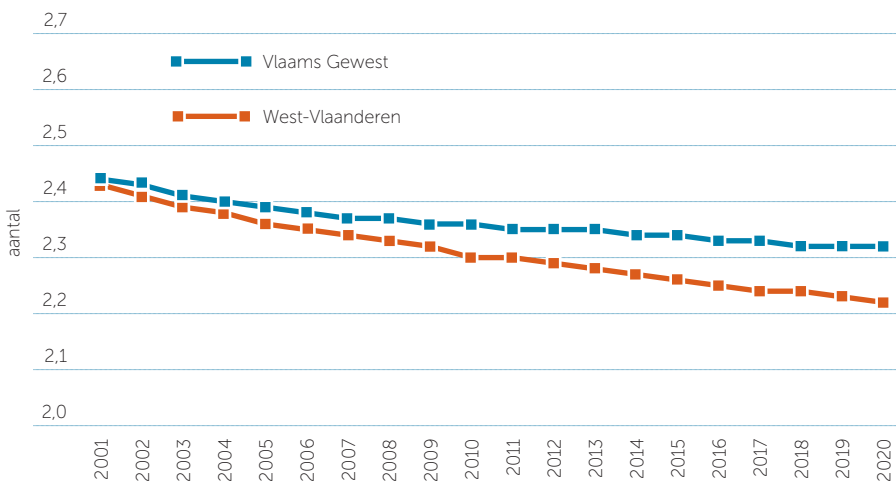


West-Vlaamse nieuwbouw hinkt achterop in energie-efficiëntie

Dirk Van Thuyne, freelancejournalist

De kustgemeenten zorgen ervoor dat het West-Vlaamse woonpatrimonium soms erg afwijkt van het Vlaamse gemiddelde. Zo is er op het eerste gezicht een gigantisch overaanbod van meer dan 20% op de woningmarkt, maar de verklaring hiervoor ligt bij de vele tweede verblijven en vakantieparken in onze provincie. Qua comfort (de aanwezigheid van airco, cv of badkamer) scoort West-Vlaanderen veel slechter dan het Vlaamse gemiddelde en ook op het vlak van energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen hangen we helemaal achteraan het peloton.

Grafiek 1. Evolutie van de gezinsgrootte (2001-2020)



Bron: Rijksregister; Provincies.incijfers.be

Elk jaar neemt de bevolking van West-Vlaanderen een klein beetje toe. Begin 2020 waren we officieel al met **1.203.009** West-Vlamingen. De bevolkingsdichtheid van onze provincie bedraagt daarmee **382,6 inwoners** per km² en dat is een pak lager dan het Vlaamse gemiddelde van 491,9 inwoners per km². Binnen West-Vlaanderen zijn er natuurlijk wel grote verschillen.

Zo zijn er dichtbevolkte woonkernen in Brugge (841,58), Kortrijk (955,55) en Oostende (1.749,52).

Snel toenemende vergrijzing

Die iets meer dan 1,2 miljoen West-Vlamingen leven in **534.772 huishoudens**, de gemiddelde gezinsgrootte bedraagt dus 2,25. Dat cijfer ligt iets onder het gemiddelde in het

Vlaamse Gewest. Hier speelt vooral het kusteffect. In onze Noordzeegemeenten is het aandeel alleenwonenden namelijk veel hoger dan gemiddeld en het aandeel gezinnen met minderjarige kinderen veel lager.

De daling van de gemiddelde gezinsgrootte is al meer dan 20 jaar aan de gang. Die tendens heeft natuurlijk een impact op de woningmarkt, want zo neemt de vraag naar woningen alleen maar toe.

In **West-Vlaanderen** zet die verdunning zich nog sneller door dan gemiddeld in heel Vlaanderen. Volgens prognoses van het Federaal Planbureau zal daar niet snel verandering in komen, want de organisatie ziet het aantal alleenstaanden verder toenemen en het aantal gezinnen met minderjarige kinderen nog verder dalen. In de kuststreek zien we een snel toenemende vergrijzing. Volgens cijfers uit het zakboekje '**KustINzicht 2019**', een uitgave van de Provincie West-Vlaanderen in samenwerking met het **Vlaams Instituut voor de Zee (VLIZ)**, is 30% van de bevolking aan de Belgische kust ouder dan 65 jaar. Sinds het jaar 2000 nam het aantal 65-plussers daar al met bijna 46% toe.

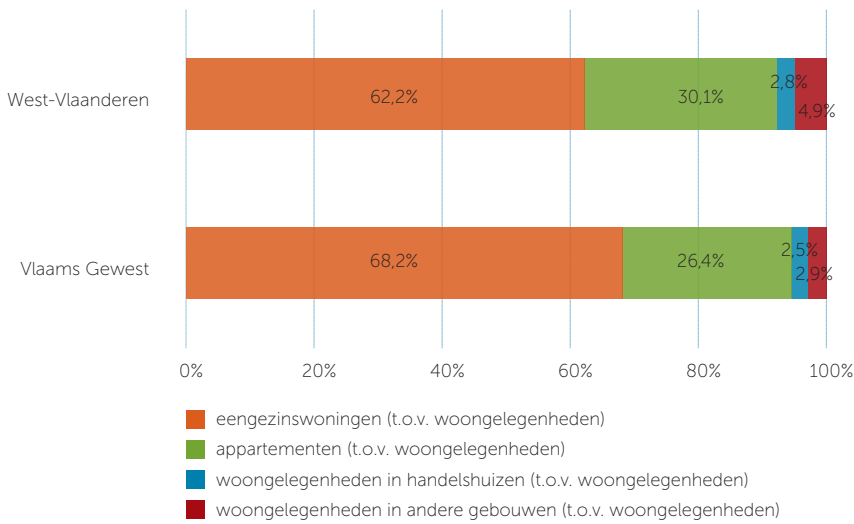
Die vergrijzing bij zowel inwoners als tweedeverblijvers vormt een belangrijke uitdaging. Niet alleen op het vlak van zorg, maar zeker ook op het vlak van wonen. Veel mensen dromen ervan hun oude dag aan zee te slijten. Vaak verliezen ze uit het oog dat het

Tabel 1. Oppervlakte, inwoners en huishoudens (2020)

	oppervlakte (in km ²)	aantal inwoners	aantal private huishoudens
West-Vlaanderen	3.144,34	1.203.009	534.772
Vlaams Gewest	13.522,25	6.651.179	2.835.604

Bron: Provincies.incijfers.be

Grafiek 2. Woongelegenheden naar woningtype, % t.o.v. alle woongelegenheden (2019)



Bron: Kadaster van de FOD Financiën; Provincies.incijfers.be

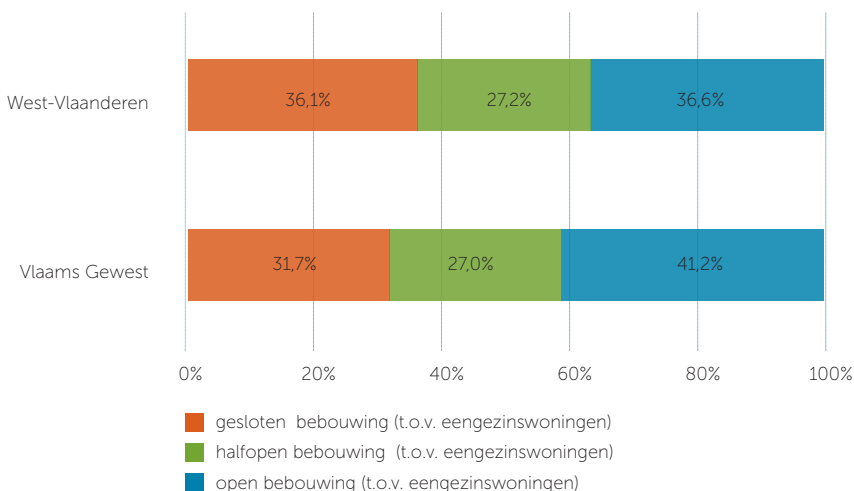
woningbestand aan de kust daar niet voor toegerust is, bijvoorbeeld omdat lift of inloopdouche ontbreken. Samen met de kustgemeenten werkt het provinciebestuur het programma 'Vergrijzing aan de kust' uit.

Meer appartementen

Volgens cijfers van het **Kadaster van de FOD Financiën** telde West-Vlaanderen begin 2019 welgeteld **557.111 gebouwen**, met daarin alles samen **702.049 woongelegenheden**. Die

aantallen liggen dus flink hoger dan het aantal West-Vlaamse huishoudens (534.772). Op het eerste gezicht is er een gigantisch overaanbod van meer dan 20% op de woningmarkt. Dit terwijl experts een overaanbod van 3% als ideaal beschouwen voor een gezonde woningdynamiek. Ook hier ligt de verklaring bij de kustgemeenten. Een groot overaanbod aan woningen gaat namelijk vaak samen met een groot aanbod aan tweede verblijven en vakantieparken. Uit cijfers van

Grafiek 3. Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2019)



Bron: Kadaster van de FOD Financiën; Provincies.incijfers.be

KustINzicht 2019 blijkt dat 39% van alle woongelegenheden in de kustgemeenten geen permanente verblijfsplaats is; heel wat meer dan het West-Vlaamse gemiddelde van 23,3%.

Dat West-Vlaanderen een atypisch woonpatrimonium heeft, blijkt ook uit het aandeel eengezinswoningen en appartementen in het totale aantal woongelegenheden. In het Vlaams Gewest vertegenwoordigen **eengezinswoningen** 68,2% van de woongelegenheden. In West-Vlaanderen is dat slechts **62,2%**. In onze provincie is er dan weer wel een oververtegenwoordiging van het aantal **appartementen**: 30,1% ten opzichte van 26,4%. Zie grafiek 2.

Ook op het vlak van bouwwijze wijken de West-Vlaamse eengezinswoningen enigszins af van die in Vlaanderen. West-Vlamingen kiezen opvallend meer voor **gesloten bebouwing** (36,1% ten opzichte van 31,7%) en minder voor open bebouwing (36,6% ten opzichte van 41,2%). Zie grafiek 3.

Iets minder comfort

De leeftijds piramide van de West-Vlaamse gebouwen leunt dicht aan tegen die van de Vlaamse. Opvallend is dat bijna **30%** van onze gebouwen dateert van voor het einde van de Tweede Wereldoorlog.

Eengezinswoningen, appartementen en handelshuizen hebben in West-Vlaanderen iets minder voorzieningen dan in de rest van Vlaanderen. In onze provincie beschikt 86,1% van die gebouwen over minstens één badkamer, terwijl dat percentage in Vlaanderen met 87,4% net iets hoger ligt. Het verschil in uitrusting met airco of centrale verwarming is groter. In West-Vlaanderen beschikt 69% van die gebouwen over een dergelijke installatie, in Vlaanderen is dat 74,5%. Hier moeten we wel een belangrijke kanttekening bij maken: deze cijfers zijn een onderschatting van

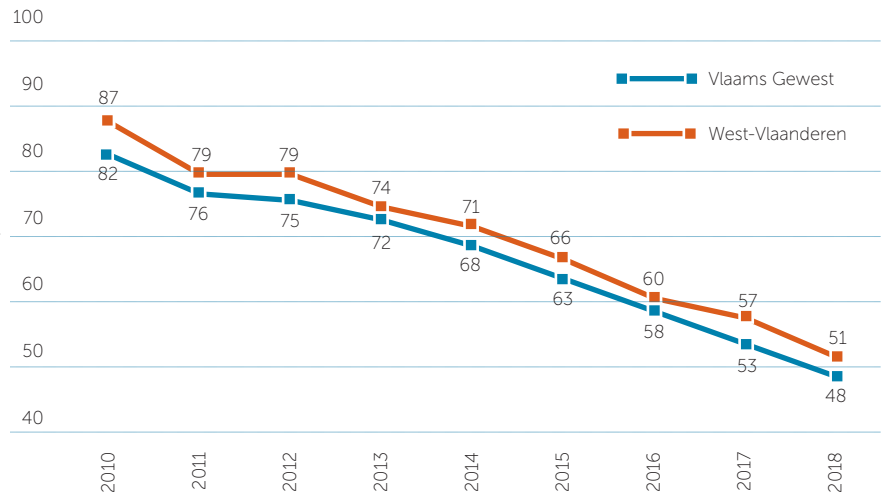
de werkelijke situatie. Want eigenaars zijn niet altijd happig om wijzigingen op het vlak van comfort spontaan aan het kadaster te melden. Dit uit schrik om een herschatting van het kadastraal inkomen te krijgen.

Sinds 2006 moeten nieuwbouwwoningen in Vlaanderen een bepaald E-peil halen. Deze score geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is. Hoe energiezuiniger het gebouw, hoe lager het E-peil. Het maximale E-peil wordt almaar strenger. Tot eind 2009 was dat nog 100, vanaf 2021 mag die score niet hoger meer liggen dan 30.

Opvallend is dat West-Vlaanderen (met een E-peil van 51 in 2018), historisch slechter scoort dan het Vlaamse gemiddelde, in datzelfde jaar op 48. Zie grafiek 4.

Voor dit fenomeen vinden we niet direct een verklaring.

Grafiek 4. Gemiddeld E-peil van afgewerkte nieuwbouwwoningen - West-Vlaanderen



Bron: Rijksregister; Provincies.incijfers.be

