

# West-Vlaanderen Ontcijferd – Sociaaleconomisch profiel van de provincie

**Editie 2023**

**Huisvesting en ruimte voor bedrijven**

[data@pomwvl.be](mailto:data@pomwvl.be)

## INHOUDSTAFEL

1. Huisvesting
  - Vergunningen
  - Vastgoedprijzen
  - Bouwjaar
  
2. Ruimte voor bedrijven
  - Ruimteproductiviteit
  - Aanbod bedrijventerreinen

## CONCLUSIES

In de periode 2021-2022 daalde het aantal **vergunde nieuwbouwwoningen** in West-Vlaanderen. De daling was wel duidelijk minder sterk dan in Vlaanderen.

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is zowel de **nieuwbouw- als renovatie-intensiteit** in de periode 2021-2022 in West-Vlaanderen afgenomen.

De laatste vijf jaar zijn de **mediaanprijzen** voor zowel open, gesloten als halfopen bebouwing met een kwart toegenomen in West-Vlaanderen.

Het aantal **woningen** gebouwd na 2002 stijgt tussen 2021 en 2022 met 5,6% in West-Vlaanderen.

In de periode 2017-2021 daalde de **ruimteproductiviteit** in West-Vlaanderen licht.

De **bruto toegevoegde waarde** in kettingeuro's (referentiejaar 2015) per m<sup>2</sup> economisch bezette bodem kende een lichte toename in West-Vlaanderen in de periode 2017-2021.

Van de 378 hectare bedrijventerreinen die op 1 januari 2023 beschikbaar was, situeert ruim de helft zich in de subregio's Brugge, Roeselare en Tielt.

Van het totale **aanbod aan bedrijventerreinen** in West-Vlaanderen is iets meer dan de helft van het regionale type en bijna een derde lokaal.

# 1. Huisvesting

## VERGUNNINGEN

In de periode 2021-2022 daalde het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in West-Vlaanderen. Deze daling was minder sterk dan in Vlaanderen. Bij de vergunde renovatiewoningen was de afname in West-Vlaanderen identiek als in Vlaanderen. De afname is te verklaren doordat 2021 door de heropleving na de COVID-19 crisis een recordjaar was. Ook werden de bouw- en verbouweisen in 2022 strenger, wat in 2021 voor een rush in het aantal bouwaanvragen zorgde. In 2022 daalde bovendien het vertrouwen bij de burgers ten gevolge van de oorlog in Oekraïne en werden de bouwmaterialen alsmar duurder (bron: Bouwunie).

Van alle in 2022 vergunde nieuwbouwwoningen in Vlaanderen ligt bijna een kwart in West-Vlaanderen. Bij de vergunde renovatiewoningen is het West-Vlaamse aandeel kleiner (21,4%). In 2022 was 71,2% van alle vergunde woningen in West-Vlaanderen een

nieuwbouwwoning; in Vlaanderen (68,2%) lag dit percentage lager.

Enkel de regio's Brugge en Westhoek kennen in de periode 2021-2022 een toename van het aantal vergunningen. Dit komt voornamelijk door de toename van de vergunde nieuwbouw in beide regio's. De regio Middenkust kent dan weer een enorme afname van de vergunde nieuwbouw (-36,3%) voor deze periode.

### Intensiteit

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is zowel de nieuwbouw- als renovatie-intensiteit afgenomen in de periode 2021-2022 in West-Vlaanderen. Uitgedrukt per 1.000 huishoudens telde West-Vlaanderen in 2022 meer vergunde nieuwbouwwoningen (18,2) dan Vlaanderen (13,9). Bij de renovatie-intensiteit is het verschil tussen West-Vlaanderen (7,3) en Vlaanderen (6,5) minder groot. De sterkste afname van de nieuwbouwintensiteit zien we in de regio Middenkust.

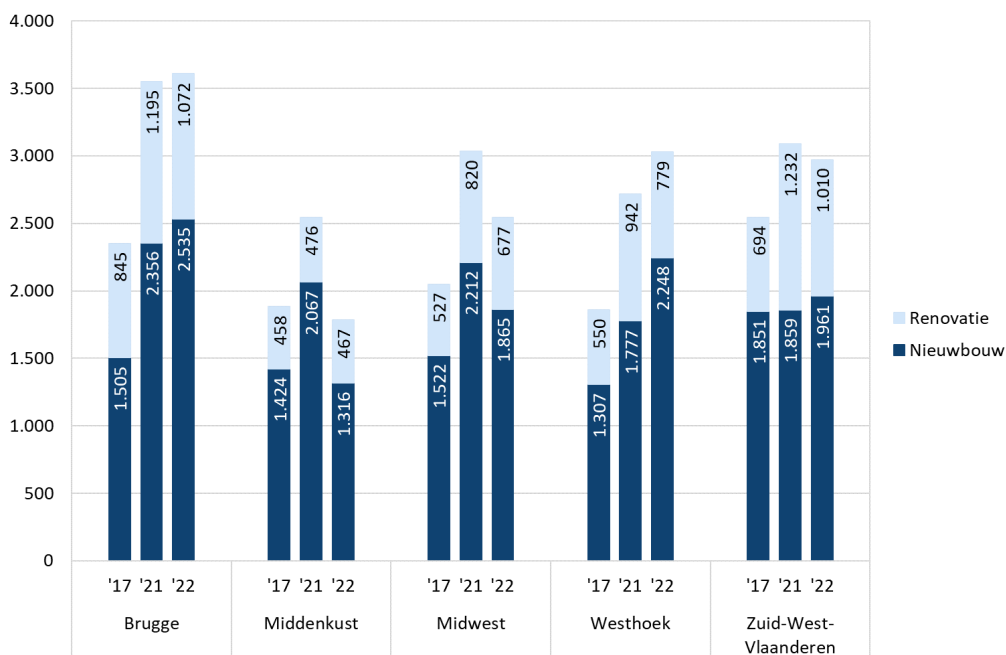
## Tabellen, figuren en kaarten

**Tabel 1:** Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest, 2017-2021-2022.

	2017	2021	2022		Evolutie 2017-2022	Evolutie 2021-2022
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>10.683</b>	<b>14.936</b>	<b>13.930</b>	<b>100,0%</b>	<b>+30,4%</b>	<b>-6,7%</b>
- Nieuwbouw	7.609	10.271	9.925	71,2%	+30,4%	-3,4%
- Renovatie	3.074	4.665	4.005	28,8%	+30,3%	-14,1%
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>52.412</b>	<b>65.646</b>	<b>58.882</b>	<b>100,0%</b>	<b>+12,3%</b>	<b>-10,3%</b>
- Nieuwbouw	37.545	43.852	40.165	68,2%	+7,0%	-8,4%
- Renovatie	14.867	21.794	18.717	31,8%	+25,9%	-14,1%
<b>Aandeel WVl in VLG</b>	<b>20,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>23,7%</b>			
- Nieuwbouw	20,3%	23,4%	24,7%			
- Renovatie	20,7%	21,4%	21,4%			

Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Figuur 1:** Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, West-Vlaamse referentieregio's, 2017-2021-2022.



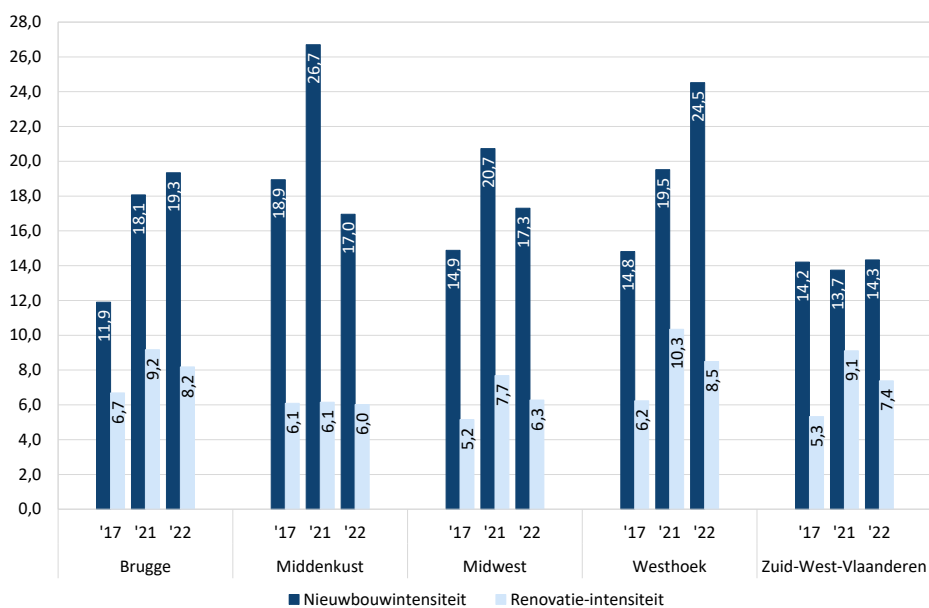
Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Tabel 2:** Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest, 2017-2021-2022.

	2017	2021	2022
<b>West-Vlaanderen</b>			
- Nieuwbouw	14,6	19,0	18,2
- Renovatie	5,9	8,6	7,3
<b>Vlaams Gewest</b>			
- Nieuwbouw	13,6	15,3	13,9
- Renovatie	5,4	7,6	6,5

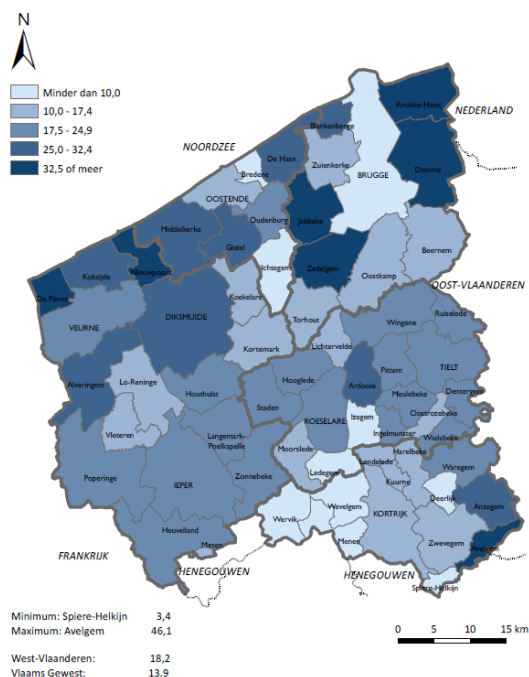
Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Figuur 2:** Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), West-Vlaamse referentieregio's, 2017-2021-2022.



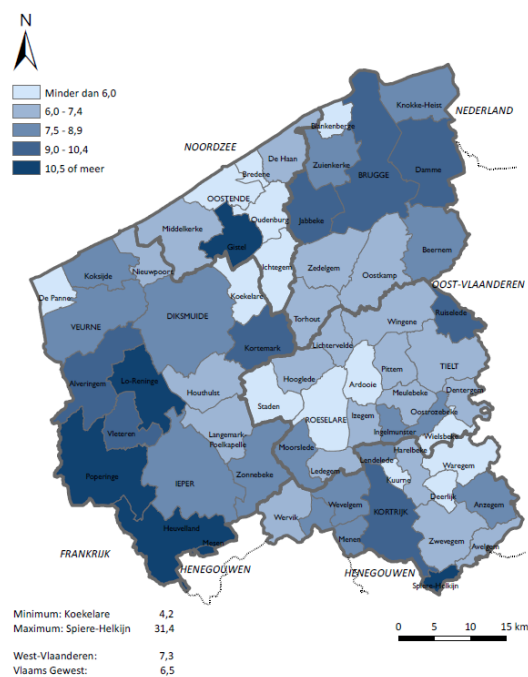
Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Kaart 1:** Nieuwbouwintensiteit (per 1.000 huishoudens), gemeenten van West-Vlaanderen, 2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Kaart 2:** Renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), gemeenten van West-Vlaanderen, 2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

## VASTGOEDPRIJZEN

De laatste vijf jaar zijn de mediaanprijzen voor zowel open, gesloten als halfopen bebouwing met een kwart toegenomen in West-Vlaanderen. In Vlaanderen was dit zelfs met 30%. De mediaanprijzen voor appartementen zijn iets minder toegenomen (+22,1%). In de periode 2021-2022 zijn de mediaanprijzen voor gesloten- en halfopen bebouwing sterker toegenomen in West-Vlaanderen dan in Vlaanderen. De open bebouwing en appartementen kenden een minder sterke toename.

Voor het eerst sinds de start van de Vastgoedbarometer in 2009 zijn de prijzen van huizen en appartementen in 2022 minder snel gestegen dan de inflatie. De totale inflatie, gemeten op basis van de geharmoniseerde index der consumptieprijzen (GICP), bedroeg 10,3% in 2022. De energiecrisis zette in 2022 energiezuinigheid hoog op de agenda van kandidaat-kopers. Bijgevolg is de vraag naar energiezuinige woningen toegenomen, wat zich vertaalt in prijsstijgingen (Bron: De Tijd).

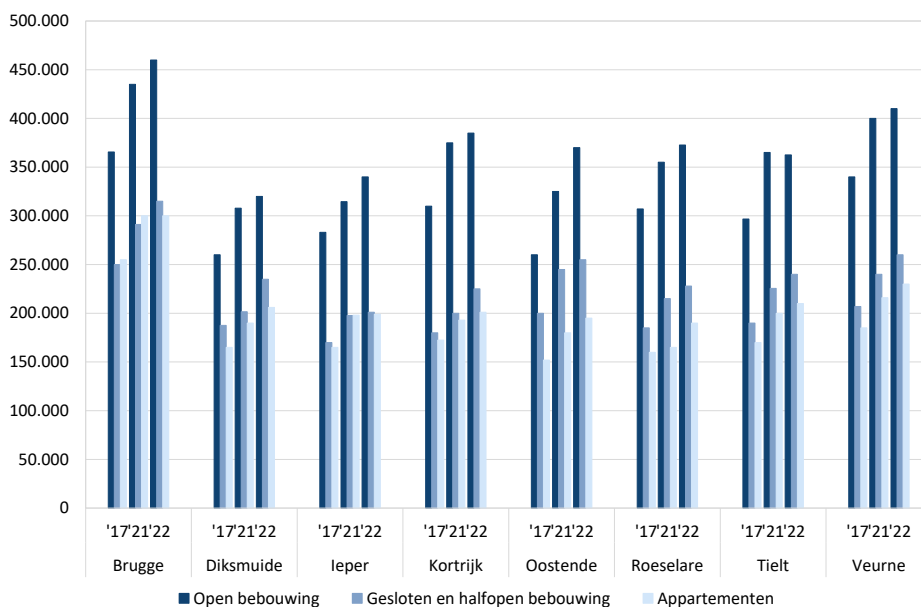
### Tabellen en figuren

**Tabel 3:** Evolutie van de mediaanprijs van verkochte woningen, ingedeeld naar type, West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest, 2017-2021-2022.

	2017	2021	2022	Evolutie 2017-2022	Evolutie 2021-2022
<b>West-Vlaanderen</b>					
- Open bebouwing	310.000	369.000	390.000	+25,8%	+5,7%
- Gesloten en halfopen bebouwing	197.500	230.000	248.000	+25,6%	+7,8%
- Appartementen	183.000	215.000	223.500	+22,1%	+4,0%
<b>Vlaams Gewest</b>					
- Open bebouwing	306.000	370.000	395.000	+29,1%	+6,8%
- Gesloten en halfopen bebouwing	219.000	265.000	285.000	+30,1%	+7,5%
- Appartementen	180.000	220.000	235.000	+30,6%	+6,8%

Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Figuur 3:** Evolutie van de mediaanprijs van verkochte woningen, ingedeeld naar type, West-Vlaamse arrondissementen, 2017-2021-2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

## BOUWJAAR

Meer dan de helft van de woningen in het West-Vlaams woningenbestand in 2022 is gebouwd tussen 1919 en 1981. Zo'n 14,6% van de woningen werd gebouwd na 2002. Dit is iets meer dan in Vlaanderen (13,8%). In de periode 2021-2022 zijn er afnames van het

aantal woningen gebouwd voor 1981, het aandeel in het Vlaams Gewest blijft gelijk. Het aantal woningen gebouwd na 2002 kent een toename van 5,6% in West-Vlaanderen. De toename is iets lager dan in Vlaanderen (+6%).



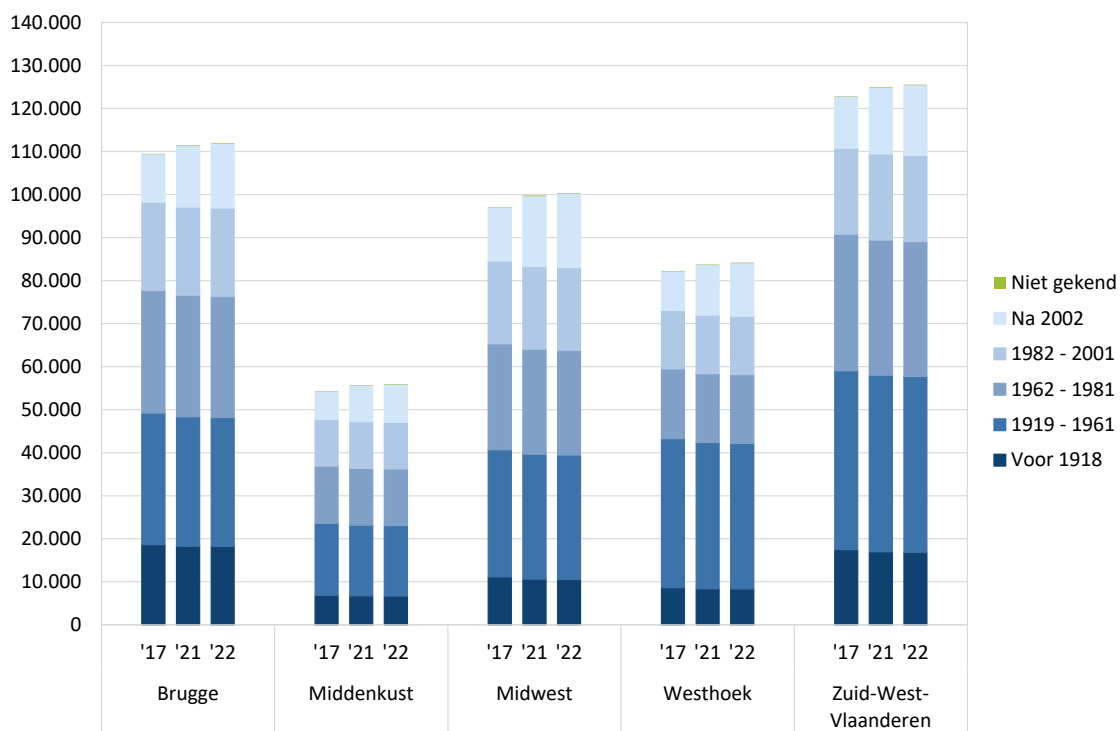
## Tabellen en figuren

**Tabel 4:** Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest, 1 januari 2017, 1 januari 2021 en 1 januari 2022.

	01/01/2017	01/01/2021	01/01/2022		Evolutie 2017-2022	Evolutie 2021-2022
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>465.969</b>	<b>475.572</b>	<b>477.981</b>	<b>100,0%</b>	<b>+2,6%</b>	<b>+0,5%</b>
- Voor 1918	62.678	60.924	60.557	12,7%	-3,4%	-0,6%
- 1919 - 1961	153.194	150.671	150.047	31,4%	-2,1%	-0,4%
- 1962 - 1981	114.289	113.295	112.994	23,6%	-1,1%	-0,3%
- 1982 - 2001	84.255	84.197	84.179	17,6%	-0,1%	-0,0%
- Na 2002	51.085	65.866	69.560	14,6%	+36,2%	+5,6%
- Niet gekend	468	619	644	0,1%	+37,6%	+4,0%
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>2.324.712</b>	<b>2.367.790</b>	<b>2.380.881</b>	<b>100,0%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>+0,6%</b>
- Voor 1918	323.785	317.086	315.577	13,3%	-2,5%	-0,5%
- 1919 - 1961	713.408	703.510	700.959	29,4%	-1,7%	-0,4%
- 1962 - 1981	603.522	599.474	598.219	25,1%	-0,9%	-0,2%
- 1982 - 2001	434.804	434.488	434.410	18,2%	-0,1%	-0,0%
- Na 2002	247.158	310.952	329.497	13,8%	+33,3%	+6,0%
- Niet gekend	2.035	2.280	2.219	0,1%	+9,0%	-2,7%
<b>Aandeel WVl in VLG</b>	<b>20,0%</b>	<b>20,1%</b>	<b>20,1%</b>			
- Voor 1918	19,4%	19,2%	19,2%			
- 1919 - 1961	21,5%	21,4%	21,4%			
- 1962 - 1981	18,9%	18,9%	18,9%			
- 1982 - 2001	19,4%	19,4%	19,4%			
- Na 2002	20,7%	21,2%	21,1%			
- Niet gekend	23,0%	27,1%	29,0%			

Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Figuur 4:** Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, West-Vlaamse referentieregio's, 1 januari 2017, 1 januari 2021 en 1 januari 2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

## 2. Ruimte voor bedrijven

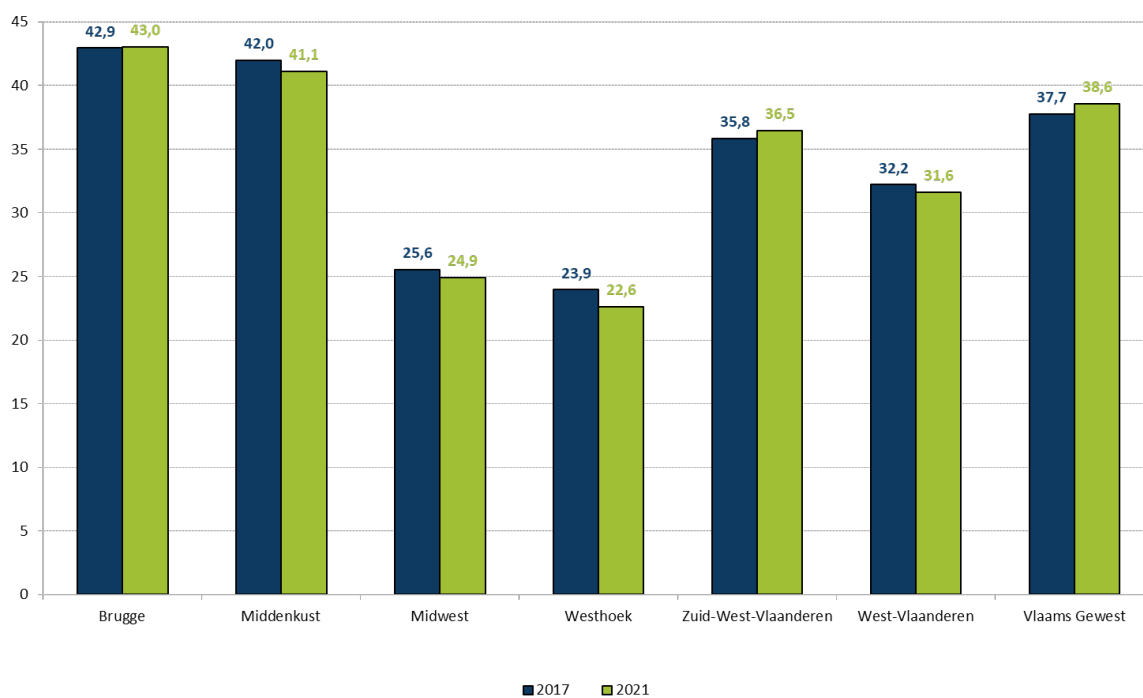
### Ruimteproductiviteit

In de periode 2017-2021 daalde de ruimteproductiviteit in West-Vlaanderen licht (-1,9%), terwijl er in Vlaanderen een toename was met 2,2%. In drie West-Vlaamse regio's - Middenkust, Midwest en de Westhoek - was de ruimteproductiviteit in 2021 kleiner dan in 2017. In de regio Westhoek was de afname het grootst (-5,5%). In de regio Zuid-West-Vlaanderen was de toename het grootst (+1,7%). In West-Vlaanderen en de drie West-Vlaamse regio's met een dalende ruimteproductiviteit, werd de afname veroorzaakt doordat het aantal ha ingenomen door de industrie sneller toenam dan het aantal werkenden. Een groeiende ruimtelijke spreiding van wonen en werken en een extensiever ruimtegebruik liggen aan de basis van een dalende ruimteproductiviteit.

De bruto toegevoegde waarde in kettingeuro's (referentiejaar 2015) per m<sup>2</sup> economisch bezette bodem kende een lichte toename in West-Vlaanderen (+0,1%) in de periode 2017-2021. In Vlaanderen nam deze toe met 1,8%. De sterkste afnames zijn er in de arrondissementen Ieper (-8,3%) en Veurne (-5,2%). De arrondissementen Oostende en Kortrijk kenden de sterkste toenames, met respectievelijk 6,2% en 3,2%. In het jaar 2020 is in elk arrondissement een duidelijke dip merkbaar ten gevolge van de Covid-19 crisis. In 2021 toont elke regio tekenen van herstel, enkel de arrondissementen Ieper en Tielt bereiken in 2021 nog niet het niveau van 2019.

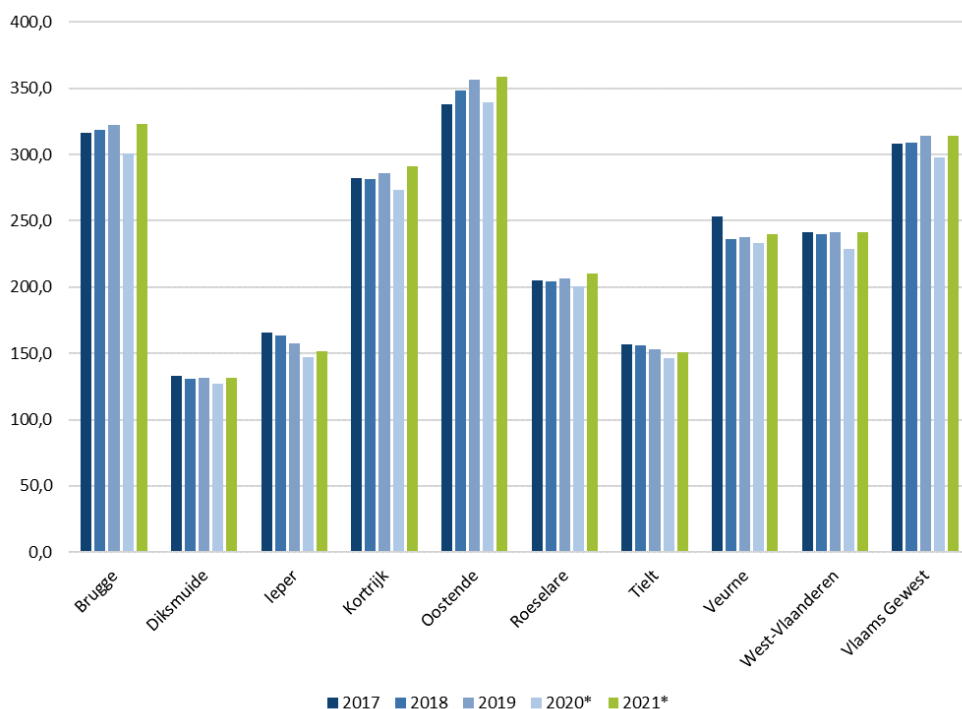
## Tabellen, figuren en kaarten

**Figuur 5:** Evolutie van de ruimteproductiviteit, regio's van West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2017-2021.



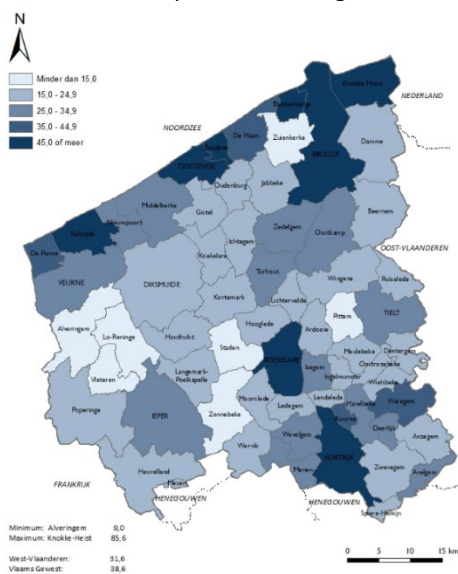
Bron: FOD Economie, RSZ en RSVZ, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Figuur 6:** Evolutie van de bruto toegevoegde waarde in euro per m<sup>2</sup> economisch bezette bodem in kettingeuro's (referentiejaar 2015), arrondissementen van West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2017-2021.



Bron: FOD Economie en NBB, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Kaart 3:** Ruimteproductiviteit, gemeenten van West-Vlaanderen, 2021.



Bron: FOD Economie (ADSEI), RSZ en RSVZ, Verwerking: Afdeling DSA, POM West-Vlaanderen

## Aanbod bedrijventerreinen

Van de 378 hectare aan beschikbare bedrijventerreinen in West-Vlaanderen op 1 januari 2023 situeert zich ruim de helft in de subregio's Brugge (23,2%), Roeselare (15,6%) en Tielt (12,7%). Van het totale aanbod is 52,1% regionaal, 30,8% lokaal en 17,1% gemengd lokaal-regionaal. Bijna twee derde (64,3%) van het aanbod is niet-bouwrijp; 20,7% is bouwrijp en 15% is leegstaand.

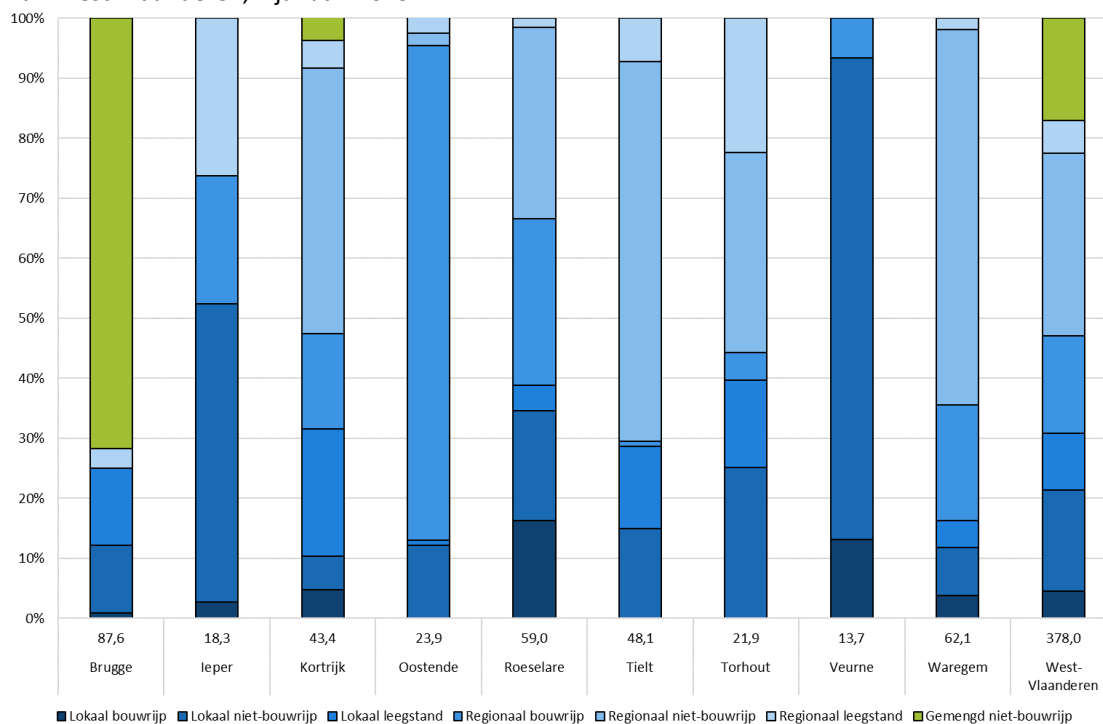
Binnen West-Vlaanderen is het aanbod aan regionale bedrijventerreinen het grootst in de subregio Waregem (26,4%), Roeselare (18,3%) en Tielt (17,4%). Bijna één vijfde van het aanbod aan lokale bedrijventerreinen situeert zich in de subregio Roeselare

(19,6%); Brugge (18,8%) en Tielt (11,8%) vervolledigen de top drie. Het aanbod aan gemengde bedrijventerreinen situeert zich bijna uitsluitend in de subregio Brugge (97,4%).

Ruim de helft van het bouwrijpe aanbod ligt in de subregio Roeselare (33,2%) en Oostende (25,1%). Wat het niet-bouwrijpe aanbod betreft staat Brugge (29,9%) op kop, gevolgd door Waregem (18%). Van het aanbod aan leegstaande hectaren op bedrijventerreinen ligt 24,9% in de subregio Brugge. Op ruime afstand gevolgd door de regio's Kortrijk (19,8%) en Tielt (17,8%).

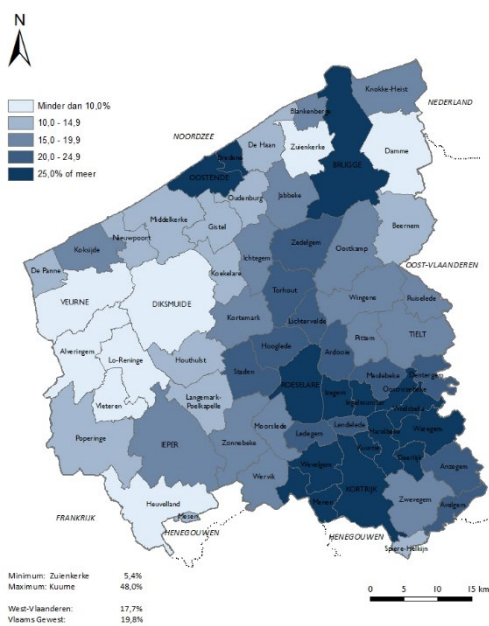
### Figuren en kaarten

**Figuur 7:** Beschikbaar aanbod bedrijventerreinen (ha) naar type en bebouwbaarheid, subregio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2023



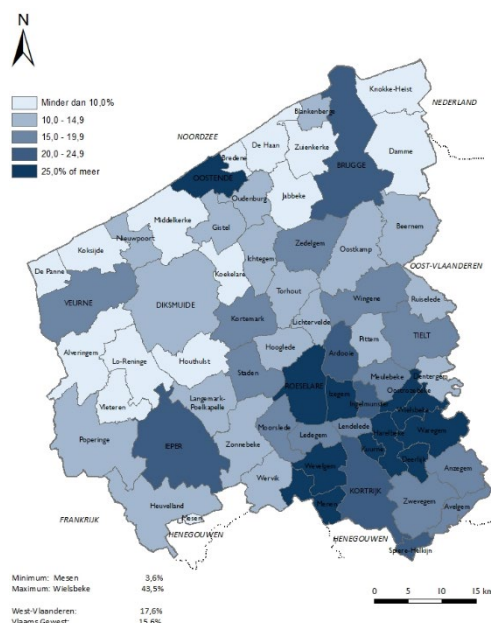
Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Kaart 4:** Aandeel bebouwde oppervlakte in totale oppervlakte, gemeenten van West-Vlaanderen, 1 januari 2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

**Kaart 5:** Aandeel oppervlakte voor bedrijvigheid in bebouwde oppervlakte, gemeenten van West-Vlaanderen, 1 januari 2022.



Bron: FOD Economie (ADSEI), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

## Bijlagentabellen

Tabel 1: Aantal woningen naar bouwjaar, gemeenten van West-Vlaanderen, 1 januari 2022 (a).

Tabel 2: Beschikbaar aanbod bedrijventerreinen (in ha) naar type en bebouwbaarheid, subregio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2023 (a).

Tabel 3: Onbebouwde en bebouwde percelen naar oppervlakte (in ha), gemeenten van West-Vlaanderen, 1 januari 2022 (a).

## Definities en methodologie

### Bebouwde oppervlakte

Oppervlakte van percelen met gebouwen.

### Economisch bezette bodem

Oppervlakte van percelen met bijgebouwen (incl. serres), ambachts- en industriegebouwen, opslagruimten, kantoorgebouwen, gebouwen met handelsbestemming, openbare gebouwen, gebouwen voor nutsvoorzieningen, gebouwen voor sociale zorg en ziekenzorg en gebouwen voor onderwijs, onderzoek en cultuur.

### Oppervlakte voor bedrijvigheid

Oppervlakte van percelen met ambachts- en industriegebouwen, opslagruimten, kantoorgebouwen en gebouwen met handelsbestemming.

### Ruimtemonitor

De ruimtemonitor bestaat uit een kwantitatieve inventaris van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen en werd ontwikkeld om de evolutie in de ontwikkeling en het gebruik van bedrijventerreinen correct in te kunnen schatten. Overheden krijgen op die manier een duidelijk beeld van de nog beschikbare bouwrijpe bedrijventerreinen (effectief aanbod) en de niet ontwikkelde bestemde terreinen (effectief potentieel aanbod). Daarnaast wordt ook duidelijk waar er knelpunten zitten en kunnen de cijfers gebruikt worden als onderbouwing voor nieuwe planinitiatieven.

De inventarisatie baseert zich op een grondige screening van de beschikbare ruimtelijke gegevens van de POM West-

Vlaanderen, streekintercommunales en de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie West-Vlaanderen. De gegevens werden daarnaast afgetoetst aan de realiteit via terreinwaarneming en overleg met de betrokken gemeenten.

Vanaf 1 januari 2017 wordt West-Vlaanderen in de ruimtemonitor ingedeeld in negen subregio's: **Brugge** (Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Zedelgem, Zuienkerke), **Ieper** (Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Lo-Reninge, Mesen, Poperinge, Vleteren, Zonnebeke), **Kortrijk** (Avelgem, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Menen, Spiere-Helkijn, Wervik, Wevelgem, Zwevegem), **Oostende** (Bredene, De Haan, Gistel, Middelkerke, Oostende, Oudenburg), **Roeselare** (Ardooie, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lendeledede, Moorslede, Roeselare, Staden), **Tielt** (Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt, Wingene), **Torhout** (Ichtegem, Koekelare, Kortemark, Lichtervelde, Torhout), **Veurne** (Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koksijde, Nieuwpoort, Veurne), **Waregem** (Anzegem, Deerlijk, Dentergem, Oostrozebeke, Waregem, Wielsbeke).

### Referentieregio

Op 3 februari 2023 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Regiodecreet dat Vlaanderen indeelt in 15 referentieregio's. West-Vlaanderen telt vijf referentieregio's: **Brugge** (Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke), **Middenkust** (Bredene, De Haan, Gistel, Ichtegem, Middelkerke, Oostende, Oudenburg), **Midwest** (Ardooie, Dentergem, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oostrozebeke, Pittem, Roeselare, Ruiselede, Staden, Tielt, Wielsbeke, Wingene),



**Westhoek** (Alveringem, De Panne, Diksmuide, Heuvelland, Houthulst, Ieper, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Lo-Reninge, Mesen, Nieuwpoort, Poperinge, Veurne, Vleteren, Zonnebeke) en **Zuid-West-Vlaanderen** (Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem, Zwevegem). In de tekst en de figuren wordt met de 'regio's' steeds de indeling van de referentieregio's bedoeld, tenzij dit anders wordt aangegeven.

### **Ruimteproductiviteit**

De verhouding van het aantal werkenden naar werkplaats ten opzichte van het aantal hectare economisch bezette bodem. Algemeen beschouwd kan een hoge ruimteproductiviteit of een toename daarvan beschouwd worden als een duurzame ontwikkeling, met name het zuiniger of intensiever omgaan met de economische ruimte, zeker als die al bebouwd is.

### **Werkenden**

Alle personen met een hoofdjob als loontrekkende, zelfstandige of helper in een bepaalde regio.