

Hoofdstuk 4: Wonen

In dit hoofdstuk bekijken we in een eerste deeltje het aantal woonegelegenheden en de evolutie ervan, het type en de bouwwijze. Vervolgens bekijken we de vastgoedprijzen en de eigendomssituatie. Als laatste werpen we een blik op de sociale huisvesting.

4.1 Woonegelegenheden

De cijfers over woonegelegenheden komen uit een eigen verwerking van kadasterdata gecombineerd met rijksregisterdata.

Het kadaster houdt informatie bij over de percelen en wooneenheden. Voor het kadaster bestaat een perceel uit één of meerdere eigendommen. Deze eigendommen hebben eigenschappen zoals het aantal wooneenheden, aard (onbebouwd of bebouwd), het bouwjaar, het type bebouwing (gesloten, halfopen of open bebouwing), alsook gegevens over de eigenaar.

Het kadaster bevat evenwel geen informatie over bewoning: hiervoor wordt data van het Rijksregister toegevoegd. Zo kunnen we bepalen of er op een bepaalde eigendom een huishouden is gedomicilieerd (= bewoond).

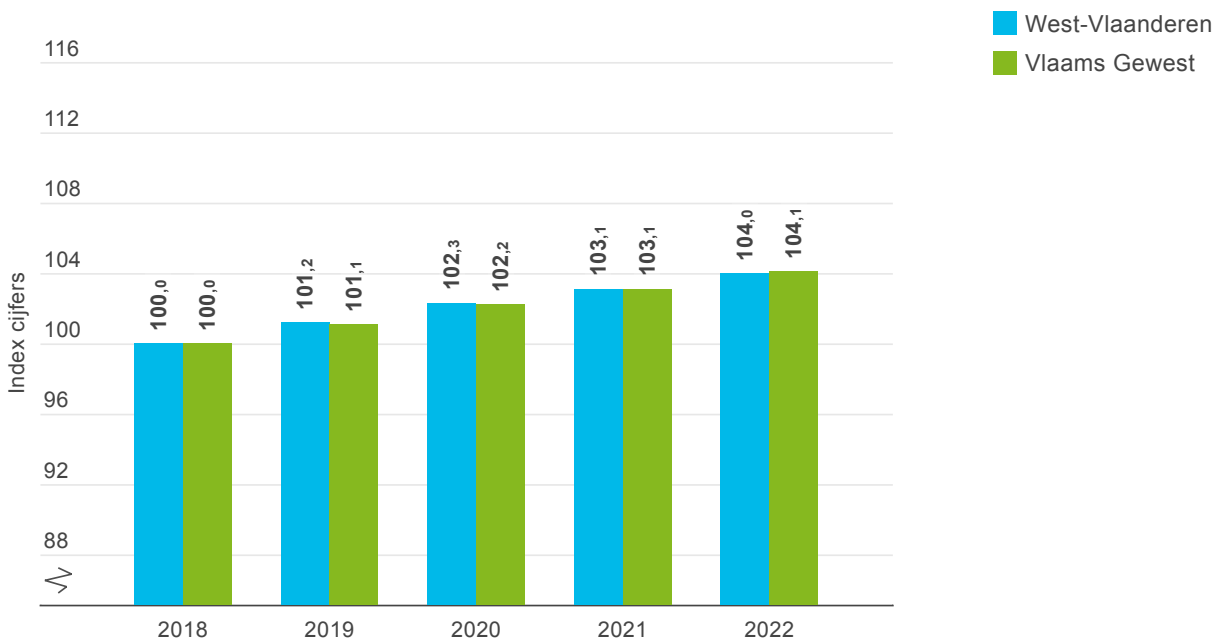
In de data hieronder werken we met een zelf geconstrueerde teller, genaamd woonelegenheden. We houden hierbij niet enkel rekening met entiteiten waarin kan gewoond worden (op basis van de informatie uit het kadaster), maar ook met het feit of er een feitelijke bewoning is (informatie van het Rijksregister).

4.1.1 Evolutie van het aantal woonegelegenheden

West-Vlaanderen telt op 1 januari 2022 **701.998** woonegelegenheden.

Het aantal woonegelegenheden is in de periode 2018-2022 toegenomen met **4,0%**. De evolutie in **West-Vlaanderen** is gelijk aan de evolutie in **het Vlaams Gewest**.

Grafiek 4.1 | Evolutie woonegelegenheden (2018-2022, index 2018 = 100)

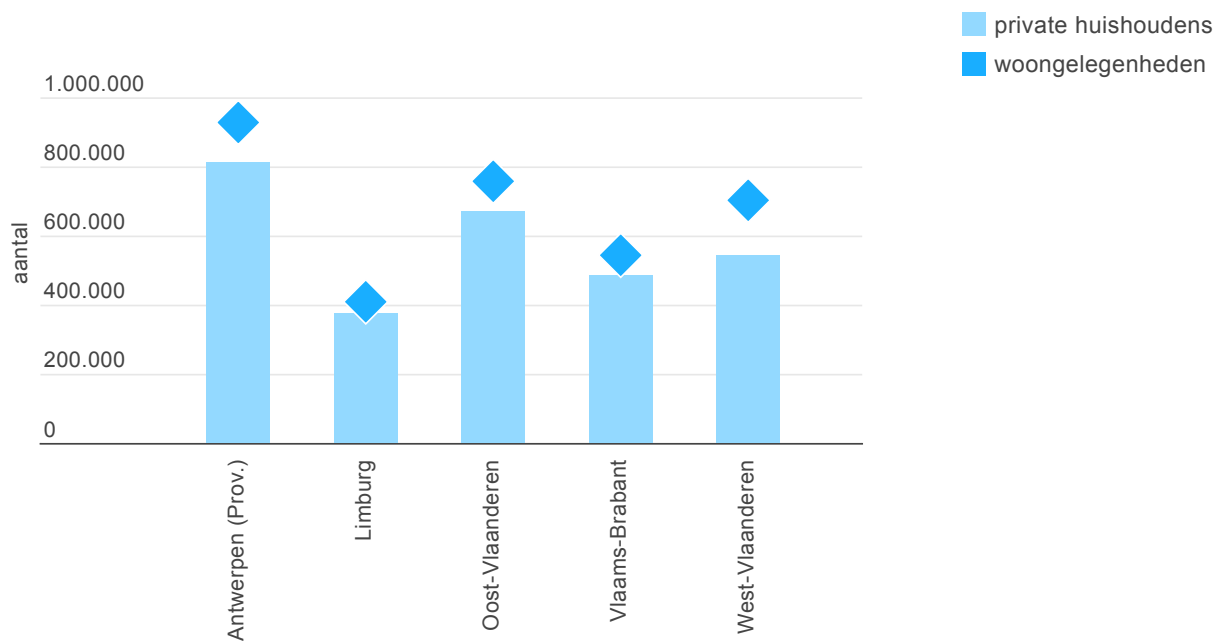


Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be



Het aantal woongelegenheden is groter dan het aantal huishoudens. Dit betekent dat woongelegenheden ook voor andere zaken dan permanente bewoning worden gebruikt, denk maar aan het gebruik als vakantiewoning, tweede verblijf, handel of diensten. *Grafiek 4.2* toont voor de 5 provincies de verschillen tussen woongelegenheden en huishoudens.

Grafiek 4.2 | Woongelegenheden en huishoudens (2022)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be, Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be

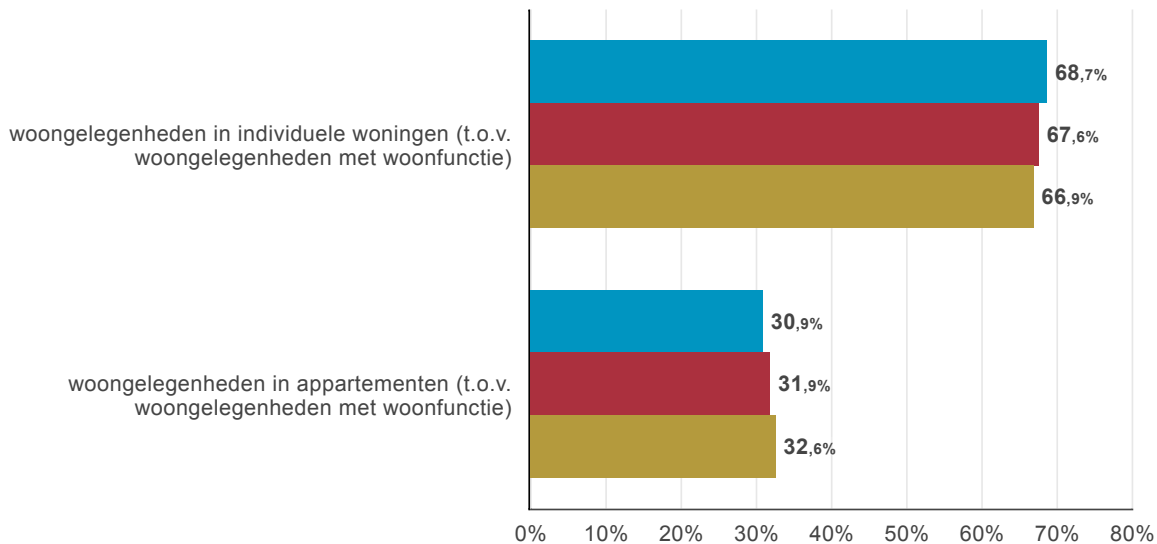


4.1.2 Type van de woongelegenheden

66,9% van de woongelegenheden in West-Vlaanderen is een individuele woning, **32,6%** zijn appartementen, de rest zijn woongelegenheden in een collectieve woonvorm (**0,5%**).

Grafiek 4.3 toont de evolutie van het woningtype: het aandeel individuele woningen neemt af, het aandeel appartementen neemt toe.

Grafiek 4.3 | Woongelegenheden naar type (2018-2022)



■ 2018 ■ 2020 ■ 2022

Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be



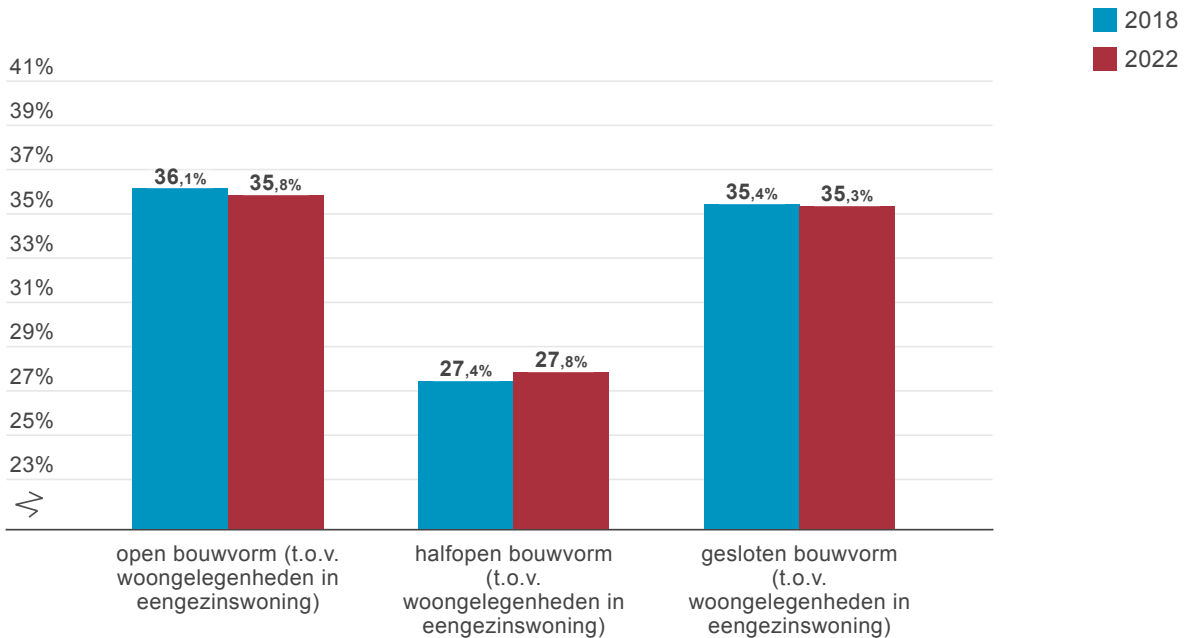
In vergelijking met **het Vlaams Gewest** is het aandeel appartementen in **West-Vlaanderen** hoger. De verklaring hiervoor is het hoge aantal appartementen in de kustgemeenten.

De provincies Antwerpen en West-Vlaanderen kennen het hoogste aandeel appartementen (>30% ten opzichte van alle woongelegenheden). De provincies Limburg, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant hebben een lager aandeel appartementen (<25%).

4.1.3 Eengezinswoningen naar gesloten, halfopen en open bebouwing

35,3% van de eengezinswoningen in **West-Vlaanderen** is een gesloten bebouwing, **27,8%** een halfopen bebouwing en **35,8%** een open bebouwing. In vergelijking met **het Vlaams Gewest** kent **West-Vlaanderen** een groter aandeel gesloten bebouwing, een even groot aandeel halfopen bebouwing en een kleiner aandeel open bebouwing. *Grafiek 4.4* toont de evolutie van het aandeel eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwing in **West-Vlaanderen** tussen 2018 en 2022.

Grafiek 4.4 | Evolutie eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwing, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2018 en 2022)



Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be

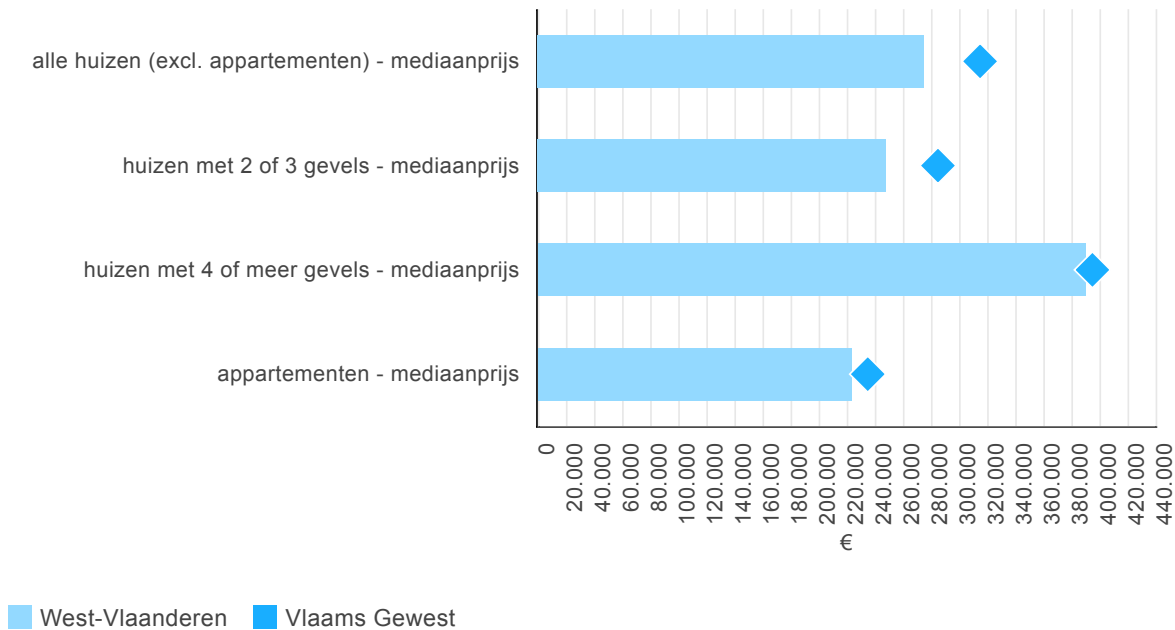


4.2 Vastgoedprijzen

De statistiek over vastgoedprijzen is gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarvoor registratierechten worden betaald. Het gaat hierbij om openbare verkopen en verkopen uit de hand. De vermelde verkoopprijzen omvatten noch de registratierechten, noch de notariskosten.

In 2022 bedroeg de mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing in **West-Vlaanderen 248.000 euro**. Voor een huis in open bebouwing betaalde men **390.000 euro**. De mediaanprijs van een appartement bedroeg **223.500 euro**. In **het Vlaams Gewest** lag de mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing op **285.000 euro**, terwijl de mediaanprijs van huizen in open bebouwing en appartementen respectievelijk **395.000 euro** en **235.000 euro** was, zoals volgt uit *grafiek 4.5*.

Grafiek 4.5 | Mediaan verkoopprijs per woningtype (2022)

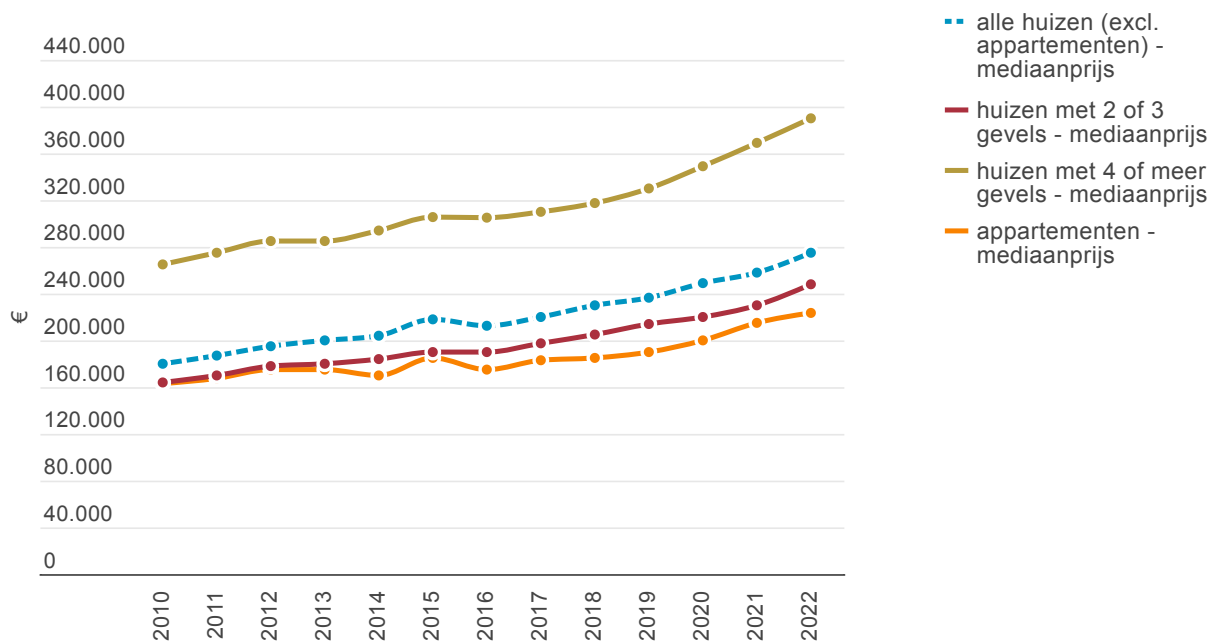


Bron: Statbel | provincies.incijfers.be



De evolutie van de mediaan verkoopprijzen tussen 2010 en 2022 wordt weergegeven in *grafiek 4.6*. Wanneer alle woningtypes samengenomen worden, zien we een stijging van de mediaan verkoopprijs met **52,8%**. Als we de woningtypes afzonderlijk bekijken, dan zien we een toename in de mediaan verkoopprijs van huizen in open bebouwing met **47,2%**. Voor huizen in gesloten of halfopen bebouwing bedraagt de stijging **51,2%**. Voor appartementen is de mediaan verkoopprijs toegenomen met **37,1%**.

Grafiek 4.6 | Evolutie mediaan verkoopprijs per woningtype in West-Vlaanderen (2010-2022)



Bron: Statbel | provincies.incijfers.be



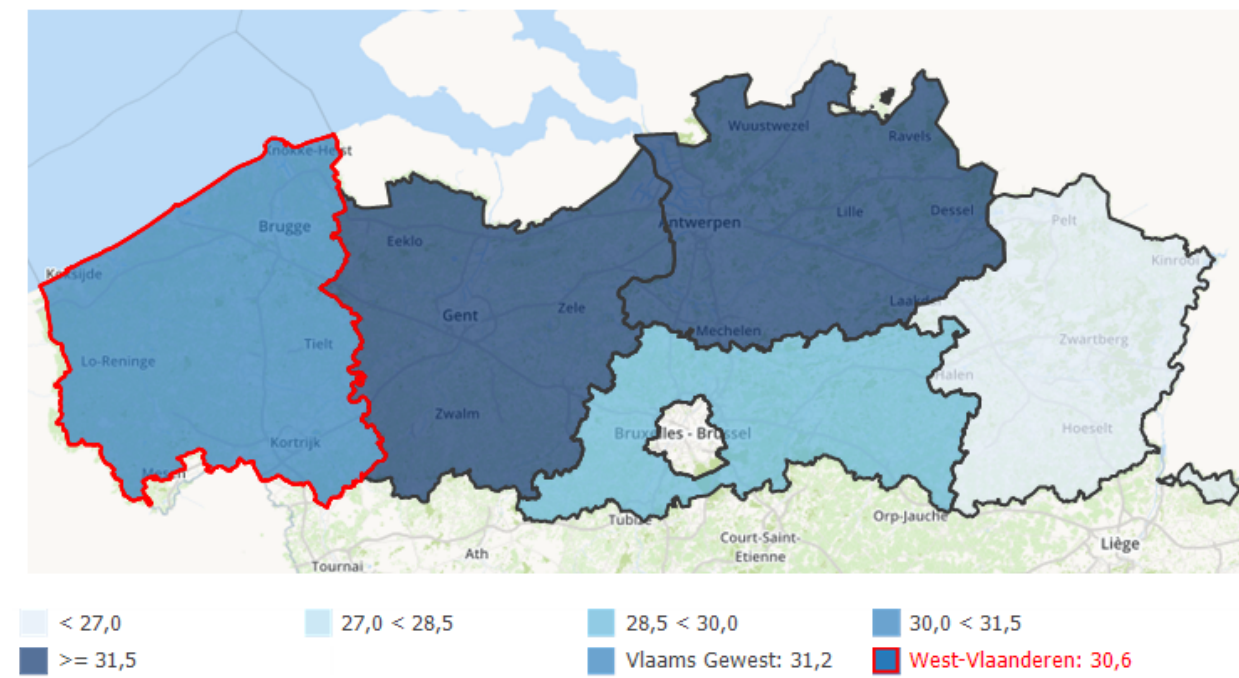
4.3 Eigenaars versus huurders

West-Vlaanderen telt **542.866** huishoudens met een gekende eigendomstitel. Van deze huishoudens zijn er **166.093** huurder van hun woning (= **30,6%**) en **376.773** eigenaar (= **69,4%**).

In **het Vlaams Gewest** is **68,8%** eigenaar van zijn/haar woning.

Kaart 4.1 toont het aandeel huurders in de verschillende provincies.

Kaart 4.1 | Huurders, % t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel (2022)



Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be



4.4 Sociale huisvesting

4.4.1 Sociale huurwoningen

Het totaal aantal sociale huurwoningen is de optelsom van het totaal aantal woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), enerzijds, en het aantal woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor (SVK), anderzijds.

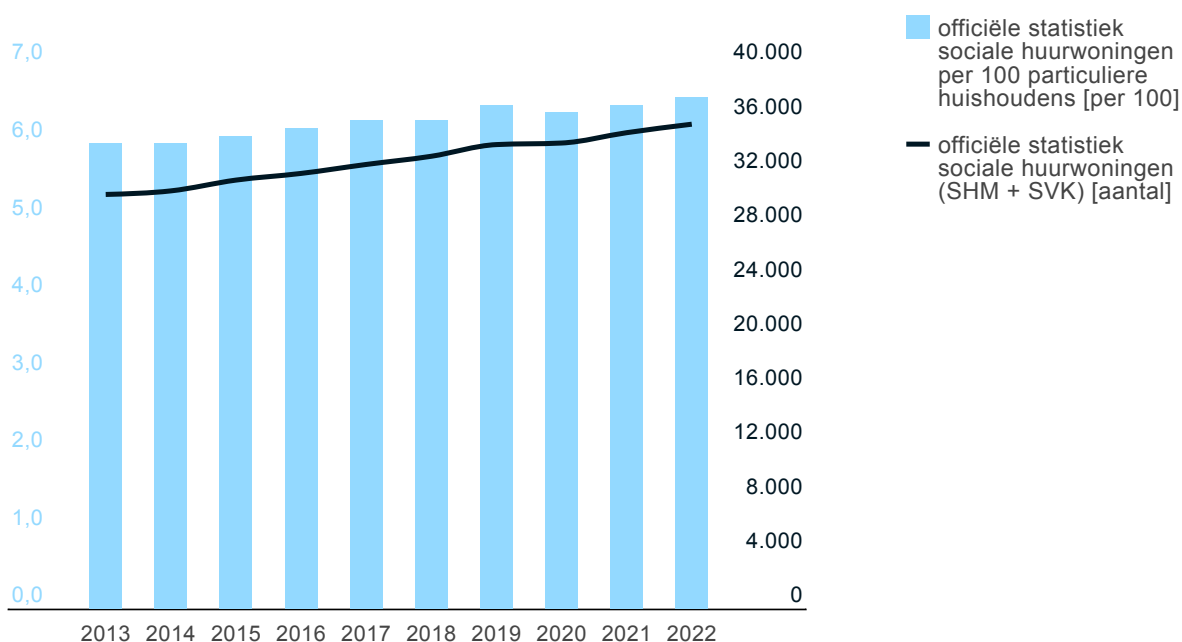
Op 1 januari 2022 telde **West-Vlaanderen 35.704** sociale huurwoningen. In **het Vlaams Gewest** zijn er **172.872** sociale huurwoningen.

Tussen 2013 en 2022 is het aantal sociale huurwoningen in de **provincie West-Vlaanderen** met **17,0%** gestegen. In **het Vlaams Gewest** is het aantal sociale huurwoningen in dezelfde periode toegenomen met **13,2%**.

De verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens is **6,6%**. Dit betekent dat **6,6%** van de huishoudens in **West-Vlaanderen** in een sociale huurwoning woont. Dit aandeel is hoger dan het gemiddelde in **het Vlaams Gewest (6,0%)**.

De evolutie van het aantal sociale huurwoningen, enerzijds, en het aandeel huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens, anderzijds, is terug te vinden in *grafiek 4.7*.

Grafiek 4.7 | Evolutie sociale huurwoningen (SHM + SVK), aantal en % t.o.v. particuliere huishoudens (2013-2022)

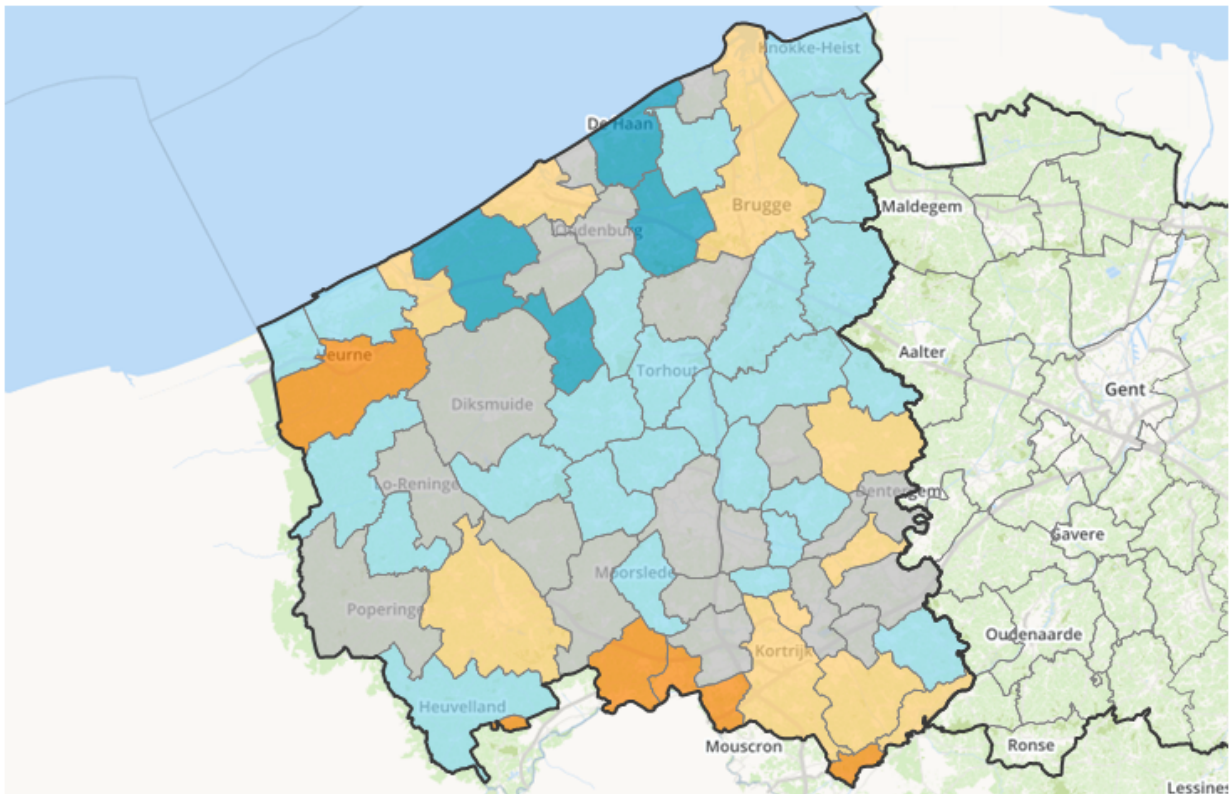


Bron: VMSW | provincies.incijfers.be



Het aanbod van sociale huurwoningen is verschillend per gemeente. *Kaart 4.2* toont de verschillen in het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het provinciale gemiddelde in de vorm van z-scores (zie voetnoot 1), die een maat geven van hoeveel een gebied afwijkt van het gemiddelde in het vergelijkingsgebied.

Kaart 4.2 | Sociale huurwoningen, t.o.v. 100 particuliere huishoudens (2022, z-scores)



veel lager lager gemiddeld hoger veel hoger

Bron: VMSW | provincies.incijfers.be

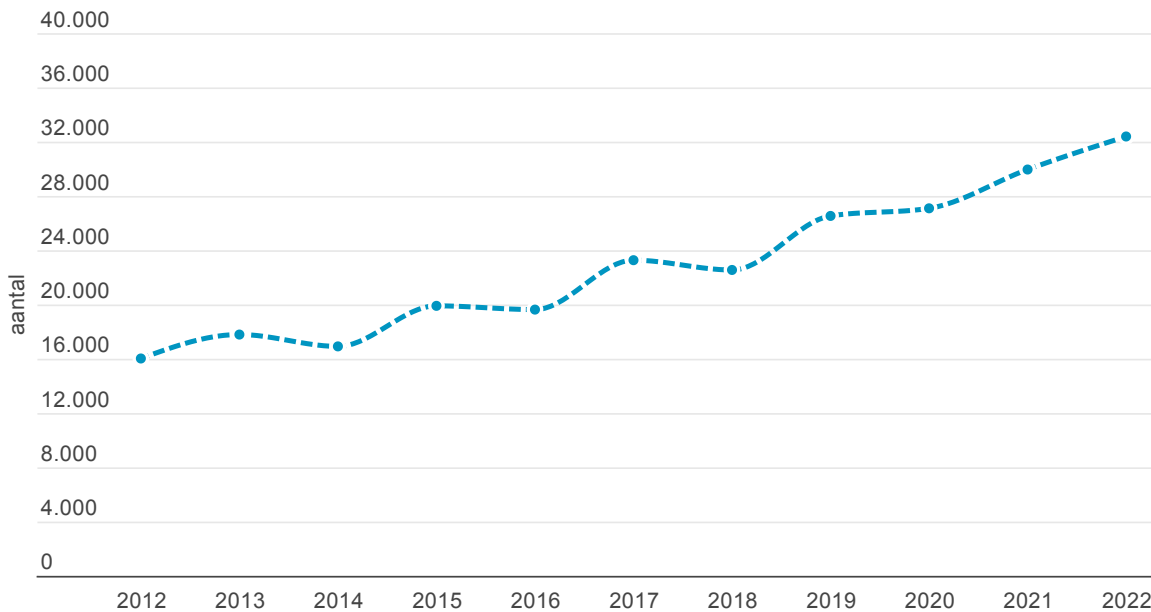


4.4.2 Kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning

Het aantal kandidaat-huurders per domiciliegemeente is het aantal unieke gezinnen dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Het betreft hier enkel de kandidaat-huurders die een domicilie-adres in Vlaanderen of Brussel hebben.

In 2022 stonden in de **provincie West-Vlaanderen 32.383** unieke gezinnen op een wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij. Dit is **6,0%** van het totaal aantal particuliere huishoudens. In de afgelopen jaren zien we een stijgende trend van het aantal gezinnen dat op een wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij staat.

Grafiek 4.8 | Evolutie kandidaat-huurders in West-Vlaanderen (2012-2022)



Bron: VMSW | provincies.incijfers.be



Meer data in verband met het thema wonen zijn terug te vinden in het [rapport wonen](#).

Voetnoot

Om terug te keren naar de tekst waar de voetnoot bij hoort, klik op het nummer van die voetnoot.

1. Een z-score geeft weer hoeveel standaardafwijkingen de waarde van een gebied afwijkt van de waarde in het vergelijkingsgebied. Een standaardafwijking is een maat voor hoeveel een willekeurig gebied doorgaans afwijkt van 'de standaard' (het gemiddelde). Er is dus een minder grote absolute afwijking van het gemiddelde nodig wanneer alle gebieden gelijkaardige cijfers hebben, dan wanneer de cijfers van de gebieden ver uit elkaar liggen.

De inkleuring volgt steeds deze schaalverdeling:

- z-score kleiner dan -1,50: veel lager dan het vergelijkingsgebied (donkerblauw)
- z-score van -1,50 tot -0,50: lager dan het vergelijkingsgebied (blauw)
- z-score van -0,50 tot 0,50: gemiddeld (grijs)
- z-score van 0,50 tot 1,50: hoger dan het vergelijkingsgebied (oranje)
- z-score hoger dan 1,50: veel hoger dan het vergelijkingsgebied (donkeroranje)