekening van de mediaan eenheidsprijs per gemeente wordt verder gewerkt met de geïndexeerde eenheidsprijzen (zie sectie 3.2).



Figuur 12 Aantal transacties bouwgrond in Vlaanderen per gemeente (periode 2016-2022)



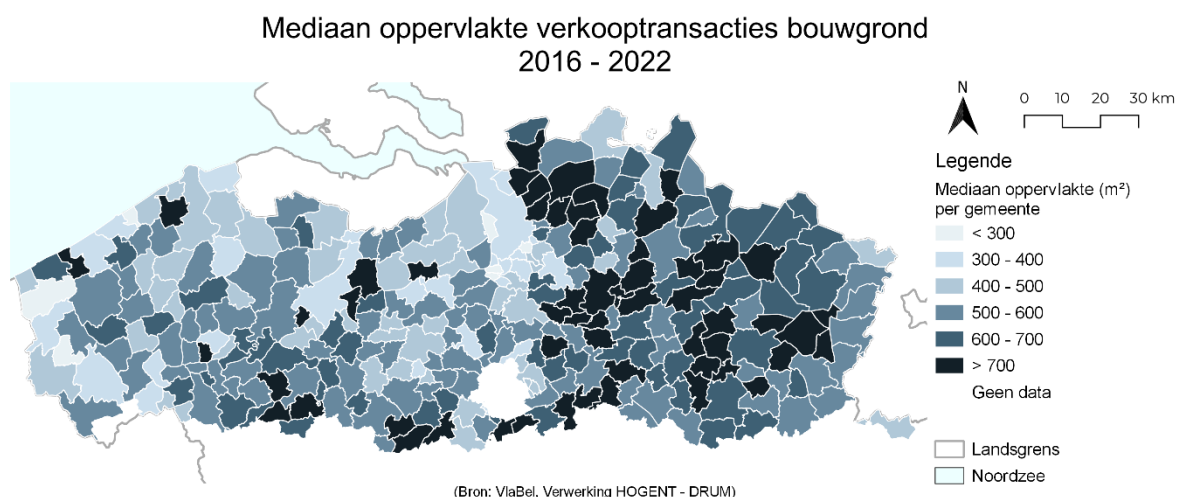
Figuur 13 Mediaan GEP van bouwgrondtransacties in Vlaanderen per gemeente (periode 2016-2022)

Figuur 12 toont het aantal verkochte bouwgronden per gemeente voor de periode 2016 t.e.m. 2022. Er worden meer bouwgronden verkocht in Antwerpen en Limburg – vooral nabij de grens met Nederland – in vergelijking met West-Vlaanderen. Zelfs over de ganse periode zijn er te weinig observaties in Mesen, Spier-Helkijn en Herstappe om de mediaan GEP weer te geven.

Figuur 13 toont per gemeente in Vlaanderen de mediaan GEP op basis van bouwgronden verkocht in de periode 2016 t.e.m. 2022. In het Vlaamse Gewest bedraagt de mediaan GEP 227,99 €/m². De hoogste mediaan GEP wordt teruggevonden in Edegem (640,70 €/m²). Bovendien bestaat de top 10 uit gemeenten in de rand van Brussel en Antwerpen (in volgorde: Edegem (640,70 €/m²), Kraainem (615,44 €/m²), Drogenbos (561,47 €/m²), Wezembeek-Oppem (533,76 €/m²), Aartselaar (484,50 €/m²), Mortsel (478,67 €/m²), Zwijndrecht (474,40 €/m²), Hemiksem (474,25 €/m²), Borsbeek (470,80 €/m²) en Zaventem (445,75 €/m²)).

Daarnaast wordt de kust gekenmerkt door hoge mediaan GEP. Nieuwpoort (430,127 €/m²), Koksijde (423,85 €/m²), Blankenberge (415,48 €/m²) en Bredene (408,33 €/m²) staan in de top 20. Opvallend is dat Oostende (400,17 €/m²) en Knokke-Heist (381,75 €/m²) relatief laag gerangschikt zijn, respectievelijk op een 22^{ste} en 26^{ste} plaats. Echter, indien gekeken wordt naar de geïndexeerde eenheidsprijzen in het 90^{ste} percentiel dan staan de kustgemeenten op kop. Hier bestaat de top 5 (in volgorde) uit Knokke-Heist (1480,93 €/m²), Blankenberge (1315,55 €/m²), Bredene (1126,45 €/m²), De Haan (951,94 €/m²) en Kraainem (929,21 €/m²). Dit is in lijn met eerdere rapporteringen waarbij de hoogste bouwgrondprijzen aan de kust worden gevonden (Statistiek Vlaanderen, 2014). De duurste bouwgrondtransactie die niet als uitschieter wordt beschouwd, heeft een GEP van 4051.80 €/m². Deze bouwgrond is gelegen in Knokke-Heist.

De gemeente met de laagste mediaan GEP is Ronse (108,30 €/m²). Ook in 2014 stond Ronse genoteerd als goedkoopste gemeenten in Vlaanderen m.b.t. bouwgrond (Statistiek Vlaanderen, 2014). De top vijf inzake laagste mediaan GEP wordt aangevuld met Heers, Gingelom, Nieuwerkerken en Hoeselt met respectievelijk 125,40 €/m², 126,63 €/m², 132,68 €/m² en 134,37 €/m². De top 3 grenst aan de taalgrens. Algemeen worden Limburg, de Westhoek en de Vlaamse Ardennen gekenmerkt door een lage(re) mediaan GEP.



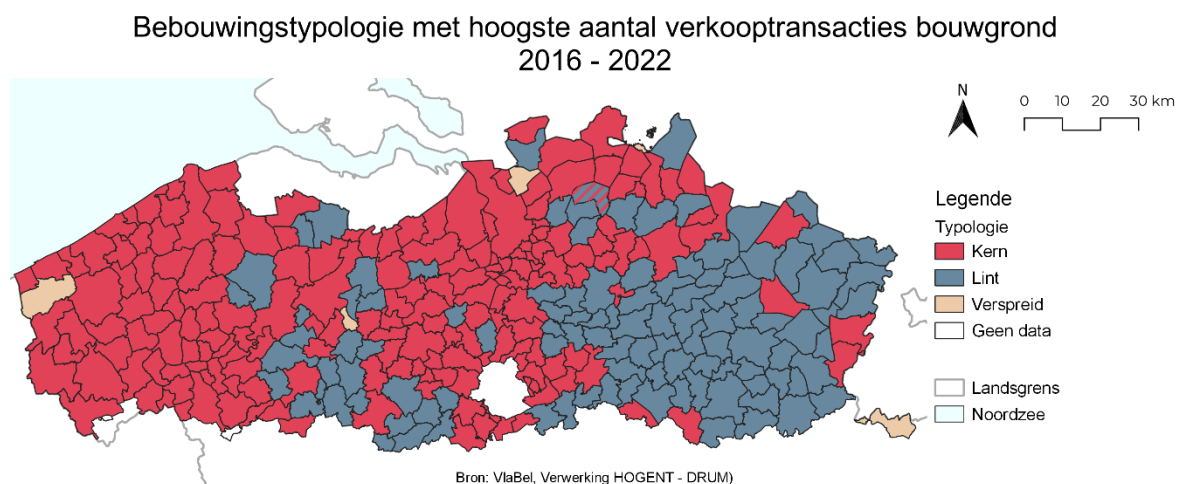
Figuur 14 Mediaan oppervlakte van verkochte bouwgronden in Vlaanderen per gemeente (periode 2016-2022)

De mediaanoppervlakte per verkooptransactie op Vlaams niveau is 586 m², maar Figuur 14 toont dat er ruimtelijke verschillen zijn. Ten oosten van de as Antwerpen-Brussel worden grotere bouwgronden verkocht. Zo wordt Limburg niet alleen gekenmerkt door de laagste GEP, maar ook door de grootste mediaan oppervlakte. De relatie tussen oppervlakte en mediaan GEP (zie sectie 4.1 en 4.3) weerspiegelt dit. Figuur 5 en Figuur 9 tonen namelijk dat een toename in oppervlakte gekoppeld is aan het geleidelijk dalen van de mediaan GEP bij bouwgronden die groter zijn dan 175 m². Ook hier is duidelijk dat de (eenheids)prijs van een bouwgrond pas echt naar waarde geschat kan worden in relatie tot structurele en locatie-gebonden eigenschappen. De mediaan GEP (per gemeente) kan namelijk beïnvloed worden door de samenstelling van de bouwgrondtransacties (in die gemeente). Dit compositie-effect benadrukt het belang van een ruimtelijk-economisch vastgoedmodel waarin deze waardebepalende determinanten hedonisch gekwantificeerd worden.

5.2 Kernen, linten en verspreide bebouwing

Het is duidelijk dat bouwgrondprijzen sterk kunnen variëren binnen Vlaanderen. De vraag stelt zich of deze ook binnen gemeenten kunnen verschillen. Tot nu toe beperkten bronnen zich tot het rapporteren op gemeentelijk niveau. De gebruikte dataset laat een aggregatie op een gedetailleerder niveau mogelijk. Enerzijds omdat er voldoende bruikbare observaties zijn. Anderzijds is het mogelijk om de transacties ruimtelijk te koppelen a.d.h.v. de geometrie van de administratieve percelen (zie sectie 2.1) (en niet enkel via de in de dataset vermelde kadastrale gemeente).

Als alternatieve ruimtelijke onderverdeling¹⁶ wordt gekozen voor een bebouwingstypologie op basis van kernen, linten en verspreide bebouwing. Deze zijn namelijk kenmerkend voor de nederzittingsstructuur in Vlaanderen. Bovendien is deze typologie eigen aan het beoogde ruimtelijk beleid in Vlaanderen zoals vooropgesteld in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarbij kernversterking en het vrijwaren van open ruimte een wezenlijk onderdeel vormen (Bouckaert et al., 2021). Binnen deze typologie worden kernen omschreven als bewoonde, aaneengesloten bebouwingsconcentraties. Dit zijn niet noodzakelijk functionele clusters met bijvoorbeeld hoge concentraties aan voorzieningen. Linten zijn straten die hoofdzakelijk gekenmerkt worden door open en halfopen bebouwing voor wonen of handel, en buiten de kern gelegen zijn. Verspreide bebouwing zijn alle bebouwde percelen die niet in de kern liggen en niet tot linten behoren (Crols et al., 2021).

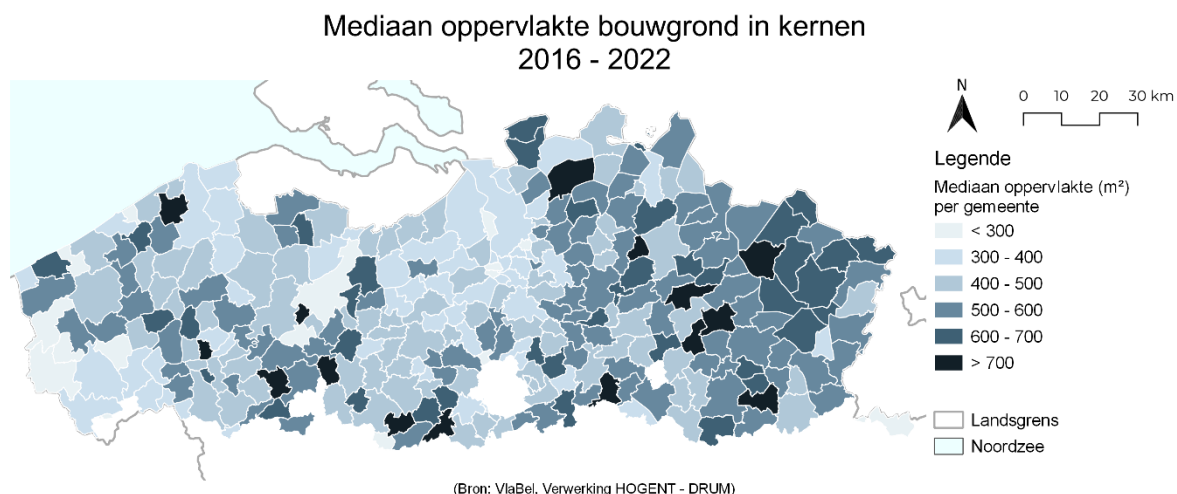


Figuur 15 Weergave bebouwingstypologie met meeste transacties per gemeente (periode 2016-2022)

De meeste verkochte bouwgronden zijn gelegen binnen kernen. In totaal zijn 29.474 transacties s.a. gelegen in kernen. Voor linten en verspreide bebouwing zijn dit respectievelijk 23.272 en 8.170 transacties s.a.. Dit wordt weerspiegeld in Figuur 15. Deze toont per gemeente in welke bebouwingstypologie het hoogste aantal verkochte bouwgronden gelegen zijn. Enkel in de provincie Limburg en het oosten van Vlaams-Brabant zijn er overwegend meer bouwgronden verkocht die gelegen zijn langsheen linten. Slechts uitzonderlijk ligt het hoogste aantal verkochte bouwgronden buiten kernen en linten. Dit is het geval in Veurne, Melle, Kapellen, Voeren en Baarle-Hertog.

Vervolgens laat de koppeling met bebouwingstypologie toe om de mediaan GEP te berekenen per bebouwingstypologie. Voor Vlaanderen bedraagt de mediaan GEP van bouwgronden in kernen 264,57 €/m². Dit is 16,05 % hoger dan de algemene mediaan GEP (i.e. 227,99 €/m²). De mediaan GEP buiten kernen is lager. Bij verspreide bouwgronden bedraagt deze 210,60 €/m². Dit is 7,65% lager dan de algemene mediaan GEP. Voor bouwgronden langsheen linten bedraagt deze 201,64 €/m² (-11,56 %).

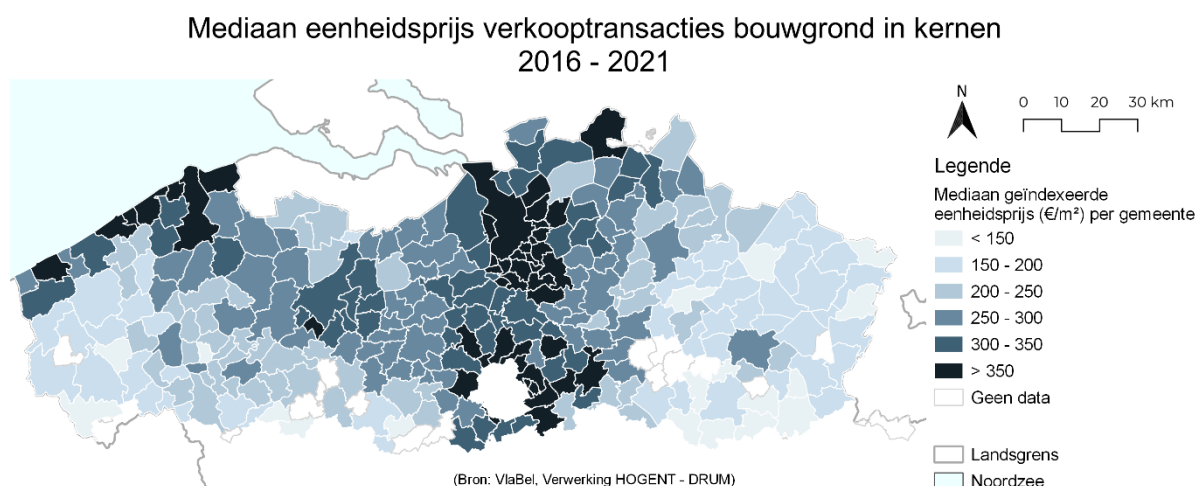
¹⁶ Bij aggregatie naar het nog gedetailleerder niveau van statistische sectoren blijken er te weinig sectoren te zijn waaraan minstens tien observaties gekoppeld kunnen worden. Het resultaat is bijgevolg op Vlaams niveau te gefragmenteerd om éénduidig conclusies te kunnen nemen.



Figuur 16 Mediaan oppervlakte bouwgrondtransacties in kernen per gemeente (periode 2016-2022)

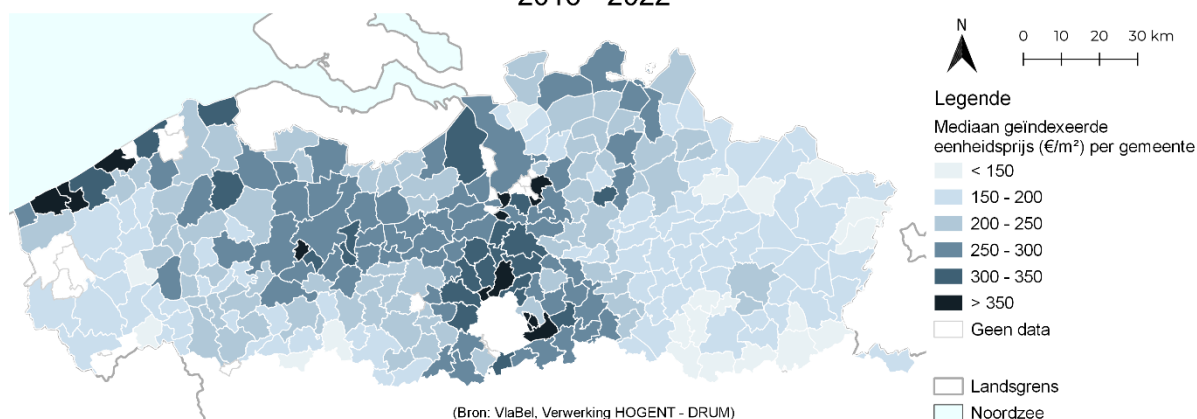
De hogere mediaan GEP in kernen kan ook gekoppeld worden aan een lagere mediaan transactieoppervlakte. In kernen bedraagt deze 484 m². Deze is echter beduidend lager in steden zoals Gent (279 m²) en Antwerpen (306 m²). De hogere mediaan oppervlakte in kernen op Vlaams niveau is een gevolg van verkooptransacties in landelijke gemeenten (zie Figuur 16). Buiten de kernen bedraagt de mediaan oppervlakte 593 m² en 747 m² voor respectievelijk verspreide bouwgronden en langsheen linten.

Op zijn beurt is ook de mediaan breedte van percelen langsheen de weg verschillend per bebouwingstype. De mediaan breedte in kernen bedraagt 14,0 m. Voor verspreide bebouwing en linten zijn deze opnieuw gelijkaardig, namelijk 16,6 m en 17,7 m respectievelijk. Mediaan oppervlakte en breedte langsheen de weg vertonen dus dezelfde verhoudingen. Zo wordt ook de ligging van een perceel binnen kernen, linten of verspreide bebouwing weerspiegelt in het verband tussen de eenheidsprijs en structurele eigenschappen, zoals oppervlakte (zie sectie 4.1, Figuur 5) en ligging ten opzichte van de weg (zie sectie 4.3, Figuur 8). Onderling kunnen deze verbanden enkel begroot worden indien deze opgenomen worden binnen één verklarend model zoals het vooropgestelde REM.



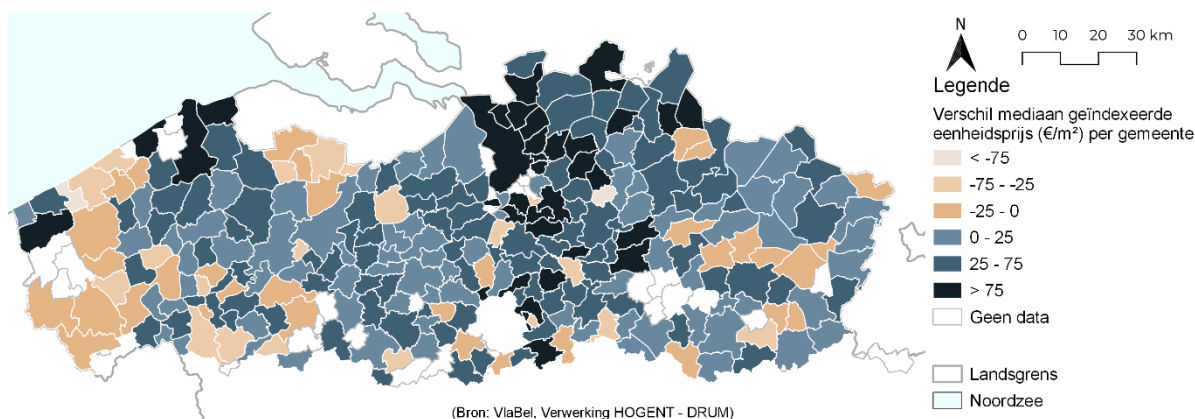
Figuur 17 Mediaan GEP bouwgrondtransacties gelegen in kernen per gemeente (periode 2016-2022)

Mediaan eenheidsprijs verkooptransacties bouwgrond buiten kernen 2016 - 2022



Figuur 18 Mediaan GEP bouwgrondtransacties gelegen in verspreide bebouwing of langsheen linten per gemeente (periode 2016-2022)

Verskil mediaan eenheidsprijzen bouwgrond binnen en buiten kernen 2016 - 2022



Figuur 19 Verskil GEP transacties binnen en buiten kernen (periode 2016-2022)

Figuur 17, Figuur 18 en Figuur 19 laten een ruimtelijke vergelijking toe tussen de mediaan GEP van enerzijds bouwgronden gelegen in kernen en anderzijds langsheen linten en verspreide bebouwing. Aangezien de meeste bouwgronden die verkocht werden in de periode 2016-2022 gelegen zijn in kernen vertoont Figuur 17 sterke gelijkenissen met de visualisatie van mediaan GEP per gemeente in Figuur 13. Zo zijn de kust en de as Antwerpen-Brussel de duurste regio's in Vlaanderen. Ook Leuven en Gent hebben een verhoogde mediaan GEP. Opvallend is dat het kerngebied van Brugge nu wel tot dezelfde categorie behoort als Leuven en Gent. In Brugge, maar ook in de regio rond Antwerpen zijn bouwgronden in kerngebied beduidend duurder. Gemiddeld is de mediaan GEP 31,40 €/m² duurder in kerngebieden, maar dit verschil kan sterk variëren. In Antwerpen, Gent, Brugge en Leuven bedraagt het verschil in mediaan GEP respectievelijk 139,04 €/m², 23,17 €/m², 152,60 €/m² en 68,86 €/m². In Knokke-Heist loopt dit verschil op tot 304,59 €/m².

Niet in alle steden zijn verkochte bouwgronden duurder in kerngebied. Voorbeelden zijn de centrumsteden Kortrijk, Roeselare, Diksmuide, Lokeren en Genk. Mogelijk wordt het kerngebied in deze gebieden als minder aantrekkelijk ervaren of is er schaarste met betrekking tot bouwgronden buiten deze kernen. Daarnaast zijn er ook gemeenten die gelegen zijn nabij centrumsteden en waarbij bouwgronden buiten kerngebied aan hogere mediaan GEP worden verkocht dan binnen hun

respectievelijke kernen. Voorbeelden zijn Sint-Martens-Latem, Kuurne, Zwevegem, en Bierbeek. Er wordt verondersteld dat linten en verspreide bebouwing hier kopers aantrekken die de hoge prijzen in de stad vermijden.

6. Besluit

Een eerste doel van dit rapport is meer inzicht te bieden in de recente evolutie van bouwgrondprijzen in Vlaanderen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een uitgebreide dataset, aangeleverd door de Vlaamse Belastingdienst, in combinatie met een nieuwe selectiemethode van bouwgronden die gebruik maakt van een ruimtelijke gegevensanalyse. Deze combinatie laat een aggregatie van verkooptransacties m.b.t. gronden toe op schaalniveaus die voorheen niet beschikbaar waren.

In de periode 2016-2021 blijft het jaarlijks aantal bouwgrondtransacties vergelijkbaar met voorgaande jaren. Daarnaast wordt deze periode gekenmerkt door het relatief beperkte stijgen van de eenheidsprijzen. Zo lijkt de sterke stijging, die ingezet was vanaf 2004, sinds 2016 gestagneerd te zijn. Het is belangrijk om deze evolutie verder op te volgen. Dit lijkt namelijk een tijdelijke afvlakking te zijn. Het jaar 2022 wordt immers gekenmerkt door een (sterk) stijgende mediaan eenheidsprijs. Daarnaast is het aantal transacties beduidend lager.

Een tweede doel van dit rapport is een verkennende analyse met betrekking tot de waardebepalende determinanten van bouwgrond. De mediaan eenheidsprijs bedraagt 227,99 €/m² in 2022. Deze kan echter sterk variëren in functie van structurele eigenschappen en ligging van het perceel. Bij rechthoekige bouwgronden met een oppervlakte tussen 150 en 175 m² die grenzen aan een uitgeruste weg binnen de kerngebieden van gemeenten aan de kust of langs de as Antwerpen-Brussel mag er verwacht worden dat deze aan de hoogst mogelijke eenheidsprijs verkocht worden. Bouwgronden met afwijkende eigenschappen inzake oppervlakte, vorm, breedte en/of ligging worden op basis van de mediaancijfers aan lagere eenheidsprijzen verkocht. Binnen de gemeentegrenzen daalt de prijs significant in gebieden met een lagere bebouwingsdichtheid langsheen linten en verspreide bebouwing. De oriëntatie van het perceel heeft weinig tot geen impact op de eenheidsprijs. Dit staat in schril contrast met het gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg. Het ontbreken van deze eigenschap resulteert in een verlaagde mediaan eenheidsprijs met 80,22 €/m².

Het identificeren van deze structurele eigenschappen en het in kaart brengen van de variërende eenheidsprijzen in Vlaanderen vormen de basis voor verder onderzoek. Enerzijds zal in de toekomst nagegaan worden in welke mate de impact van structurele eigenschappen monetair uitgedrukt kan worden. Anderzijds zal de relatie tussen locatie en waarde van een perceel verder onderzocht worden. Enkel als deze objectief vastgelegd kan worden, kan een vastgoedmodel transparant zijn. Hierbij wordt onder andere gedacht aan de aanwezigheid van voorzieningen, mobiliteit, de nabijheid van natuur en de sociaaleconomische kenmerken van een buurt. Bovenal geeft dit rapport aan dat, onder andere omwille van mogelijke compositie-effecten, het essentieel is om het geheel aan waardebepalende determinanten hedonisch te kwantificeren binnen een omvattend ruimtelijk-economisch vastgoedmodel. Dit omvat onder andere het bepalen van buurtindices en locatietoëfficiënten.

Tot slot stopt het verhaal niet bij bouwgronden. Zo wordt de waarde van andere gronden, zoals landbouwgrond, beïnvloed door andere waardebepalende determinanten. Huizen en appartementen brengen een extra complexiteit met zich mee. Ook interessant is de correlatie tussen (bouw)grondprijzen en de transactieprizen van woningen. Het onderzoekscentrum DRUM kijkt dan ook uit om samen met de vastgoedsector in Vlaanderen te bouwen aan een breed gedragen vastgoedtaxonomie en -model.

7. Bronnen

Bouckaert, J., Lacoere, P., Paelinck, M., & Tindemans, H. (2021). *Taskforce Bouwshift*. Departement Omgeving. <https://omgeving.vlaanderen.be/rapport-van-de-taskforce-bouwshift-beschikbaar>

Crols, T., Poelmans, L., Hamsch, L., Vanacker, S., Willems, P., Pisman, A., Vermeiren, K., & Pieters, J. (2021). *Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen, toestand 2013-2016-2019; Morfologische indeling van bebouwing in Vlaanderen – Technische beschrijving* (2021/RMA/R/2547). VITO i.o.v. Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Departement Omgeving (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Strategische visie*. Departement Omgeving, Afdeling Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning. <https://publicaties.vlaanderen.be/download-file/28360>

Departement Omgeving (2022). Ruimteboekhouding RSV. <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/ruimteboekhouding-rsv> (geraadpleegd op 30/03/2023).

Fednot. (2015). *Notarisbarometer T/4—2014* (Nr. 23; Notarisbarometer, p. 6). Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. https://www.notaris.be/download/paragraph%2Fa33483b9375bae419c6ee23aeaff6f28232_1428590189_notarisbarometer23-4detrimester2014.pdf

Fednot. (2017). *Notarisbarometer T/4—2016* (Nr. 31; Notarisbarometer, p. 6). Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/belgen-nog-nooit-zo-actief-op-de-vastgoedmarkt-als-in-2016-8-2-meer-transacties-in-vergelijking-met-2015>

Fednot. (2023). *Notarisbarometer T4—2022* (Nr. 55; Notarisbarometer, p. 6).

Janssens, P., & De Wael, P. (2014). *Actualisatie van de vermoede meerwaarde per m² van bestemmingswijzigingen die planbaten genereren. Overzicht grondprijzen in het Vlaams Gewest 2010-2012*. (p. 42). Stadim i.o.v. Ruimte Vlaanderen.

Provincies in cijfers (2023) Bouwvergunningen: nieuwbouwintensiteit. https://provincies.incijfers.be/databank/?var=vp2204_new_intensiteit. (geraadpleegd op 31/03/2023).

Reusens, P., Vastmans, F., & Damen, S. (2022). *The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices* (NBB Economic Review). Nationale Bank België. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022_h2.pdf

Statbel (2017) Verkoop van onroerende goederen per gemeente volgens aard op het Kadastrale Plan (2010-2017). <https://statbel.fgov.be/nl/open-data/verkoop-van-onroerende-goederen-gemeente-volgens-aard-op-het-kadastrale-plan-2010-2017> (geraadpleegd op 20/03/2023).

Statbel (2018) Verkoop van onroerende goederen per gewest volgens aard op het Kadastrale plan (1973-2018). <https://statbel.fgov.be/nl/open-data/verkoop-van-onroerende-goederen-gewest-volgens-aard-op-het-kadastrale-plan> (geraadpleegd op 22/03/2022).

Statbel (2022a) Vastgoedprijzen. <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen#documents> (geraadpleegd op 25/03/2022).

Statbel (2022b) Verkopen vastgoed volgens aard in de verkoopsakte – België <https://statbel.fgov.be/nl/open-data/verkopen-vastgoed-volgens-aard-de-verkoopsakte-belgie> (geraadpleegd op 21/03/2023)

Statbel (2023a) Bouwvergunningen. <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/bouwvergunningen#news>. (geraadpleegd op 31/03/2023).

Statbel (2023b) Consumptieprijsindex. <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/consumptieprijsindex> (geraadpleegd op 17/03/2023).

Statistiek Vlaanderen (2014) Bouwgronden. <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/bouwgronden> (geraadpleegd op 22/03/2022).

Vastmans, F., & Vandenberg, J. (2022). *Alternatief voor bouwgrondprijzen. Analyse en toepassingen in instrumenten van het woonbeleid*. 35.

Vlaamse Overheid (s.d., a) GRB-objectenhandboek: Wegbaan (wbn). <https://overheid.vlaanderen.be/help/grb/objectcatalogus/wegbaan-wbn> (geraadpleegd op 20/05/2022).

Vlaamse Overheid (s.d., b) GRB-objectenhandboek: Gebouw aan grond (gbg) <https://overheid.vlaanderen.be/help/grb/objectcatalogus/gebouw-aan-de-grond-gbg> (geraadpleegd op 20/05/2022).

8. Bijlage I: Omschrijving gronden

Records met volgende omschrijving (of variaties op deze omschrijving) in attribuut "reg_goed_type" en/of "reg_goed_omschr" worden geweerd uit selectie gronden.

CABINE, APP, APPARTEMENT, APPT, ATELIER, AUTO, BAKKERIJ, BATIMENT, BEB.OPP, BEBOUWD, BEDRIJF, BERGING, BERGPLAATS, BOERDERIJ, BOUWWERK, BUILDING, BUNGALOW, BUREAU, BUREEL, CARPORT, CHALET, COMPARTIMENT, COMPLEX, CONSTRUCTIE, DRUKKERIJ, DUPLEX, EENHEID, ENTITE, ERFDIENST, ERFPACHT, ETAGE, FABRIEK, FERME, FLAT, FIETS, GARAGE, GEB., GEBOUW, GEDEELTE, GRONDAANDELEN, HAL, HANDEL, HANGAR, HOEVE, HOFSTEDE, HOTEL, HUIS, HUIZEN, HUT, JEUGDHEEM, KAMER, KANTOOR, KANTOREN, KASTEEL, KAZERNE, KELDER, KLOOSTER, KWEKERIJ, LOFT, LOGIE, LOKAAL, LOKALEN, LOODS, MAALDERIJ, MAGAZIJN, MAISON, MONUMENT, MUUR, NIEUWBOUW, ONDERGROND, OPBRENGST, PAND, PARKEER, PARKING, PASTORIE, PENTHOUSE, PLAATS, PLANTAGE, PRAKTIJK, RESIDENTIE, RUIMTE, SCHUUR, SCHRIJNWERKERIJ, SERRE, SHOWROOM, SILO, SPORTTERREIN, STAL, STATION, STAY ROOM, STUDIO, SUITE, TRIBUNE, UITBATING, UNIT, VERANDA, VERBLIJF, VERDIEPING, VILLA, WEEGBRUG, WELLNESS, WERKPLAATS, WINKEL, WONING, WOONGEDEELTE, WOONGELEGENHEID, WOONST, WOONZORG, ZAAL