

WOONBEHOEFTE

BELEIDSPLAN RUIMTE DEINZE

ONTWERP ONDERZOEKSRAPPORT

MEI 2026

Inhoudstafel

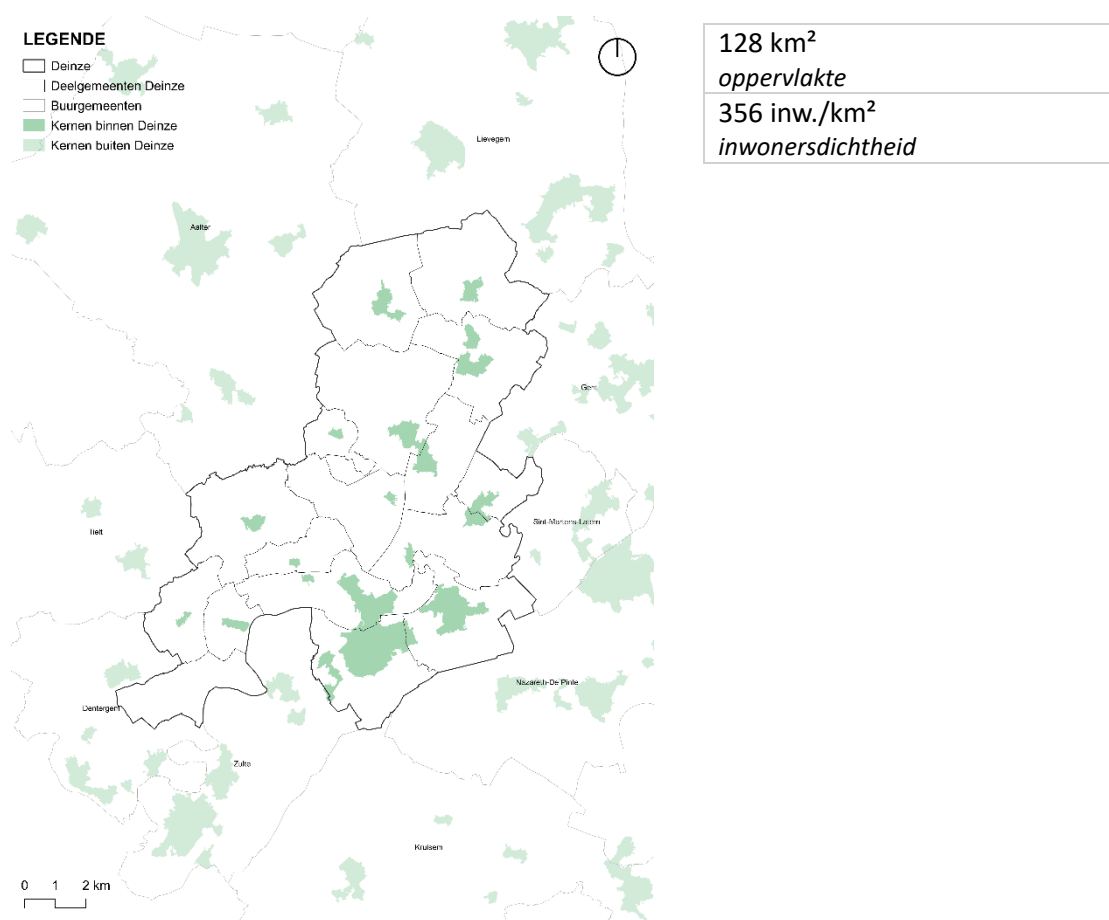
1.	Inleiding	3
1.1.	Deinze in cijfers (2024)	3
2.	Woonbehoeften	6
2.1.	Algemeen: de stad Deinze	6
2.1.1.	<i>Evolutie en prognoses van het bevolkingsaantal en aantal huishoudens (2014-2040)</i>	6
2.1.2.	<i>Migratiesaldo</i>	8
2.1.3.	<i>Bevolkingspiramide</i>	13
2.2.	Het stedelijk gebied	14
2.2.1.	<i>Evolutie van het bevolkingsaantal (2014-2024) en inwoners naar leeftijdsklassen (2024)</i>	14
2.2.2.	<i>Migratiesaldo</i>	15
2.3.	Het buitengebied	20
2.3.1.	<i>Evolutie van het bevolkingsaantal (2014-2024) en inwoners naar leeftijdsklassen (2024)</i>	20
2.3.2.	<i>Migratiesaldo</i>	21
2.4.	Tussentijdse conclusie woonbehoeften	25
2.4.1.	<i>Algemeen</i>	25
2.4.2.	<i>Het stedelijk gebied</i>	26
2.4.3.	<i>Het buitengebied</i>	26
3.	Woonaanbod: theoretisch en realistisch woonaanbod	28
3.1.	Theoretisch woonaanbod	28
3.1.1.	<i>Categorie 1</i>	29
3.1.2.	<i>Categorie 2</i>	30
3.1.3.	<i>Categorie 3</i>	31
3.1.4.	<i>Categorie 4</i>	40
3.1.5.	<i>Conclusie theoretisch woonaanbod</i>	42
3.2.	Realistisch woonaanbod	42
3.3.	Tussentijdse conclusie woonaanbod	43
4.	Conclusie: confrontatie woonbehoeften en woonaanbod	44

1. Inleiding

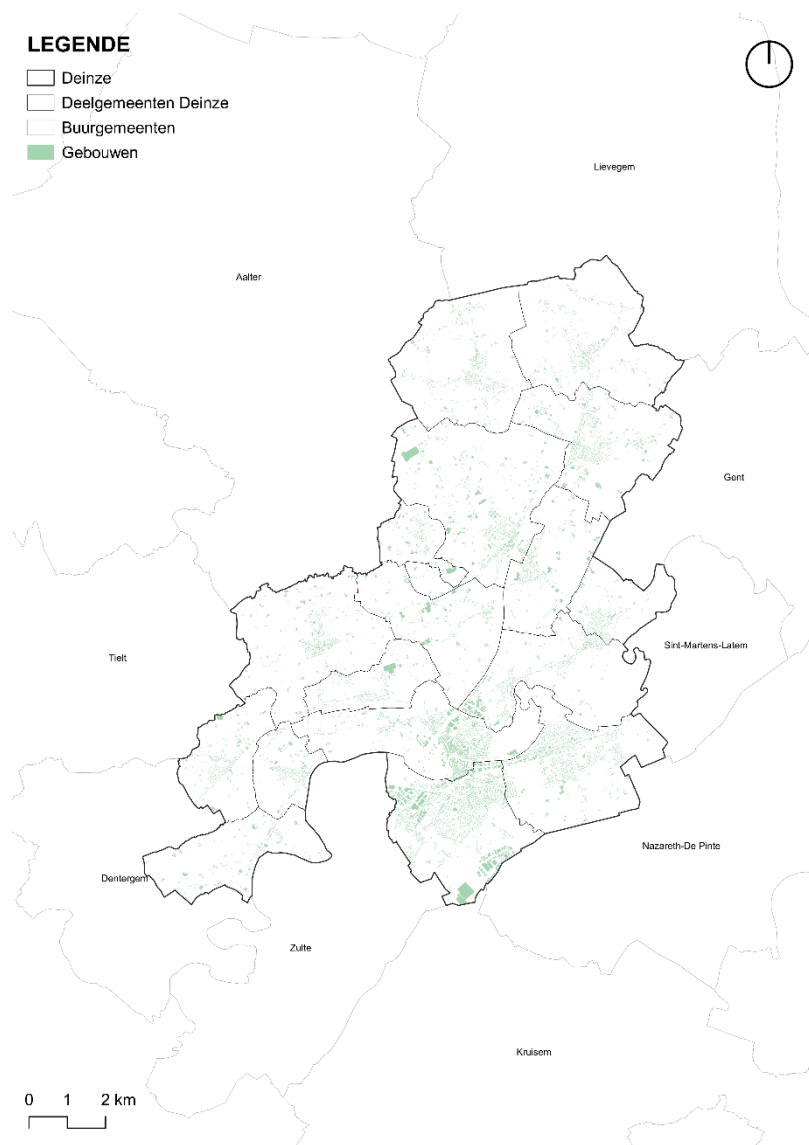
1.1. Deinze in cijfers (2024 en 2025)

46.026 (in 2025) <i>inwoners</i>	21.669 (in 2025) <i>wooneenheden</i>
20.189 (in 2025) <i>private huishoudens</i>	77,0% (in 2025) <i>eengezinswoningen</i>
2,26 (in 2025) <i>gemiddelde huishoudensgrootte</i>	25,1% (in 2024) <i>huurders</i>

bron: provincies.incijfers.be

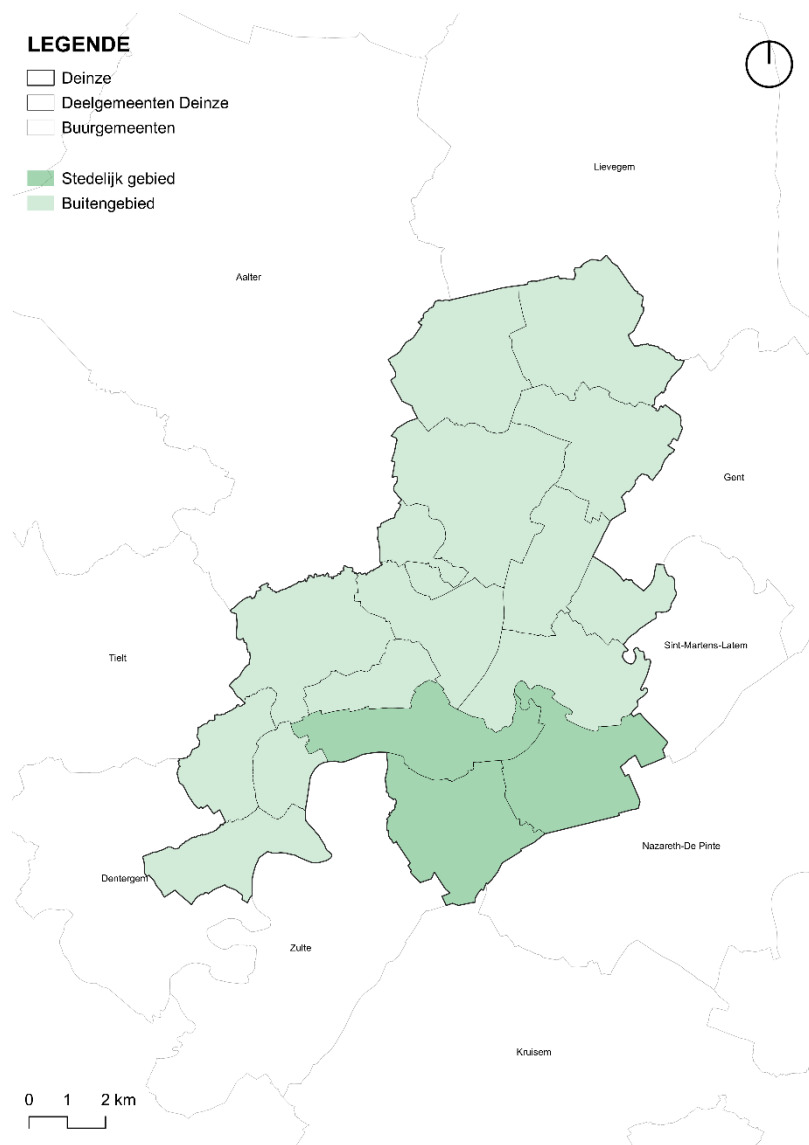


bron: Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen – Kernen – Toestand 2022, Vlaamse overheid – Departement Omgeving



Deinze kent verschillende groottes van gebouwen, wat een bepaalde diversiteit met zich meebrengt.

bron: Gebouwen, Grootchalig Referentiebestand (GRB) – Toestand mei 2025, Agentschap Digitaal Vlaanderen

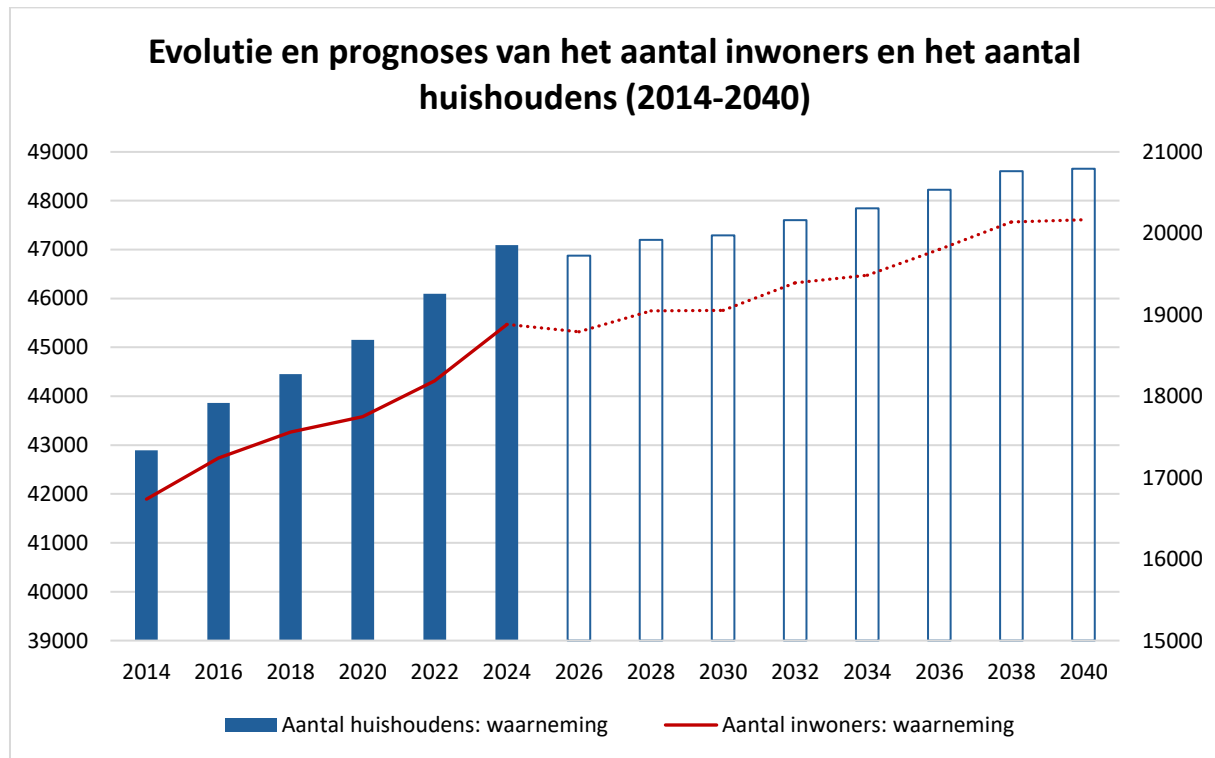


Deinze wordt in voorliggend onderzoeksrapport ingedeeld in een stedelijk gebied (bestaande uit Deinze, Petegem-aan-de-Leie en Astene) en een buitengebied (bestaande uit Hansbeke, Merendree, Landegem, Nevele, Poesele, Vosselare, Sint-Martens-Lerne, Bachte-Maria-Lerne, Meigem, Vinkt, Zeveren, Wontergem, Grammene en Gottem). Dit om ruimtelijke verschillen in de stad zichtbaar te maken.

2. Woonbehoeften

2.1. Algemeen: de stad Deinze

2.1.1. Evolutie en prognoses van het bevolkingsaantal en aantal huishoudens (2014-2040)



bron: provincies.incijfers.be

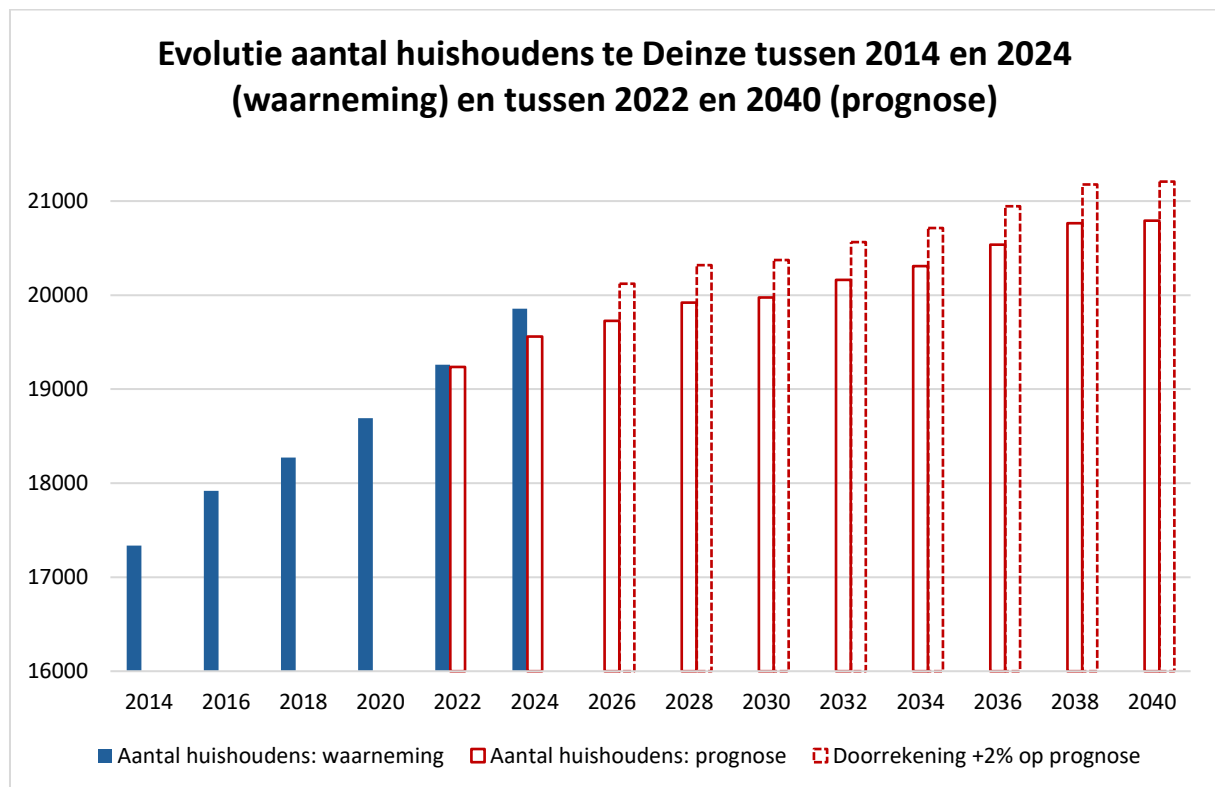
In 2025 telde stad Deinze 46.026 inwoners en 20.189 huishoudens. De officiële statistiek van de bevolking (gegevens Statbel) toont, sinds 2014, een stijging van het totaal aantal inwoners in Deinze. Tevens steeg het aantal private huishoudens voor dezelfde periode. De prognose van de totale bevolking en de prognose van het aantal private huishoudens toont evenzeer een stijgende trend aan tot 2040. Zo zal stad Deinze in 2040 47.611 inwoners en 20.793 huishoudens tellen.

In Vlaanderen worden de huishoudensvooruitzichten op gemeenteniveau doorgaans gebruikt om de toekomstige woonvraag in te schatten. Statistiek Vlaanderen maakte voor 299 gemeenten van het Vlaamse Gewest een inschatting van de bevolking en van de huishoudens op voor de periode 2024-2040. Dit zijn de recentste Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten. De evolutie van het aantal huishoudens, op basis van deze cijfers, wordt weergegeven op onderstaande grafiek. Volgens deze prognoses ligt de verwachte groei lager dan de groei die Deinze de afgelopen 10 jaar kende. Tussen 2014 en 2024 nam het aantal huishoudens toe met 2.520. De prognose voor de volgende 10 jaar (2024-2034) projecteert een toename van 452 huishoudens in Deinze.

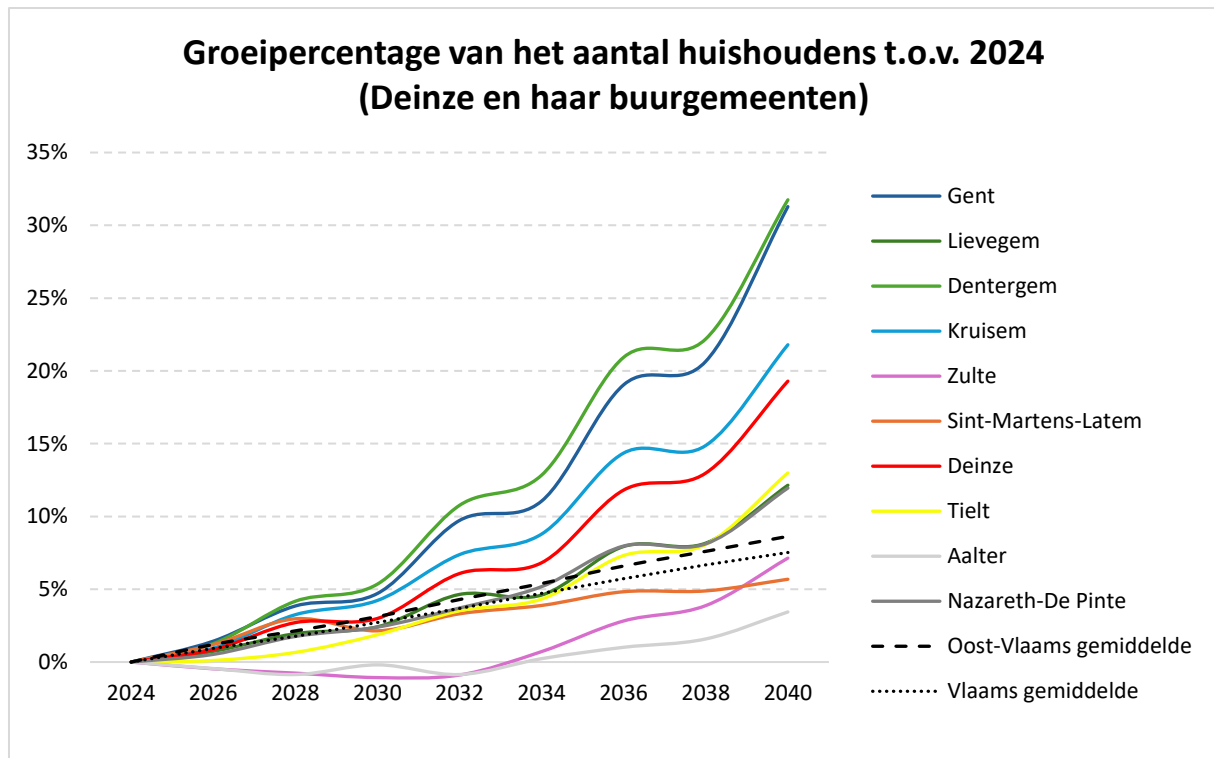
De huishoudensvooruitzichten zijn het resultaat van een simulatie. Ze zijn gebaseerd op de waarnemingen van demografische evoluties (bijvoorbeeld rond vruchtbaarheid, sterfte, migratie etc.) uit het verleden en eventuele beredeneerde wijzigingen hierin. Kortom, de huishoudensvooruitzichten houden geen rekening met trends (bijvoorbeeld rond woonbeleid) of bredere sociaaleconomische veranderingen. Slechts indien deze trends of sociaaleconomische veranderingen weerspiegeld zijn in de voorbije demografische evoluties, zullen ze impact hebben op de vooruitzichten. De demografische evoluties werden sterk vertekend door de COVID-19-pandemie. Toen werd bijvoorbeeld internationale migratie verhinderd, gezinsformatie getemperd, stadsvlucht geaccentueerd etc. Statistiek Vlaanderen

koos er daarom voor om zich te baseren op trends die waarneembaar waren voor de pandemie. Er wordt daarbij impliciet gesteld dat het demografisch gedrag van voor de pandemie terug hervat wordt. Ook de Oekraïense ontheemden werden buiten de berekeningen van de vooruitzichten gelaten. Kortom, in de huishoudensvooruitzichten kan dan ook de veronderstelling gemaakt worden dat de externe migratie (migratie buiten Vlaanderen) onderschat wordt.

Een kanttekening, de cijfers van de waarneming liggen voor Deinze steeds hoger dan de prognose voor datzelfde jaar. Het werkelijke cijfer voor 2025 (20.189 huishoudens) ligt bijvoorbeeld al hoger dan de prognose van het aantal huishoudens in 2031 (20.058 huishoudens). Voor 2024 ligt de waarneming 1,49% hoger dan de prognose voor datzelfde jaar, voor 2025 ligt de waarneming zelfs 2,61% hoger dan de prognose voor datzelfde jaar. Als dit wordt doorgetrokken, dan liggen de waarnemingen gemiddeld 2% hoger dan de prognoses voor eenzelfde jaar. De grafiek hieronder toont evenzeer deze trend aan (doorrekening +2% op prognose). Als deze trend zich verder zet, dan zal het werkelijke aantal huishoudens steeds hoger liggen dan de prognoses. Voor 2040 zal het aantal huishoudens volgens de prognoses toenemen met 604, terwijl de doorrekening met +2% een toename van 1.020 huishoudens aangeeft.



bron: provincies.incijfers.be en eigen doorrekening +2% op prognose



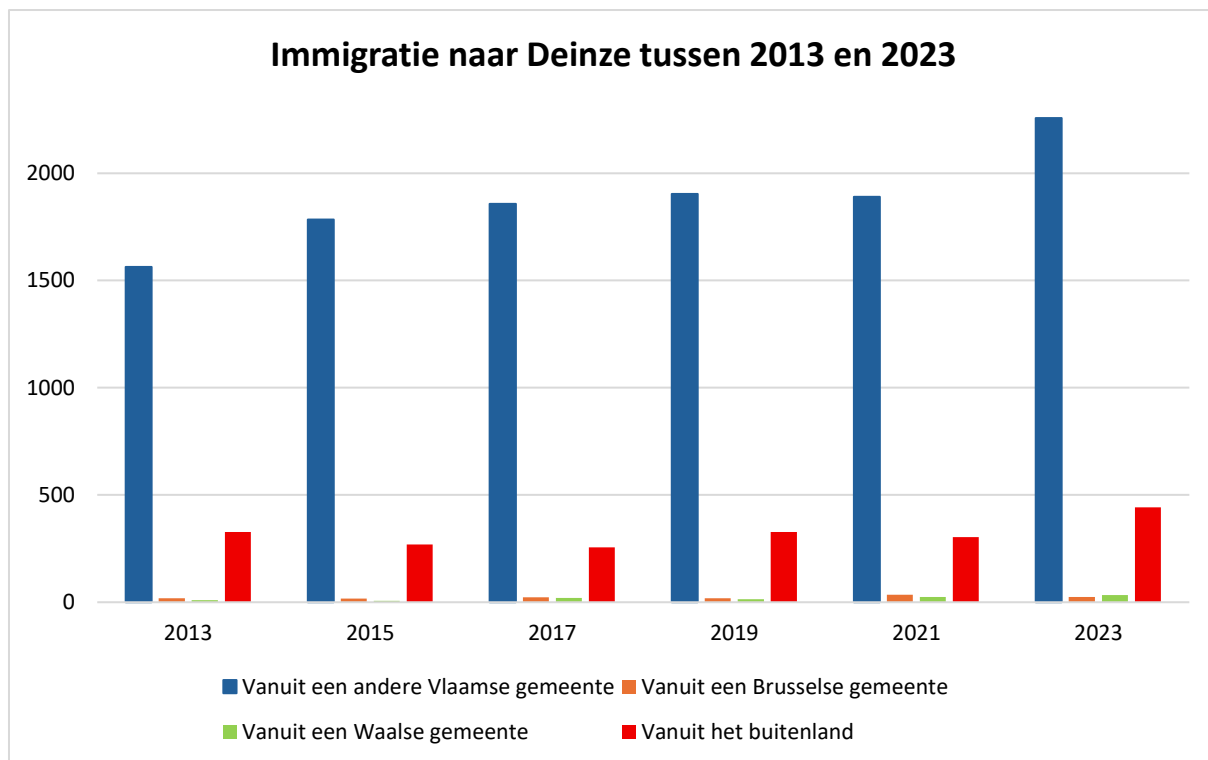
bron: eigen verwerking provincies.incijfers.be (aantal extra huishoudens in 2040 t.o.v. aantal huishoudens in 2024)

De groei die de huishoudensvooruitzichten voor Deinze voorspellen ligt hoger dan het Oost-Vlaams en Vlaams gemiddelde. Het aantal huishoudens zal in Deinze tegen 2032 toenemen met 6,1% t.o.v. 2024 en met 19,1% tegen 2040. In Oost-Vlaanderen zal het aantal huishoudens tegen 2040 toenemen met 8,6 % en in Vlaanderen met 7,5%¹. De groei van het aantal huishoudens in Deinze valt te vergelijken met de groei van het aantal huishoudens in Kruisem.

2.1.2. Migratiesaldo

In deze paragraaf wordt een blik geworpen op de woonstabiliteit in Deinze. Dit wordt enerzijds gedaan aan de hand van migratiecijfers en anderzijds aan de hand van de migratiesaldi. Een migratiesaldo telt de immigraties, of verhuizingen naar Deinze, verminderd met de emigraties, of de verhuizingen vanuit Deinze. Een positief migratiesaldo wijst op meer immigraties dan emigraties; terwijl een negatief migratiesaldo duidt op meer emigraties dan immigraties.

¹ bron: eigen verwerking provincies.incijfers.be (aantal extra huishoudens in 2040 t.o.v. aantal huishoudens in 2024)

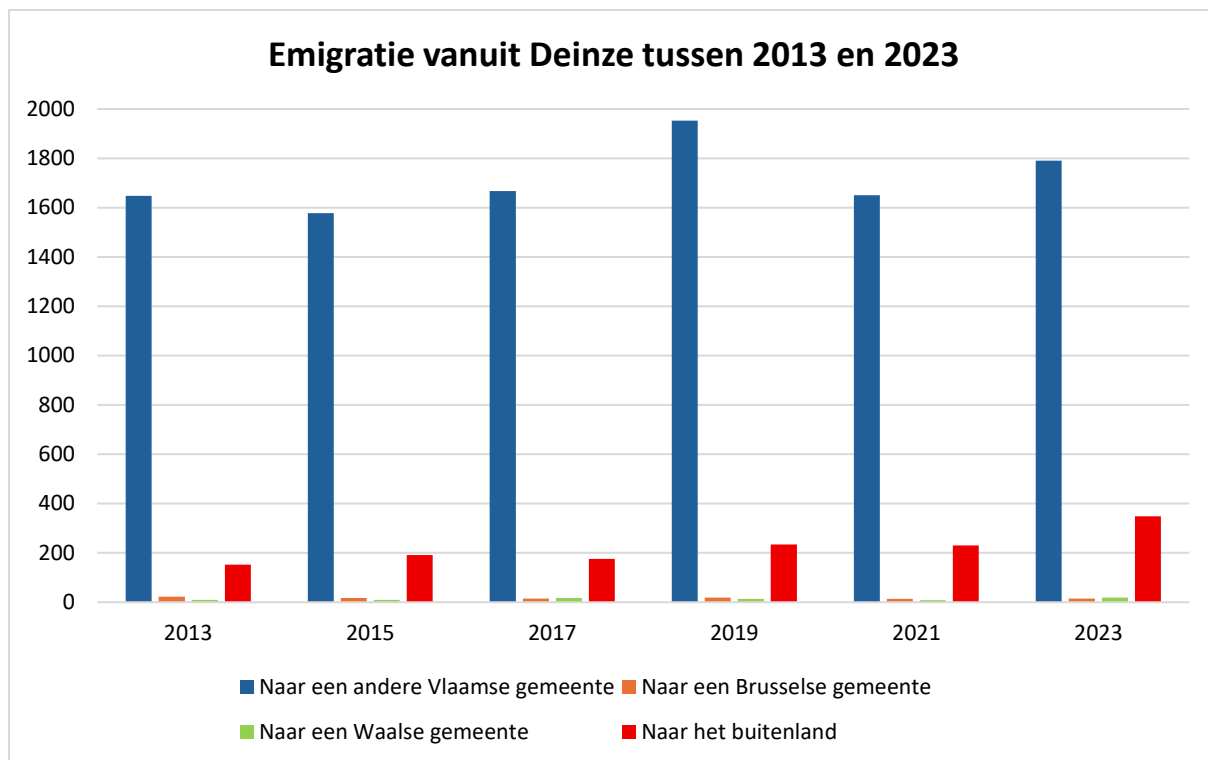


bron: provincies.incijfers.be

Het merendeel van de instroom naar Deinze bestaat uit personen die verhuizen vanuit andere Vlaamse gemeenten en vanuit het buitenland. Het aantal immigraties vanuit een Waalse of Brusselse gemeente is eerder verwaarloosbaar.

Onderstaande tabel geeft de top 10 weer van de instroom naar Deinze vanuit andere Vlaamse gemeenten. De instroom vanuit Gent is met naam en toenaam het hoogste.

Plaats	Vlaamse gemeente	Aantal
1	Gent	748
2	Nazareth-De Pinte	135
3	Zulte	119
4	Sint-Martens-Latem	102
5	Aalter	86
6	Merelbeke-Melle	61
7	Lievegem	55
8	Kruisem	55
9	Tielt	51
10	Evergem	40

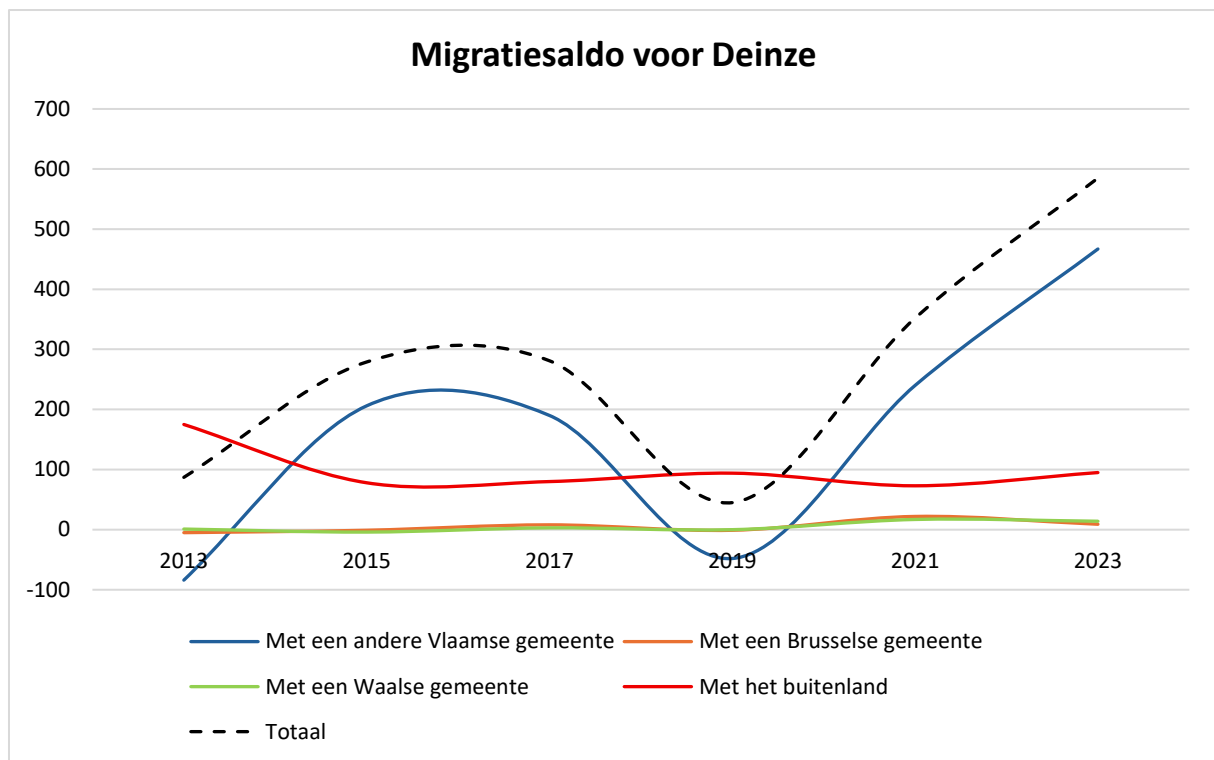


bron: provincies.incijfers.be

Ook het merendeel van de uitstroom vanuit Deinze bestaat uit personen die verhuizen naar een andere Vlaamse gemeente of naar het buitenland. Het aantal emigraties vanuit Deinze naar een Waalse of Brusselse gemeente is eerder verwaarloosbaar.

Onderstaande tabel geeft de top 10 weer van de uitstroom vanuit Deinze naar andere Vlaamse gemeenten. De uitstroom naar Gent is het hoogste.

Plaats	Vlaamse gemeente	Aantal
1	Gent	375
2	Zulte	172
3	Aalter	106
4	Kruisem	81
5	Tielt	78
6	Nazareth-De Pinte	76
7	Dentergem	61
8	Lievegem	58
9	Waregem	57
10	Sint-Martens-Latem	44



bron: provincies.incijfers.be

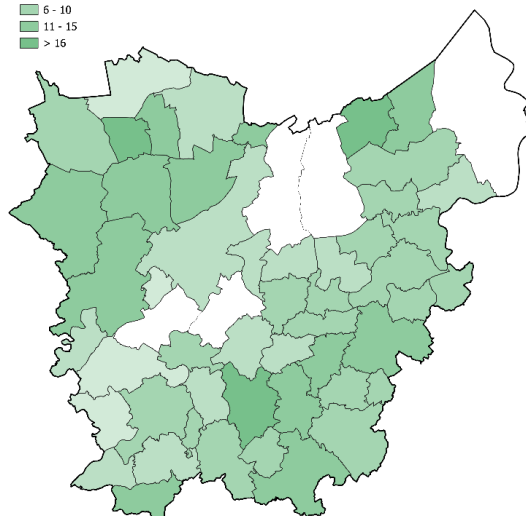
Deinze heeft steeds een positief migratiesaldo (totaal). Dit betekent dat Deinze steeds meer immigraties dan emigraties kent.

In vergelijking met andere Oost-Vlaamse gemeenten heeft Deinze een hoog migratiesaldo per 1.000 inwoners (met name 12,9). Dit betekent dat er per 1.000 inwoners ongeveer 13 meer mensen bijkwamen dan er vertrokken. Enkel Stekene (17,1), Eeklo (16,7), Zottegem (16,4), Kaprijke (14,9) en Ronse (13,7) scoren hoger.

LEGENDE

Province Oost-Vlaanderen
Migratiesaldo per 1.000 inwoners

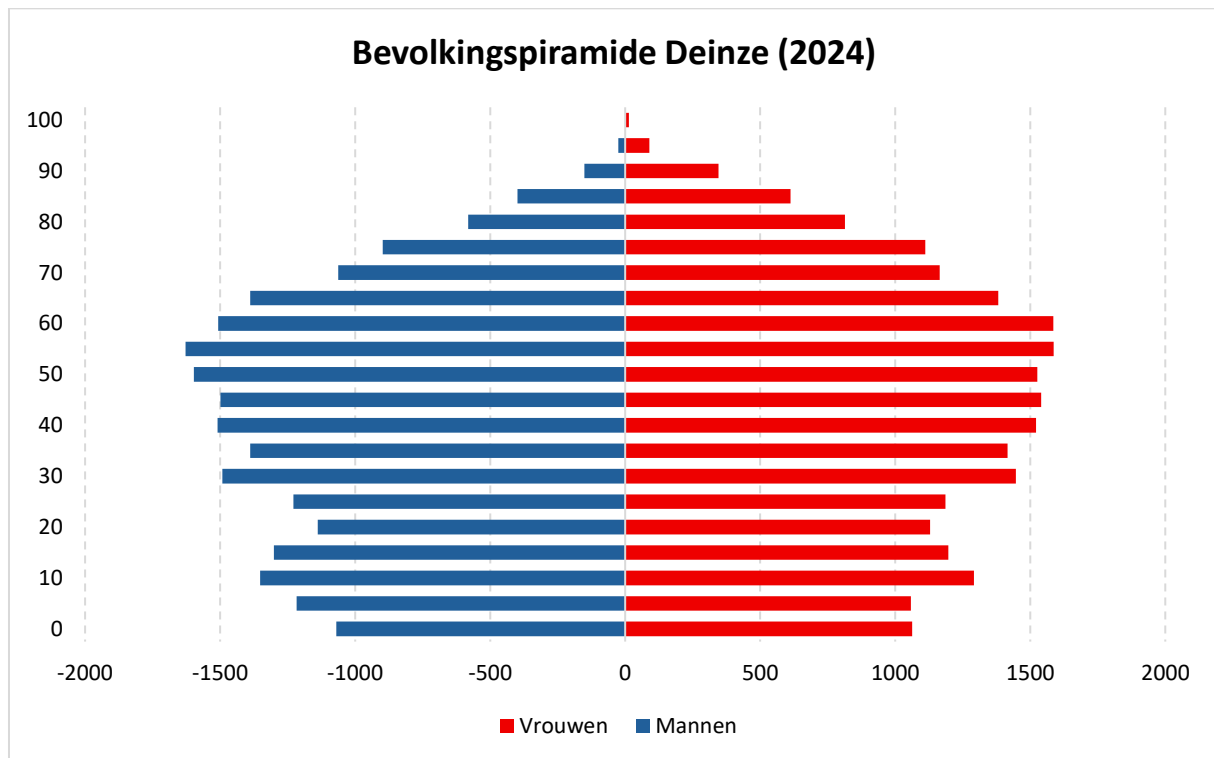
< 0
1 - 5
6 - 10
11 - 15
> 16



0 5 10 km

bron: provincies.incijfers.be

2.1.3. Bevolkingspiramide



bron: provincies.incijfers.be

In 2024 telde Deinze meer vrouwen (23.081) dan mannen (22.436). Dit verschil is vooral zichtbaar in de oudere leeftijdsgroepen. Zo is er boven de leeftijd van 70 jaar een duidelijke vrouwelijke oververtegenwoordiging, wat grotendeels te verklaren valt door de hogere levensverwachting van vrouwen ten opzichte van mannen².

Opvallend is het relatief lage aantal vrouwen en mannen tussen 20 en 25 jaar. Dit zou verklaard kunnen worden door het tijdelijke vertrek van jongeren uit Deinze voor hogere studies in grotere studentensteden zoals Gent, Leuven of Brussel. Na hun studies keren ze vaak niet onmiddellijk terug, maar blijven ze 'hangen' in hun studentenstad. Dit fenomeen is toe te schrijven aan de aanwezigheid van een ruim jobaanbod voor starters, een aantrekkelijke huurmarkt en het brede aanbod aan stedelijke voorzieningen zoals horeca, cultuur en sociale netwerken.

De bevolkingpiramide van Deinze suggereert echter dat veel jonge gezinnen op latere leeftijd – rond de leeftijd van 30 jaar – terugkeren naar de regio. Mogelijke redenen hiervoor kunnen de nabijheid van familie, een aantrekkelijker aanbod aan betaalbare woningen, een rustigere (kindvriendelijke) woonomgeving en voorzieningen zoals onderwijs, sport, cultuur etc. zijn. Dit leidt ertoe dat Deinze op latere leeftijd opnieuw groeit in bevolkingsaantal, vooral in de categorieën 30-40 jaar.

Verder valt de relatief grote groep 50- tot 60-jarigen op. Deze piek is het gevolg van een hoog geboortecijfer net na de klassieke babyboomperiode (generatie X geboren tussen 1960 en 1980³). Veel mensen uit deze generatie vestigden zich in de jaren '80 en '90 in o.a. Deinze, in het kader van de

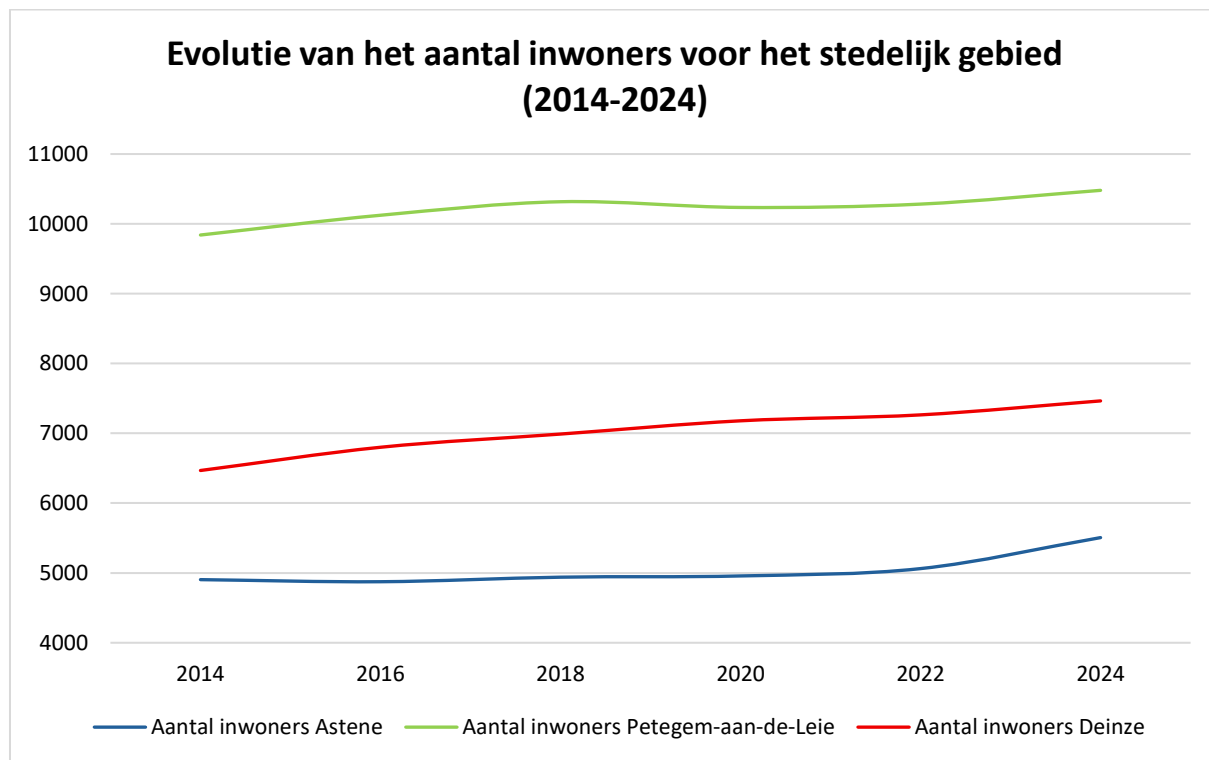
² STATBEL. (2025). *Sterftetafels en levensverwachting*. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/sterfte-en-levensverwachting/sterftetafels-en-levensverwachting>

³ VUB. (2020). Na Generatie X, Y en Z verrijst Generatie Alpha. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://www.vub.be/nl/nieuws/na-generatie-x-y-en-z-verrijst-generatie-alpha>

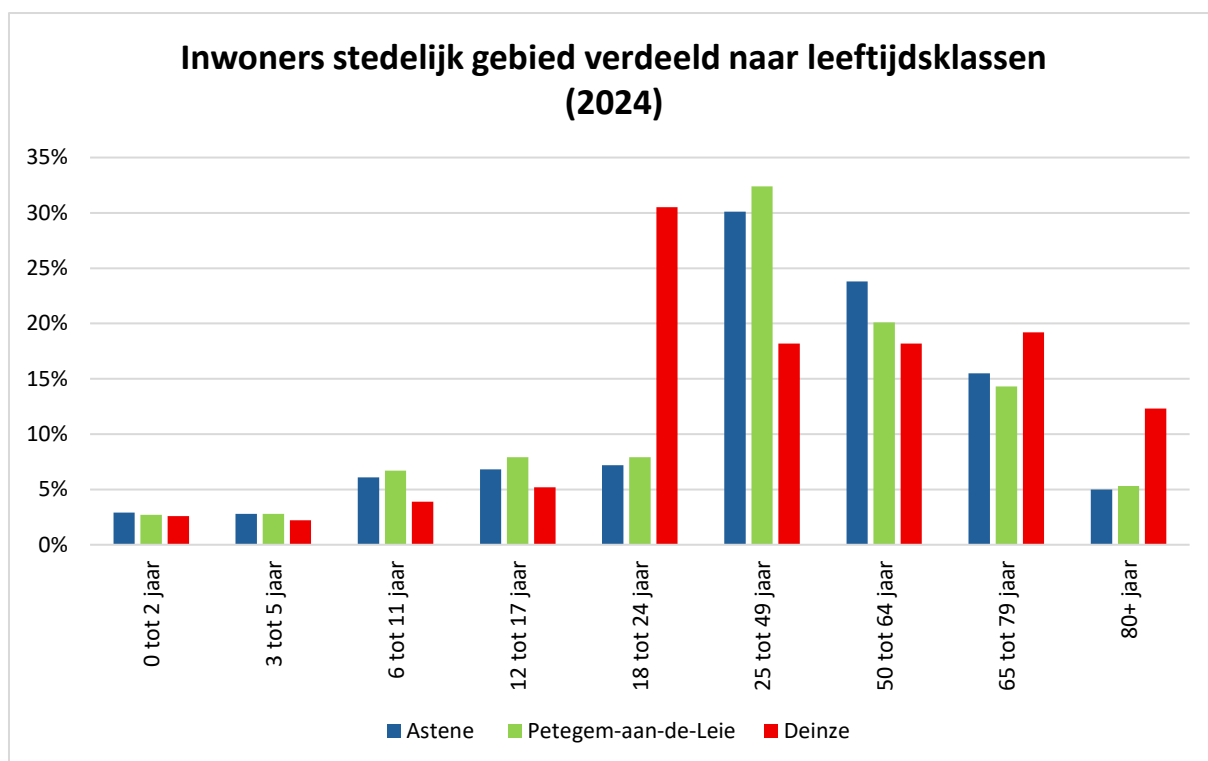
suburbanisatiegolf. Ze bleven er wonen als gezinnen en vormen vandaag een sterke, stabiele leeftijdsgroep binnen de bevolking.

2.2. Het stedelijk gebied

2.2.1. Evolutie van het bevolkingsaantal (2014-2024) en inwoners naar leeftijdsklassen (2024)



bron: provincies.incijfers.be



bron: provincies.incijfers.be

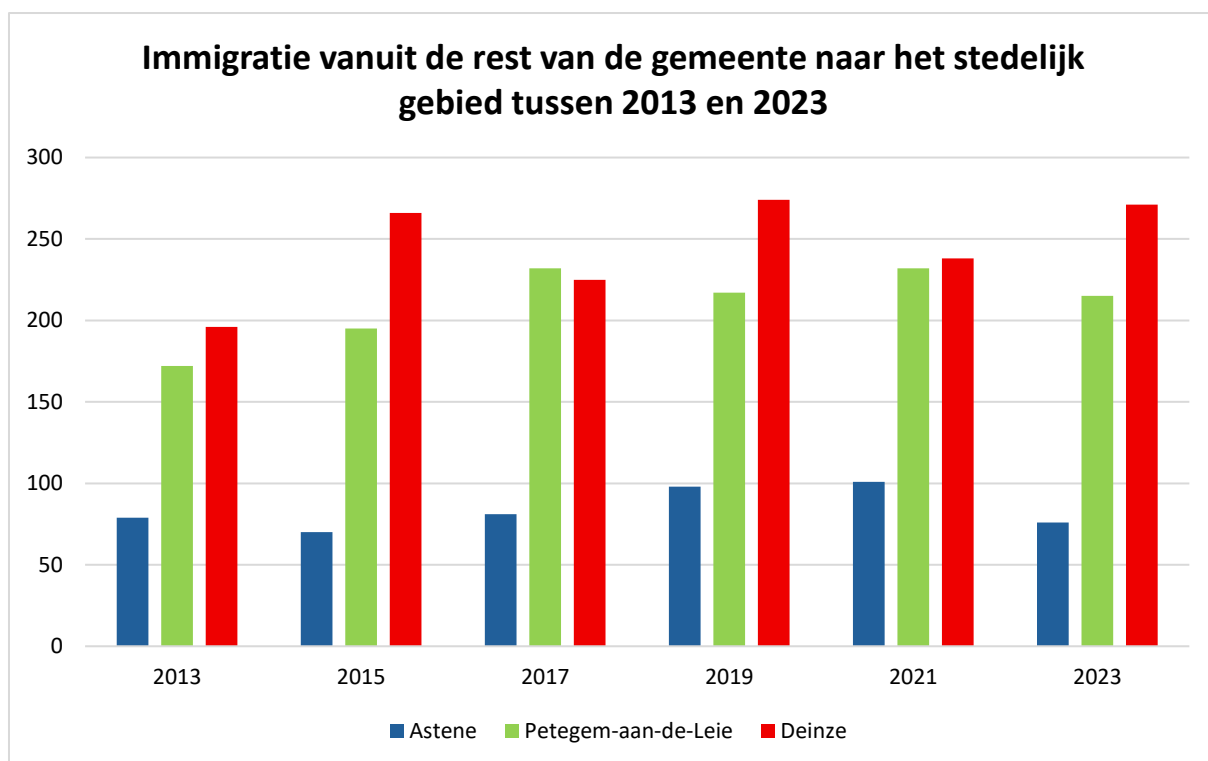
Binnen het stedelijk gebied vertegenwoordigt Petegem-aan-de-Leie het hoogste en Astene het laagste aantal inwoners. Het aantal inwoners steeg doorheen de jaren in alle drie de deelgemeenten. Het stedelijk gebied gaf in 2024 onderdak aan 23.450 inwoners. In Deinze is 31,5% van haar aantal inwoners 65 jaar of ouder. Dit ligt hoger dan het aantal 65-plussers in Astene (20,5%) en Petegem-aan-de-Leie (19,6%). Deinze kampt met een hoge grijze druk⁴ van 59,4% (t.o.v. 29% groene druk⁵), terwijl Astene en Petegem-aan-de-Leie eerder een lage grijze druk ervaren van respectievelijk 34,8% (t.o.v. 35,7% groene druk) en 33,8% (t.o.v. 38,9% groene druk).

2.2.2. Migratiesaldo

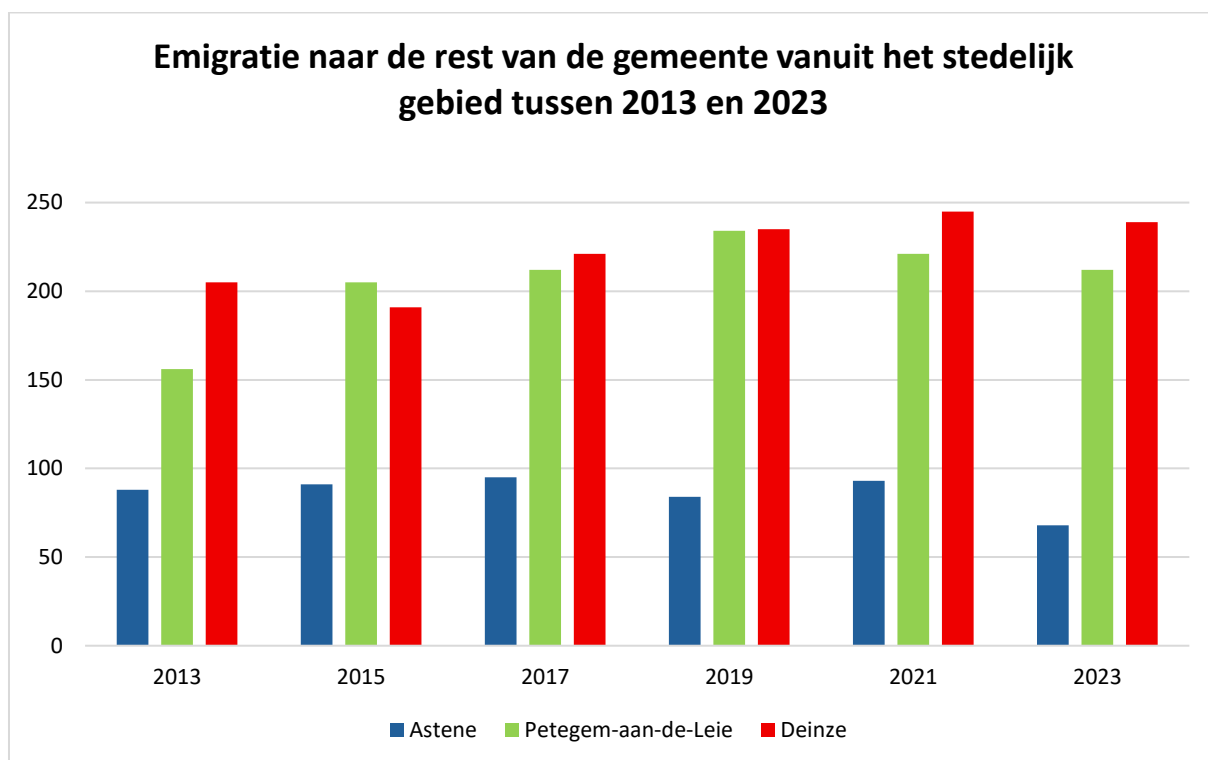
In deze paragraaf wordt een blik geworpen op de woonstabiliteit in het stedelijk gebied. Dit wordt enerzijds gedaan aan de hand van migratiecijfers en anderzijds aan de hand van de migratiesaldi. Een migratiesaldo telt de immigraties, of verhuizingen naar het stedelijk gebied, verminderd met de emigraties, of de verhuizingen vanuit het stedelijk gebied. Een positief migratiesaldo wijst op meer immigraties dan emigraties; terwijl een negatief migratiesaldo duidt op meer emigraties dan immigraties.

⁴ Grijze druk: verhouding van de 65-plussers op de 20 tot 64-jarigen.

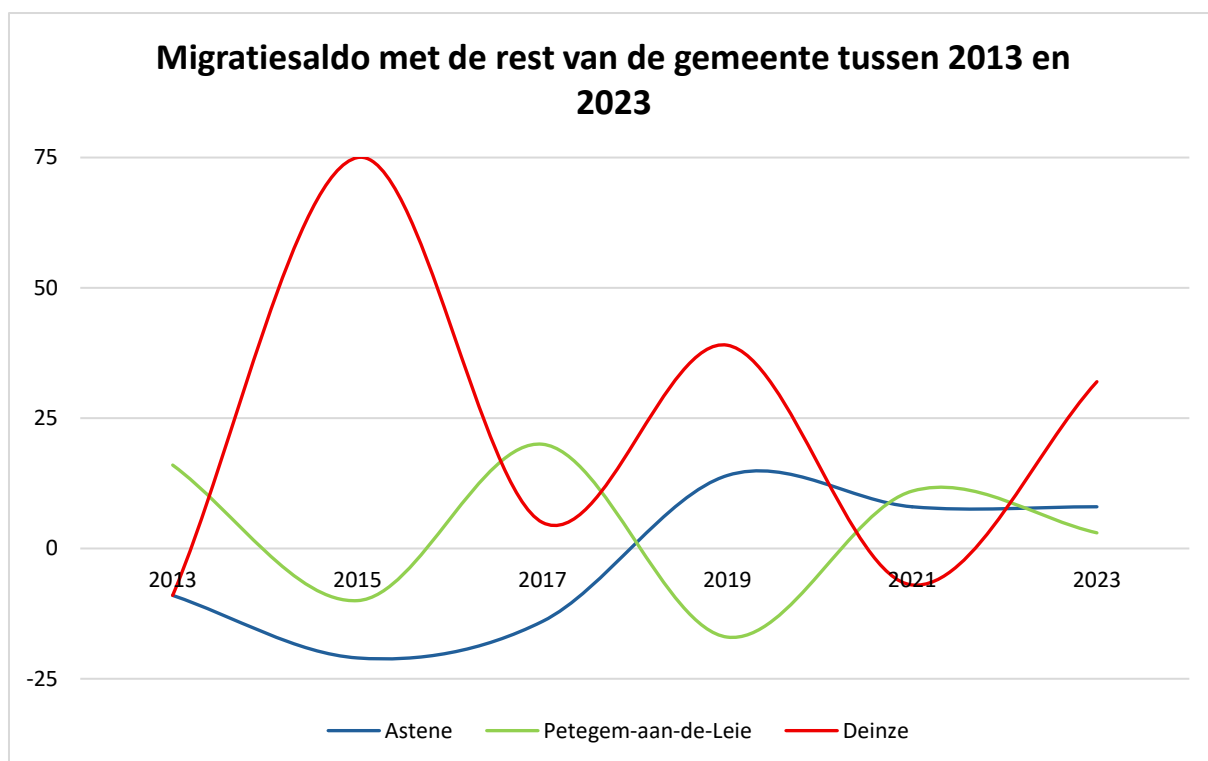
⁵ Groene druk: verhouding van de 0 tot 19-jarigen op de 20 tot 64-jarigen.



bron: provincies.incijfers.be

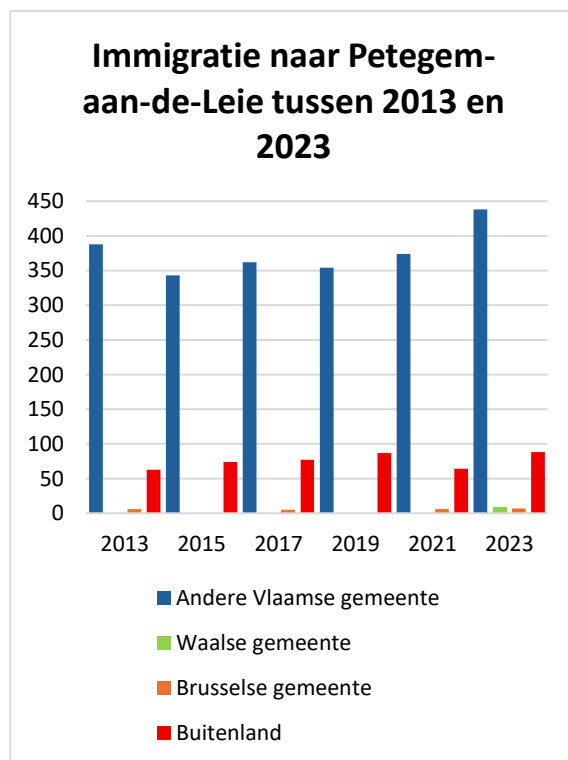
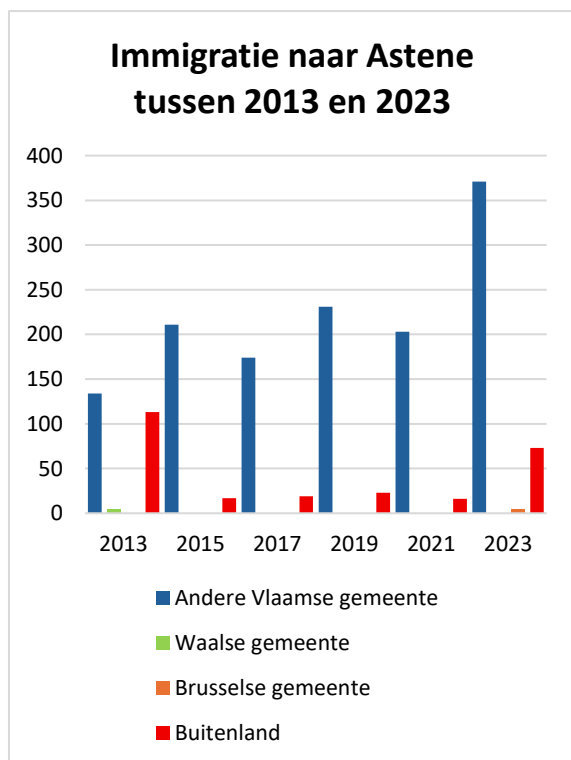


bron: provincies.incijfers.be

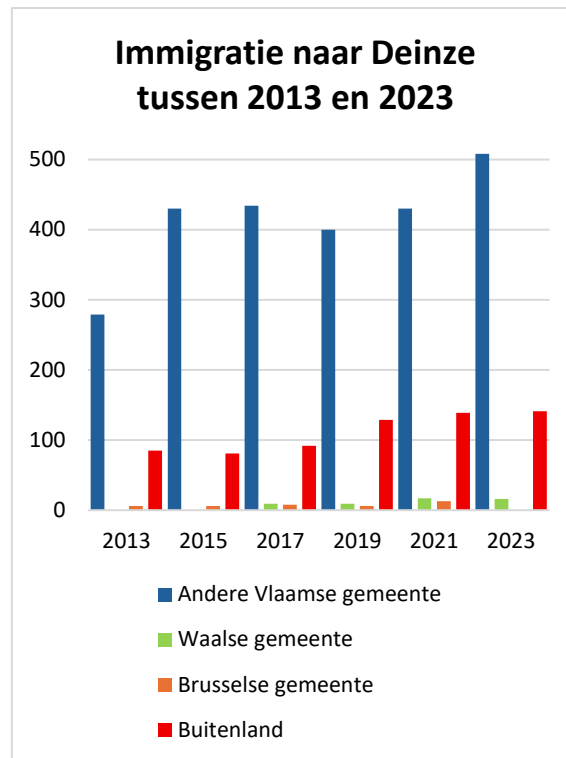


bron: provincies.incijfers.be

Er immigreren en emigreren over het algemeen veel personen naar/vanuit Deinze en Petegem-aan-de-Leie vanuit/naar de rest van de gemeente. Bovenstaande grafieken geven duidelijk weer dat het migratiesaldo allesbehalve stabiel is doorheen de jaren en erg schommelt. Er kan wel geconcludeerd worden dat Astene de laatste jaren aantrekkelijker wordt voor personen afkomstig uit de rest van de gemeente, het migratiesaldo voor Astene stijgt en wordt vanaf 2018 positief.

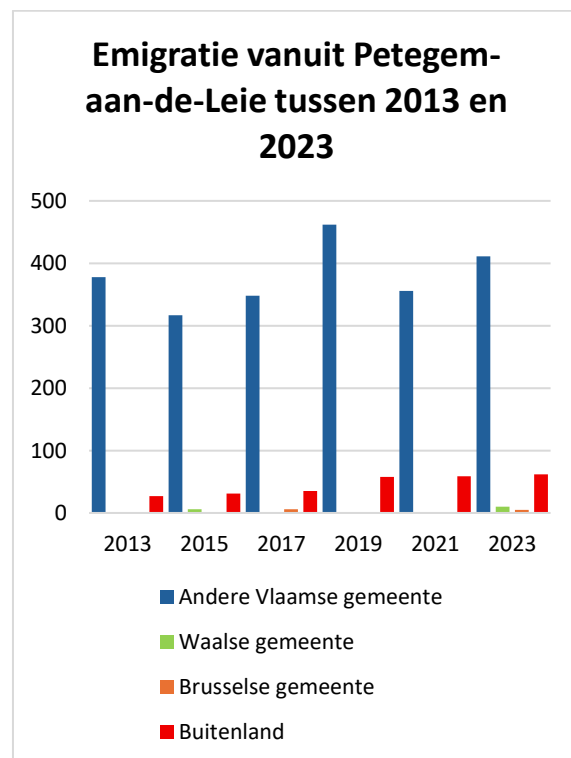
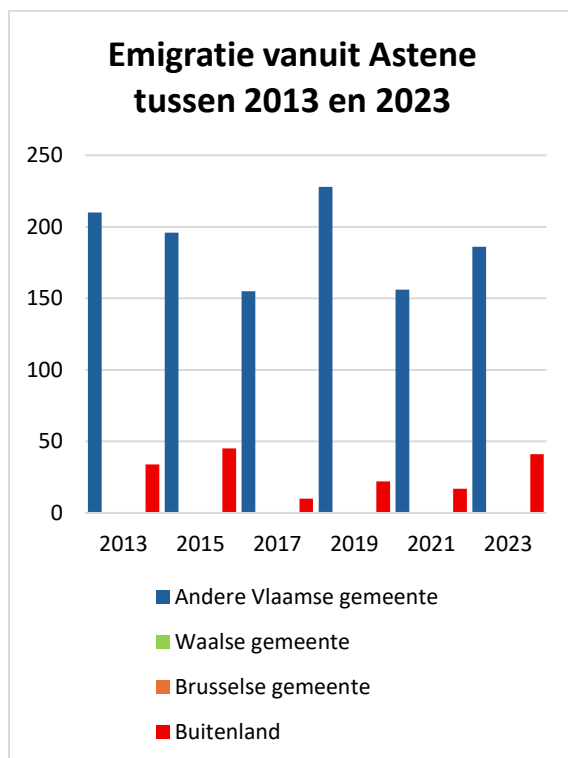


bron: provincies.incijfers.be

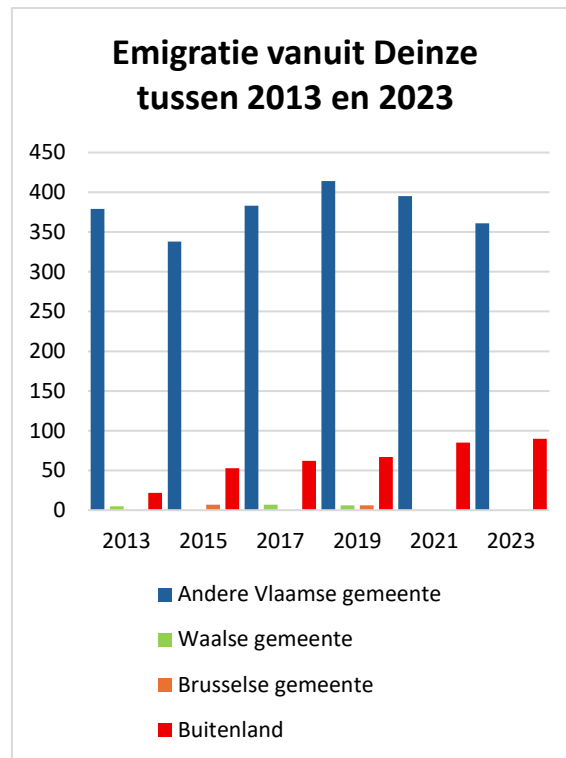


bron: provincies.incijfers.be

Er immigreren voornamelijk personen uit andere Vlaamse gemeenten naar zowel Astene, Petegem-aan-de-Leie als naar Deinze. Ook personen uit het buitenland komen zich vaak vestigen in het stedelijk gebied van Deinze. Immigratie vanuit een Waalse of Brusselse gemeente is eerder verwaarloosbaar.

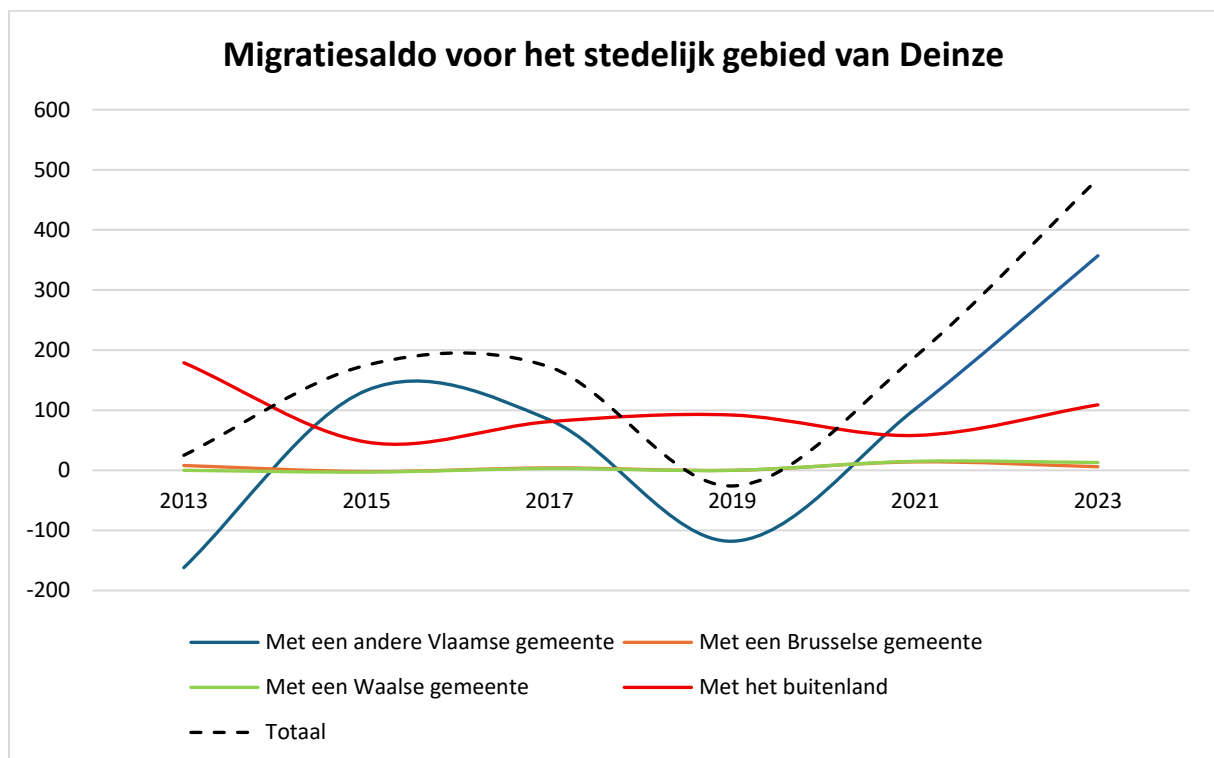


bron: provincies.incijfers.be



bron: provincies.incijfers.be

Ook bij het emigreren zien we dat personen vanuit Astene, Petegem-aan-de-Leie en Deinze voornamelijk verhuizen naar andere Vlaamse gemeenten. Ook het buitenland vormt een populaire bestemming. Emigratie naar een Waalse of Brusselse gemeente is eerder verwaarloosbaar.

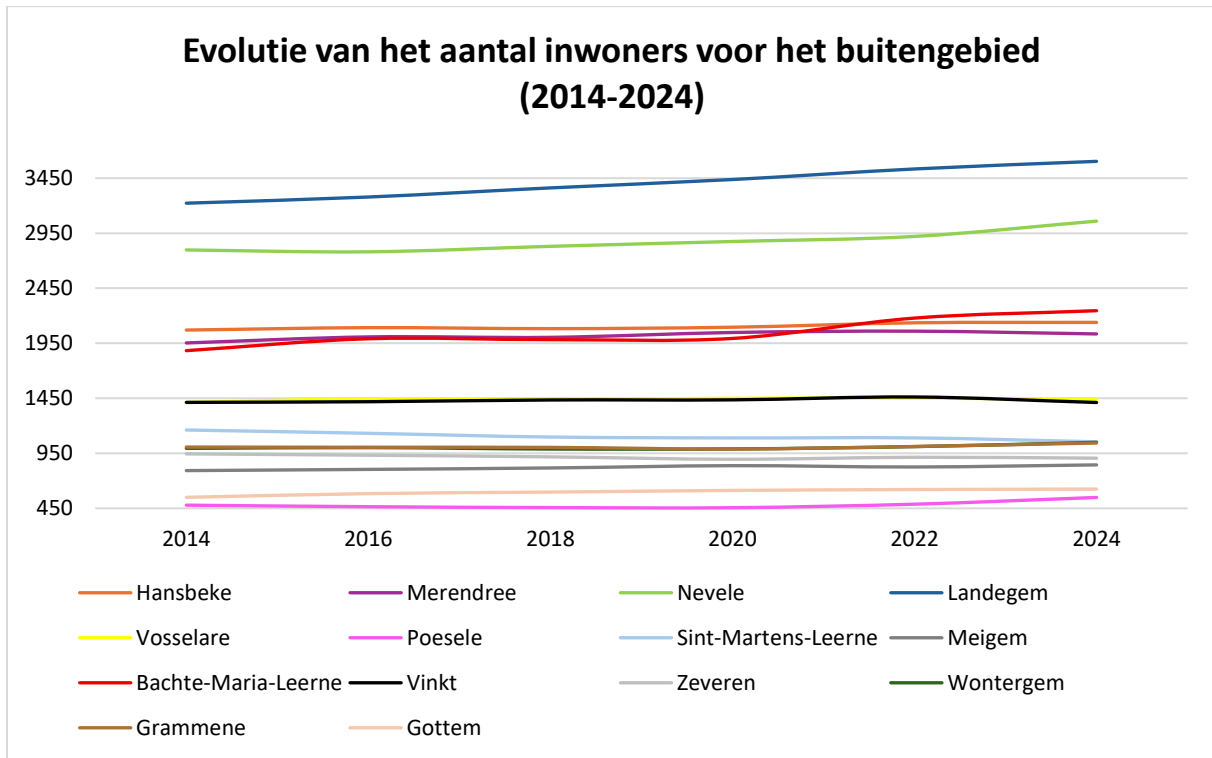


bron: provincies.incijfers.be

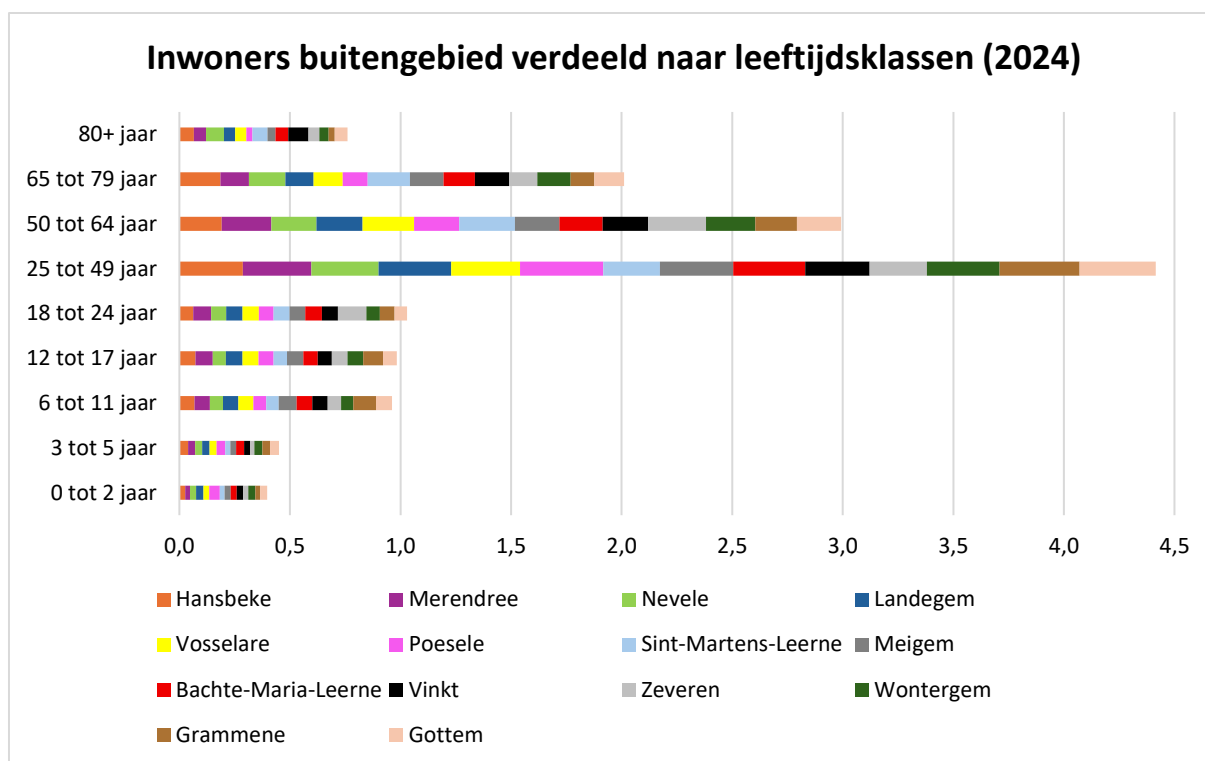
Het stedelijk gebied heeft een positief migratiesaldo (totaal) met een terugval in 2019. Sinds 2019 stijgt het migratiesaldo en kent het stedelijk gebied veel meer immigraties dan emigraties. Dit komt voornamelijk door het stijgend aantal immigraties vanuit andere Vlaamse gemeenten.

2.3. Het buitengebied

2.3.1. Evolutie van het bevolkingsaantal (2014-2024) en inwoners naar leeftijdsklassen (2024)



bron: provincies.incijfers.be



bron: provincies.incijfers.be

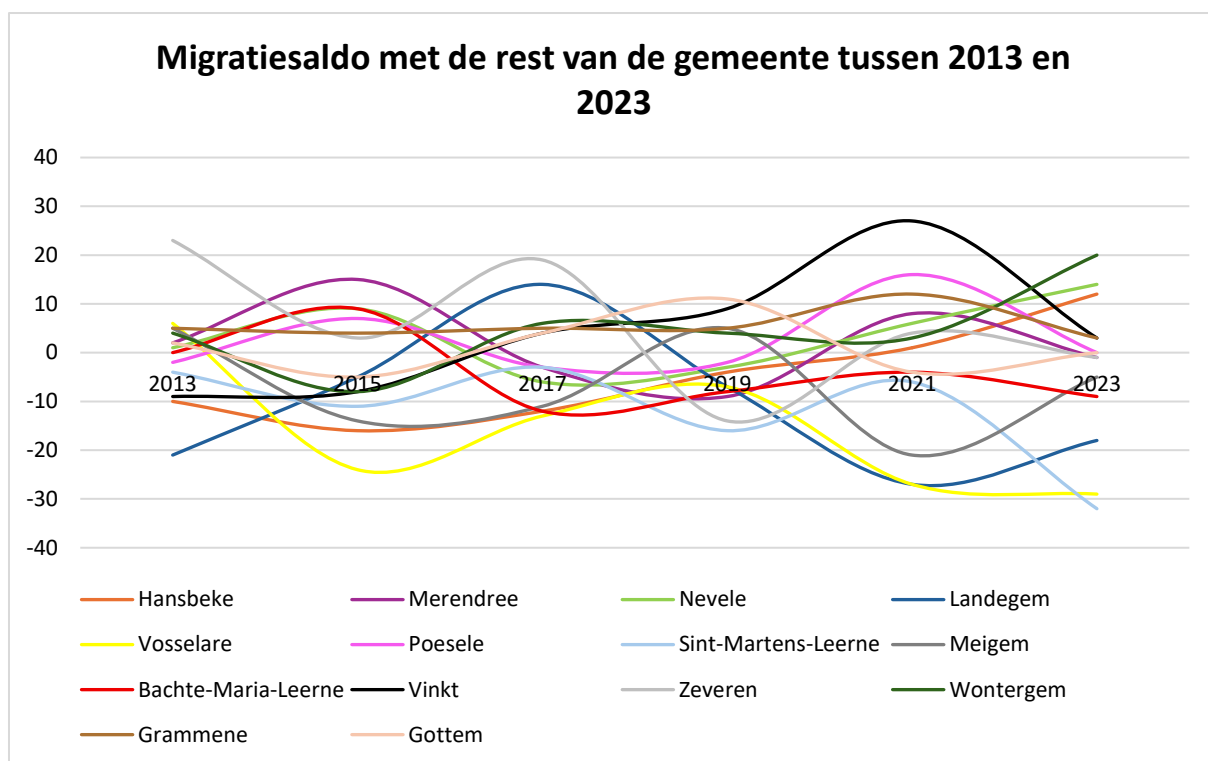
Poesele, Gottem en Meigem kennen het laagste aantal inwoners van het buitengebied. Landegem, Nevele en Hansbeke/Bachte-Maria-Leerne/Merendree vertegenwoordigen het hoogste aantal inwoners. Zeveren, Sint-Martens-Leerne, Vosselare, Vinkt en Merendree kennen sinds 2022 een dalend aantal inwoners. Het valt op dat Bachte-Maria-Leerne een grote groei kende tussen 2020 en 2022 (van 1.994 inwoners naar 2.179 inwoners). In 2024 telde het buitengebied samen 22.009 inwoners.

Binnen het buitengebied van Deinze vormt de leeftijdsgroep van 25 tot 49 jaar de grootste demografische categorie. Opvallend is dat Sint-Martens-Leerne, Hansbeke en Nevele het hoogste aandeel 65-plussers kennen, met respectievelijk 26,1%, 25,2% en 24,7% van de bevolking. Deze gemeenten worden dan ook gekenmerkt door een relatief hoge grijze druk: 48,1% in Hansbeke, 46,4% in Sint-Martens-Leerne en 44,6% in Nevele.

Tegelijkertijd kennen sommige deelgemeenten binnen het buitengebied een uitgesproken groene druk. Vooral in Grammene (47,6%), Hansbeke (42,8%), Landegem (40%) en Gottem (40%) is het aandeel jongeren ten opzichte van de bevolking op actieve leeftijd aanzienlijk.

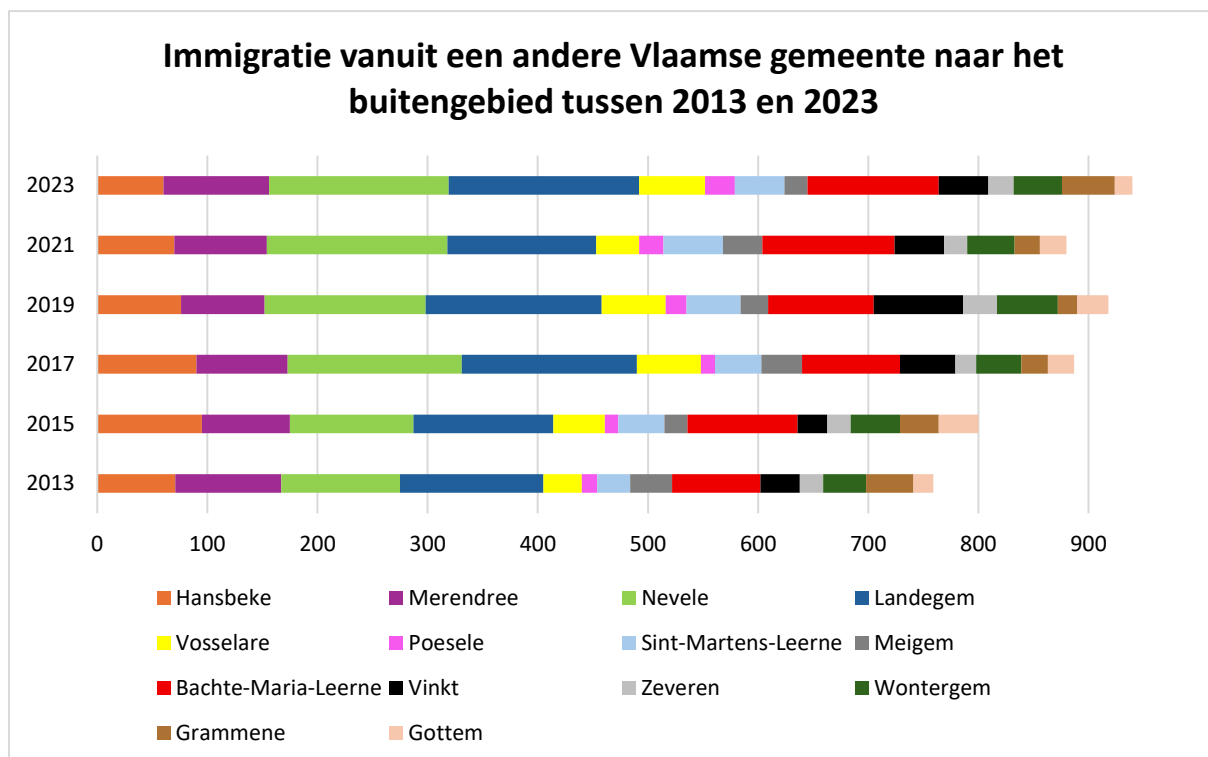
2.3.2. Migratiesaldo

In deze paragraaf wordt een blik geworpen op de woonstabiliteit in het buitengebied. Dit wordt enerzijds gedaan aan de hand van migratiecijfers en anderzijds aan de hand van de migratiesaldi. Een migratiesaldo telt de immigraties, of verhuizingen naar het buitengebied, verminderd met de emigraties, of de verhuizingen vanuit het buitengebied. Een positief migratiesaldo wijst op meer immigraties dan emigraties; terwijl een negatief migratiesaldo duidt op meer emigraties dan immigraties.



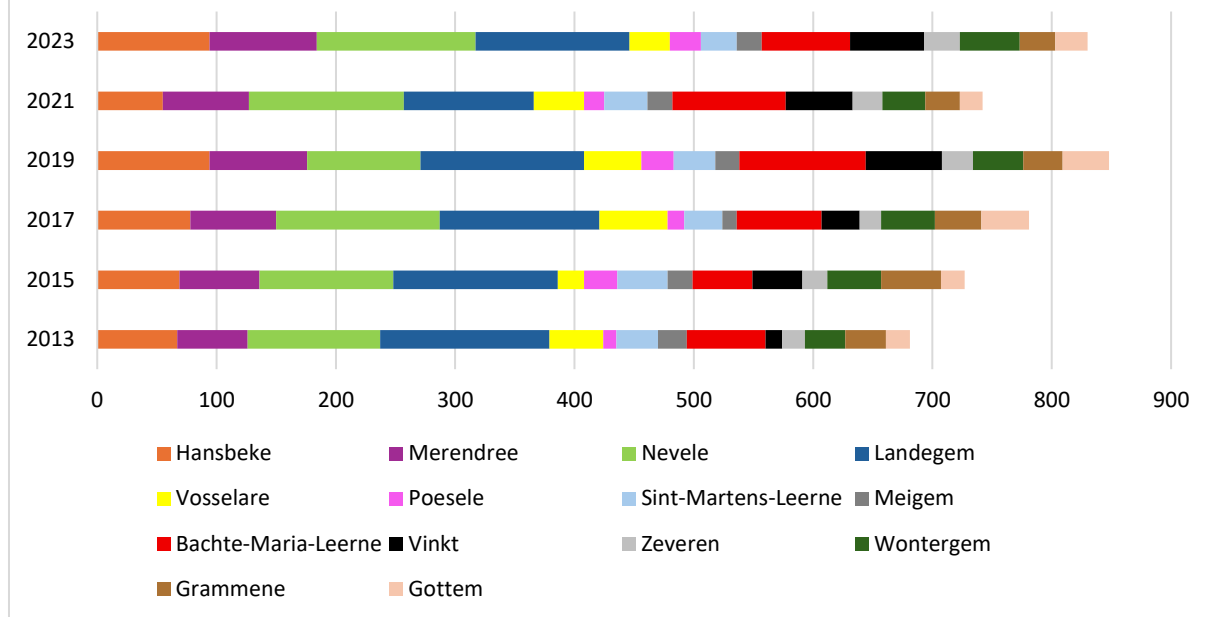
bron: provincies.incijfers.be

Het migratiesaldo met de rest van de gemeente schommelt enorm doorheen de jaren. Er is veel verloop van personen naar het buitengebied vanuit het stedelijk gebied en andersom. Sint-Martens-Leerne kende doorheen de jaren steeds een negatief migratiesaldo wat duidt op meer uitstroom uit Sint-Martens-Leerne naar de rest van de gemeente dan instroom. Grammene kent doorheen de jaren steeds een positief migratiesaldo wat wijst op meer immigratie dan emigratie.



bron: provincies.incijfers.be

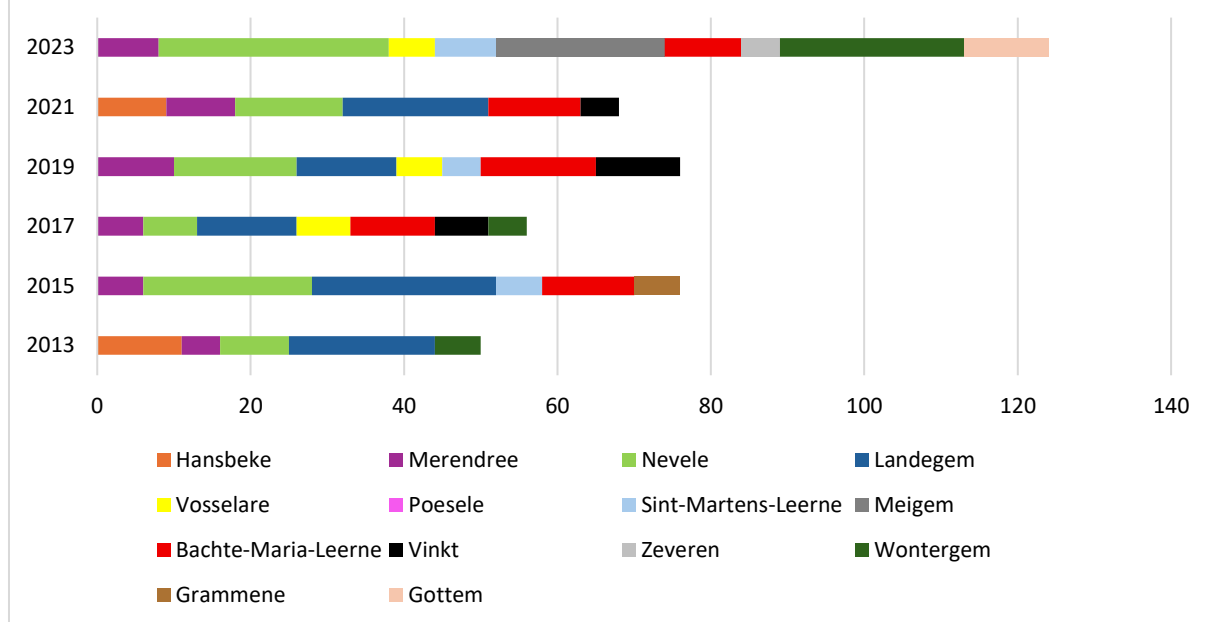
Emigratie naar een andere Vlaamse gemeente vanuit het buitengebied tussen 2013 en 2023



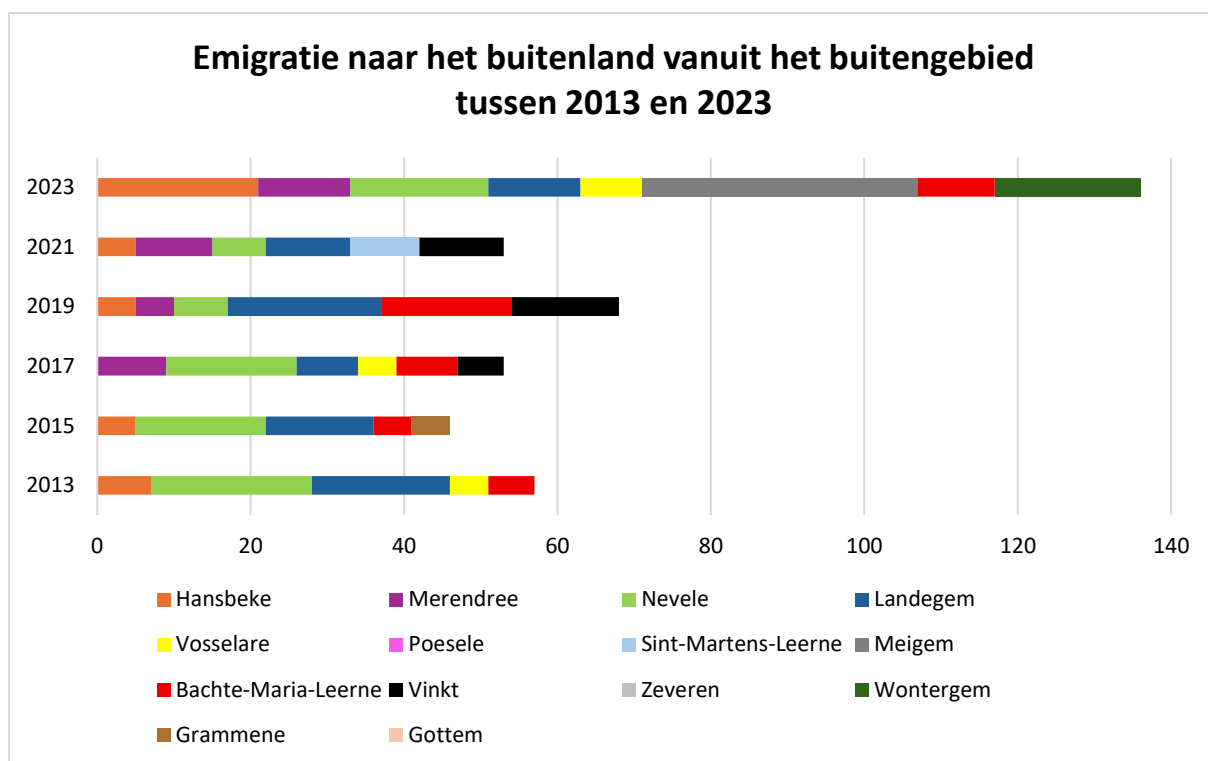
bron: provincies.incijfers.be

Nevele en Landegem zijn de koplopers qua instroom naar en uitstroom uit het buitengebied vanuit/naar een andere Vlaamse gemeente. Voor het buitengebied was 2023 het jaar met het meeste instroom en 2019 het jaar met het meeste uitstroom. Poesele, Zeveren, Meigem, Grammene en Gottem kennen het minste instroom vanuit een andere Vlaamse gemeente. Poesele, Meigem, Gottem en Sint-Martens-Leerne kennen de minste uitstroom naar een andere Vlaamse gemeente.

Immigratie vanuit het buitenland naar het buitengebied tussen 2013 en 2023



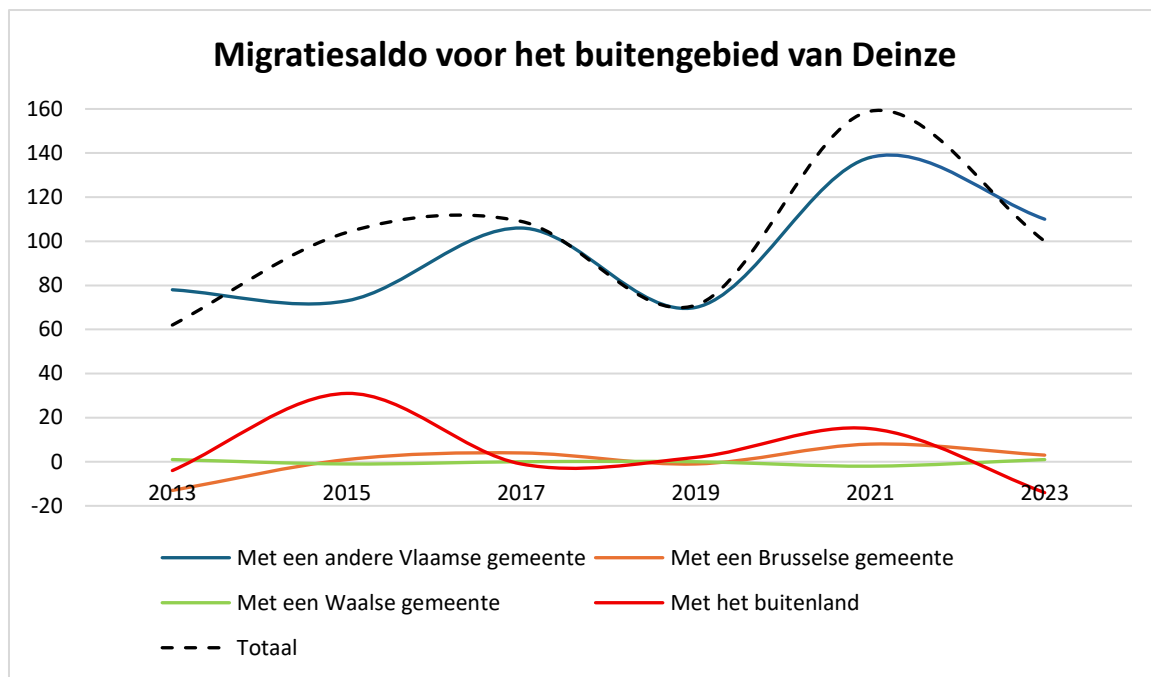
bron: provincies.incijfers.be



bron: provincies.incijfers.be

Poesele, Zeveren en Grammene kennen weinig tot geen instroom vanuit het buitenland, terwijl Landegem en Nevele wel een grote immigratie vanuit het buitenland kennen. Landegem en Nevele vertegenwoordigen ook de hoogste uitstroom naar het buitenland. Meigem kende in 2023 een relatief grote emigratie van 36 personen naar het buitenland. In 2023 vestigden zich het hoogste aantal personen vanuit het buitenland in het buitengebied. Het was tegelijkertijd het jaar van hoogste aantal vertrekkende personen naar het buitenland.

Immigratie vanuit en emigratie naar een Brusselse en een Waalse gemeente is verwaarloosbaar en wordt hier niet verder behandeld.



bron: provincies.incijfers.be

Het buitengebied heeft een positief migratiesaldo (totaal) met een terugval in 2019. Het migratiesaldo steeg opnieuw tot 2021, waarna het terug daalde tot 2023. Het buitengebied kent steeds meer immigraties dan emigraties. Dit komt voornamelijk door het hoge aantal immigraties vanuit andere Vlaamse gemeenten.

2.4. Tussentijdse conclusie woonbehoeften

2.4.1. Algemeen

Volgens de huidige prognoses zal stad Deinze in 2040 naar verwachting 47.611 inwoners en 20.793 huishoudens tellen. Dit komt overeen met een stijging van 1.585 inwoners of 604 huishoudens. Wanneer deze vooruitzichten worden vergeleken met de feitelijke waarnemingen van de afgelopen jaren, blijkt dat de reële cijfers systematisch hoger liggen dan de prognoses (gemiddeld zo'n 2% hoger). Dit suggereert dat het werkelijke aantal inwoners en huishoudens in 2040 vermoedelijk boven de voorspelde waarden zal uitkomen. Volgens de doorrekening komt het aantal huishoudens in 2040 uit op 21.209, wat overeenstemt met een toename van 1.020 huishoudens in plaats van 604.

Daarnaast valt op dat de groei van het aantal huishoudens in Deinze aanzienlijk sterker is dan het gemiddelde in Oost-Vlaanderen en Vlaanderen. Tegen 2040 wordt in Deinze een toename van 19,1% verwacht, terwijl het aantal huishoudens in Oost-Vlaanderen en Vlaanderen slechts zal toenemen met respectievelijk 8,6% en 7,5%. Dit wijst op een bovengemiddelde demografische dynamiek binnen de stad.

De migratiestromen tonen aan dat Deinze aantrekkelijk is voor inwijkelingen uit andere Vlaamse gemeenten en uit het buitenland. Tegelijkertijd vormen deze twee groepen ook de grootste uitstroom uit de stad. Gent vertegenwoordigt het grootste aandeel van zowel de instroom als de uitstroom. Door de jaren heen kende stad Deinze een consistent positief migratiesaldo, wat impliceert dat het aantal immigraties het aantal emigraties overstijgt. In vergelijking met andere Oost-Vlaamse gemeenten scoort Deinze ook op dit vlak opvallend: met een migratiesaldo van 12,9 per 1.000 inwoners behoort

de stad tot de top zes van de provincie. Hieruit blijkt dat Deinze een belangrijke regionale functie vervult op vlak van wonen.

De bevolkingssamenstelling toont dat stad Deinze meer vrouwen dan mannen telt. Jonge volwassenen tussen 20 en 25 jaar verlaten vaak de stad voor grotere studentensteden en blijven daar doorgaans ook tijdens de beginjaren van hun loopbaan 'hangen'. Rond de leeftijd van 30 jaar keren velen terug naar Deinze wat bijdraagt aan de bevolkingsgroei. Tot slot vormt generatie X – de relatief omvangrijke groep 50- tot 60-jarigen – een stabiele kern binnen de Deinse bevolkingsstructuur.

2.4.2. Het stedelijk gebied

Het inwonersaantal binnen het stedelijk gebied van Deinze (bestaande uit de deelgemeenten Astene, Petegem-aan-de-Leie en Deinze) is doorheen de jaren gestaag toegenomen. Het inwonersaantal van het stedelijk gebied groeide met 2.239 inwoners tussen 2014 en 2024. Binnen dit stedelijk gebied telt Petegem-aan-de-Leie momenteel het hoogste aantal inwoners, terwijl Astene de kleinste populatie vertegenwoordigt. Demografisch gezien kampt de deelgemeente Deinze met een aanzienlijke grijze druk van 59,4%, wat erop wijst dat het aantal 65-plussers veel hoger ligt dan het aantal personen op actieve leeftijd. Bovendien behoort 31,5% van haar bevolking tot de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder. Astene en Petegem-aan-de-Leie kennen, in tegenstelling tot Deinze, een relatief lage grijze druk en een hogere groene druk: in beide deelgemeenten bedraagt het aandeel 65-plussers respectievelijk slechts 20,5% en 19,6%.

Wat de migratiebewegingen betreft, blijkt dat er een aanzienlijke dynamiek bestaat tussen de verschillende delen van de stad Deinze. Zowel de deelgemeenten Deinze als Petegem-aan-de-Leie kennen een hoge graad van in- en uitstroom van inwoners ten opzichte van de rest van de gemeente. De jaarlijkse schommelingen in het migratiesaldo zijn aanzienlijk, wat wijst op een fluctuerend migratiepatroon. Opvallend is dat Astene de voorbije jaren aan aantrekkingskracht heeft gewonnen binnen de gemeentegrenzen: vanaf 2018 is het migratiesaldo er positief, wat duidt op een netto instroom van inwoners uit andere delen van Deinze.

Een analyse van de herkomst van nieuwkomers leert dat immigratie voornamelijk plaatsvindt vanuit andere Vlaamse gemeenten. Dit geldt voor alle deelgemeenten van het stedelijk gebied. Ook het aandeel immigranten afkomstig uit het buitenland is hoog. Daarentegen is de instroom vanuit Waalse of Brusselse gemeenten verwaarloosbaar. Een gelijkaardig patroon wordt waargenomen bij emigratie: inwoners verhuizen voornamelijk naar andere Vlaamse gemeenten of naar het buitenland. De uitstroom naar Wallonië of Brussel blijft beperkt.

Globaal gezien kent het stedelijk gebied van Deinze een positief migratiesaldo. Hoewel er in 2019 een tijdelijke terugval opvalt, is het migratiesaldo sindsdien opnieuw gestegen. Deze positieve trend is hoofdzakelijk toe te schrijven aan een toename van immigraties vanuit andere Vlaamse gemeenten.

2.4.3. Het buitengebied

Het buitengebied van Deinze telde in 2024 in totaal 22.009 inwoners. De deelgemeenten Poesele, Gottem en Meigem hebben de laagste inwonersaantallen, terwijl Landegem, Nevele en Hansbeke/Bachte-Maria-Lerne/Merendree de meeste inwoners tellen. Sinds 2022 is er een daling van het aantal inwoners in Zeveren, Sint-Martens-Lerne, Vosselare, Vinkt en Merendree. Bachte-Maria-Lerne kende tussen 2020 en 2022 een opvallende groei van 1.994 naar 2.179 inwoners. Globaal genomen groeide het inwonersaantal van het buitengebied met 1.326 inwoners tussen 2014 en 2024.

Binnen het buitengebied vormt de leeftijdsgroep van 25 tot 49 jaar de grootste demografische categorie. Het aandeel 65-plussers is het hoogst in Sint-Martens-Leerne (26,1%), Hansbeke (25,2%) en Nevele (24,7%), wat samenhangt met een hoge grijze druk in deze gemeenten: 48,1% in Hansbeke, 46,4% in Sint-Martens-Leerne en 44,6% in Nevele. Daartegenover staat dat vooral Grammene (47,6%), Hansbeke (42,8%), Landegem (40%) en Gottem (40%) een uitgesproken groene druk kennen, met relatief veel jongeren ten opzichte van de actieve bevolking.

Op migratievlak is er een sterke wisselwerking tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Sint-Martens-Leerne heeft doorheen de jaren steeds een negatief migratiesaldo met de rest van de gemeente, wat wijst op meer uitstroom dan instroom, terwijl Grammene telkens een positief saldo kent. Nevele en Landegem zijn koplopers wat betreft zowel instroom als uitstroom binnen Vlaanderen. Poesele, Zeveren, Meigem, Grammene en Gottem kennen de minste instroom vanuit andere Vlaamse gemeenten; Poesele, Meigem, Gottem en Sint-Martens-Leerne de minste uitstroom. Wat buitenlandse migratie betreft, is die beperkt in Poesele, Zeveren en Grammene, maar eerder hoog in Landegem en Nevele, die ook de meeste uitstroom naar het buitenland hebben. In 2023 kende het buitengebied de hoogste immigratie én emigratie naar het buitenland. Migratie met Brussel en Wallonië speelt nauwelijks een rol. Het totale migratiesaldo van het buitengebied is doorgaans positief, met een terugval in 2019, een herstel tot 2021 en een daling tot 2023, vooral gedreven door instroom vanuit andere Vlaamse gemeenten.

Kortom, zowel het stedelijk gebied als het buitengebied van Deinze kennen een duidelijke bevolkingsgroei en blijven aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. Het stedelijk gebied onderscheidt zich door zijn sterke dynamiek en centrale ligging, met een positief migratiesaldo dat vooral te danken is aan instroom uit andere Vlaamse gemeenten. Het buitengebied daarentegen combineert de troeven van haar 14 dorpskernen in een groene woonomgeving met een gunstige demografische opbouw en een brede instroom van gezinnen en jonge inwoners.

Samen maken het stedelijk gebied en het buitengebied van Deinze een aantrekkelijke woonomgeving die zowel de voordelen van stedelijke voorzieningen als de rust en ruimte van het platteland weet te verenigen. Zowel het stedelijk gebied als het buitengebied van Deinze bekleden een belangrijke regionale rol op vlak van wonen.

3. Woonaanbod: theoretisch en realistisch woonaanbod

3.1. Theoretisch woonaanbod

Hoofdstuk 3 bepaalt allereerst het theoretisch aanbod, waarna het realistisch aanbod wordt berekend en geprojecteerd naar 2040.

Bij de berekening van het theoretisch woonaanbod wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

- Categorie 1: Potentieel aanbod langs uitgeruste wegen in woongebied (volgens Gewestplan en plannen van aanleg).
- Categorie 2: Potentieel aanbod in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.
- Categorie 3: Potentieel aanbod door herbestemming woonuitbreidingsgebieden.
- Categorie 4: Potentieel aanbod door het activeren van overtollige leegstand.

De stad Deinze houdt een register bij van haar onbebouwde percelen (ROP). Het register brengt de actueel nog beschikbare onbebouwde terreinen in kaart die gelegen zijn in woongebied in de ruime zin (volgens het Gewestplan en plannen van aanleg), woonuitbreidingsgebied en goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen. Het ROP geeft een zicht op de totale hoeveelheid aan onbebouwde percelen in Deinze. Deze data werd gebruikt om het woonaanbod te bepalen.

Voor het bepalen van het woonaanbod gaat stad Deinze uit van een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in haar buitengebied en een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare in haar stedelijk gebied. Dit naar analogie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, waarin gesteld wordt dat in de kernen van het buitengebied moet worden gestreefd naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare en voor de stedelijke gebieden moet worden gestreefd naar een woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare⁶.

⁶ Vlaamse Overheid. (2011). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* (p. 230). Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/RSV2011%20%282%29_0.pdf

3.1.1. Categorie 1

De eerste categorie kijkt naar onbebouwde percelen die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg binnen woongebied in de ruime zin. Er werd in deze categorie geen rekening gehouden met onbebouwde percelen binnen woonuitbreidingsgebieden en binnen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Woongebied in de ruime zin komt overeen met de gewestplancategorieën woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark en woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde, alsook met woongebied zoals bestemd in bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In Deinze liggen er 370 onbebouwde percelen of 64,88 ha in woongebied in de ruime zin. De 64,88 ha kan worden verfijnd naar het oppervlak dat in eerste lijn bebouwbaar is. Dit aantal wordt verder verfijnd naar onbebouwde percelen die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg binnen woongebied in de ruime zin of binnen de eerste 50 meter vanaf de rooilijn⁷. Voorliggende woonbehoefte studie werkt met een afstand van 60 meter uit de as van de weg, aangezien het te omslachtig is om voor alle percelen op het grondgebied van Deinze individueel de rooilijn te bepalen en vervolgens een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn uit te zetten. Om een onderschatting te vermijden (as van de weg valt niet samen met rooilijn) wordt er dus gewerkt met een afstand van 60 meter uit de as van de weg.

59,4 ha van de 370 onbebouwde percelen voldoet aan de dubbele voorwaarde: gelegen in woongebied in de ruime zin en gelegen op minder dan 60 meter uit de as van de weg.

Stedelijk gebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woongebied in de ruime zin	Oppervlakte van de onbebouwde percelen die voldoen aan de dubbele voorwaarde	Potentieel woonaanbod (25 woningen per ha)
122	17,8 ha	445 woningen

Buitengebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woongebied in de ruime zin	Oppervlakte van de onbebouwde percelen die voldoen aan de dubbele voorwaarde	Potentieel woonaanbod (15 woningen per ha)
248	41,6 ha	624 woningen

De eerste categorie verzorgt een potentieel woonaanbod van 1.069 woningen.

⁷ Het Hof van Cassatie stelde dat enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking komt voor een planschadevergoeding. Kortom, achterliggende gronden die zich verder dan de eerste 50 meter uit de rooilijn bevinden, komen niet in aanmerking voor een planschadevergoeding (Hof van Cassatie, nr. 7028, 30 november 1990).

3.1.2. Categorie 2

De tweede categorie houdt rekening met onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen. De stad Deinze beschikt over een *shapefile* met de contouren van verkavelingen op haar grondgebied. In juli 2025 telde Deinze 2.005 nog geldende verkavelingen, goed voor 824 onbebouwde percelen of 58,09 ha.

De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen liggen aan een uitgeruste weg. Kortom, de 824 onbebouwde percelen of de 58,09 ha voldoen aan de dubbele voorwaarde: gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling en gelegen op minder dan 60 meter uit de as van de weg.

In Deinse verkavelingen wordt uitgegaan van 1 woning per perceel. Er wordt hier geen onderscheid gemaakt tussen de dichtheid van verkavelingen in het stedelijk gebied en de dichtheid van verkavelingen in het buitengebied.

478 goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen zijn jonger dan 15 jaar goed voor 421 onbebouwde percelen en 1.527 goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen zijn ouder dan 15 jaar goed voor 403 onbebouwde percelen.

Stedelijk gebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling	Potentieel woonaanbod (1 woning per onbebouwd perceel)
< 15 jaar: 177	177 woningen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar
> 15 jaar: 192	192 woningen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar

Buitengebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling	Potentieel woonaanbod (1 woning per onbebouwd perceel)
< 15 jaar: 244	244 woningen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar
> 15 jaar: 211	211 woningen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar

De tweede categorie verzorgt een potentieel woonaanbod van 824 woningen.

De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar verzorgen een potentieel woonaanbod van 421 woningen.

De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar verzorgen een potentieel woonaanbod van 403 woningen.

3.1.3. Categorie 3

De derde categorie omvat de onbebouwde percelen die op vandaag nog niet meteen bebouwbaar zijn wegens de stolp op de woonuitbreidingsgebieden⁸. Deze categorie omvat de onbebouwde percelen die gelegen zijn in woonuitbreidingsgebieden waarvoor nog geen goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling werd afgeleverd.

Er liggen 428 onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied. Iets meer dan de helft, zijnde 217 van de onbebouwde percelen zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied en in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. 211 onbebouwde percelen met een totaal oppervlakte van 112,85 hectare liggen dus in woonuitbreidingsgebied en niet in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Stedelijk gebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied	Oppervlakte van de onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied	Potentieel woonaanbod (25 woningen per ha)
75	35,13 ha	Circa 878 woningen

Buitengebied

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied	Oppervlakte van de onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied	Potentieel woonaanbod (15 woningen per ha)
136	77,72 ha	Circa 1.165 woningen

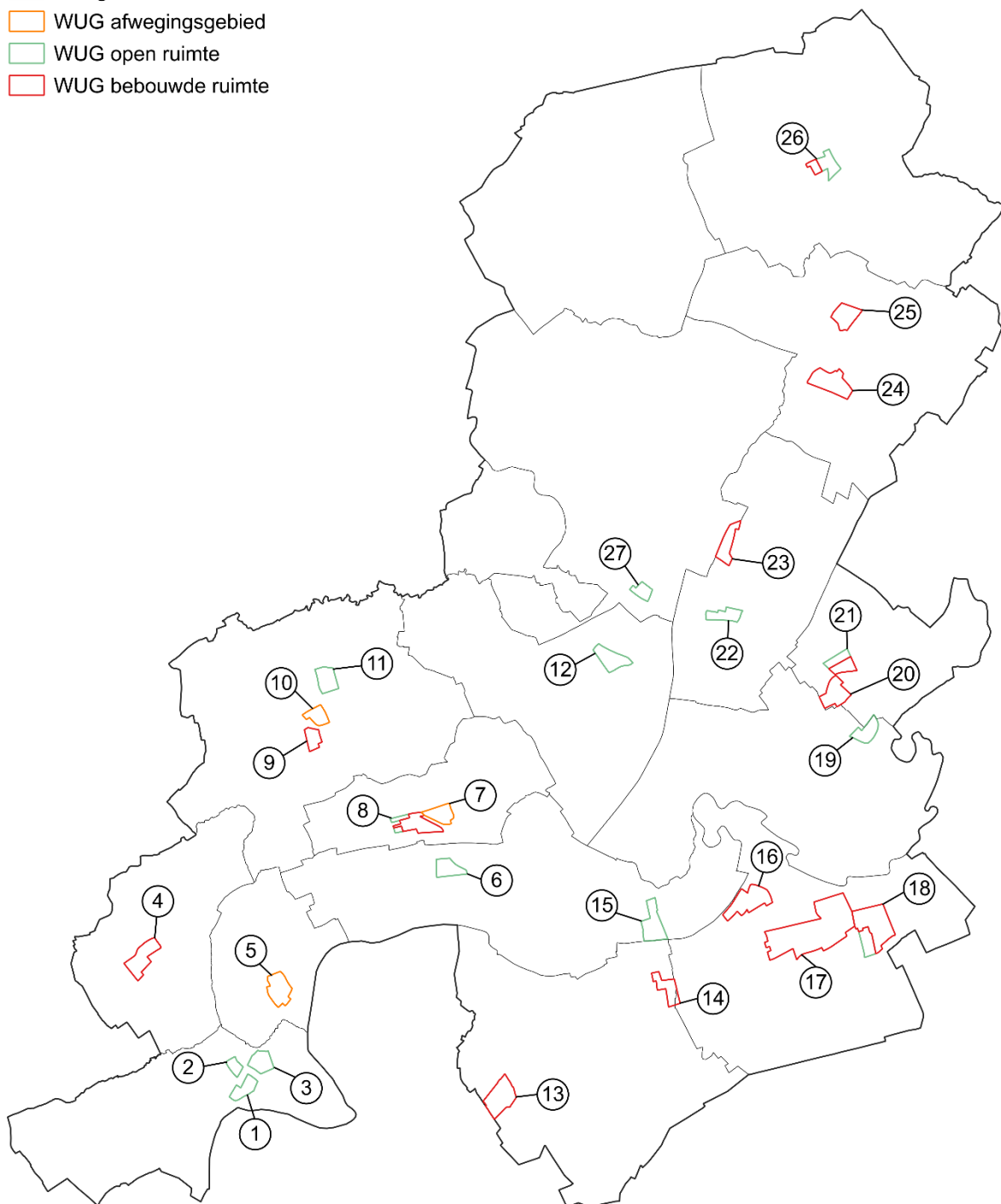
Het bovenstaande kan verder verfijnd worden, want de 27 woonuitbreidingsgebieden op het grondgebied van Deinze worden opgedeeld in 3 types⁹: bebouwde ruimte, open ruimte of afwegingsgebied. Van de 211 onbebouwde percelen worden er 102 opgenomen in de open ruimte (63,2 ha), zullen er 74 deel uitmaken van de bebouwde ruimte (30,93 ha) en worden er 35 bestemd als afwegingsgebied (18,72 ha). Hieronder wordt ieder woonuitbreidingsgebied besproken.

⁸ Departement Omgeving. (z.d.). *Decreet Woonreservegebieden*. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden>

⁹ Zie ook onderzoeksrapport 'Aanduiding open ruimte' van het beleidsplan ruimte Deinze.

LEGENDE

-  Deinze
-  Deelgemeenten Deinze
-  WUG afwegingsgebied
-  WUG open ruimte
-  WUG bebouwde ruimte



0 1 2 km



Nr.	Type	Aantal onbebouwde percelen	Oppervlakte van de onbebouwde percelen
1	Open ruimte	5	4,42 ha
2	Open ruimte	3	3,18 ha
3	Open ruimte	10	5,35 ha
4	Bebouwde ruimte	16	3,62 ha
5	Afwegingsgebied	11	9,46 ha
6	Open ruimte	9	5,45 ha
7	Afwegingsgebied	15	5,67 ha
8	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	0	0 ha
	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	8	2,98 ha
9	Bebouwde ruimte	4	1,19 ha
10	Afwegingsgebied	9	3,59 ha
11	Open ruimte	10	1,65 ha
12	Open ruimte	10	11,26 ha
13	Bebouwde ruimte	9	7,12 ha
14	Bebouwde ruimte	0	0 ha
15	Open ruimte	19	7,37 ha
16	Bebouwde ruimte	0	0 ha
17	Bebouwde ruimte	25	9,08 ha
18	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	5	1,76 ha
	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	8	4,30 ha
19	Open ruimte	8	6,84 ha
20	Bebouwde ruimte	1	0,24 ha
21	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	0	0 ha
	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	5	3,01 ha
22	Open ruimte	1	0,07 ha
23	Bebouwde ruimte	6	3,53 ha
24	Bebouwde ruimte	2	0,14 ha
25	Bebouwde ruimte	5	2,07 ha
26	Te ontwikkelen gedeelte = Bebouwde ruimte	1	2,18 ha
	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	4	3,01 ha
27	Open ruimte	2	4,31 ha

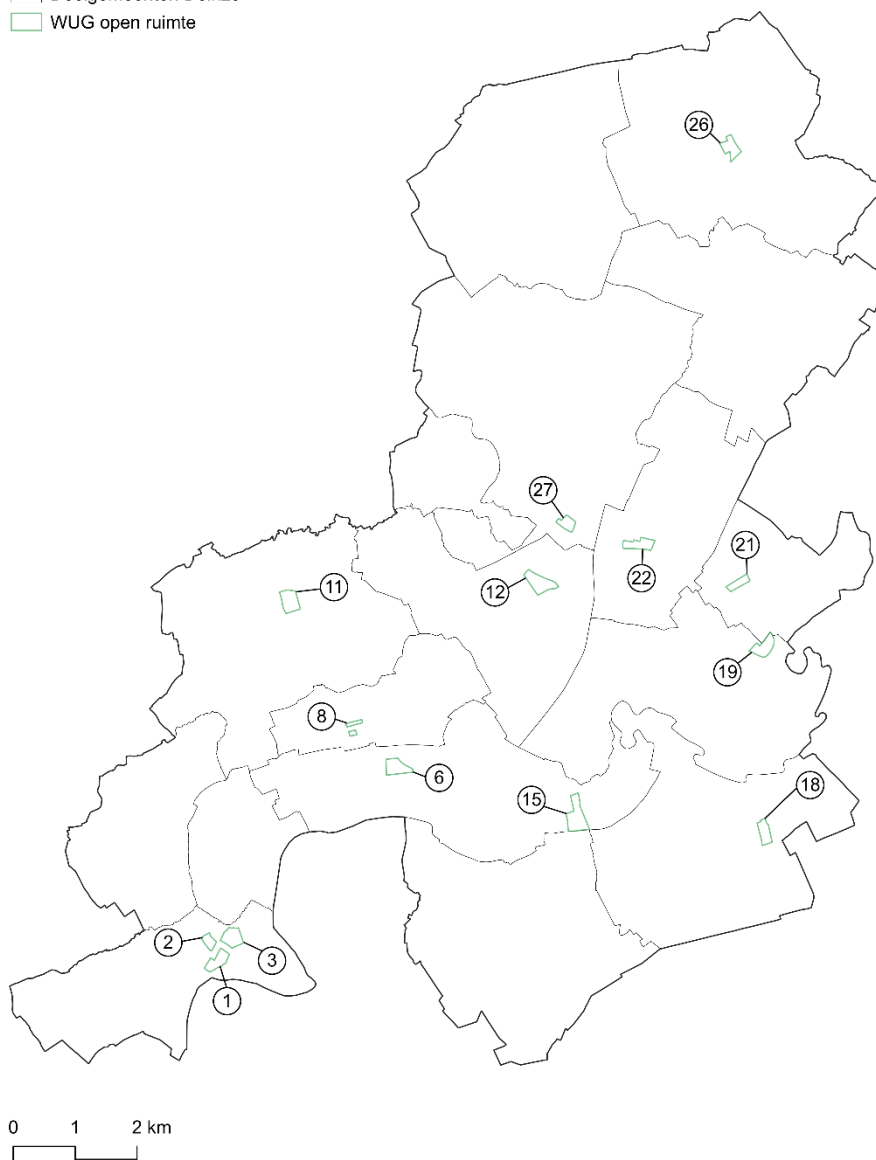
Hieronder wordt er per type woonuitbreidingsgebied ingegaan op het potentieel woonaanbod.

Woonuitbreidingsgebied – Open ruimte

102 onbebouwde percelen of 63,2 ha kunnen niet worden opgenomen in het woonaanbod, ze worden opgenomen in de open ruimte omwille van hun belang als openruimtevinger of -verbinding. Het is niet gewenst om deze gebieden te ontwikkelen. De volgende woonuitbreidingsgebieden behoren tot de open ruimte:

LEGENDE

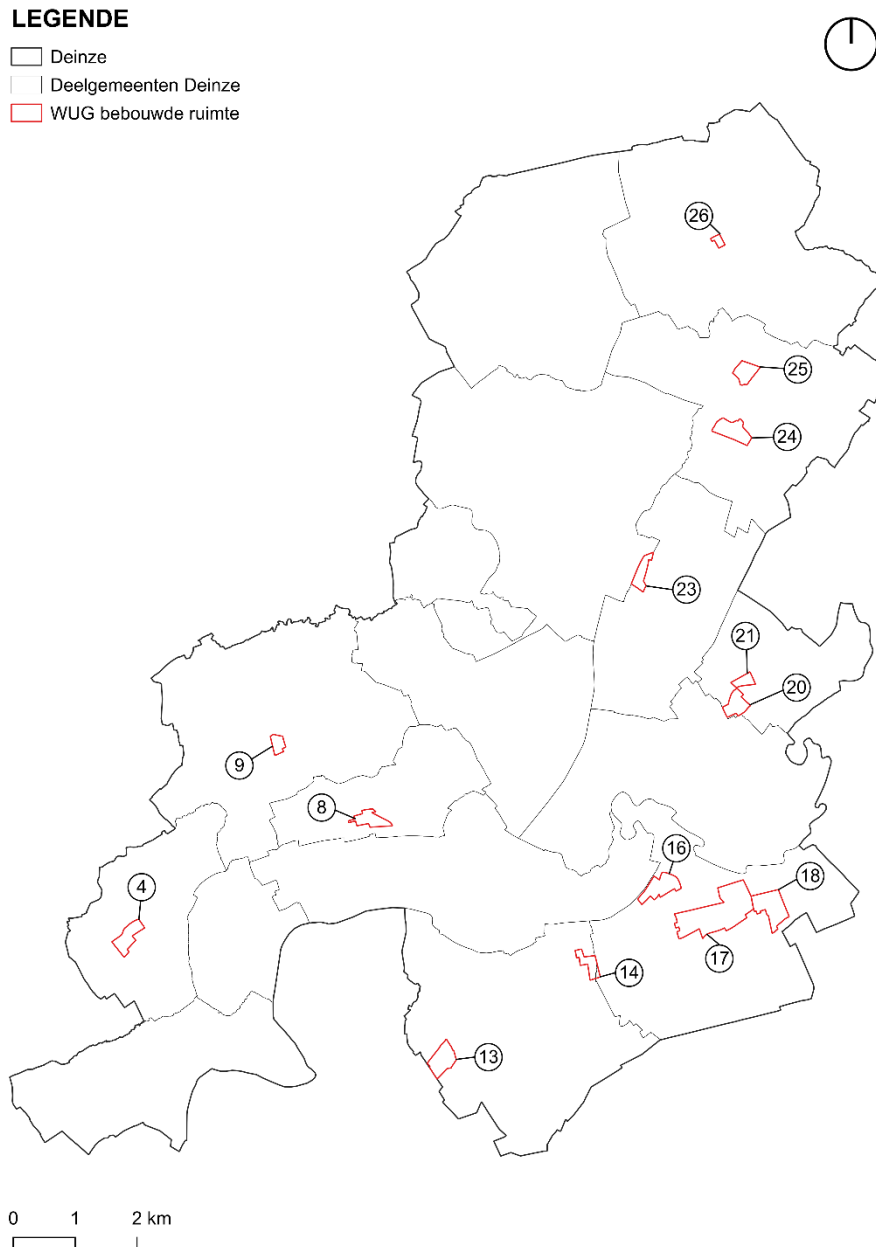
-  Deinze
-  Deelgemeenten Deinze
-  WUG open ruimte



Nr.	Type	Aantal onbebouwde percelen	Oppervlakte van de onbebouwde percelen
1	Open ruimte	5	4,42 ha
2	Open ruimte	3	3,18 ha
3	Open ruimte	10	5,35 ha
6	Open ruimte	9	5,45 ha
8	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	8	2,98 ha
11	Open ruimte	10	1,65 ha
12	Open ruimte	10	11,26 ha
15	Open ruimte	19	7,37 ha
18	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	8	4,30 ha
19	Open ruimte	8	6,84 ha
21	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	5	3,01 ha
22	Open ruimte	1	0,07 ha
26	Onbebouwd gedeelte = Open ruimte	4	3,01 ha
27	Open ruimte	2	4,31 ha

Woonuitbreidingsgebied – Bebouwde ruimte

74 onbebouwde percelen of 30,93 ha behoren tot woonuitbreidingsgebieden die vandaag voor het grootste deel al ontwikkeld zijn. Deze woonuitbreidingsgebieden staan aangeduid als bebouwd op de atlas van de woonreservegebieden (2024)¹⁰ en/of zijn omgeven door of sluiten zeer nauw aan bij een woonkern. Deze onbebouwde percelen zullen daarom worden opgenomen in de bebouwde ruimte en zijn potentieel woonaanbod. Zoals reeds werd vermeld, zijn deze onbebouwde percelen nog niet meteen bebouwbaar wegens de stolp op de woonuitbreidingsgebieden. De volgende woonuitbreidingsgebieden behoren tot de bebouwde ruimte:



¹⁰ Digitaal Vlaanderen. (2024). *Atlas van de woonreservegebieden*. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/atlas-van-de-woonreservegebieden>

Nr.	Type	Aantal onbebouwde percelen	Oppervlakte van de onbebouwde percelen
4	Bebouwde ruimte	16	3,62 ha
8	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	0	0 ha
9	Bebouwde ruimte	4	1,19 ha
13	Bebouwde ruimte	9	7,12 ha
14	Bebouwde ruimte	0	0 ha
16	Bebouwde ruimte	0	0 ha
17	Bebouwde ruimte	25	9,08 ha
18	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	5	1,76 ha
20	Bebouwde ruimte	1	0,24 ha
21	Bebouwd gedeelte = Bebouwde ruimte	0	0 ha
23	Bebouwde ruimte	6	3,53 ha
24	Bebouwde ruimte	2	0,14 ha
25	Bebouwde ruimte	5	2,07 ha
26	Te ontwikkelen gedeelte = Bebouwde ruimte	1	2,18 ha

De woonuitbreidingsgebieden die behoren tot de bebouwde ruimte kunnen in de toekomst maximaal aangewend worden. Het potentieel woonaanbod wordt voor dit type opnieuw berekend voor het stedelijk gebied en het buitengebied.

Stedelijk gebied (woonuitbreidingsgebieden 13, 14, 16, 17 en 18)

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied (bebouwde ruimte)	Oppervlakte van de onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied (bebouwde ruimte)	Potentieel woonaanbod (25 woningen per ha)
39	17,96 ha	449 woningen

Buitengebied (woonuitbreidingsgebieden 4, 8, 9, 20, 21, 23, 24, 25 en 26)

Aantal onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied (bebouwde ruimte)	Oppervlakte van de onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied (bebouwde ruimte)	Potentieel woonaanbod (15 woningen per ha)
35	12,97 ha	Circa 195 woningen

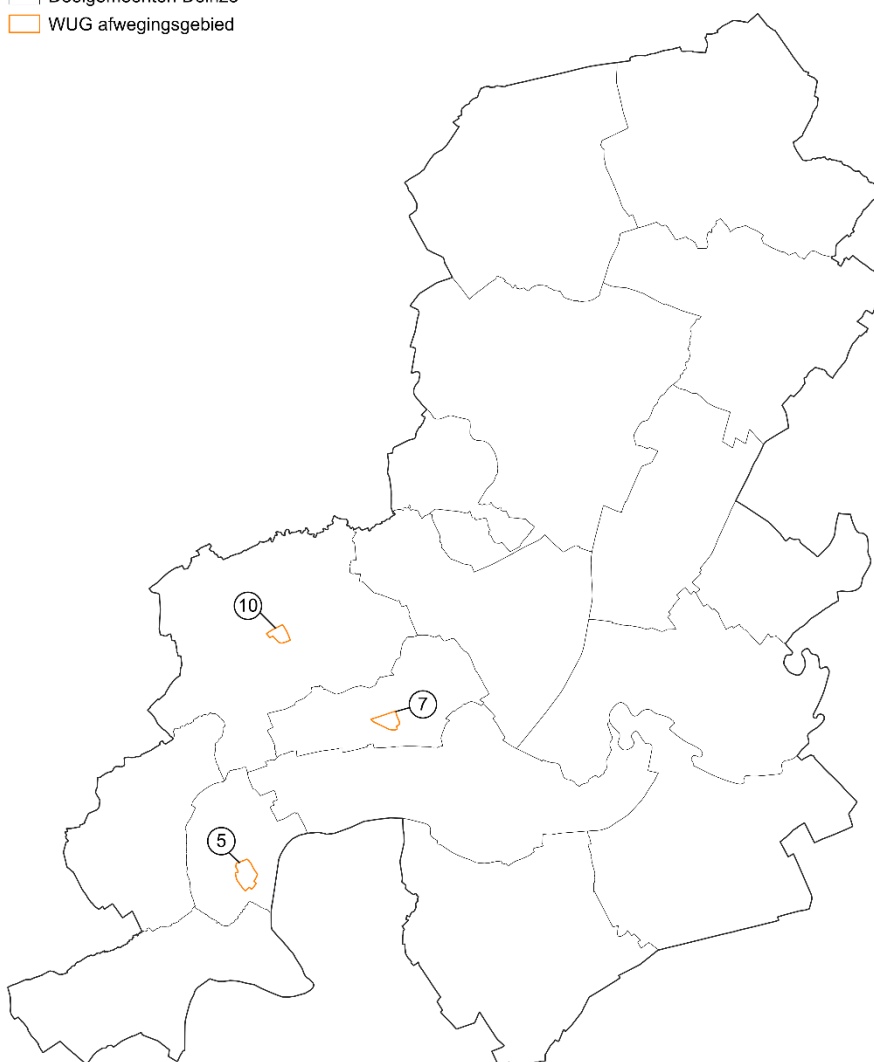
De woonuitbreidingsgebieden die behoren tot de bebouwde ruimte verzorgen een potentieel woonaanbod van circa 644 woningen.

Woonuitbreidingsgebied – Afwegingsgebieden

35 onbebouwde percelen of 18,72 ha worden aangeduid als afwegingsgebied. Hier moet een evenwicht gezocht worden tussen een kernversterkende ontwikkeling en een kwalitatieve open ruimte. De ontwikkeling moet zich beperken tot een minimale footprint, aandacht hebben voor water en groen en een maatschappelijke meerwaarde hebben. Zoals reeds werd vermeld, zijn deze onbebouwde percelen nog niet meteen bebouwbaar wegens de stolp op de woonuitbreidingsgebieden. De volgende woonuitbreidingsgebieden behoren tot de afwegingsgebieden:

LEGENDE

-  Deinze
-  Deelgemeenten Deinze
-  WUG afwegingsgebied



0 1 2 km

Nr.	Type	Aantal onbebouwde percelen	Oppervlakte van de onbebouwde percelen
5	Afwegingsgebied	11	9,46 ha
7	Afwegingsgebied	15	5,67 ha
10	Afwegingsgebied	9	3,59 ha

Ieder afwegingsgebied werd geëvalueerd. Het evenwicht tussen de kernversterkende ontwikkeling en de kwalitatieve open ruimte wordt per afwegingsgebied gebiedsgericht afgewogen.

Afwegingsgebied 5

Dit woonuitbreidingsgebied te Grammene lijkt een interessante plek voor een nieuwe dorpsweide omwille van de beschikbare ruimte en de nabijheid van het bestaande dorpshart en de gemeenschapszaal. Naast de uitbouw van een dorpsweide, biedt het woonuitbreidingsgebied ook kansen voor een beperkte randafwerking in relatie tot de omliggende open ruimte. Deze kleinschalige verdichting kan nieuwe voorzijden creëren richting de open ruimte en de dorpsweide zonder het groene karakter van het dorp te verliezen.

Slechts 15% of 1,42 ha van dit afwegingsgebied kan in de toekomst aangesneden worden voor bebouwing. Het afwegingsgebied is gelegen in het buitengebied (15 woningen per ha) en kent een potentieel woonaanbod van circa 21 woningen.

Afwegingsgebied 7

Het woonuitbreidingsgebied biedt kansen om het dorpshart te versterken en ligt vandaag vrij ingesloten tussen de bebouwing. Er moet verder worden onderzocht wat de toekomstmogelijkheden zijn op vlak van ontwikkeling. Een zeer beperkt deel grenzend aan de dorpskern kan in de toekomst in aanmerking komen voor een randafwerking. Het is niet wenselijk om het noordelijke deel aan te snijden voor bijkomend ruimtebeslag. De randafwerking moet op schaal van het dorp gebeuren en gepaard gaan met voldoende aandacht voor een gave dorpsrand, volwaardig groen, publieke ruimte en trage verbindingen. Daarnaast is het wenselijk dat deze randafwerking een verbeterde relatie tussen open en bebouwde ruimte nastreeft waarbij de indringing van de open ruimte tot in de dorpskern belangrijk is.

Slechts 1/3 of 1,89 ha van dit afwegingsgebied kan in de toekomst aangesneden worden voor bebouwing. Het afwegingsgebied is gelegen in het buitengebied (15 woningen per ha) en kent een potentieel woonaanbod van circa 28 woningen.

Afwegingsgebied 10

Dit woonuitbreidingsgebied tussen Lotenhullestraat, Schoolstraat en Weg naar Poeke kan in de toekomst mogelijk deels worden aangesneden. Hiervoor zal een mogelijke ruil met de gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij binnen het woonuitbreidingsgebied Sint-Pieterslaan - Aarsele nodig zijn. Bij een toekomstige ontwikkeling streeft Deinze een mix na van zowel sociale woningen als andere types van woningen. Hierbij heeft Deinze de ambitie om het overgrote deel niet aan te snijden en open en onbebouwd te laten. Hierbij wordt de landbouwfunctie van dit deel bij voorkeur behouden. Indien er geen ruil zou gebeuren met de sociale huisvestingsmaatschappij, blijft het volledige gebied bij voorkeur onbebouwd en behoudt het zijn landbouwfunctie. Zo blijft de relatie met het omliggende plateaulandschap gevrijwaard en behoudt Vinkt haar relatief landelijk karakter.

Slechts de helft of 1,79 ha van dit afwegingsgebied kan in de toekomst aangesneden worden voor bebouwing. Het afwegingsgebied is gelegen in het buitengebied (15 woningen per ha) en kent een potentieel woonaanbod van circa 26 woningen.

De woonuitbreidingsgebieden die behoren tot de afwegingsgebieden, gelegen in het buitengebied, verzorgen een potentieel woonaanbod van circa 75 woningen.

De derde categorie verzorgt in totaal een potentieel woonaanbod van circa 719 woningen.

De tabel hieronder heeft dit samenvattend weer:

Potentieel woonaanbod stedelijk gebied	449 woningen
Potentieel woonaanbod buitengebied	Circa 270 woningen

3.1.4. Categorie 4

De vierde categorie omvat overtollige leegstand (of het verschil tussen de frictieleegstand¹¹ en de actuele leegstand). Het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap hanteert 3% als leegstandsnorm voor woningen¹².

In Deinze wordt gesproken over een leegstaande woning wanneer deze voor meer dan 12 opeenvolgende maanden niet werd aangewend in overeenstemming met de woonfunctie. Deinze stelt leegstand vast door middel van indicaties van leegstand, zoals bijvoorbeeld een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin, een vervuild glas- en buitenschrijnwerk, geen inschrijving in het bevolkingsregister etc.¹³

Deinze telde in 2025 215 leegstaande gebouwen. Het aantal leegstaande gebouwen piekte in 2024 aangezien er 254 adressen bijkwamen na opkuis van een historische achterstand. Kortom, het aantal effectief leegstaande gebouwen zal in 2021, 2022 en 2023 waarschijnlijk hoger gelegen hebben.

De eigenaars van de leegstaande gebouwen worden aangeschreven met de melding dat de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister. Mits een valabele reden (bijvoorbeeld renovatie van de woning, de woning werd beschermd als monument etc.) kunnen de eigenaars vrijstelling krijgen van belasting. De woning of het gebouw blijft wel opgenomen in het leegstandsregister.

De belasting bedraagt in 2026 1.375 euro voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning. Per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning in het leegstandsregister staat wordt de belasting vermeerderd met een bedrag van 1.375 euro voor leegstaande woningen of gebouwen. Het belastingtarief heeft een maximale aanslag van 6.875 euro.

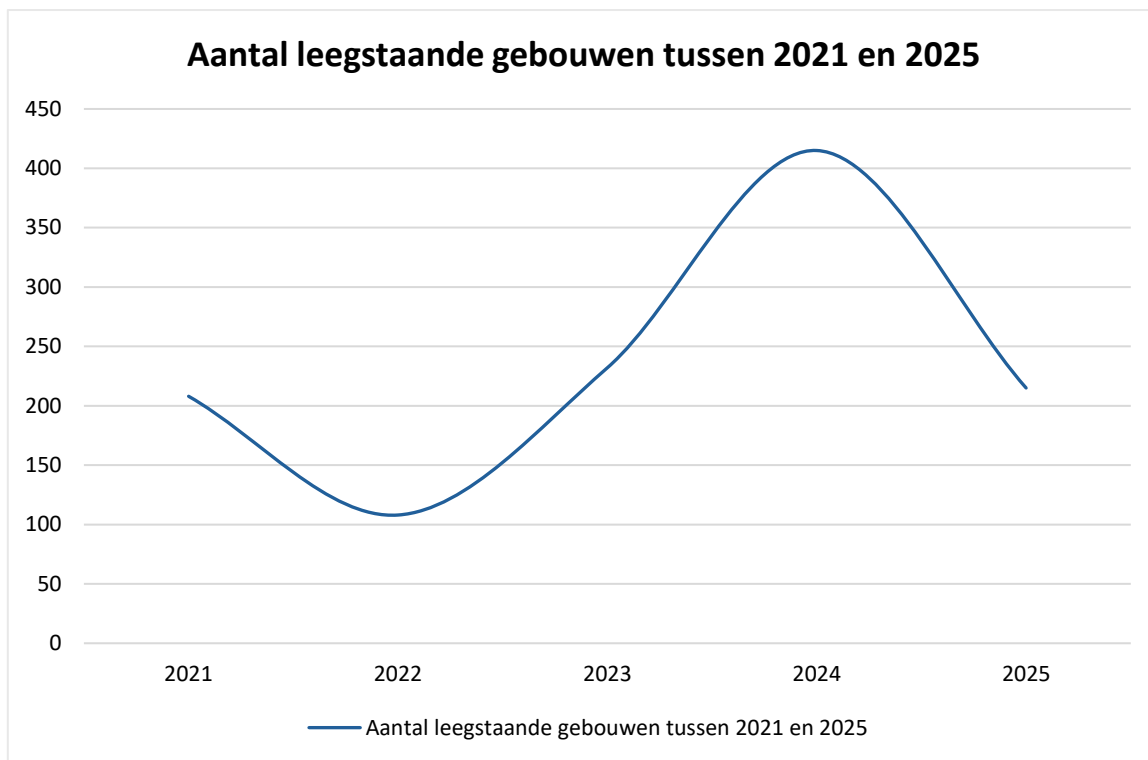
Indien de norm voor frictieleegstand van 3% wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen, bekomen we de theoretische frictieleegstand. Het theoretisch aantal woningen bedraagt 21.355 (in 2024) en het theoretisch aantal leegstaande woningen bedraagt 215. De theoretische frictieleegstand is m.a.w. gelijk aan 640,65.

Het verschil tussen de frictieleegstand (640,65) en de actuele leegstand (215) levert ons de overtollige leegstand op. De actuele leegstand bedraagt minder dan het theoretisch aantal leegstaande woningen volgens de norm voor de frictieleegstand. De stad Deinze kampt dus niet met een overtollige leegstand.

¹¹ De leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren.

¹² Vlaamse Overheid. (2011). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Deel 1 B: Prognoses (p. 251)*. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/RSV_Deel_1B_w_0.pdf

¹³ Deinze. (z.d.). *Leegstand van woningen*. Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://www.deinze.be/leegstand-woningen>



bron: Leegstandsregister stad Deinze

3.1.5. Conclusie theoretisch woonaanbod

Als alle categorieën bij elkaar worden opgeteld dan komt het theoretisch woonaanbod op 2.612 woningen. De tabel hieronder heeft dit samenvattend weer.

Nr.	Categorie		Theoretisch woonaanbod
1	Potentieel aanbod langs uitgeruste wegen in woongebied (volgens Gewestplan en plannen van aanleg).	Stedelijk gebied	445
		Buitengebied	624
2a	Potentieel aanbod in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar.	Stedelijk gebied	177
		Buitengebied	244
2b	Potentieel aanbod in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar.	Stedelijk gebied	192
		Buitengebied	211
3	Potentieel aanbod door herbestemming woonuitbreidingsgebieden.	Stedelijk gebied	449
		Buitengebied	270
4	Potentieel aanbod door het activeren van overtollige leegstand.	Stedelijk gebied	0
		Buitengebied	0
Totaal:			2.612 woningen

3.2. Realistisch woonaanbod

Voor het bepalen van het realistisch woonaanbod wordt uitgegaan van de volgende assumpties¹⁴:

- 30% van het aanbod van onbebouwde kavels binnen woongebied in de ruime zin komt binnen de 15 jaar op de markt;
- Vrij constante realisatiegraad van 65% voor kavels binnen goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen.

De assumptie van een vrij constante realisatiegraad van 65% voor kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen wordt gevolgd voor verkavelingen die jonger zijn dan 15 jaar. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar behoren eerder tot 'woongebied in de ruime zin'. Daarom wordt voor verkavelingen ouder dan 15 jaar de norm van 30% gehanteerd.

Categorie 3, 'Potentieel aanbod door herbestemming van woonuitbreidingsgebieden' werd opgesplitst in drie types: bebouwde ruimte, open ruimte en afwegingsgebied. Ondanks deze indeling wordt categorie 3 niet beschouwd als deel van het realistisch woonaanbod. De reden is eenvoudig: over de woonuitbreidingsgebieden ligt vandaag een stolp. Een aansnijding van onbebouwd

¹⁴ Studiebureau Omgeving. (2023). Woonbehoefte beleidsplan ruimte Zwijndrecht (p. 26). Geraadpleegd op 26 maart 2026 via, <https://www.gemeentebkz.be/file/download/37b48473-2b8a-40f6-9a7c-4ca75a6db088/pwoaKhp1rGre5v3BQ1PFt1y6zoWsPaB5PEzLlwSdg3d.pdf>

woonreservegebied kan enkel plaatsvinden nadat de gemeente het gebied expliciet 'vrijgeeft'. Daarvoor gelden strikte, decretale voorwaarden. Zolang aan deze voorwaarden niet is voldaan, is er geen sprake van effectief woonaanbod. Met andere woorden is categorie 3 op dit moment louter theoretisch en heeft deze categorie geen enkele impact op het reële woonaanbod. Om die reden wordt deze categorie in de berekening van het realistisch woonaanbod volledig buiten beschouwing gelaten.

Op basis van deze assumpties kan het realistisch aanbod berekend worden als optelsom van het aanbod als gevolg van overtollige leegstand en het verwacht aantal gerealiseerde kavels binnen woongebied in de ruime zin en binnen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. De periode voor het berekenen van het woonaanbod loopt van 2025 tot en met 2040 en bedraagt 15 jaar.

Nr.	Berekeningswijze		Extra informatie
1	445 x 0,30 x 1 = 133	Stedelijk gebied	Het verwacht aantal gerealiseerde kavels binnen woongebied in de ruime zin.
	624 x 0,30 x 1 = 187	Buitengebied	
2a	177 x 0,65 x 1 = 115	Stedelijk gebied	Het verwacht aantal gerealiseerde kavels binnen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar.
	244 x 0,65 x 1 = 159	Buitengebied	
2b	192 x 0,30 x 1 = 58	Stedelijk gebied	Het verwacht aantal gerealiseerde kavels binnen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar.
	211 x 0,30 x 1 = 63	Buitengebied	
4	0	Stedelijk gebied	Aanbod als gevolg van overtollige leegstand.
		Buitengebied	
Totaal:			715 woningen

3.3. Tussentijdse conclusie woonaanbod

Het theoretisch woonaanbod in Deinze wordt opgedeeld in vier categorieën. De eerste categorie betreft onbebouwde percelen in woongebied in de ruime zin die gelegen zijn langs voldoende uitgeruste wegen. Dit levert een theoretisch potentieel van 1.069 bijkomende woningen op. De tweede categorie omvat onbebouwde percelen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen. Deze groep is goed voor een theoretisch aanbod van 824 woningen. De derde categorie gaat over onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebieden. Na verfijning, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwde ruimte, open ruimte en afwegingsgebieden, komt dit neer op een theoretisch potentieel van ongeveer 719 woningen. De vierde categorie, die betrekking heeft op overtollige leegstand, levert in Deinze geen bijkomend aanbod op, aangezien de actuele leegstand lager ligt dan de frictieleegstandsnorm.

Wanneer we deze vier categorieën samen beschouwen, bedraagt het theoretisch woonaanbod in Deinze 2.612 woningen. Niet al dit aanbod zal echter effectief worden gerealiseerd. Rekening houdend met de gehanteerde realisatiegraden (30% binnen 15 jaar voor kavels in woongebied en goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar, en 65 % voor kavels in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar), en met een projectieperiode van 2025 tot 2040, wordt het realistisch

woonaanbod geraamd op ongeveer 715 woningen. Dit aanbod bestaat uit 320 woningen in woongebied in de ruime zin, 274 woningen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen jonger dan 15 jaar en 121 woningen in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar.

De conclusie is dat Deinze over een aanzienlijk theoretisch potentieel beschikt, maar dat slechts een deel hiervan op korte en middellange termijn effectief tot ontwikkeling zal komen.

4. Conclusie: confrontatie woonbehoeften en woonaanbod

Deinze bevindt zich in een context van sterke demografische groei. Volgens de huidige prognoses zal stad Deinze in 2040 naar verwachting 47.611 inwoners en 20.793 huishoudens tellen. Dit komt overeen met een stijging van 1.585 inwoners of 604 huishoudens. Wanneer deze prognoses echter worden afgezet tegen de feitelijke evolutie van de voorbije jaren, blijkt dat de reële cijfers systematisch hoger liggen (gemiddeld 2% hoger). Toegepast op de vooruitzichten betekent dit dat de werkelijke toename richting 1.020 huishoudens kan gaan. Deze structurele onderschatting vormt een belangrijke kanttekening: de werkelijke woonbehoefte zal wellicht groter zijn dan de formeel geraamde cijfers aangeven.

Daarbij komt dat Deinze opvalt binnen de bredere Vlaamse en Oost-Vlaamse context. Waar het aantal huishoudens in Vlaanderen en Oost-Vlaanderen tegen 2040 slechts met respectievelijk 7,5% en 8,6% zal groeien, bedraagt de verwachte groei in Deinze 19,1%. Dit bevestigt de bovengemiddelde aantrekkingskracht van de stad. Zowel het stedelijk gebied, met zijn centrale ligging en sterke migratiedynamiek, als het buitengebied, met haar 14 dorpskernen in een groene woonomgeving en instroom van gezinnen, spelen hierin een rol. De consistente positieve migratiesaldi, grotendeels gedreven door instroom vanuit andere Vlaamse gemeenten en in mindere mate vanuit het buitenland, versterken deze trend. Het gevolg is dat de druk op de woonmarkt in Deinze sterker is dan elders.

Aan de aanbodzijde telt Deinze een theoretisch potentieel van 2.612 bijkomende woningen, verspreid over onbebouwde kavels in woongebied, verkavelingen en woonuitbreidingsgebieden. Niet al dit potentieel zal echter effectief gerealiseerd worden. Wanneer rekening wordt gehouden met realisatiegraden, loopt het realistisch aanbod tot 2040 terug tot ongeveer 715 woningen. Dit aanbod is dus aanzienlijk kleiner dan de verwachte toename van het aantal huishoudens, zeker wanneer rekening wordt gehouden met de systematische onderschatting in de prognoses.

De confrontatie van woonbehoefte en woonaanbod toont daarmee een duidelijke spanning: de voorziene capaciteit dreigt onvoldoende te zijn om de toekomstige vraag volledig op te vangen. Naast een strategische ontwikkeling van een aantal woonuitbreidingsgebieden, dient een deel van de groei door verdichting opgevangen te worden. Door compacter te bouwen binnen bestaande woongebieden, in te zetten op kernversterking, en door onderbenutte ruimtes efficiënter te benutten, kan een bijkomend aanbod worden gerealiseerd zonder verdere aansnijding van open ruimte.