



**Cyclische herzieningen woonprogrammatie West-  
Vlaanderen –  
inschatting van de bevolkings- en  
huishoudensprognoses**

Rapportage  
12.03.2024

In opdracht van de provincie West-Vlaanderen,  
dienst Ruimtelijke Planning

## COLOFON

**Opdracht:**

Cyclische herziening woonprogrammatie West-Vlaanderen, met inschatting van de bevolkingsprognoses voor de periode 2022-2027 en 2027-2032

**Opdrachtgever:**

Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning

**Opdrachthouder:**

VUB Interface Demography

**Datum en status:**

17.05.23 – Finale versie rapportage

**Uitvoerder:**

Johan Surkyn

[johan.surkyn@vub.ac.be](mailto:johan.surkyn@vub.ac.be)

**Samenstelling dagelijks bestuur:**

Stephaan Barbery, Tim Van Beveren, Hilde Coudenys, Els Demeestere, Moranne Depreeuw

**Samenstelling klankbordgroep:**

Ingrid Schokaert, Rudy Marynissen, Karel Vercruyse, Stefaan Lombaert, Filip Van Lancker, Lieven Veulemans, Tanja Termote, Trui Naeyaert



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Evaluatie van de demografische vooruitzichten uit 2017</b> .....	<b>5</b>
2.1. Vergelijking tussen prognoses en realiteit.....	5
2.2. Uitkomsten van de vergelijking: bevolkingsaantallen.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3. Prognoseresultaten inzake huishoudens .....	8
<b>3. Bilan van de voorbije jaren op vlak van demografie en huishoudens</b> .....	<b>10</b>
3.1. Van 22 naar 12 woonmarkten .....	10
3.1.1. Woonmarktprofielen.....	12
3.2. Loop van de bevolking in de 12 West-Vlaamse woonmarkten (2018-2022) .....	14
3.2.1. Woonmarkt Kortrijk .....	14
3.2.2. Woonmarkt Brugge Deelregio Brugge.....	15
3.2.3. Woonmarkt Roeselare .....	16
3.2.4. Woonmarkt Waregem.....	17
3.2.5. Woonmarkt Ruiselede.....	18
3.2.6. Woonmarkt Oostende.....	19
3.2.7. Woonmarkt Brugge Deelregio Kust.....	20
3.2.8. Woonmarkt Veurne.....	21
3.2.9. Woonmarkt Brugge Deelregio Diksmuide.....	23
3.2.10. Woonmarkt Nieuwpoort .....	24
3.2.11. Woonmarkt Ieper .....	25
3.2.12. Woonmarkt Tielt .....	26
3.2.13. De kustgemeenten afzonderlijk onder de loupe .....	28
<b>4. Prognoses voor de komende planperiode</b> .....	<b>32</b>
4.1. Sturende elementen en scenario's .....	32
4.2. Resultaten van de prognoses van bevolking en huishoudens.....	33
4.2.1. Bevolkingscijfers.....	33
4.2.2. Huishoudensaantallen en huishoudensgrootte .....	34
4.2.3. Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag .....	36
<b>5. Besluit</b> .....	<b>37</b>
<b>6. Bijlagen</b> .....	<b>38</b>

Delete

## 1. Inleiding

De provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning heeft een traditie in het onderbouwen van de woonprogrammatische door wetenschappelijke studies van zowel de vraagzijde als het aanbod aan woningen en de ruimtelijke noden die daarmee samenhangen. Een bijzonderheid is dat deze studies zo goed als volledig gebaseerd zijn op de eigen provinciale databanken. Deze traditie heeft vaste vorm gekregen in het programma van cyclische herziening van de woonprogrammatische. De cyclus bedraagt telkens 10 jaar, bestaande uit twee vijfjaarlijkse stappen. Hier wordt de planperiode 2022-2032 onderzocht, met afzonderlijke resultaten voor 2022-2027 en 2027-2032.

Deze editie betreft een tussentijdse herziening van het cyclische programma na vijf jaar. Daarom beperkt de studie zich tot de vraagzijde van het woningaanbod. Het gaat dus over de toekomstige evolutie van het aantal inwoners in de West-Vlaamse woonmarkten, maar vooral ook over het aantal huishoudens en alle verschuivingen die plaatsvinden in termen van de grootte en de samenstelling van die huishoudens. Zoals zal blijken uit de resultaten zijn de kwalitatieve verschuivingen die we voor de komende jaren kunnen verwachten soms groter dan de zuiver kwantitatieve evolutie.

Ten aanzien van de vorige uitgave van de studie zijn er enkele belangrijke wijzigingen te noteren. De eerste heeft te maken met de overgang naar een nieuwe geactualiseerde indeling in woonmarkten. Daardoor zijn er minder afzonderlijke gebieden waarvoor vooruitzichten gemaakt zullen worden. De 22 woonmarkten waarmee in het verleden gewerkt werd vallen terug naar 12 woonmarkten vandaag. Als gevolg worden de meeste van deze woonmarkten groter en dus stabiel, wat de kwaliteit van de uitkomsten bevordert. De tweede bijzonderheid in deze uitgave van de studie is de doortocht van de Corona-pandemie in de voorbije jaren. Corona heeft niet alleen de sterftcijfers beïnvloed, maar ook het geboortecijfer en vooral het verhuisgedrag binnen de landsgrenzen en internationaal. Maar ook in het vormen of het ontbinden van huishoudens is de pandemie niet onopgemerkt voorbijgegaan. Aangezien toekomstverwachtingen altijd gestoeld zijn op waarnemingen uit het (recente) verleden, en gezien de meeste recente cijfers nog sporen dragen van de voorbije pandemie, hebben we enkele bijzondere voorzorgen moeten nemen om de stabiliteit van de uitkomsten bijkomend te ondersteunen.

Het eerste deel van dit rapport maakt een evaluatie van de bevolkings- en huishoudensvooruitzichten uit 2017, door de verwachtingen van destijds te vergelijken met de meest recente cijfers uit de provinciale databanken.

Aansluitend wordt in het tweede deel van het rapport het bilan opgemaakt van de evoluties in de voorbije jaren op vlak van bevolking en huishoudens. Ook de effecten van de Corona-pandemie worden hier wat meer in detail onderzocht en besproken.

Het derde deel trekt de lessen uit het recente verleden en vertaalt deze in een methodiek voor de inschatting voor de komende planperiode. Vervolgens worden de prognoseresultaten voor de komende tien jaren gepresenteerd en besproken. Aan het einde van dit rapport worden de belangrijkste bevindingen nog een keer opgesomd en visueel voorgesteld in afzonderlijke fiches voor elke woonmarkt.

## 2. Evaluatie van de demografische vooruitzichten uit 2017

### 2.1. Vergelijking tussen prognoses en realiteit

Om de kwaliteit van prognoses voor de toekomst te bewaken is het een goede praktijk om telkens ook even terug te keren naar een vorige ronde, en de vroegere verwachtingen te confronteren met de realiteit. Dat er dan verschillen gevonden zullen worden is vanzelfsprekend. Door op zoek te gaan naar verklaringen voor deze verschillen kan vaak een verbetermodel opgesteld worden. In principe zijn er een drietal types van mogelijke oorzaken voor afwijkingen in prognoses: technische oorzaken die te maken hebben met gebruikte software en modellen, methodologische oorzaken die te maken hebben met de vertaling van waarnemingen op het terrein in modelveronderstellingen (hypothesen), en tenslotte onvoorzienbare plotse veranderingen in de bevolking die ervoor zorgen dat demografische trends onstabiel worden of zelfs omkeren. Van dat laatste is de Coronapandemie, ook al is het tijdelijk, een goed voorbeeld.

In het algemeen kan gesteld worden dat technische oorzaken relatief verwaarloosbaar zijn. Onze prognoses worden opgemaakt door gebruik te maken van demografische projectiesoftware van beproefde en bewezen kwaliteit. Er wordt ook systematisch gewerkt met zeer gedetailleerde input: kleine leeftijdsgroepen van 1 jaar, afzonderlijk analyseren en modelleren van interne verhuisbewegingen tussen woonmarkten onderling en externe migraties over de landsgrenzen,.... Er valt op dat terrein dus nauwelijks nog winst te boeken, en dat lijkt ook niet noodzakelijk.

Mogelijke methodologische oorzaken voor afwijkende prognoseresultaten zijn belangrijker. Ze worden zoveel mogelijk opgevangen door enkele specifieke maatregelen. Een eerste maatregel is het controleren en verbeteren van de kwaliteit van ruwe inputgegevens. Deze inputgegevens komen uit de provinciale databanken, maar zijn in oorsprong afkomstig uit het Rijksregister. Het gaat om geboorten, overlijdens, verhuisbewegingen en alle inschrijvingen en uitschrijvingen vanuit binnenland en buitenland. Ook de samenstelling van de huishoudens wordt bijgehouden in dat Rijksregister. Wanneer alle bewegingen in het Rijksregister over een gans jaar worden samengevat in een totale instroom en een totale uitstroom, dan zou men daarmee in principe perfect moeten kunnen reconstrueren hoe de wettelijke bevolking op 1 januari van vorig jaar evolueerde naar de wettelijke bevolking op 1 januari van dit jaar. Dat kan door bij de startbevolking alle instromers (geboorten, inschrijvingen, immigraties) bij te tellen, en alle uitstromers (overlijdens, uitschrijvingen, emigraties) er weer vanaf te trekken. In de praktijk blijkt dat deze rekensom nooit helemaal klopt. Daarom corrigeren we de imperfecties in de databank. We maken de rekensom sluitend door de inkomende en uitgaande bewegingen heel licht aan te passen, tot op het punt waarbij de bevolking op 1 januari van opeenvolgende jaren in overeenstemming is met de som van alle inkomende en uitgaande bewegingen gedurende het jaar. Enkel de bewegingen worden dus gecorrigeerd. De bevolkingsaantallen zelf worden nooit aangepast: we volgen dus strikt de brongegevens zoals geteld op 1 januari van elk jaar. Voor de West-Vlaamse woonmarkten gaat deze aanpassing meestal over kleine aantallen. Voor woonmarkt Roeselare die ongeveer 185.000 inwoners telde ging het bijvoorbeeld over een afwijking van 43 inwoners in 2021. Dit toont de hoge kwaliteit aan van de bevolkingsgegevens in de databank. Niettemin worden ook dergelijke minieme afwijkingen rechtgezet.

Een andere manier om afwijkende prognoseresultaten in te perken is door voorzichtig te zijn bij het doortrekken van trends uit het verleden. Die voorzichtigheid begint al bij het identificeren van trends. Bij de demografische prognoses uit de vorige ronde van cyclische herziening woonprogrammatie (editie 2017) werd als volgt omgegaan met trends en toekomsthypothesen:

Er werd een onderscheid gemaakt tussen de modelverwachtingen met betrekking tot verhuisbewegingen tussen de woonmarkten onderling, en alle andere bewegingen. Trends in deze interne verhuisbewegingen werden dus op een andere manier geïdentificeerd en doorgetrokken dan de bewegingen in bijvoorbeeld het geboortencijfer. Daarbij werd beroep gedaan op de terreinkennis van de klankbordgroep om de cijfermatige resultaten inhoudelijk af te toetsen aan trends in wonen, bouwen of economie.

Een plotse kortstondige verhoging van de in- of uitstroom van en naar andere woonmarkten werd niet als trend aanzien en werd dus ook niet in de prognoses opgenomen. Maar wanneer stelselmatig over langere periodes een dergelijke groeiende instroom vastgesteld werd, en die aangroei ook de laatste 3 jaren aanwezig was, dan werd ervan uitgegaan dat de trend zich zou verderzetten voor de komende tien jaren. Dat was een verdedigbare keuze. Het onderbreken van een stabiele trend zou neerkomen op het verwachten van een trendbreuk met het verleden, zonder dat er daarvoor al voortekenen zichtbaar waren. Het zou dus een "sterkere" modelveronderstelling zijn, dan uit te gaan van continuïteit.

Concreet betekende dit dat de prognoses in een aantal van de 22 woonmarkten uitgingen van een onveranderd scenario voor de toekomst, en dus op vlak van de verhuisbewegingen zouden blijven hangen op het gemiddelde niveau van de laatste 2 jaren. Andere woonmarkten (namelijk deze met een stabiele evolutie), werden vooruitgeprojecteerd met verderzetting van de vastgestelde stijgende of dalende trend. Belangrijk nevenaspect daarbij was dat, aangezien de cijfers kennelijk volgens een regelmaat evolueerden, het zou volstaan om enkel het meest recente jaar als uitvalsbasis te nemen voor de inschatting van de interne verhuisbewegingen. Dat betekent dat de toekomstverwachtingen voor de woonmarkten gekenmerkt door regelmaat in het verleden slechts op één jaar van observatie gebaseerd werden, terwijl dat voor de onregelmatig evoluerende woonmarkten het gemiddelde van twee jaren was.

Voor de stelselmatige verhoging van de levensverwachting werd uitgegaan van een verdere toename aan een geleidelijk wat afzwakkend tempo. Dalende sterfte was immers een trend die zich sedert de Tweede Wereldoorlog gestaag had doorgezet in heel het land. Intussen is bekend dat de Coronapandemie deze trend vrij drastisch heeft doorbroken, ook al was dat slechts tijdelijk.

Voor alle overblijvende bewegingen (buitenlandse migratie en geboorten) werd altijd het gemiddelde van de laatste 2 jaren als uitgangsbasis genomen voor de toekomstverwachting.

Het moet tenslotte nog onderlijnd worden dat wanneer trends als stijgend, dalend of stabiel ingeschat worden, dit altijd betrekking heeft op de **kansen**<sup>1</sup> in elke leeftijdsgroep en voor mannen en vrouwen afzonderlijk. Het is dus best mogelijk dat een stijgende vruchtbaarheid (gezien als de kans van een vrouw op het hebben van een kind in haar leeftijdsgroep) toch tot een dalend aantal kinderen leidt wanneer het aantal potentiële moeders daalt, of dat dalende sterftekansen toch tot een stijgend aantal overlijdens leiden door de veroudering van de bevolking.

## 2.2. Uitkomsten van de vergelijking: bevolkingsaantallen

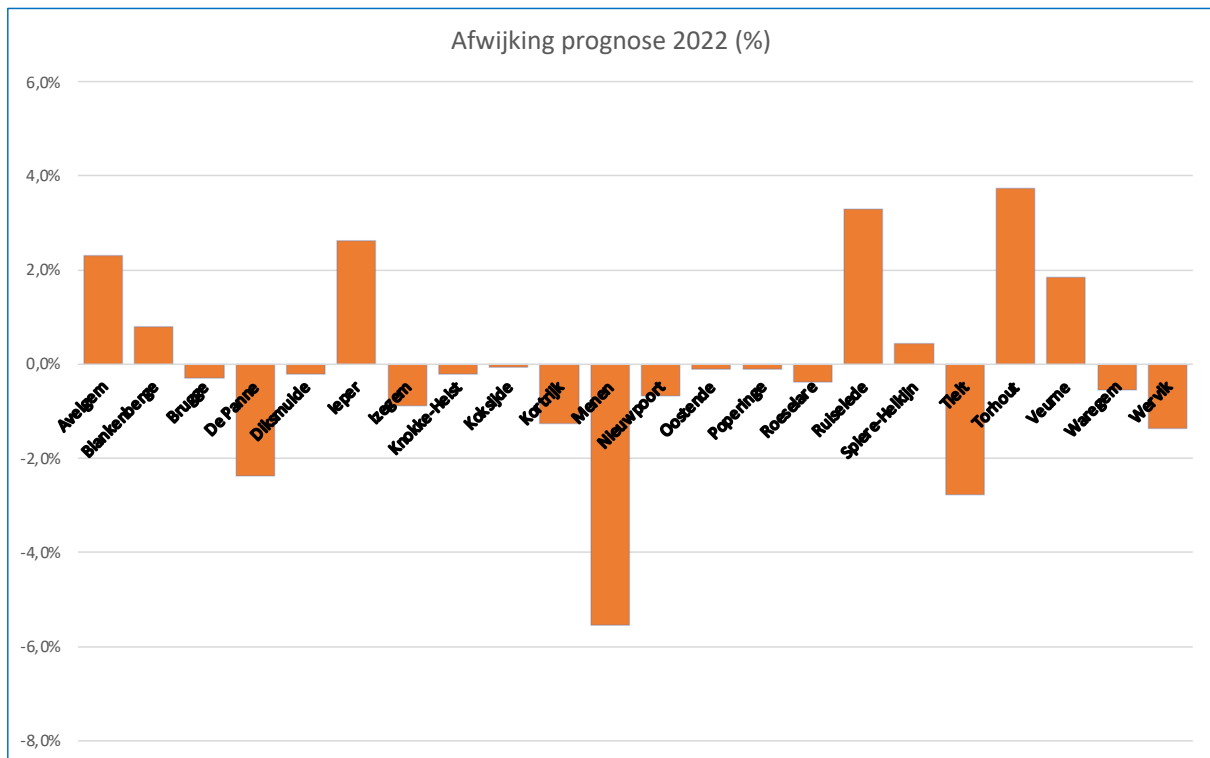
Figuur 1 toont de percentuele afwijkingen van de bevolkingsvooruitzichten na vijf projectiejaren, dus op 1 januari 2022. Van de 22 woonmarkten blijven er 15 binnen een foutenmarge van 2% en 12 zelfs binnen een marge van 1%. Dat zijn meer dan behoorlijke resultaten. Er zijn echter ook drie gevallen waar de foutenmarge 3% overschrijdt. Niet toevallig behoren twee daarvan (Ruisselede en Menen) tot de allerkleinste woonmarkten. In het geval van Menen behoorden de kerngemeente en de buitengemeenten bovendien tot verschillende woonmarkten. Dat dubbele nadeel van een kleine woonmarkt waar toevalseffecten sterker doorspelen, en bijkomend het doorsnijden van gemeentegrenzen door woonmarktgrenzen leidde tot het slechtste prognoseresultaat uit de groep van 22: een onderschatting met meer dan 5% voor Menen. Maar al bij al waren de grotere afwijkingen in Menen en Ruisselede niet echt onverwacht of zorgwekkend. Dat is wel het geval voor de derde woonmarkt die de 3% foutengrens overschrijdt, namelijk Torhout. Deze woonmarkt was bij de opmaak van de prognoses nog gekenmerkt door een aanhoudend stijgende bevolkingstrend van meer dan 100 bijkomende inwoners per jaar op een bevolking van rond 22.000 personen (zie figuur 2). Nochtans was er al een eerste kleine neerwaartse knik geweest tussen 2014 en 2015, en was ook in de groei wat verzwakking zichtbaar ten opzichte van een tiental jaren eerder. Als we er dus vijf jaar geleden voor geopteerd hadden om niet één observatiejaar (het laatste) te gebruiken als basis voor de prognose, maar 2 of 3 jaren samen, dan was er nog steeds een overschatting van de bevolking geweest maar dan was deze beneden de 2% gebleven. Op basis van

---

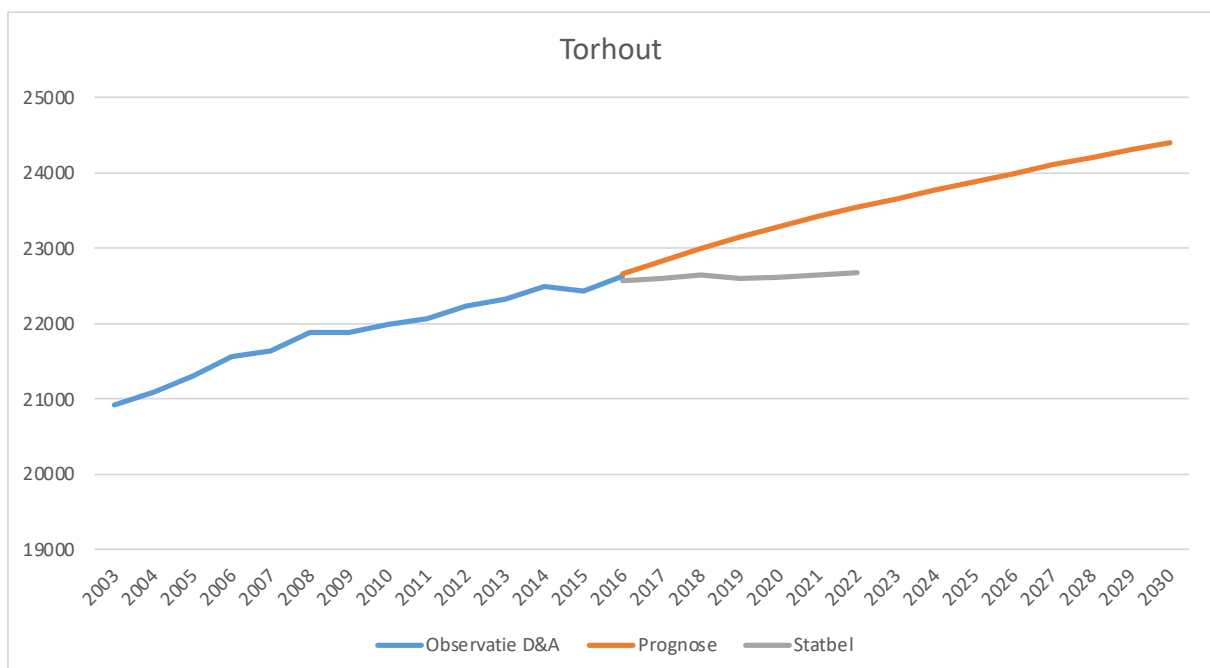
<sup>1</sup> Er is één uitzondering op deze regel, namelijk immigratie. Immigratie wordt niet als een kans maar als een absoluut aantal vooruitgeschat. Daarmee wordt de gebruikelijke praktijk in demografische prognosemodellen gevolgd.

de gegevens die we bewaard hadden uit de prognoses van 2017 hebben we meer uitgebreid getoetst of de foutenmarges ook in andere gevallen lager uitgevallen zouden zijn door systematisch met 3 basisjaren te werken in plaats van 1 à 2 jaren. Dat bleek inderdaad meestal het geval. In de woonmarkten Veurne en Ieper waar de afwijkingen in de buurt van 2% lagen, zou de afwijking ongeveer gehalveerd zijn door met langere observatieperiodes te werken.

Figuur 1: Percentageverschillen tussen prognose en werkelijkheid: 2017-2022



Figuur 2: Bevolkingsloop in woonmarkt Torhout: onvoorziene knik van de trend in 2016



Een bredere basis van meerdere recente observatiejaren gebruiken als vertrekpunt voor prognoses is dus aangewezen, ook in gevallen waar trends in het verleden stabiel altijd verliepen. Men mag echter niet vergeten dat er ook nadelen verbonden zijn aan het gebruik van een langere observatieperiode voor trends. Het voornaamste nadeel is dat prognoses daardoor wat minder conjunctuurgevoelig worden, en dat vroeg opgepikte nieuwe evoluties slechts in afgezwakte vorm in de prognoses terechtkomen. Kortom, de keuze tussen kortere of langere observatieduur is in de praktijk een keuze tussen kort op de bal spelen voor de nieuwste evoluties versus te wachten op bevestiging en stabiliteit vooraleer trends met hun volle gewicht door te rekenen. Maar de vergelijking tussen prognoseresultaat en waargenomen evolutie op het terrein doet uitschijnen dat de meest nauwkeurige resultaten voortkomen uit een keuze voor langere observatie-intervals, ook al wordt daardoor een beetje aan actualiteitswaarde ingeboet.

Dat alles neemt niet weg dat de voornaamste reden voor de relatief grote afwijking in woonmarkt Torhout moet gezocht worden op het terrein. De langdurige trend van stijging is inderdaad doorbroken, zoals ook door de bouwmeesterscan van Torhout uit 2020 wordt bevestigd ([https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan\\_Torhout\\_Maat\\_web.pdf](https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMScan_Torhout_Maat_web.pdf)). Hoewel niet totaal onaangekondigd, vormde 2016-2017 het knikpunt vanwaar de Torhoutse groei zowat compleet is stilgevallen. Bij navraag onder deskundigen werd o.a. verwezen naar een laag aantal verkavelingen en naar woonuitbreidingsgebied (Moertjes - Bollestraat - Herderstraat) dat in tegenstelling tot vroegere intenties niet werd aangesneden. Er werd ook gesignaleerd dat prijsdruk heel wat jongere Torhoutenaren ertoe heeft aangezet om bijvoorbeeld naar Lichtervelde uit te wijken. Deze indrukken laten in elk geval verstaan dat ter plaatse inderdaad wordt aangevoeld dat de omstandigheden om een woning te vinden in de Torhoutse woonmarkt moeilijker zijn geworden in recente jaren.

Tenslotte moet bij de kwaliteitscontroles van de prognoses over de laatste vijf jaren zeker stilgestaan worden bij de Corona-pandemie. Uit die analyses blijkt dat Corona inderdaad een invloed gehad heeft op de demografie, maar in de meeste gevallen zijn die effecten van voorbijgaande aard. Doorgaans waren verliezen die geboekt waren in 2020 tegen het jaar 2022 alweer grotendeels goedgemaakt. De woonmarkten die vooral uit kustgemeenten bestaan vormen wel een bijzonder geval. We herinneren ons uit het jaar 2020 dat de kustgemeenten erg in trek waren in periodes met reisbeperkingen. Op 1 januari 2022 stellen we vast dat vier van de vijf woonmarkten met zwaartepunt aan de kust hogere bevolkingscijfers laten optekenen dan de prognoses verwacht hadden (Blankenberge is de uitzondering). Er lijkt hier dus een specifiek Corona-effect gespeeld te hebben. Een gerichte analyse van dit effect in de kustgemeenten komt verderop in deze studie aan bod. Daarbij zal worden nagegaan hoe algemeen het effect verspreid is over de afzonderlijke gemeenten, en of dat effect zichtbaar is in de inkomende en uitgaande verhuiscbewegingen.

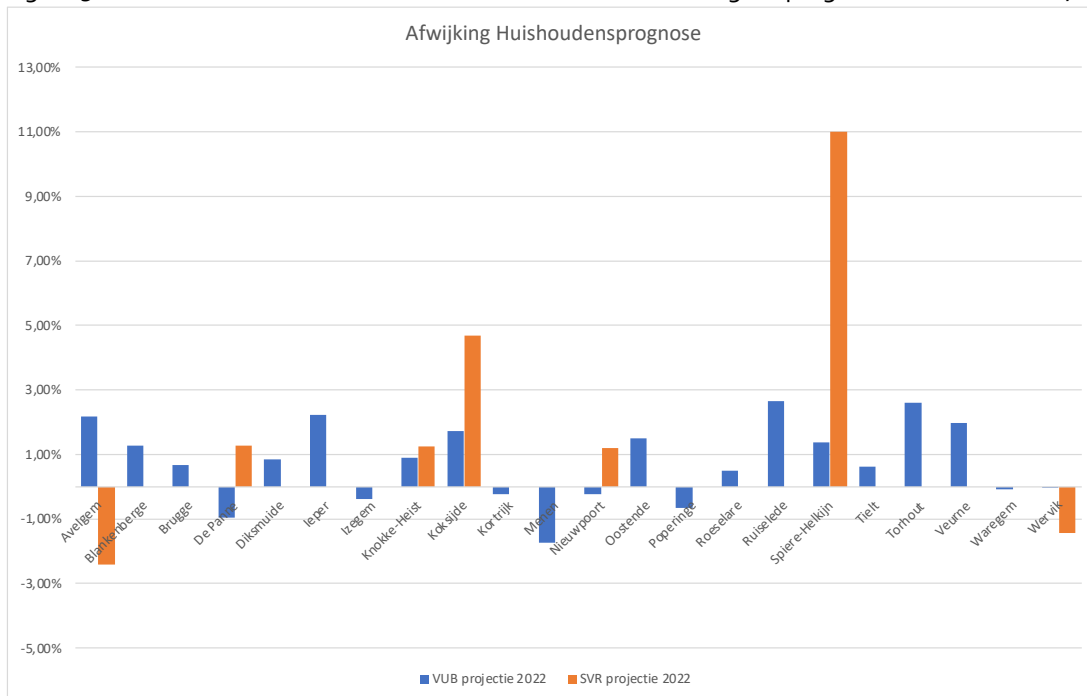
### **2.3. Prognoseresultaten inzake huishoudens**

Voor het uiteindelijke gebruik van dit onderzoek zijn de huishoudensprognoses nog belangrijker dan de bevolkingscijfers. Een huishouden staat immers gelijk aan een woning. We hebben de huishoudensprognoses dan ook afzonderlijk afgetoetst aan de realiteit. Figuur 3 toont daarvan het resultaat. De figuur neemt ter vergelijking ook enkele gebundelde huishoudensvooruitzichten op van de Studiedienst Vlaamse Regering. Maar aangezien deze Vlaamse vooruitzichten op gemeentelijk niveau plaatsvinden, en de woonmarkten in de meeste gevallen gemeentegrenzen doorsnijden, kan slechts hier en daar correct vergeleken worden: enkel waar de woonmarkt uit ondoorsneden gemeenten bestaat. De vergelijking met SVR-resultaten (de oranje balken in Figuur 3) is dus slechts partieel en louter illustratief.

Het valt op dat de afwijkingen in de huishoudensprognose meestal kleiner zijn dan in de bevolkingsprognose. Nochtans vertrekt de huishoudensprognose van de prognose van de bevolking. De verklaring hiervoor is ten dele dat het lage geboortencijfer tijdens en vlak na het Coronajaar 2020 enkel de grootte van de huishoudens beïnvloedt maar niet het aantal gezinnen. Kortom, het aantal personen werd sterker beïnvloed dan het aantal huishoudens. Verder is bekend dat een bijzonder groot deel van de bijkomende overlijdens van dat jaar (de oversterfte door Corona) onder rusthuisbewoners plaatsvond, en dus ook minder impact had op het aantal huishoudens. Het is in elk geval positief dat nergens afwijkingen van 3% of meer gevonden worden, en zelfs zelden boven 2%. Markant is wel dat we het aantal huishoudens in de regel eerder wat overschat hebben, en dat de weinige onderschattingen ook kleiner in omvang zijn.



Figuur 3: Percentuele verschillen tussen aantallen huishoudens volgens prognose en realiteit: 2017-2022



Dat lijkt aan te duiden dat het tempo van de gezinsverdunding, zoals we dat in 2017 verwacht hadden op basis van de waarnemingen uit 2014 en 2015, nadien wat getemperd is. Concreet zou dat kunnen samenhangen met een uitstel van het thuisverlaten tijdens en vlak na de pandemie. Maar die hypothese moet nog in afzonderlijke jaren onderzocht worden om daarover zekerheid te verschaffen. Er zijn namelijk evenzeer aanwijzingen dat het uiteenvallen van partnerrelaties tijdens en na Corona net een gezinsverdundend effect heeft gehad. Maar we mogen in elk geval wel concluderen dat de huishoudensprognoses relatief robuust zijn gebleken, ook in woelige jaren op vlak van demografie en gezinsvorming.

### 3. Bilan van de voorbije jaren op vlak van demografie en huishoudens

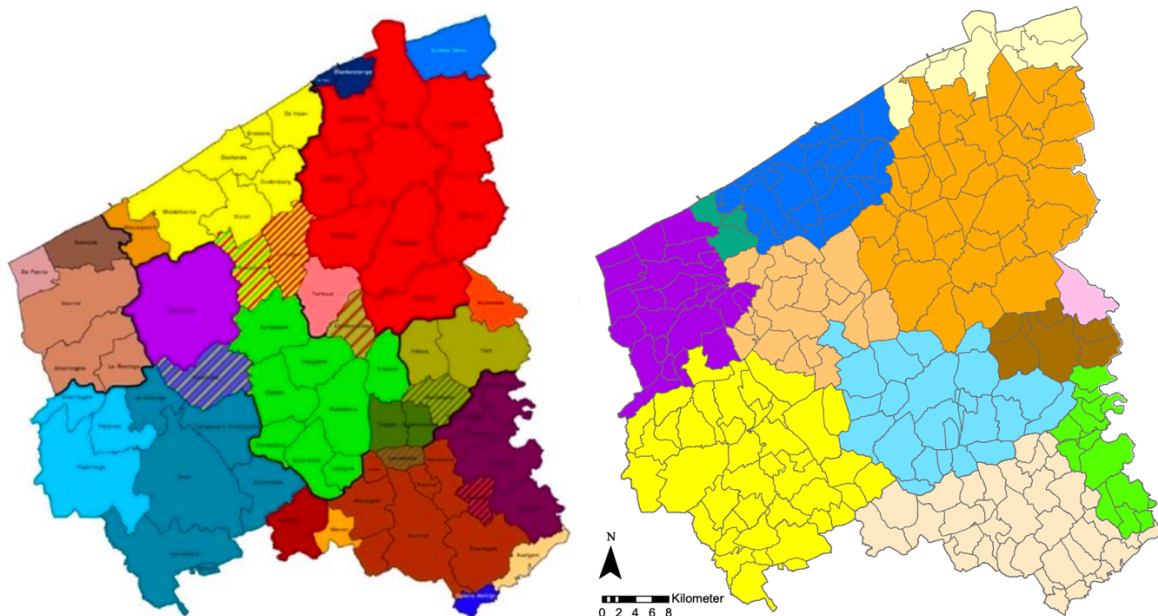
#### 3.1. Van 22 naar 12 woonmarkten

De prognoses van bevolking en huishoudens worden gemaakt met de woonmarkten als geografische basiseenheid. De afbakening van deze woonmarkten werd in 2022 geactualiseerd. Daarvoor werd gebruik gemaakt van de resultaten van een studie van de provincie Antwerpen ([https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/drem/dienst-ruimtelijke-planning/PBRA/12\\_regionale\\_woningmarkten.pdf](https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/drem/dienst-ruimtelijke-planning/PBRA/12_regionale_woningmarkten.pdf)).

Deze Antwerpse studie hield geen rekening met de provinciegrenzen, waardoor uitzonderlijk ook woonmarkten konden ontstaan die zowel Oost- als West-Vlaamse gemeenten bevatten. De gemeente Ruiselede bevindt zich in een dergelijke situatie. Op basis van haar verhuisrelaties behoort ze als enige West-Vlaamse gemeente tot een veel grotere Oostvlaamse woonmarkt. In deze oefening behandelen we Ruiselede echter als een onafhankelijke kleine woonmarkt.

Een ander resultaat van de update is dat er van de 22 woonmarkten uit de voorheen gebruikte indeling slechts 12 overblijven, met gewijzigde grenzen en een toegenomen schaalgrootte (Figuur 4).

Figuur 4: West-Vlaamse woonmarktindeling: editie 2017 (links) en nieuwe indeling (rechts)



De methodiek achter het Antwerpse woonmarktmodel is grotendeels dezelfde die reeds 2012 gebruikt werd bij de opmaak van de eerste versie van de woonmarkten, en die recent dus enkel geactualiseerd werd. Het model is integraal gebaseerd op de verhuisbewegingen. Woonmarkten zijn namelijk opgevat als ruimtelijke conglomeraten waarin de verhuisbewegingen voornamelijk inwaarts gericht zijn in plaats van uitwaarts. Het zijn met andere woorden gebieden met sterke onderlinge verhuisrelaties. Verhuizen betekent immers van woning veranderen, bijvoorbeeld om het ouderlijk huis te verlaten, om te gaan samenwonen of inwonen, om uit elkaar te gaan als koppel, of gewoon om samen met de andere gezinsleden van woning te wisselen naar een nieuw adres. In de praktijk gebeurde de afbakening van woonmarkten door in elke gemeente en deelgemeente na te gaan met welke anderen de grootste uitwisseling van inwoners plaatshad in de jaren 2018, 2019 en 2020. Vervolgens worden (deel)gemeenten die elkaars grootste verhuisbestemming zijn samengenomen en vanaf dat ogenblik samengeteld als verhuisbestemming. Het proces wordt vervolgens herhaald, maar nu op basis van die samengevoegde (deel)gemeenten. Door dit clusteringsprincipe ontstaat er een sneeuwbaaleffect, waarbij de gegroepeerde verhuisbekkens of woonmarkten stapsgewijs aangroeien. Daarom wordt het principe achter deze werkwijze ook wel omschreven als een gravitatieproces. Omdat de clustering uiteindelijk zou kunnen leiden tot één reusachtige woonmarkt waarbij de grootste uiteindelijk alle anderen opgeslorpt heeft, moet het iteratief gravitatieproces tijdig gestopt worden. Daarvoor wordt een drempelwaarde gebruikt die gebaseerd is

op het aantal interne verhuisbewegingen t.o.v. het geheel van alle verhuisbewegingen. Die waarde zou op 100% uitkomen als de clustering niet gestopt wordt en er slechts één gebiedsdekkende woonmarkt overblijft. Dan overschrijdt immers geen enkele verhuisbeweging nog de grenzen van de woonmarkt en worden alle verhuisbewegingen per definitie intern.

Voor de West-Vlaamse oefening werd de cut-off-drempel gelegd op 50% aandeel interne verhuisbewegingen. Wanneer die drempel bereikt werd bleven er in eerste instantie nog 10 woonmarkten over van de oude 22 (zie figuur 5, links). Eén van deze 10 woonmarkten (namelijk Brugge) was echter disproportioneel groot in vergelijking met al de andere. Het sneeuwbaaleffect had ervoor gezorgd dat 6 van de oude 22 woonmarkten volledig door de nieuwe Brugse woonmarkt opgeslokt werden samen met nog een aantal losse gemeenten die voordien tot drie andere woonmarkten behoorden. In die situatie zou woonmarkt Brugge bijna één derde van de ganse West-Vlaamse bevolking en huishoudens tellen. Als deze situatie niet verholpen werd, dan zouden de bevolkings- en huishoudensprognoses één enkel ongedifferentieerd resultaat opleveren voor één derde deel van de ganse provincie. Daarin bevinden zich zowel demografisch stagnerende als groeiende regio's, met onderling zeer verschillende dynamieken in termen van huishoudentypes en verhuisbewegingen. Zonder verdere opsplitsing zouden deze sterk verschillende regio's allemaal tot het grote gemiddelde gereduceerd worden, wat voor planningsdoeleinden niet optimaal is.

Op vraag van de deputatie werd woonmarkt Brugge daarom nog opgesplitst in 3 afzonderlijke regio's. Zo kunnen de karakteristieken van elke regio individueel doorwerken zonder afhankelijk te zijn van de resultaten van de andere 2 regio's.

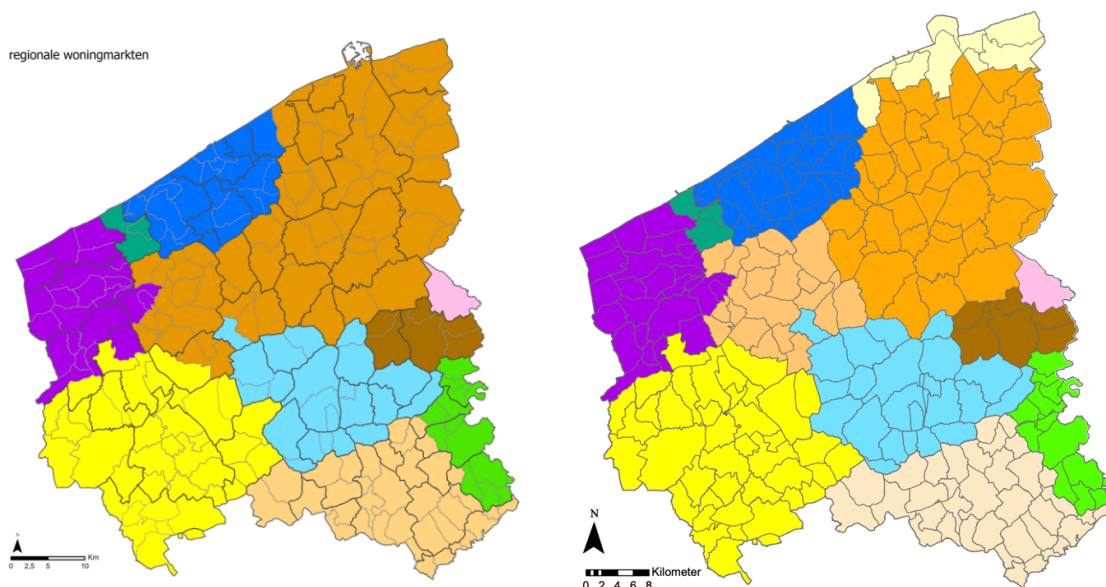
Een logische eerste stap was om de kustgemeenten (inclusief deelgemeente Zeebrugge) apart af te splitsen: dit omwille van de specifieke kenmerken van kust(deel)gemeenten op vlak van demografie en woningmarkt. In een 2<sup>e</sup> fase werden de overige gemeenten onderverdeeld in deelregio's Brugge en Diksmuide. De toewijzing hiervan gebeurde a.d.h.v. informatie uit de afbakening van 2022 (door provincie Antwerpen) en deze uit 2012 (door Atelier Romain). Door deze informatie samen te leggen kwamen we tot volgende nieuwe indeling:

**Deelregio Diksmuide** : omvat Diksmuide, Koekelare, Houthulst en Kortemark (deelgemeenten Handzame, Kortemark en Werken)

**Deelregio Brugge** : omvat Zuienkerke, Zedelgem, Wingene, Torhout, Oostkamp, Lichtervelde, Jabbeke, Ichtegem, Damme, Brugge en Beernem

**Deelregio Kust** : omvat Knokke-Heist, Blankenberge, Zeebrugge en De Haan (deelgemeenten Vlissegem en Wenduine)

Figuur 5: Nieuwe West-Vlaamse woonmarkten voor (links) en na (rechts) opsplitsing van woonmarkt Brugge



Zelfs met de opsplitsing van de grote woonmarkt Brugge naar drie afzonderlijke deelregio's is het eindresultaat van de oefening een kleiner aantal woonmarkten: van 22 naar 12. Het kleinere aantal woonmarkten biedt voor- en nadelen, maar voor prognosedoeleinden wegen de voordelen zwaarder door. Het grootste voordeel is de toegenomen schaalgrootte. Net zoals bleek dat het verlengen van de observatieperiode een robuuster prognoseresultaat oplevert, geldt ook dat grotere bevolkingen een stabielere cijfer van sterfte, geboorte en migratie hebben. Er is dus een schaalvoordeel. Nochtans, terugblikkend op het eerste deel van deze studie, waren de resultaten voor de kleine woonmarkten soms wel minder goed maar toch nog behoorlijk. Zelfs in het kleine Spiere-Helkijn, dat nog niet eerder vernoemd werd, bleef de afwijking beperkt tot 1%. Maar typisch aan toevalsfouten is dat een goed prognoseresultaat van het verleden geen garantie is voor de toekomst. Daarom is de nieuwe indeling een vooruitgang, als verzekering tegen het risico op grotere toevalsfouten.

Een bijkomend groot voordeel van de nieuwe indeling heeft te maken met de ruimtelijke en administratieve afbakening. Bij de oude 22 woonmarkten was er sprake van 'overgangsgebied': een gemeente of deelgemeente leek op basis van de gehanteerde methodiek niet eenduidig toegewezen te kunnen worden aan een woonmarkt. Dit betekende dat voor deze gemeenten heel wat kunst- en vliegwerk nodig was om de cijfergegevens waarop de prognoses gebaseerd waren te laten overeenstemmen met het ruimtelijke kader waarop ze sloegen. Dat hield ook een aantal noodzakelijke kunstgrepen in (o.a. hypothetische percentuele verdelingen van de overgangsgebieden) die de foutmarges wellicht verhoogd hebben. De 12 nieuwe woonmarkten vormen wel een afgebakende entiteit in de gebruikte databanken. Dat vereenvoudigt de datastromen die nodig zijn voor onze prognoses enorm, en verhoogt tevens de kwaliteit ervan.

### **3.1.1. Woonmarktprofielen**

In de oude indeling in 22 zones konden we vier woonmarkttypen onderscheiden (Standaardtype, Kust, Positief arbeidsmarktgedreven en Krimpbedreigd). Doordat aan de Westkust woonmarkten De Panne en Koksijde zijn opgegaan in de nieuwe woonmarkt Veurne resteren alleen nog Nieuwpoort en Brugge Deelregio Kust als volledig kustgebonden woonmarkten. Schaalvergroting van woonmarkten Ieper en Kortrijk, anderzijds, maakte dat de krimpbedreigde zones in een groter geheel zijn opgenomen, waardoor deze ook minder zichtbaar werden. De oude indeling in 4 woonmarkttypen is dus minder pertinent geworden.

Als alternatief, om te komen tot een nuttige indeling van woonmarkten die relevant is voor de loop van de bevolking en de huishoudens, stellen we een nieuwe indeling voor met slechts drie profielen. De indeling is gebaseerd op het leeftijdsverloop van de binnenlandse verhuisbewegingen, en op de leeftijdsgroepen met markante positieve of negatieve saldi. Aangezien deze binnenlandse verhuisbewegingen de grootste motor van verandering in de bevolking zijn, zeker voor een relatief kort tijdsbestek van vijfjaarlijkse of tienjaarlijkse planningsperiodes, bepaalt het verloop van de binnenlandse verhuisbewegingen het sterkst de bevolkingsdynamiek naar de toekomst toe. Bovendien wordt ook de kwalitatieve kant van de bevolkingsloop erdoor bepaald: t.t.z. de samenstelling in termen van leeftijdsgroepen en huishoudens. We vinden namelijk drie grote leeftijdsgroepen waarin de migratiebalansen bepalend zijn en systematisch kunnen verschillen tussen de woonmarkten: jongvolwassenen (18-25 jaar), jonge beroepsactieven (25-35 jaar) en aankomende pensioners (45-65 jaar). Welke van deze leeftijdsgroepen dominant zijn in de nettocijfers van de verhuisbewegingen hangt nauw samen met de samenstelling en omvang van de huishoudens.

Het eerste profiel wordt gevormd door de meest vergrijsde woonmarkten waar de overlijdens het geboortencijfer in grote mate overtreffen (negatief natuurlijk saldo). Het zijn typisch woonmarkten die deels of volledig aan de kust gelegen zijn, en waar een sterk positief verhuissaldo in de leeftijdsgroep 45-65 samengaat met een negatief saldo bij de jongvolwassenen. Het is nuttig om deze woonmarkten samen te groeperen omdat ze voor het behoud van hun bevolking sterk afhankelijk zijn van een aanhoudende instroom die meestal uit de rest van het land komt, maar deels ook uit het buitenland. Daarbij gaat het dus niet om een instroom van jonge gezinnen, maar vooral om vijftigers en zestigers. Tot profiel 1 behoort meest uitgesproken Nieuwpoort, maar ook Brugge Deelregio Kust, Oostende, Veurne en zelfs Brugge Deelregio Diksmuide. Maar Diksmuide is de vreemde eend in de bijt, aangezien ze geen enkele kustgemeente telt, geen uitgesproken uitstroom van jongvolwassenen vertoont, maar wel een systematisch vestigingsoverschot in de leeftijdsgroep 45-65. Het lijkt dus te gaan om "empty-nesters": huishoudens waarvan de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben of op het

punt staan om dat te doen. Hoewel dat profiel in Diksmuide veel minder uitgesproken voorkomt dan in de kustgemeenten kunnen we toch nog spreken van pensioenmigratie, net zoals we die in Vlaanderen en Wallonië vaker aantreffen bijvoorbeeld in grensregio's en regio's die cultureel of landschappelijk aantrekkelijk zijn. Profiel 1 zullen we daarom beschrijven als het "Profiel Pensioenmigratie". Die benaming kan wat overtrokken lijken, aangezien die specifieke migratiestroom vaak al in leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar op gang begint te komen. Maar het gecumuleerd effect over de tijd leidt op termijn wel degelijk tot een opbouwende groep van personen van jonge en oudere gepensioneerden.

Tot het tweede profiel behoren de "positief arbeidsmarktgedreven" woonmarkten Waregem, Roeselare, Kortrijk maar ook de woonmarkt Brugge Deelregio Brugge en de woonmarkt Ruiselede die enkel uit de gelijknamige gemeente bestaat. Ze worden gekenmerkt door een jonge leeftijdssamenstelling, gemiddeld wat grotere huishoudens, en een evenwicht of een surplus van geboorten t.o.v. overlijdens. Deze woonmarkten worden ook gekenmerkt door een positieve netto-instroom van zowel binnenland als buitenland. In dit geval betreft de instroom vaak jonge dertigers. Ruiselede is een buitenbeentje in dit positief arbeidsmarktgedreven profiel, omdat de relevante arbeidsmarkt niet in Ruiselede zelf gesitueerd is, maar wellicht eerder in Tielt en de regio rond Deinze in Oost-Vlaanderen. Als groene forensengemeente heeft Ruiselede namelijk een lage jobratio, dit in tegenstelling tot het nabijgelegen Tielt of Deinze. Ook Brugge Deelregio Brugge is enigszins afwijkend van de andere. Enerzijds is de instroom van jonge beroepsactieven er wat minder sterk, maar wat vooral opvalt is de instroom van jongvolwassenen die gezien hun leeftijd meestal nog in opleiding zijn. Het beeld van een studentenbevolking ontstaat, want al vanaf ongeveer 22 jaar keert de verhuisbalans alweer om in een negatief cijfer. Vermoedelijk spelen hier meerdere factoren samen: zowel de opgegroeide kinderen die meeverhuizen met de ouders, als inderdaad heel wat jongvolwassenen in opleiding. Hoe dan ook moet opgelet worden om hierin te sterk het beeld van Brugge als studentenstad te zien. Deze woonmarkt omvat naast de stad Brugge en haar verstedelijkte rand (delen van Oostkamp, Zedelgem en Jabbeke), en Torhout als tweede verstedelijkte kern, ook een aantal andere gemeenten met een sterker ruraal karakter.

Het derde en laatste profiel omschrijven we als "Jonge Brain-Drain" met woonmarkten Leper en Tielt als enige vertegenwoordigers. Beiden hebben namelijk een duidelijk verhoogd aantal vertrekkers ten opzichte van de instromers rond de leeftijden van afstuderen. Voor woonmarkt Leper is dat al veel langer het geval, en was het één van de factoren die in het verleden wel vaker voor bevolkingskrimp deden vrezen. Maar de bevolkingsloop in Leper lijkt zich de voorbije jaren wat te herstellen door de instroom van gezinnen van vooral dertigers met kinderen. Woonmarkt Tielt daarentegen was in het verleden doorgaans een groeipool. Maar het is ongetwijfeld geen toeval dat die bevolkingsgroei de voorbije jaren is stilgevallen en gelijktijdig deze jonge brain-drain wordt vastgesteld. Hoewel Tielt en Leper de laatste jaren dus flink wat van hun jongere inwoners verliezen en daardoor tot het "Jonge Brain-Drain" profiel gerekend worden, zitten ze historisch gezien in verschillende trends.

Tot slot moet nog gewezen worden op het belang van de keuze voor woonmarkten die gebaseerd zijn op verhuisgegevens zoals hierboven beschreven. Het is inderdaad zo dat de woonmarkten in de praktijk afgebakend werden als "verhuis-bassins". Dat wil zeggen, afgebakende zones waarin verhuisbewegingen eerder plaatsvinden tussen andere adressen die ook tot dezelfde zone behoren, dan met externe adressen van aankomst of bestemming. Dat betekent dat de woonmarkten zo zijn afgebakend dat het aantal verhuisbewegingen over de grenzen minimaal is ten opzichte van het aantal bewegingen binnen de grenzen. Bewegingen binnen de grenzen beïnvloeden uiteraard niet het bevolkingsaantal. Voor de prognoses is dus enkel het aantal verhuisbewegingen van belang dat wel de woonmarktgrenzen overschrijdt. Aangezien de inschatting van inkomende en uitgaande verhuisbewegingen meestal de achillespees vormt in demografische vooruitzichten, vanwege het soms grillige en moeilijk voorspelbare karakter ervan, is de woonmarkt als verhuis-bassin de ideale ruimtelijke eenheid. Ze reduceert de grootste uitdaging voor goede prognoses tot het laagst mogelijke niveau. Dat is meteen de reden waarom het samentellen van gemeentelijke bevolkingsvooruitzichten naar een hoger niveau in principe altijd minder betrouwbare resultaten zal opleveren dan direct op een hoger niveau de bewerkingen uit te voeren. Er vallen bij aggregatie van ruimtelijke eenheden immers enorm veel van die moeilijk voorspelbare tussengemeentelijke verhuisbewegingen weg, omdat ze vanuit geaggregeerd standpunt neutraal zijn.

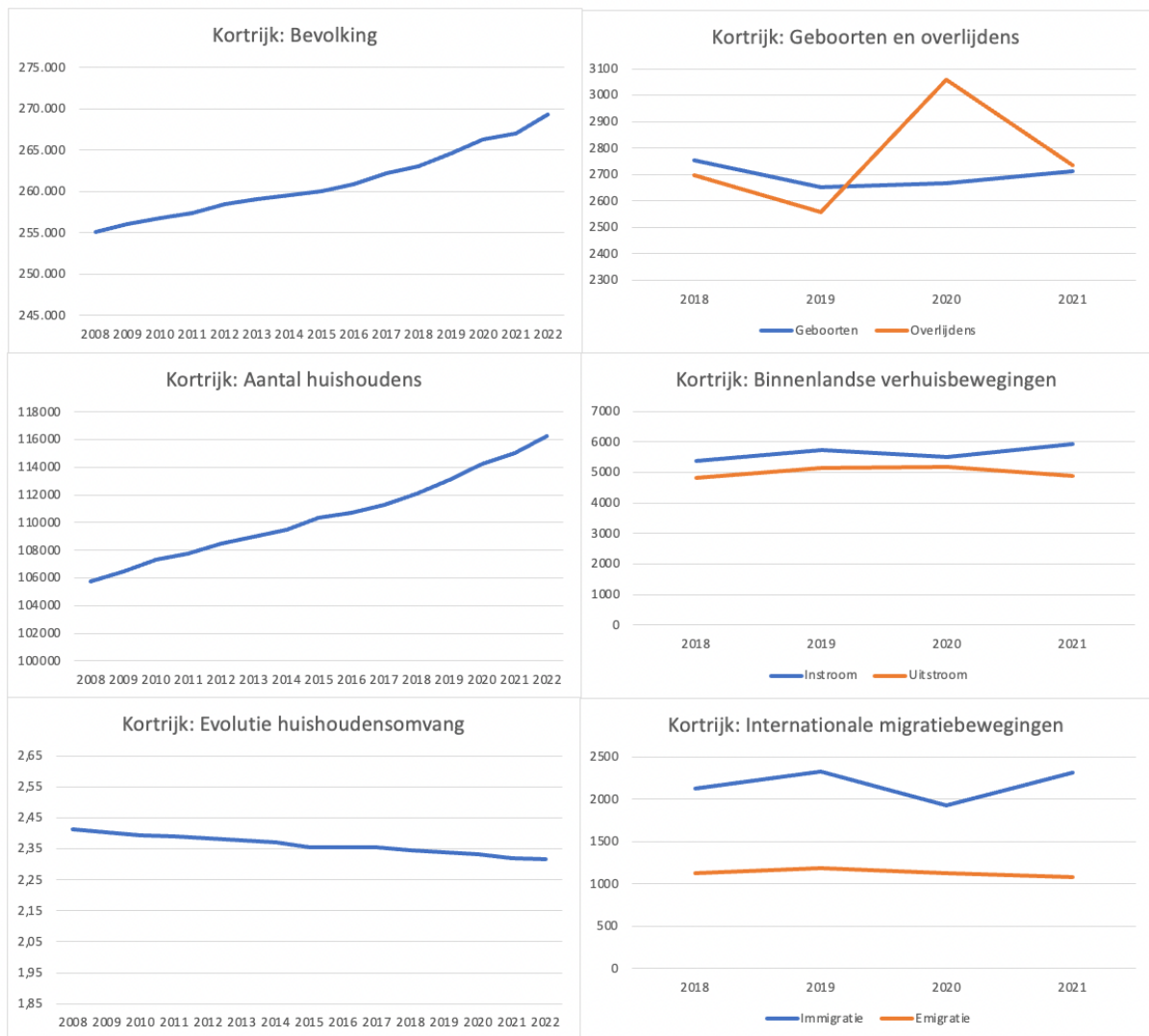
### 3.2. Loop van de bevolking in de West-Vlaamse woonmarkten (2018-2022)

Ter voorbereiding van de nieuwe prognoses worden de meest recente evoluties in kaart gebracht. Doordat de 12 nieuwe woonmarkten geen eenvoudige fusies zijn tussen de 22 oude woonmarkten, gaat de vergelijking met het voorgaande hoofdstuk in de meeste gevallen niet meer op. Toch zullen we telkens de geografische relatie tussen oude en nieuwe woonmarkten bespreken. Als volgorde voor de bespreking wordt de indeling in drie woonmarktprofielen overgenomen. Eerst worden de woonmarkten van het "Positief Arbeidsmarktgedreven" profiel behandeld, vervolgens het profiel "Pensioenmigratie", en als laatste de twee woonmarkten van het profiel "Jonge Brain-Drain". Binnen de profielen wordt de bespreking geordend volgens de bevolkingsomvang van de betrokken woonmarkten, van groot naar klein.

#### 3.2.1. Woonmarkt Kortrijk

Kortrijk is de meestbevolkte van de vijf "positief arbeidsmarktgedreven" woonmarkten. Het grondgebied van de nieuw afgebakende Kortrijkse woonmarkt is in vergelijking met de vorige cyclische herziening wat minder sterk gegroeid dan het geval is in naburige woonmarkten Ieper en Roeselare: in essentie zijn er de kleine woonmarkten Menen, Avelgem en Spiere-Helkijn aan toegevoegd. Het dominante patroon van bevolkingsgroei, zoals we dat in de vorige editie ook al vaststelden, is dan ook niet fundamenteel veranderd.

Figuur 6: Woonmarkt Kortrijk: belangrijkste demografische trends



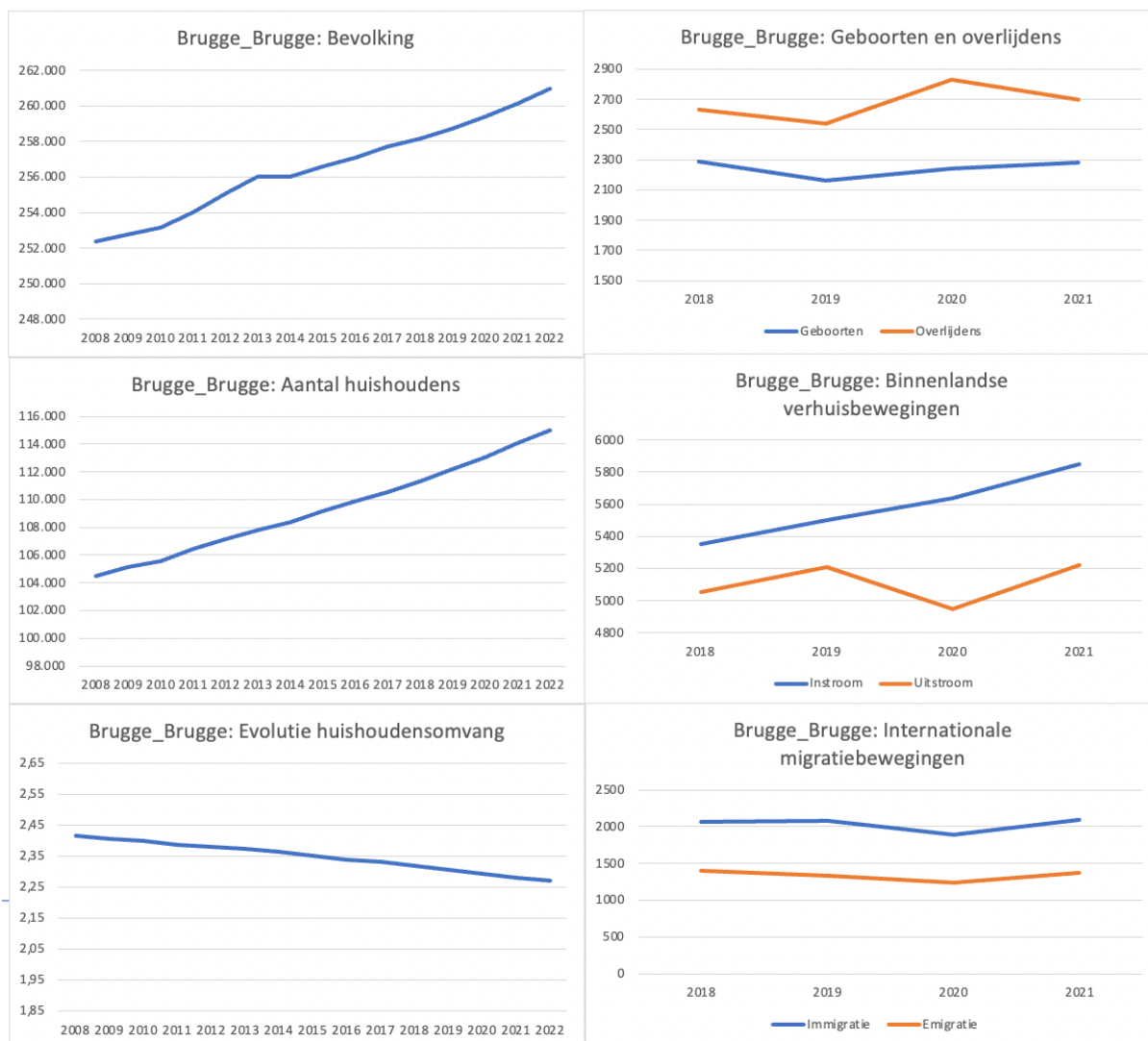
Net zoals in de vier andere woonmarkten van het positief arbeidsmarktgedreven profiel dalen de inkomende verhuisbewegingen en immigraties in het Corona-jaar. De piek in de sterftcijfers van 2020 is in Kortrijk bijzonder opvallend. De oversterfte bevindt zich in de grootteorde van 20%. Maar als we de bevolkingscijfers vanaf 2008 lineair doortrekken, dan ligt 2022 alweer terug op de originele lijn. Met andere woorden, het lijkt erop dat de Corona-effecten in 2020 zeer duidelijk aanwezig waren, maar dat er geen grote effecten zullen overblijven op de langere termijn. Dat geldt ook voor de evolutie van de bevolkingscijfers: de groeitrend vertraagde even in 2020, maar heeft zich intussen weer volledig hersteld.

Woonmarkt Kortrijk kent net zoals alle anderen een daling van de huishoudensgrootte, maar deze daling verloopt wat trager dan elders. Over de volledige observatieperiode van 2008 tot 2022 daalde de omvang van de huishoudens met 0,1. Ter vergelijking: in Brugge waar de huishoudens bij de start al kleiner waren was de daling ongeveer de helft groter (0,15), en in Veurne was dat zelfs ongeveer het dubbele (0,19).

### 3.2.2. Woonmarkt Brugge Deelregio Brugge

Het bevolkingsaantal van woonmarkt Brugge Deelregio Brugge is net wat kleiner dan van woonmarkt Kortrijk en dus komt Deelregio Brugge als tweede aan bod. De woonmarkt telde op 1-1-2022 net geen 261.000 inwoners.

Figuur 7: Woonmarkt Brugge Deelregio Brugge: belangrijkste demografische trends





Daarmee is de nieuwe woonmarkt Brugge zowat 10% sterker bevolkt dan de oude uit de vorige editie. Dat komt doordat de vroegere woonmarkt Torhout er integraal is bijgekomen, samen met de gemeenten Ichtegem en Lichtervelde die voorheen tussen meerdere woonmarkten verdeeld waren. Anderzijds behoort deelgemeente

Zeebrugge nu tot Brugge Deelregio Kust, en dus niet langer tot Deelregio Brugge. Deze woonmarkt wordt ingedeeld bij de typologie van het positief arbeidsmarktgedreven profiel, maar in tegenstelling tot Kortrijk, Waregem en Roeselare is het er geen erg uitgesproken voorbeeld van. Deelregio Brugge is eerder gemengd van karakter met zowel arbeidsmarktgedreven kenmerken (positieve netto-instroom van jonge dertigers), als een markant vestigingsoverschot rond de typische studentenleeftijd.

De voorbije jaren was de bevolking in Woonmarkt Brugge Deelregio Brugge altijd stijgend, zelfs in het jaar 2020. Nochtans waren de effecten van Corona wel degelijk zichtbaar: een stijging van het aantal overlijdens met ongeveer 300 personen, een duidelijke afname van de buitenlandse immigratie maar ook van de emigratie, en een terugval van de uitstroom naar de rest van het land die tegelijk voor een groot deel gecompenseerd werd door een stijging van de instroom uit de rest van België. Het netto-effect van compenserende verhuisbewegingen en migraties bleef daarom relatief beperkt.

De bevolkingsstijging in woonmarkt Brugge gaat gepaard met een stijging van het aantal huishoudens, die zoals elders in de provincie nog geaccentueerd wordt door de gezinsverdunding.

### **3.2.3. Woonmarkt Roeselare**

In vergelijking met de oude woonmarkten uit de vorige editie van de herziening van de woonprogrammatie is Roeselare gegroeid: gemeenten Izegem, Meulebeke en Ingelmunster behoren nu tot woonmarkt Roeselare.

De evolutie van de voorbije jaren in woonmarkt Roeselare lijkt sterk op deze in Kortrijk. Er is ook hier een stabiele groei, die relatief weinig en slechts kortstondig door Corona verstoord werd, en die zich nadien ook vrijwel onmiddellijk herstelde. Net als in Kortrijk zijn - behalve in 2020 - de geboorten en overlijdens zowat in evenwicht, wat wijst op een relatief jonge leeftijdsopbouw. Dat betekent ook dat de overwichten van de instromers ten opzichte van de uitstromers, zowel binnenlands als buitenlands, met hun volle gewicht kunnen bijdragen tot een solide netto aangroei van de bevolking. Alle trends wijzen dus op verderzetting van de historische groei.

Deze groei betreft ook de huishoudens. In Roeselare zijn de huishoudens gemiddeld kleiner geworden tussen 2008 en 2022: de daling bedraagt ongeveer 0,14 eenheden per huishouden. Bevolkingsgroei en gezinsverdunding werken dus samen om de aantallen huishoudens aanzienlijk te doen toenemen.



Figuur 8: Woonmarkt Roeselare: belangrijkste demografische trends



### 3.2.4. Woonmarkt Waregem

Waregem is de voorlaatste van de vijf woonmarkten die we als "positief arbeidsmarktgedreven" bestempelen. Dat karakter blijft in de nieuwe indeling onveranderd, ook al verschoven de woonmarktgrenzen hier en daar wel enigszins. Woonmarkt Waregem deelt dus met Kortrijk en Roeselare een zeer gelijkaardig profiel en verloop, gekenmerkt door een naar West-Vlaamse maatstaven jonge bevolking, een aangehouden groei, en balansen van binnenlandse verhuisbewegingen en buitenlandse migraties die wel wat nadeel ondervonden van de Corona-pandemie, maar die zich daarvan onmiddellijk herstelden. Er is dus in de recente demografische bewegingen weinig aanleiding om verdere groei in twijfel te trekken.

Ook inzake het huishoudensverloop wijkt Waregem niet af van andere positief arbeidsmarktgedreven woonmarkten. De gezinsverdunding met ongeveer 0,18 eenheden tussen 2008 en 2022 is wel wat meer uitgesproken dan het geval was in woonmarkten Kortrijk, Brugge en Roeselare.

Figuur 9: Woonmarkt Waregem: belangrijkste demografische trends



### 3.2.5. Woonmarkt Ruiselede

Ruiselede is de kleinste en laatste van de vijf woonmarkten die tot het positief arbeidsmarktgedreven profiel behoren. Zoals eerder al aangegeven gelijkt Ruiselede op vlak van bevolkingsverloop op de drie anderen, maar is Ruiselede eerder een woongemeente van forensen dan een gemeente met eigen tewerkstelling.

Nu Spiere-Helkijn geen afzonderlijke woonmarkt meer is vormt Ruiselede de kleinste uit de ganse reeks met goed 5.000 inwoners. Het is ook een atypische afbakening aangezien Ruiselede in feite tot een groter migratiebassin behoort dat behalve deze enige West-Vlaamse gemeente volledig in de provincie Oost-Vlaanderen is gelegen. In deze oefening behandelen we Ruiselede alsof het een zelfstandige kleine West-Vlaamse woonmarkt zou zijn, ook al is dat in feite niet het geval.

Op vlak van binnenlandse verhuisstromen is Ruiselede relatief evenwichtig: er is enkel de laatste 2 jaren een matig overwicht van de instroom op de uitstroom. Er is wel een klein maar duidelijk overwicht van buitenlandse immigraties ten opzichte van de emigraties. Verder heeft Ruiselede kennelijk en vrij jonge leeftijdsopbouw, waarin geboorten en overlijdens elkaar min of meer in evenwicht houden. De meeste demografische factoren zijn dus neutraal, maar het kleine migratie-overschot vanuit het buitenland zorgt voor wat groei. Deze groei is ook voor de laatste jaren zichtbaar in de totaalcijfers van de bevolking, maar tussen 2018 en 2019 werd er nog een verlies opgetekend. Hoewel de trend in het verleden niet altijd stabiel was lijkt deze op langere termijn toch licht toenemend.

De alomtegenwoordige gezinsverdunding treft ook deze kleinste woonmarkt, al houden de huishoudens in Ruiselede met gemiddeld 2,42 personen nog vrij goed stand. Dat neemt niet weg dat het klassieke recept voor een toename van het aantal huishoudens – bevolkingstoename + gezinsverdunding – ook hier merkbaar aanwezig is.

Figuur 10: Woonmarkt Ruiselede: belangrijkste demografische trends

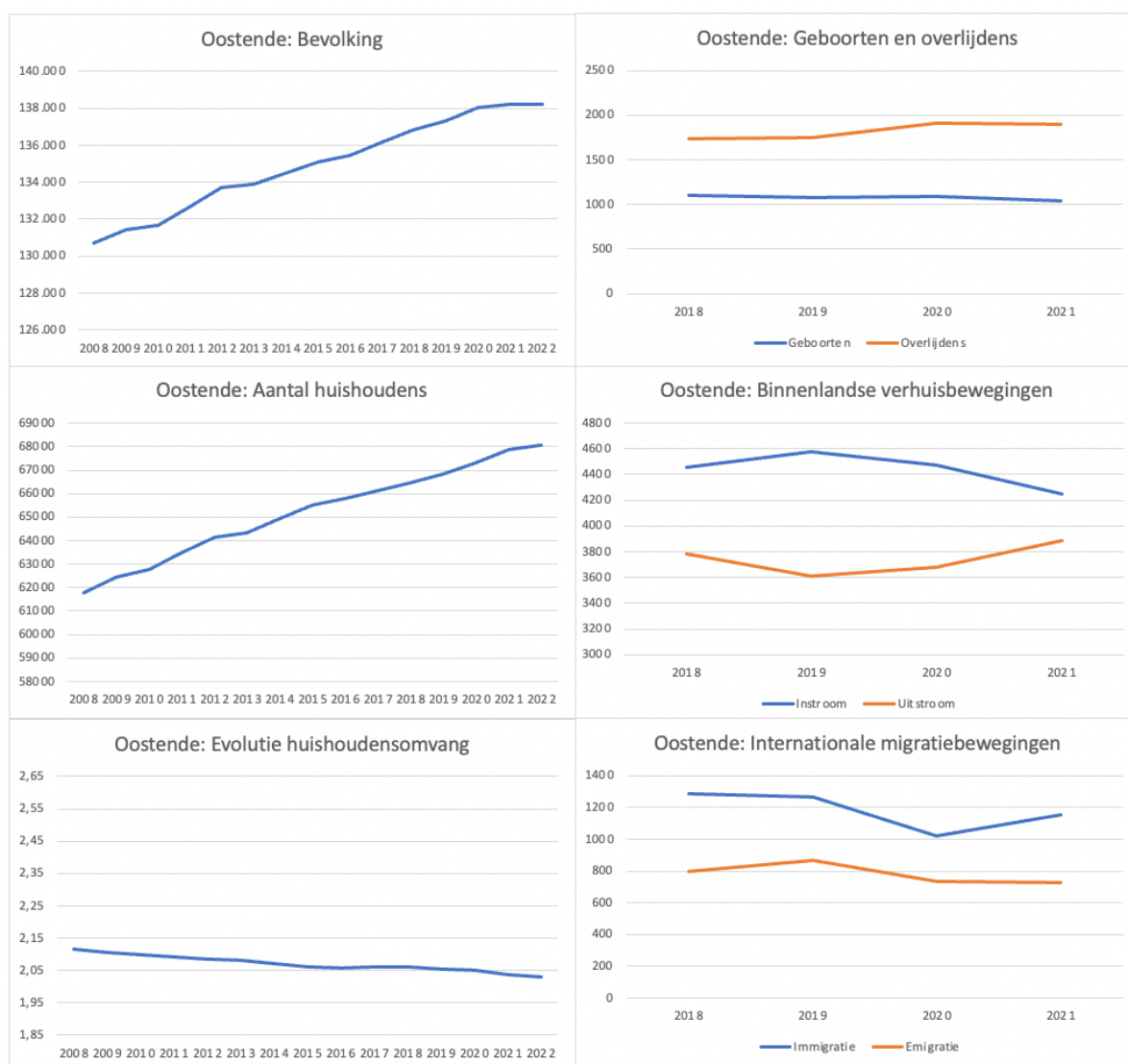


### 3.2.6. Woonmarkt Oostende

Oostende is de grootste en meest talrijke van het woonmarkttype gekenmerkt door pensioenmigratie. De afbakening van deze woonmarkt is vrij vergelijkbaar gebleven met de oude ruimtelijke indeling. Het grootste verschil met de oude situatie is dat Oostende een deel van de gemeente De Haan verliest aan de Brugse deelregio "Kust", en daarvan enkel nog deelgemeente Klemskerke behoudt.

De bevolkingstrend van de laatste 15 jaren was aanvankelijk altijd stijgend, maar de groei stopt in 2021. Dat is vooral te verklaren doordat de instroom vanuit de rest van het land duidelijk vertraagde. In tegenstelling tot de meeste andere woonmarkten had er na 2020 ook geen herstel van de instroom plaats.

Figuur 11: Woonmarkt Oostende: belangrijkste demografische trends



Integendeel, vanaf 2019 kwam er bovenop de afnemende instroom ook nog een toenemende uitstroom naar de rest van België. Wat betreft de buitenlandse immigraties en emigraties is het beeld positiever. Maar de buitenlandse stromen bedragen in volume slechts een kwart van de binnenlandse, en kunnen het binnenlands verlies dus niet goedmaken. Verder zijn er nog lage geboortecijfers in Oostende, in combinatie met sterftecijfers die zich na 2020 niet meteen hersteld hadden. De trends laten dus een groeivertraging verwachten.

De huishoudensaantallen vertonen voorlopig echter weinig groeivertraging, al valt het allerlaatste cijfer voor 2022 wel lager uit dan op basis van de langetermijntrend verwacht zou worden. De gemiddelde huishoudensomvang lag altijd al vrij laag, en daalde verder. Nochtans bleef die omvang tussen zowat 2015 en 2018 min of meer constant, om nadien toch weer verder te dalen. Al bij al verloren de huishoudens gemiddeld 0,12 personen, wat in vergelijking met de andere woonmarkten een vrij beperkte terugval inhoudt.

### 3.2.7. Woonmarkt Brugge Deelregio Kust

Deze nieuwe woonmarkt is ontstaan als samenvoeging van de oude woonmarkten Knokke-Heist en Blankenberge met de Brugse deelgemeente Zeebrugge, en met het oostelijke deel van gemeente De Haan

(Vlissegem, Wenduine). Met een ligging die volledig op de kustlijn gesitueerd is behoort deze woonmarkt ontegensprekelijk tot het profiel "pensioenmigratie". Dat is duidelijk zichtbaar aan de gemiddeld sterk vergrijsde bevolking die jaarlijk dubbel zoveel overlijdens als geboorten telt, en aan de positieve balans van verhuisbewegingen en migraties die het tekort aan geboorten ten opzichte van de overlijdens weer terug enigszins in evenwicht brengt. Maar het is duidelijk dat de bevolkingscijfers de laatste jaren beginnen te stagneren. Hetzelfde kan niet gezegd worden van het aantal huishoudens dat systematisch is blijven stijgen. Maar zelfs in de huishoudenstoename zijn tekenen van groeivertraging zichtbaar.

Figuur 12: Woonmarkt Brugge Deelregio Kust: belangrijkste demografische trends



### 3.2.8. Woonmarkt Veurne

De Veurnse woonmarkt kent op meerdere vlakken een stabiel verloop, waarbij zelfs het Corona-jaar voor weinig opschudding zorgde in de verhuisbewegingen en de migratiecijfers. Maar het is niet uitgesloten dat er zich achter die eerste indrukken toch wel wat bewegingen hebben voltrokken. De nieuwe woonmarkt Veurne is namelijk vrij sterk verschillend van de oude, en bevat nu ook de kustgemeenten Koksijde en De Panne die een geheel ander demografisch profiel hebben dan het hinterland. Daardoor is de Veurnse woonmarkt meteen gemiddeld ouder geworden, zoals ook tot uiting komt in het grote overwicht van de overlijdens tegenover de geboorten. Woonmarkt Veurne behoort dus duidelijk tot het profiel "Pensioenmigratie".

Overigens is de afbakening van deze woonmarkt ook verschoven op het grondgebied van de gemeenten uit dat hinterland. Lo-Reninge behoort niet meer integraal tot Veurne, maar er kwam wel een deel van Alveringem bij (nl. Beveren) en ook van Diksmuide (nl. Oostkerke en Lampernisse).

De meest opvallende trend in Veurne is de sterke recente toename van de buitenlandse instroom. Het gaat om bijna een verdubbeling in 2021 ten opzichte van het cijfers uit 2019. Zelfs in het Corona-jaar stegen de immigratiecijfers, wat een unicum is tussen de 12 woonmarkten. Uiteraard zorgen de vergrijsde kustgemeenten voor een hoog aantal overlijdens, en dus kunnen bevolkingsaantallen alleen op peil blijven door positieve verhuis- en immigratiebalansen. De meest recente cijfers geven aan dat deze balansen inderdaad voldoende positief zijn om niet alleen de bevolking op peil te houden, maar mogelijk zelfs te zorgen voor groei.

Zoals verderop zal blijken is de toename van de buitenlandse instroom in woonmarkt Veurne grotendeels op rekening te schrijven van het heropende asielcentrum van Koksijde. Verder zijn de huishoudenstrends in Veurne dezelfde als elders: groeiende aantallen huishoudens en een dalende gezinsomvang.

Figuur 13: Woonmarkt Veurne: belangrijkste demografische trends





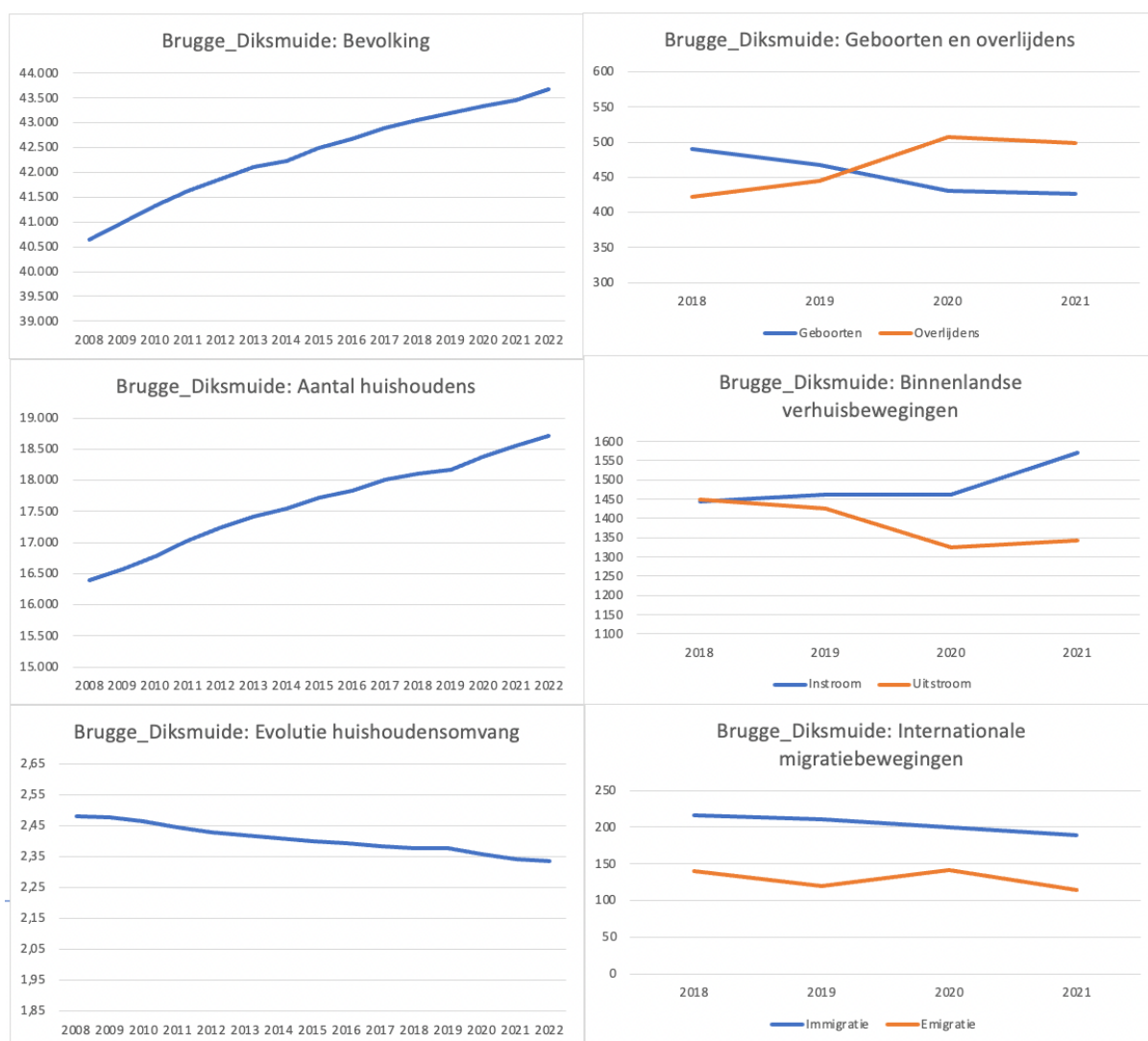
### 3.2.9. Woonmarkt Brugge Deelregio Diksmuide

In deze editie van de cyclische herziening woonprogrammatie werd de woonmarkt Diksmuide afgesplitst van de grote woonmarkt Brugge. Tegelijk zijn de buitengrenzen verschoven ten opzichte van de afbakening van de oefening uit 2017, waardoor woonmarkt Diksmuide getalsmatig is gegroeid tot zowat het dubbele van de vroegere omvang. De vergelijking met de studie uit 2017 gaat dus niet meer op.

Volgens de gebruikte woonmarkttypologie behoort Brugge Deelregio Diksmuide tot het profiel "Pensioenmigratie", ook al is dat om een tweetal redenen niet zo evident. Het typische vestigingsoverschot vanaf leeftijden rond 45 jaar blijft hier namelijk relatief beperkt, zeker in vergelijking met woonmarkten waarin de kustgemeenten de doorslag geven. De tweede reden is dat het zwaartepunt van dat vestigingsoverschot niet vlak bij de pensioenleeftijd ligt, maar eerder gelijkmatig gespreid is tussen 45 en 65 jaar. Desalniettemin zal dit verhuisprofiel op termijn de bevolking van jonge gepensioneerden merkbaar opdrijven.

Brugge Deelregio Diksmuide is een dynamische woonmarkt, met een bevolkingsgroei van 7,5% tussen 2008 en 2022: enkel Roeselare groeide nog een fractie sneller. Tot enkele jaren geleden wist Diksmuide zelfs nog een geboortenoverschot op te tekenen, wat slechts in een kleine minderheid van West-Vlaamse woonmarkten het geval was. Aangezien ook de verhuis- en migratiebewegingen telkens een positief saldo vertonen zijn meerdere ingrediënten aanwezig om ook voor de toekomst een stevige bevolkingsgroei te verwachten. Dat deze groei ook het aantal huishoudens zal treffen wordt niet betwijfeld: de alomtegenwoordige gezinsverduunning versterkt namelijk nog het zuiver demografisch effect.

Figuur 14: Woonmarkt Brugge Deelregio Diksmuide: belangrijkste demografische trends

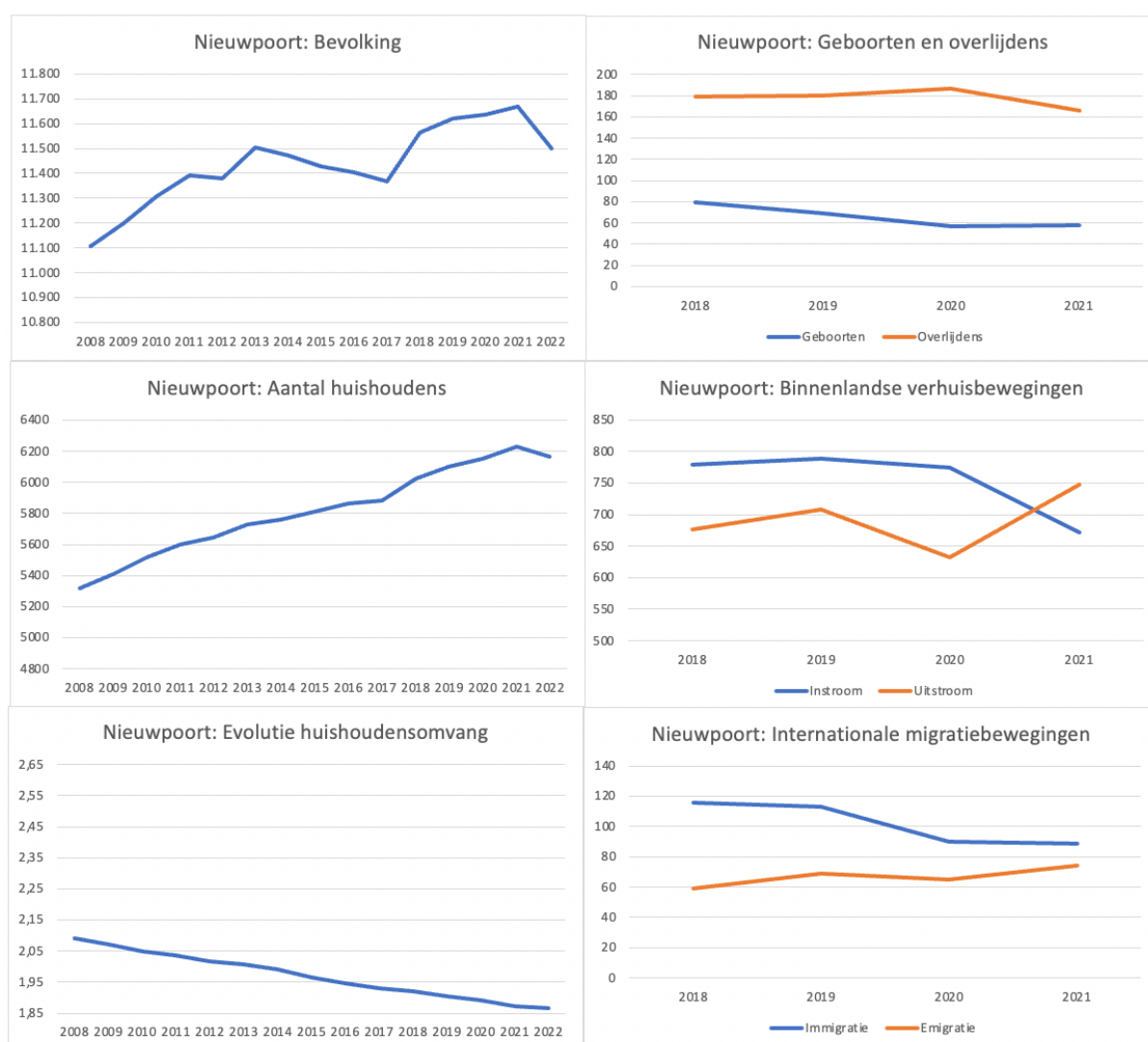


### 3.2.10. Woonmarkt Nieuwpoort

Nieuwpoort is de vijfde en laatste woonmarkt die door profiel "Pensioenmigratie" gekenmerkt wordt. In deze studie is het op meerdere vlakken een buitenbeentje. Eerst en vooral is het samen met Brugge Deelregio Kust de enige woonmarkt waarvan het zwaartepunt volledig aan de kust gelegen is. De begrenzing is dezelfde gebleven als in de oude indeling. Het is met haar 11.500 inwoners ook één van de kleinste woonmarkten.

In het Coronajaar 2020 valt vooral de sterke daling van de uitstroom naar de rest van het land op. Het lijkt erop dat kustbewoners met verhuisplannen naar het binnenland deze plannen in 2020 nog even uitstelden. Het is niet onwaarschijnlijk dat de aantrekkelijkheid van wonen aan de kust ten tijde van Corona-beperkingen achter die trend zit. In elk geval blijkt in Nieuwpoort dat de uitstroomcijfers nadien sterk stegen, alsof het om de inhaal van die uitgestelde vertrekbewegingen ging. Omdat het niet meteen duidelijk is of een dergelijk Corona-effect op de verhuisstromen ook in de andere kustgemeenten plaatsvond wordt die vraag verderop nog afzonderlijk behandeld, dus onafhankelijk van de 12 woonmarkten.

Figuur 15: Woonmarkt Nieuwpoort: belangrijkste demografische trends



Het verloop van de interne verhuiscbewegingen tussen het Corona-jaar 2020 en het "hersteljaar" 2021 komt neer op een bijzonder sterke daling van de instroom en een even opvallende stijging van de uitstroom in 2021. Het resultaat is dat de binnenlandse verhuiscbalans als enige van de vijf woonmarkten met een profiel van "Pensioenmigratie" negatief werd in het jaar 2021. Aangezien kustgemeenten met hun oude bevolking en laag geboortencijfer enkel door een aanhoudende instroom vanuit het binnenland hun bevolkingcijfer op peil



kunnen houden, staat dat negatief binnenlands saldo in 2021 gelijk met een krimprisico. Ook woonmarkten Brugge Deelregio Kust, Oostende en Veurne kenden een daling van de instroom en een stijgende uitstroom in 2021. Maar nergens gebeurde dat zo uitgesproken als in Nieuwpoort. Zoals verderop zal blijken vormen deze vier kustgebonden woonmarkten met "Pensioenmigratie" het spiegelbeeld van wat er na het Corona-jaar gebeurde in de vijf woonmarkten van het "Positief Arbeidsmarktgedreven" profiel. Daar steeg namelijk de instroom vanuit de rest van het land terwijl de uitstroom daalde. In demografische termen was 2021 dus geen hersteljaar in de kustgebonden woonmarkten, zoals dat wel het geval was in de meeste andere woonmarkten.

Verder stellen we in Woonmarkt Nieuwpoort nog vast dat de sterftcijfers in sterke mate de geboortencijfers overtreffen, wat zoals bekend samenhangt met de typische zeer oude leeftijdsopbouw van de kustbevolking. Maar het is wel verrassend dat de Corona-oversterfte in Nieuwpoort beperkt is gebleven. Waarschijnlijk zijn de meest fragiele ouderen, waaronder veel slachtoffers gevallen zijn en die in andere woonmarkten meestal in rusthuizen verblijven, beduidend minder sterk vertegenwoordigd onder de Nieuwpoortse bevolking.

Als we voor de Nieuwpoortse woonmarkt alle factoren overlopen, dan wijzen deze zowat allemaal op groeivertraging of zelfs op aangekondigde krimp. Het overschot van de instroom ten opzichte van de uitstroom daalt stelselmatig en dit zowel voor binnenlandse als buitenlandse bewegingen. Het aantal geboorten dat hoe dan ook al vrij laag was, daalt nog met een kwart tussen 2018 en 2022. Het enige lichtpuntje zijn de sterftcijfers die dalend zijn, maar in tegenstelling tot verhuisbewegingen is dat vooral een leeftijdseffect. Ook tussen 2013 en 2017 kende de Nieuwpoortse woonmarkt al een bevolkingsdaling. Het is dus niet uitgesloten dat er weer een kleine daling in het verschiet ligt.

Ook inzake huishoudensstructuur is de Nieuwpoortse woonmarkt een buitenbeentje. Met gemiddeld minder dan 2,1 personen per huishoudens scoorde deze woonmarkt al bijzonder laag in 2008, en nadien volgde een verdere daling in sneltempo. Gedurende de observatieperiode viel de huishoudensgrootte met ongeveer 0,24 eenheden terug tegen 2022, om te eindigen op 1,86. Als we alle stukken van de puzzel bij elkaar leggen, dan lijkt het er sterk op dat vooral de vervanging van grotere door alsmear kleinere huishoudens verantwoordelijk is voor de stagnerende bevolkingscijfers. Behalve tijdens het laatste jaar, waren de huishoudensaantallen immers altijd stijgend.

### **3.2.11. Woonmarkt Ieper**

Met Ieper verlaten we de woonmarkten van het type "Pensioenmigratie" om in te zoomen op het profiel "Jonge Brain-Drain". De nieuw afgebakende Ieperse woonmarkt is grofweg de som van de oude woonmarkten Ieper en Poperinge. Ze bevat een aantal gemeenten die als krimpbedreigd beschouwd kunnen worden. De bevolkingsdaling na 2012 hangt daar ook mee samen, maar sedert 2019 lijkt het tij gekeerd te zijn.

De bevolking van woonmarkt Ieper bedraagt ongeveer 90.000 inwoners, en kende de laatste jaren een licht onregelmatig verloop. Het jaar 2020 kende een duidelijke bevolkingsdaling, maar het valt op dat die daling in 2022 niet alleen is goedgeemaakt, maar zelfs naar een stijging is omgekeerd. Zonder het bijzondere jaar 2020 zouden we dus spreken van voorzichtige ommekeer naar bevolkingsgroei. Het toenemend geboortencijfer wijst ook in deze richting. Nochtans verliest de Ieperse woonmarkt nog steeds inwoners rond de leeftijd van afstuderen, zodat het terecht tot het profiel "Jonge Brain-Drain" gerekend wordt.

Het zo markante effect van het Coronajaar in Ieper is te verklaren doordat de verhuisstromen en migratiestromen elkaar in deze woonmarkt minder sterk compenseren dan het geval was in bijvoorbeeld Kortrijk. Met ongeveer 200 extra overlijdens was het Corona-effect in relatieve termen ook vrij sterk aanwezig. Maar voor het laatste jaar valt op hoe sterk de migratiecijfers terug opveren, en dus het genoemde groeierstel weer ondersteunen.

Figuur 16: Woonmarkt leper: belangrijkste demografische trends



In 2008 behoorden de huishoudens van de leperse woonmarkt met gemiddeld 2,50 personen tot de grootste van de provincie (op plaats 3 van de 12). Maar nadien kenden ze een sterke verdunning, zodat leper nu tot de middenmoters behoort in termen van huishoudensomvang. Hoewel grotendeels te verklaren door deze gezinsverdunning is het toch markant dat de eerder grillige evolutie van de bevolkingstotalen niet wegneemt dat de huishoudensaantallen aan een vrij regelmatig tempo blijven toenemen.

### 3.2.12. Woonmarkt Tielt

Tielt is een relatief kleine woonmarkt, die enkel bestaat uit de gemeenten Pittem en Tielt. Het is ook een relatief jonge woonmarkt waar geboortecijfers en overlijdens ongeveer hetzelfde volume hebben. Net zoals elders vormt het jaar 2020 een tijdelijke uitzondering met verhoogde sterfte.

De bevolkingscijfers waren de voorbije 15 jaren altijd stijgend, opnieuw met 2020 als uitzondering. Het laatste jaar gingen de cijfers weer opwaarts, maar voorlopig nog onvoldoende om het verlies van 2020 goed te maken. Wanneer we meer in detail naar de verhuisbewegingen kijken, dan valt op dat Tielt een overschot aan vertrekkers heeft. De binnenlandse verhuisbalans is dus negatief, en tussen 2018 en 2020 zelfs in toenemende mate. Het netto-verlies van inwoners situeert zich sterk in de leeftijdsgroep rond 25 jaar, dus bij afstuderen en thuisverlaten. Daarom wordt Tielt tot de woonmarkten van het profiel "Jonge Brain-Drain" gerekend. In het verleden was de positieve buitenlandse migratiebalans voldoende groot om het verlies richting binnenland

goed te maken. Het is moeilijk uit te maken hoe de trend er zou uitgezien hebben zonder het Corona-jaar, maar een vertraging van de groei behoort tot de mogelijkheden.

De aantallen huishoudens tonen geen groeivertraging. Gedreven door aanhoudende gezinsverdunding worden zelfs stagnerende bevolkingsaantallen vertaald in een aanhoudend stijgend aantal huishoudens.

Figuur 17: Woonmarkt Tiel: belangrijkste demografische trends



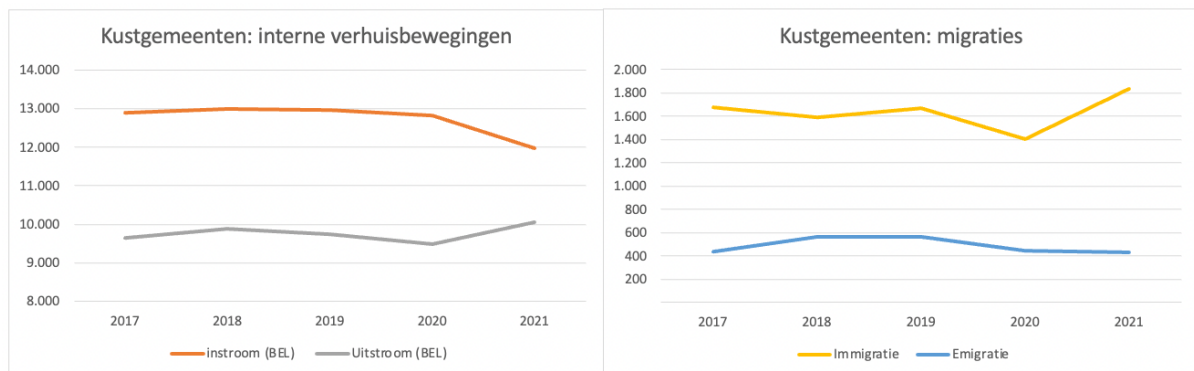
### 3.2.13. De kustgemeenten afzonderlijk onder de loupe

Het bijzondere demografische karakter van de kustgemeenten is bekend: ze worden gekenmerkt door een sterk vergrijsde bevolking die afhankelijk is van een aanhoudende instroom vanuit andere oorden om de hoge sterftecijfers in de oudere bevolking te compenseren. Door een laag aantal jonge gezinnen draagt het geboortecijfer immers relatief weinig bij.

Voor het Corona-jaar 2020 zijn er vermoedens dat de factoren die elders voor groeivertraging of krimp hadden gezorgd, aan de kust misschien het omgekeerde effect hadden. De kust was immers voor velen een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving toen reisbeperkingen het voor niet-inwoners moeilijk maakten om er te vertoeven. Aangezien alleen Nieuwpoort en Brugge Deelregio Kust nog overblijven als volledig kustgebonden woonmarkten kunnen we dit effect niet onverdond waarnemen in de rest van de kuststrook. Daarom onderzoeken we hier afzonderlijk de verhuistrends van de laatste jaren in de afzonderlijke kustgemeenten.

Wanneer de 9 kustgemeenten samengenomen worden, dan blijkt eerst en vooral dat in 2020 de normale jaarlijkse uitstroom naar het binnenland vertraagde (Figuur 18). De daling bedroeg in totaal ongeveer 500 personen op een totaal van gemiddeld een kleine 10.000 kustverlaters per jaar, wat overeenkomt met 5%. Daarnaast noteren we geen verhoging van de instroom, hooguit een kleine vertraging van de lichtjes dalende instroomtrend. Zoals verwacht kon worden viel de instroom vanuit het buitenland sterker terug, namelijk met ongeveer 270 personen op een totaal dat normaliter rond 1.600 schommelt (bijna -17%). Die daling van de instroom uit het buitenland heeft zich overigens anno 2022 meer dan hersteld. Het cijfer ligt namelijk zowat 150 eenheden hoger dan voor de Corona-pandemie. Maar die recente groei is volledig op rekening te schrijven van de heropening van het asielcentrum op grondgebied Koksijde.

Figuur 18: Interne verhuisbewegingen en internationale migraties: som van alle kustgemeenten



Wanneer we de kustgemeenten afzonderlijk overlopen dan vertonen deze niet allemaal dezelfde trend (Figuren 19, 20 en 21). Een aantal onder hen, zoals Blankenberge, De Panne en Oostende kennen net zoals Nieuwpoort in 2020 een duidelijke terugval in de uitstroom naar de rest van het land. Slechts enkelen zoals De Haan en Oostende zien de instroom uit het binnenland duidelijk stijgen.

Voor wat de uitstroom naar het buitenland betreft is het beeld sterk gemengd, met zowel stijgingen als dalingen in het Corona-jaar, maar zonder duidelijke trend. Paradoxaal genoeg zijn er een aantal kustgemeenten die in 2020 hun buitenlandse instroom zagen toenemen (De Panne en De Haan). De algemene tendens is echter - zoals te verwachten was - een daling in dat jaar (Oostende, Knokke-Heist, Bredene, Blankenberge en Nieuwpoort).

Figuur 19: Interne verhuisbewegingen en internationale migraties: Nieuwpoort, Blankenberge en Bredene



Samengevat kan dus gesteld worden dat wie een vaste stek aan de kust had soms nog wat langer aan de kust bleef wonen en de verhuisplannen wellicht uitstelde tot de Corona-beperkingen voorbij waren. Nieuwe instroom (met domicilie) daarentegen, bleef zeer beperkt en was meestal zelfs afwezig. Ondanks enkele uitzonderingen had de buitenlandse instroom naar de kustgemeenten wel te lijden onder Corona, en de achteruitgang in 2020 is voorlopig niet terug ingehaald. Een uitzondering op deze regel is de gemeente Koksijde waar de heropening van het asielcentrum zorgde voor een hogere buitenlandse instroom. Inhoudelijk staat dit echter los van de evoluties in andere kustgemeenten.

Figuur 20: Interne verhuisbewegingen en internationale migraties: De Haan, De Panne en Knokke-Heist



Figuur 21: Interne verhuisbewegingen en internationale migraties: Koksijde, Middelkerke en Oostende



## 4. Prognoses voor de komende planperiode

### 4.1. Sturende elementen en scenario's

De kwaliteitsanalyse van de resultaten van de prognoseronde 2017 heeft getoond dat de meerwaarde van het gebruik van langere observatieperiodes (=meerdere basisjaren voor inschatting van het demografische regime) in veel gevallen sterker doorweegt dan het nadeel door verlies aan actualiteitswaarde. Bovendien zijn de jaren 2020 en 2021 meestal afwijkend ten opzichte van de langetermijntrends. Als Coronajaar kenden een aantal evoluties in 2020 een vertraging. Het jaar 2021 daarentegen kende weer een inhaalbeweging die het verlies uit het vorige jaar grotendeels goedmaakte. We hebben in samenspraak met de stuurgroep beslist om in deze woelige jaren voor de meest robuuste aanpak te kiezen. Concreet betekent dat een keuze voor een drie jaar durende observatieperiode (2019, 2020 en 2021) om in elke woonmarkt het volume en de leeftijdsverdeling in te schatten van de geboorten, de overlijdens en de verhuisbewegingen binnen en over de landsgrenzen. Dat vormt dus een brede nulmeting.

Vervolgens moet een keuze gemaakt worden inzake toekomstverloop van geboorten, overlijdens en verhuisbewegingen/migraties. Ook op dat punt heb we voor voorzichtigheid gekozen. Het is namelijk uit de cijfers moeilijk om een onderscheid te maken tussen enerzijds "harde" trends en anderzijds periodeschommelingen ten gevolge van de voorbije pandemie. Daarom is gekozen voor stabiliteit op vlak van geboorten en migraties, omdat deze factoren zo periodegevoelig waren. We voorzien dus voor de komende 10 jaren geen stijging of daling van het relatieve peil van vruchtbaarheid en migratie. Voor de mortaliteit maken we echter een uitzondering. Er is immers redelijkerwijze geen twijfel mogelijk dat de sterftcijfers eerst terugkeren naar hun normale peil van voor de pandemie, en vervolgens systematisch zullen dalen zoals sedert de Tweede Wereldoorlog altijd het geval was. De eerste fase daarvan, de terugkeer naar het "oude normaal", is nu al zichtbaar in de cijfers. We gaan dus voor de toekomst uit van een toenemende levensverwachting, die zoals in het verleden een fractie sneller gaat voor mannen dan voor vrouwen. Uiteindelijk zal dan in 2032 de levensverwachting volgens de prognose één jaar tot anderhalf jaar hoger liggen dan vandaag.

Daarmee zijn de kaarten gelegd voor de prognose van de bevolking: een voortzetting van de leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers, verhuiscijfers en migratiecijfers op het gemiddelde niveau van de laatste drie jaren, en een kleine daling van de sterftcijfers.

De laatste stap van de prognoses is het doorvertalen van bevolkingscijfers in aantallen huishoudens van verschillende types. Deze bewerking gebeurt door gebruik te maken van zogenaamde lidmaatschapsgraden (membership rates). Dat zijn de kansen voor mannen en vrouwen behorende tot elke leeftijdsgroep om diverse huishoudenposities in te nemen. De huishoudenstypes zijn: SING (alleenwonende), UN10 (behorend tot een koppel zonder inwonende kinderen), UN1+ (koppel met inwonende kinderen), CUN1 (kind dat bij een koppel woont), H1PA (alleenstaande ouder van een inwonend kind), C1PA (kind dat bij een alleenstaande ouder verblijft), OMEM (andere persoon inwonend bij één van bovenvermelde huishoudenstypes), OTHR (andere huishoudenstypes behalve koppels, alleenstaanden en alleenstaande ouders) en COLL (collectieve huishoudens). Kinderen van gescheiden ouders worden toegewezen aan de ouder waarbij ze gedomicilieerd zijn volgens het Rijksregister, vaak de moeder. We maken geen prognose van het aantal collectieve huishoudens. Woonzorgcentra en bejaardentehuizen, ziekenhuizen, gevangenissen, kazernes en andere instellingen waar personen zich kunnen domiciliëren zijn dus niet opgenomen in de berekende aantallen huishoudens. Anderzijds moet onthouden worden dat de bewoners van die collectieve huishoudens wel in de bevolkingsprognose opgenomen zijn.

De lidmaatschapsgraden worden berekend voor de drie laatste jaren (2019-2022). Hun gemiddelde wordt als uitgangspunt voor de prognoses genomen. Vervolgens wordt ook de gemiddelde jaartrend in de lidmaatschapsgraden berekend, volgens de stijging of daling die we de laatste drie jaren observeerden. Deze jaartrend wordt doorgetrokken in de toekomst, maar wordt geleidelijk afgebouwd jaar na jaar. In het eerste projectieinterval van deze prognose (2022-2027), zal de trend gemiddeld ongeveer 75% bedragen van het vroeger geobserveerde jaarverschil. In de volgende periode (2027-2032) zakt de trend verder af om uiteindelijk helemaal stil te vallen. Dat is analoog aan de werkwijze uit 2017.

Aangezien in het voorgaande hoofdstuk al bleek dat de gezinsverdunding zich is blijven verderzetten in alle West-Vlaamse woonmarkten zal het aantal huishoudens sterker blijven stijgen dan het aantal inwoners. De



gezinsverdunding wordt grotendeels bepaald door twee factoren. De eerste is dat de lidmaatschapsgraden om te behoren tot kleine gezinnen - met de alleenstaanden voorop – op de meeste leeftijden in stijgende lijn gaan. Nochtans mag niet vergeten worden dat er zich onder de alleenstaanden ook heel wat ouders bevinden waarvan de kinderen bij de andere ouder gedomicileerd zijn, en die een tweede thuis bieden aan deze kinderen bijvoorbeeld in het kader van co-ouderschap. De tweede factor is de vergrijzing: ouderen zijn vaker alleenstaand, en intacte koppels hebben zelden nog inwonende kinderen. De doorgaans kleinere huishoudens van oudere inwoners drukken zo de gemiddelde huishoudensgrootte naar beneden. Anderzijds behoren ouderen in een rust- en verzorgingsinstelling meestal tot de collectieve huishoudens, en deze zijn net veel groter dan het gemiddelde. Dat rusthuiseffect komt in onze cijfers echter niet tot uiting, omdat de collectieve huishoudens buiten de prognose blijven.

In het licht van de vergrijzing, die in de komende 5 à 10 jaren stilaan naar haar hoogtepunt toegroeit, is het huisvestingsgedrag van de ouderen dus cruciaal voor de woningvraag. Zelfstandig wonen tot op hoge leeftijd is uiteraard wenselijk, maar het plaatst een sterke druk op een specifiek segment van de woonmarkt. De tijd waarin de woningvraag gedomineerd werd door thuisverlaters of jonge koppels is dus voorbij. Vandaag en meer nog in de toekomst zijn de ouderen aan zet.

## **4.2. Resultaten van de prognoses van bevolking en huishoudens**

### **4.2.1. Bevolkingscijfers**

De grote trend in de prognoseresultaten is dat de bevolkingstoename in de meeste West-Vlaamse woonmarkten ook nog de komende planperiode zal blijven aanhouden. Toch mildert de groei merkbaar ten opzichte van het verleden. In twee van de 12 woonmarkten, namelijk in Nieuwpoort en Brugge Deelregio Kust, dalen zelfs de cijfers. De daling blijft wel beperkt: ongeveer 1% in de komende tien jaar. Woonmarkt Leper, die in het verleden al wat bevolkingsdaling kende, lijkt niet meer onmiddellijk krimpbedreigd.

Behalve Nieuwpoort zijn er nog enkele andere woonmarkten waar de groei zo goed als stilvalt. Enerzijds is dat woonmarkt Tielt, waar de vroegere trend stijgend was, maar de laatste jaren al sterk begon te vertragen. Volgens onze prognose zal Tielt de grens van 27.500 inwoners ook de volgende jaren niet bereiken. In procenten uitgedrukt groeit Tielt in de komende tien jaren nog met 0,4%.

Woonmarkt Veurne kende de voorbije 10 à 15 jaren een meer onregelmatig verloop van de bevolkingsaantallen, maar ook daar was de historische trend overwegend stijgend. Woonmarkt Veurne blijft steken net onder de 52.000 inwoners, wat een aangroei over tien jaar met 0,5% inhoudt.

Woonmarkt Oostende is eerder een middenmoter in termen van groeicijfers: in 2027 zal het met ongeveer een half percent gegroeid zijn, om in 2032 net onder 1% aangroei te blijven. Daarmee laat Oostende de andere woonmarkten van de Kust achter zich. De vier woonmarkten aan de kustlijn behoren allemaal tot het type "Pensioenmigratie". De enige woonmarkt van dat type die niet aan de kust is gelegen, is Brugge Deelregio Diksmuide. Deze laatste valt op als bijzonder sterke groeipool (+3,3% tussen 2022 en 2032). Pensioenmigratie op kleinere schaal en bevolkingsgroei kunnen dus wel degelijk hand in hand gaan.

Als eerste van de vijf woonmarkten van het "positief arbeidsmarktgedreven" profiel, komt Ruiselede aan bod. Woonmarkt Ruiselede is in vergelijking met de anderen een vrij stevige groeipool, vooral gedreven door instroom vanuit de rest van België. Met 1% voor de komende vijf jaar en 2% over tien jaar lijkt de groei niet meteen te vertragen.

Bij de bespreking van de recente demografische trends werd al vermeld dat woonmarkten Kortrijk, Roeselare en Waregem in demografische termen behoorlijk gelijkaardig zijn. Dat blijkt ook uit de prognoses. Het zijn allemaal sterke groeipolen onder de twaalf woonmarkten, met in 2032 een aangroei met 2,6% in woonmarkt Kortrijk, met 2,5% in Roeselare, en met 2,3% in Waregem. Woonmarkt Brugge Deelregio Brugge sluit hier onmiddellijk bij aan: de bevolkingsgroei bedraagt er 2,2%. Deze groeiverwachtingen liggen echter in de vier gevallen (maar vooral in Roeselare en Waregem) flink lager dan een vijftal jaren geleden. Ook in de sterkst groeiende woonmarkten van de provincie vertraagt dus het groeitempo.

#### 4.2.2. Huishoudensaantallen en huishoudensgrootte

Huishoudens en bewoonde woningen staan aan elkaar gelijk: daarvoor zorgt de domiciliëring van gezinsleden op een gezamenlijk woningadres. Groei of krimp van het aantal huishoudens kan dus meteen doorvertaald worden naar groei of krimp in de woningvraag voor permanente bewoning van huishoudens (=domicilies). Dat geldt ook voor de kwalitatieve zijde van de woningvraag: alsmear kleinere huishoudens vragen om steeds kleinere woningen. Maar het zou te eenvoudig zijn om de confrontatie van woningvraag en huishoudenssamenstelling te voeren door enkel naar de gemiddelden te kijken. De bevolking bestaat immers niet uitsluitend uit huishoudens van gemiddelde grootte, maar uit een veel breder spectrum van huishoudenstypes die verschillen in omvang, in leeftijd, en naargelang er kinderen verblijven of niet. Bij dat laatste punt moet nog opgemerkt worden dat kinderen van gescheiden ouders slechts toegerekend worden aan het huishouden van domicilie. De woonbehoefte van kinderen in co-ouderschap of andere vormen van alternerend wonen worden dus slechts bij één ouder in rekenschap gebracht, en niet bij de andere.

In grote lijnen volgt de toekomstige loop van het aantal huishoudens de loop van de bevolking. Maar dat gebeurt niet perfect rechtlijnig. De huishoudens worden geleidelijk wat kleiner, en dus resulteert de meestal zeer kleine aangroei van de bevolking in een net wat grotere toename van het aantal huishoudens. Maar de gemiddelde huishoudensgrootte varieert sterk tussen de woonmarkten onderling. De meest vergrijsde woonmarkten hebben tegelijk de minst omvangrijke gezinnen. Het zal niet verbazen dat de woonmarkten die veel jonge volwassenen en dertigers aantrekken, doorgaans ook de grootste huishoudens hebben.

De omvang van gezinnen wordt in principe bepaald door het type gezinskern (een koppel versus een niet-gepartnerde volwassene), en vervolgens door de bijkomende inwonende gezinsleden. Dat zijn meestal de kinderen, maar steeds vaker ook andere inwonende personen. Achter de trend van gezinsverduunning gaan dus een aantal afzonderlijke tendenzen schuil die de samenstelling van de gezinskern bepalen, maar ook het aantal inwonende personen. Op die manier heeft bijvoorbeeld de toename van de levensverwachting een dubbel effect. Het veroorzaakt grotere aantallen ouderen, die verblijven in kleinere huishoudens aangezien de kinderen al lang het ouderlijk huis verlaten hebben. Maar dezelfde toename van de levensverwachting brengt ook met zich mee dat oudere koppels meer kans hebben om samen te overleven tot op hoge leeftijd in plaats van te verweduwen. Er zijn dus zowel gezinsverduunnende als gezinsvergrotenende aspecten aan de vergrijzing.

Een andere tendens die steeds meer zichtbaar wordt in de bevolking is de verspreiding van alternatieve gezinsvormen. Zo groeit geleidelijk het aandeel van de huishoudens van het type "Andere" uit de LIPRO gezinstypologie. Met "Andere" huishoudenstypes worden gezinnen bedoeld die **niet** opgebouwd zijn rond één koppel of één alleenstaande, met hun eventuele kinderen. Het gaat dus om huishoudens waarin meerdere koppels of gezinskernen samenleven. Dat kunnen generaties binnen dezelfde familie zijn, of onverwante koppels en onverwante alleenstaanden zoals bij co-housing. Tegelijk stijgt ook het aandeel van "andere" personen die inwonen bij koppels of bij éénoudergezinnen. Het gaat nog steeds om een minderheid, en de groep "anderen" dekt ook hier vele ladingen. De "anderen" zijn niet de partners of de inwonende kinderen van de referentiepersoon (het gezinshoofd). Het kan bijvoorbeeld gaan om verdere verwanten, om partners van de kinderen, om inwonend huispersoneel, of om losse inwonende personen zonder verwantschap of affectieve band met het kerngezin. Hoewel de aantallen nog vrij beperkt zijn is er al een klein effect te zien, waarbij gezinnen enerzijds krimpen door een laag aantal inwonende kinderen, maar tegelijk ook weer wat groeien door toename van het aantal andere inwonende personen. De stijging van het aantal inwonende "anderen" gaat gepaard met een uitstel van het thuisverlaten van de kinderen ("hotel mama"), en wordt naast sociologische factoren wellicht ook verklaard door de stijgende kost van het wonen.

Dat samenspel van verschillende factoren heeft een duidelijke weerslag op de resultaten van de huishoudensprognoses. Maar de dominante kracht in dat samenspel is toch wel de gezinsverduunning. Deze gezinsverduunning volstaat net om Nieuwpoort en Brugge Deelregio Kust met hun dalende bevolkingscijfers de komende vijf jaren uit de rode cijfers te houden qua aantal huishoudens. Nadien blijft het aantal huishoudens er nagenoeg constant. Met 1,87 personen per huishoudens en het hoogste aandeel éénpersoonshuishoudens (45%) had Nieuwpoort in 2022 al de kleinste gezinnen, en verdere gezinskrimp is er dus beperkt.

Als we de woonmarkten overlopen in stijgende volgorde van hun groeicijfers, dan is Tielt als volgende aan de beurt. Het aantal huishoudens neemt er in de komende tien jaren toe met 2,4%, wat overeenkomt met de nood aan een kleine 300 bijkomende woningen. Met gemiddeld 2,34 personen in 2022 had woonmarkt

Tielt relatief grote huishoudens. Een extra boost in de woningvraag door gezinsverdunding blijft in Tielt dus beperkt

Op basis van de lage bevolkingsgroei zou men kunnen verwachten dat woonmarkt Veurne de volgende zou zijn in de rangschikking naar toenemende woonbehoefte. Maar dat is niet zo. De Veurnse woonmarkt is namelijk sterk beïnvloed door de twee kustgemeenten die er deel van uitmaken. Net als in Nieuwpoort zijn de Veurnse huishoudens daardoor eerder klein, en het aandeel alleenstaanden eerder groot. Ondersteund door deze kleine huishoudensomvang wordt de vraag naar bijkomende woningen wat verder omhoog gestuwd naar 3% in de komende vijf jaar, en naar 4,7% tegen het einde van de planperiode.

Woonmarkten Ieper en Oostende die nochtans een licht grotere bevolkingstoename laten optekenen dan Veurne, zien de woningvraag nog net iets minder sterk stijgen. De eerstkomende jaren tot 2027 groeit het aantal huishoudens in Oostende met 2,4% en in Ieper met 2,2%. Maar in Ieper heeft de toename een langere adem, en tegen het jaar 2032 komt de groei er uit op 3,9%, terwijl Oostende op 3,8% blijft steken.

Zelfs woonmarkt Brugge Deelregio Brugge blijft in relatieve termen onder de groeicijfers van Veurne, met respectievelijk stijgingen met 2,8% en met 4,6% binnen vijf en binnen tien jaar. Uiteraard vertellen de absolute aantallen een ander verhaal. Over het geheel van de grote Brugse woonmarkt komt die beperkte procentuele stijging toch uit op ongeveer 5.300 extra woningen.

De volgende in de oplopende reeks van groeicijfers is woonmarkt Ruiselede. Aanvankelijk is het groeitempo gelijk aan dat van Veurne (3% in 5 jaar), maar de groei houdt naar verwachting langer stand. Het finale groeicijfer over het geheel van de tienjarige planperiode bedraagt dan 5,7%, een vol percent hoger dan in Veurne. Dat de groei van de Veurnse woonmarkt uiteindelijk overtroffen zou worden door anderen was onvermijdelijk. Met een bevolkingsgroei van 4% over tien jaar doet Ruiselede het immers vier maal beter dan Veurne. Het grote verschil tussen beide is de gezinssamenstelling. Ruiselede heeft met 27% het laagste aandeel eenpersoonshuishoudens en met gemiddeld 2,42 personen de grootste huishoudens. De groei in Ruiselede situeert zich dus veel sterker in het aantal inwonende kinderen, die de grootte van de huishoudens hoog houden zonder echter hun aantal in dezelfde mate op te drijven. Veurne scoort met 40% eenpersoonshuishoudens en met huishoudens van 2,04 personen bijna het allerlaagst, maar het moet nog Nieuwpoort en Brugge Deelregio Kust laten voorgaan.

Dan zijn er de drie overgebleven woonmarkten van het positief arbeidsmarktgedreven type. Ondanks de relatief grote gezinnen en dus met een kleiner stuwend effect van de gezinsverdunding steken woonmarkten Kortrijk, Roeselare en Waregem uit boven de anderen. In woonmarkt Roeselare bedraagt de groei van het aantal huishoudens in 2032 naar verwachting 6,1%. In woonmarkt Kortrijk is dat al 6,4%. Waregem spant de kroon met een groeicijfer van 3,8% in de eerste vijf jaren, en 6,8% tegen 2032.

Brugge Deelregio Diksmuide tenslotte behoort niet tot deze positief arbeidsmarktgedreven woonmarkten, maar in termen van groeicijfers moet het er niet voor onderdoen. De tienjarige groei tussen 2022 en 2032 bedraagt er namelijk 6,3%, wat op de derde plaats uitkomt in het rijtje van 12 woonmarkten.

Tabel 1 vat de resultaten van de huishoudensprognoses nogmaals samen, geordend naar woonmarktprofiel en vervolgens naar grootte van de woonmarkt.

Tabel 1: Prognose evolutie huishoudens 2022-2027-2032

Aantal Huishoudens	Geteld 2022	Prognose 2027	Prognose 2032	Evolutie 2022-2027	Evolutie 2027-2032	Evolutie 2022-2032	Relatief (%) 2022-2027	Relatief (%) 2027-2032	Relatief (%) 2022-2032
Woonmarkt Kortrijk	116353	120498	123816	4144	3319	7463	3,6%	2,8%	6,4%
Woonmarkt Brugge_Brugge	114991	118164	120253	3173	2089	5262	2,8%	1,8%	4,6%
Woonmarkt Roeselare	80535	83242	85483	2706	2241	4947	3,4%	2,7%	6,1%
Woonmarkt Waregem	25041	25996	26732	955	736	1691	3,8%	2,8%	6,8%
Woonmarkt Ruiselede	2258	2325	2386	68	60	128	3,0%	2,6%	5,7%
Woonmarkt Oostende	68194	69803	70812	1608	1010	2618	2,4%	1,4%	3,8%
Woonmarkt Brugge_Kust	34834	35417	35636	584	218	802	1,7%	0,6%	2,3%
Woonmarkt Veurne	25371	26128	26568	757	440	1197	3,0%	1,7%	4,7%
Woonmarkt Brugge_Diksmuide	18718	19381	19888	663	508	1171	3,5%	2,6%	6,3%
Woonmarkt Nieuwpoort	6164	6208	6214	44	6	50	0,7%	0,1%	0,8%
Woonmarkt Ieper	38822	39680	40338	858	658	1516	2,2%	1,7%	3,9%
Woonmarkt Tielt	11757	11921	12043	164	123	286	1,4%	1,0%	2,4%
<b>TOTAAL</b>	<b>543038</b>	<b>558762</b>	<b>570169</b>	<b>15724</b>	<b>11407</b>	<b>27130</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>5,0%</b>

### 4.2.3. Kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag

Tot hiertoe werd er gefocust op de absolute toename van de woningvraag in elk van de twaalf woonmarkten. Tegelijk werd erop gewezen dat de groei zich soms situeert in woningmarkten met gemiddeld grotere huishoudens, zoals bijvoorbeeld in woonmarkt Kortrijk, maar dat de woningvraag soms ook vooral omhoog gestuwd wordt door sterke gezinsverduunning, zoals in woonmarkt Veurne. Vanuit het onderscheid tussen kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag betekent dit dat de woningvraag zich in Veurne geheel anders uitdrukt dan in Kortrijk. Kleine woningen of flats geschikt voor ouderen en alleenstaanden lijken het gros van de woningvraag uit te maken in Veurne, maar in Kortrijk zouden het eerder woningen voor grotere gezinnen met kinderen kunnen zijn. Maar dergelijke eerste impressies op basis van de gemiddelde huishoudensomvang riskeren de bal ernstig mis te slaan. Het is immers best mogelijk dat ook in Kortrijk de groei voornamelijk gesitueerd is bij alleenstaanden en koppels zonder kinderen. Met andere woorden, de groei is niet noodzakelijk gesitueerd in het dominante gezinstype.

Een tweede belangrijk punt is dat de prognoses om nuttig te zijn niet moeten mikken op “het gemiddelde huishouden”, maar op de diversiteit van alle afzonderlijke huishoudenstypes waarvoor telkens gepaste woonruimte gevonden moet worden.

Om aan dergelijke bedenkingen tegemoet te komen werden de resultaten van de huishoudensprognoses uitgedrukt in drie afzonderlijke reeksen van tabellen (zie Bijlagen). De eerste tabel geeft voor elke woonmarkt de resultaten naar gezinstype, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen alleenstaanden, koppels zonder inwonende kinderen, éénoudergezinnen en tenslotte een restgroep van “anderen”. De tweede tabel behandelt het aantal inwonende gezinsleden: kinderen in koppels, kinderen in een éénoudergezin en “inwonende andere personen”. Uiteraard komen kinderen in koppels en kinderen in een éénoudergezin slechts in één huishoudenstype voor (koppels / éénoudergezinnen). De inwonende andere personen kunnen aangetroffen worden in drie verschillende huishoudenstypes: bij koppels zonder kinderen, bij koppels met kinderen en bij alleenstaande ouders. De derde tabel geeft dan de gemiddelde huishoudensgrootte binnen elk huishoudenstype. Dat cijfer houdt dus rekening met de kinderen en ook met de inwonende andere personen. Vanzelfsprekend is de huishoudensgrootte bij alleenstaanden altijd precies 1. Bij koppels is dat aantal minimaal 2, verhoogd met het aantal kinderen en het aantal andere inwonenden, en bij alleenstaande ouders is het eveneens minimaal 2, verhoogd voor elk bijkomend kind en elke inwonende derde persoon. Een bijzonder geval zijn de huishoudens van het type “andere”. De omvang van deze huishoudens kennen we in 2022, maar ze kan niet herberekend worden voor latere jaren van de prognose. In de derde tabel wordt daarom voor huishoudenstype “Andere” de gemiddelde omvang in 2022 opgegeven.

## 5. Besluit

Deze nieuwe editie van de bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2032 kwam tot stand in een configuratie van 12 nieuw afgebakende woonmarkten, en in de nasleep van de Corona-pandemie die ook in West-Vlaanderen sporen naliet in het bevolkingsverloop.

De nieuwe prognoses zijn afgestemd op deze situatie. Door meestal grotere woonmarkten, en door goede overeenstemming tussen databankstructuur en geografische afbakening, rekenen we op betrouwbare uitkomsten in het spoor van resultaten uit het verleden en waar het kan nog beter. Om dat doel te bereiken werden voorzichtige toekomsthypothese gehanteerd, en werd een brede observatiebasis van drie jaren gebruikt om de Corona-effecten te neutraliseren.

De uitkomsten van de studie tonen West-Vlaamse woonmarkten die op twee uitzonderingen na allemaal blijven groeien zowel in termen van bevolkingscijfers als in huishoudensaantallen. Maar die groei is duidelijk vertraagd ten opzichte van vijf of tien jaar geleden. In verschillende woonmarkten komt stilstand in zicht. Maar die bevinding geldt vooral voor de bevolkingsgroei en veel minder voor de aantallen huishoudens en dus ook minder voor de woningvraag.

De voornaamste conclusie die uiteindelijk zal overblijven uit deze studie is dat de beperkte groeicijfers van de totalen van bevolking en huishoudens, achter een beeld van schijnbare stabiliteit, in feite grote bewegingen in de achtergrond verbergen. Die grote bewegingen zijn de kwalitatieve verschuivingen tussen huishoudenstypes. Deze veranderen aanhoudend en ingrijpend door vergrijzing en door het verder diversifiëren van het wonen als koppel en als individu. Waar de verschuivingen in aantallen huishoudens meestal slechts enkele percenten bedragen, zien we groeicijfers in aantallen alleenstaanden die al snel 11% bedragen (woonmarkt Brugge Deelregio Brugge), en die voor alleenstaande ouders tot bijna 20% oplopen. Maar de grootste procentuele toename wordt verwacht bij de inwonende andere personen. Deze komt in Brugge uit op 26%, ook al betekent die toename van een kwart voorlopig nog niet zoveel omdat het gaat over kleine absolute aantallen.

De grootste uitdaging voor het woonbeleid is dus om deze kwalitatieve sprong in de woonbehoeften in goede banen te leiden. Daarbij mag niet vergeten worden dat het steeds meer de ouderen zijn die aan de knoppen zitten. Zij bepalen door hun woon- en verhuisgedrag in grote mate hoeveel woningen er vrijkomen en ingenomen worden, en vooral om welk type van woningen het dan gaat. Hun keuze tussen zelfstandig wonen versus collectief, en de manier waarop wonen op oudere leeftijd gepaard gaat met het delen van de zorgvraag met medebewoners (zorgwonen, kangoeroewonen) zijn voor de woningvraag cruciale determinanten. Maar tegelijk is duidelijk dat de randvoorwaarden en implicaties van deze keuze veel verder reiken dan het zuiver ruimtelijke aspect. Steeds duidelijker dringt zich dus een beleid op waarin wonen en zorg, en bijkomend alle aspecten van beschikbaarheid en bereikbaarheid geïntegreerd zijn tot een coherente strategie.

Voor het wonen in jongere leeftijdsgroepen (maar niet tot hen beperkt), is de betaalbaarheid een grote uitdaging. De stijgende rente, de hoge huurprijzen en vastgoedprijzen, bijkomend opgestuwd door de vergroening van het woningpark en de bijhorende nieuwbouw- en renovatiekosten, beperken in toenemende mate de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt en voor huurders die een eigendoms woning willen verwerven. De vraag stelt zich of de aanhoudende gezinsverdunding met per capita hoge woonlasten nog veel langer houdbaar is. De stijging van het aandeel nieuwe gezinsvormen en woonvormen, zoals merkbaar in de sterke toename van zowel "Andere" huishoudenstypes uit de LIPRO-typologie als van niet-verwante personen die inwonen in de klassieke huishoudenstypes, is wellicht een teken aan de wand. Ook deze verschuivingen vragen om een innovatieve benadering en een omkadering, al overstijgen de maatregelen die daarvoor nodig zijn deels de bevoegdheid van lokale besturen.

## 6. Bijlagen



**VUB – Interface Demography**  
Pleinlaan 2

+32 2 614 81 34  
johan.surkyn@vub.be  
[www.vub.ac.be/demography](http://www.vub.ac.be/demography)