

In deze editie van de Trends Vastgoedgids polsten we bij experts naar **waar** in de provincie de sterkste groeipolen te vinden zijn voor de aankoop en de ontwikkeling van woningvastgoed, nu en in de toekomst. We vroegen hun ook aan **welk type** van woningen (huizen, appartementen, villa's, studenten- en assistentiewoningen) er vooral nood is en hoe de rest evolueert. Tot slot bekeken we **hoe** die noden aan woningen momenteel worden gerealiseerd (renovatie, projectontwikkeling, individuele nieuwbouw, publiek-private samenwerking, stadsontwikkeling) en hoe dat het best gebeurt in de toekomst.



DE HAAN
Aan de kust wordt een sterke bevolkingsgroei verwacht van mensen die hun oude dag aan zee willen doorbrengen.

WAT AAN DE KUST GEBEURT, GEBEURT BINNENKORT IN HEEL HET LAND

Betaalbaar starten, comfortabel uitbollen

West-Vlaanderen kent geen demografische boom, behalve aan de kust. Aangepaste woonvormen voor de vergrijzende bevolking en betaalbare woningen voor starters zijn de belangrijkste groeiemarkten. *Laurenz Verledens, fotografie Debby Termonia*

WAAR? Een pittoreske omgeving versus voorzieningen

In de film *Het Varken van Madonna* hebben de bewoners van het West-Vlaamse gehucht Madonna demografische zorgen: er is een tekort aan *kinders* met als gevolg dat het dorpschooltje met sluiting is bedreigd. Het is fictie, maar Madonna — *de Madône* in de streektaal — bestaat echt. Het is een gehucht van Langemark, zelf een dorp met amper 5000 inwoners. En het demografische krimpscenario leeft in landelijk West-Vlaanderen.

Ook de West-Vlaamse steden lijken aantrekkingskracht te missen. De bevolkingsprognoses volgen er niet de sterke groeipercentages van vele andere Vlaamse steden. “Gent zuigt ons leeg”, klinkt het weleens bij West-Vlaamse stads- en gemeentebestuurders. Geograaf Brecht Vandekerckhove, bestuurder bij het studie bureau voor beleidsonderzoek en stedenbouw SumResearch, relateert de onheilsberichten over de leegloop in West-Vlaanderen. “Het is wel juist dat de grote dynamiek zich meer centraal in Vlaanderen situeert, maar de demografische tendensen laten toch een gestage groei zien voor West-Vlaanderen”, zegt hij. Vergelijken met

Gent vindt hij geen goede strategie. “Gent is een boomregio, West-Vlaanderen is dat niet.”

Maar waarom zouden de West-Vlaamse steden en gemeenten niet kunnen profiteren van de nabijheid van Gent? Brecht Vandekerckhove maakt de vergelijking met Mechelen. “Die stad heeft optimaal gebruikgemaakt van de overloop van Antwerpen en Brussel. Zoiets moet ook mogelijk zijn voor bijvoorbeeld Waregem en Kortrijk. In de stationsbuurten van Deinze en De Pinte voel je dat trouwens al. Met de trein sta je vanuit Waregem ook in zeventien minuten in Gent-Sint-Pieters, maar men zet daar niet op in.”

De West-Vlaamse steden moeten ook meer geloven in hun eigen troeven. Dat geldt in de eerste plaats voor provinciehoofdstad Brugge, vindt Vandekerckhove. “Brugge is een fantastische woonplek. Echt *haute gamme* in Vlaanderen. Maar het mist dynamiek en durf. Hoe lang praat men al niet over een head-quarterszone? Die is er nog altijd niet. Intussen heeft Roeselare met het Accent Business Park veel bedrijvigheid aange trokken. De woonmarkt is ten dele een volgende markt: mensen gaan bij voorkeur in de buurt van hun werk wonen.

Dat Roeselare groeit, is natuurlijk ook mooi, maar ik denk dat Brugge die mogelijkheden veel meer kan valoriseren.”

De afwezigheid van een universiteit in Brugge zorgt wel voor een brain-drain, vooral richting Gent. “Dat valt

“De trend naar kleiner wonen is duidelijk ingezet en wordt extra gevoed door de gezinsverdunning. Alleen zal West-Vlaanderen daarin geen koploper zijn”

Brecht Vandekerckhove

niet te ontkennen”, zegt Vandekerckhove”. Maar dat wil niet zeggen dat Brugge niet kan inzetten op andere groeisectoren. Het teert nog te veel op de klassieke sectoren: de openbare sector in de eerste plaats, de haven ook en het toerisme.”

Davy Demuyne, managing partner ➔

“Wat we aan de kust zullen zien, mag je gerust de grootste uitdaging voor het Vlaamse woonbeleid noemen” *Brecht Vandekerckhove*

➤ van de Waregemse projectontwikkelaar ION, vindt dat die braindrain ook niet overdreven moet worden. In mijn persoonlijke omgeving zie ik heel veel mensen na hun studies terugkeren naar West-Vlaanderen. Vergeet niet dat onze provincie een sterk industrieel weefsel heeft. De West-Vlaamse bedrijven kunnen hoogopgeleide mensen goed gebruiken. En ik denk dat alle grote West-Vlaamse steden daarvan profiteren.”

Terug naar de Madône en de vrees voor een leegloop van de kleine, landelijke kernen in West-Vlaanderen. Op gemeentelijk niveau tonen de prognoses over de evolutie van het aantal huishoudens geen dramatische krimpscenario's in West-Vlaanderen. Maar volgens Brecht Vandekerckhove rijst in de kleinere kernen van afgelegen landelijke gemeenten wel degelijk een probleem. “We stellen vast dat het voorzieningsniveau daar afneemt. En ik vrees dat dat een onomkeerbare trend is. Wonen op zo'n locatie is een keuze voor een prachtige omgeving maar zonder voorzieningen. Dat zal ongetwijfeld ook wegen op de verkoopbaarheid van bouwgrond op die plekken.”

WAT? Betaalbaar, compact en gericht op een vergrijzende bevolking

Aan de kust wordt wel een sterke bevolkingsgroei verwacht. Die aanwas gaat echter ook gepaard met een duidelijke vergrijzing van de bevolking. “Wat we aan de kust zullen zien, mag je gerust de grootste uitdaging voor het Vlaamse woonbeleid noemen”, zegt Brecht Vandekerckhove.” Hij toont ons de bevolkingspiramides voor de kustgemeenten in 2030. “Dat is eerder een tol dan een piramide”, zegt hij. Tegen 2030 is naar verwachting 52 procent van de kustbewoners ouder dan 56 jaar. Ongeveer 11 procent zal ouder zijn dan 80 jaar.

De antwoorden van vandaag — meer rusthuizen en meer assistentiewoningen — zullen niet volstaan, stelt Vandekerckhove: “Die typische zorginstellingen zullen ook nodig zijn, want de



DE HAAN
De appartementsblokken aan de kust zijn vaak opgeschoten rijwoningen, weinig geschikt voor een vergrijzend publiek.

behoefte aan zorg zal toenemen, maar daarmee alleen zullen we het niet redden. Een groot zorgcomplex waar overall een soepgeur hangt, is een waar schrikbeeld voor veel mensen.”

Niet de zorg, wel het wonen moet centraal staan, meent Vandekerckhove. Het is een concept waar ION zich wel in kan vinden. “Onze projecten met assistentiewoningen hebben een sterk residentieel karakter”, zegt Kristof Vanfleteren, ook managing partner van ION. In De Haan bouwt ION momenteel het project Zilverduin, dat 70 assistentiewoningen telt. En in Knokke-Heist heeft ION het project Beau de l'air met 55 assistentiewoningen in de steigers staan. “Op het eerste gezicht wijken die assistentiewoningen weinig af van de klassieke appartementen die we bouwen”, zegt Vanfleteren. “Het verschil zit in de details, zoals dubbele spionogen in de voordeur, waarvan een tje op rolstoelhoogte. Het zijn ook allemaal drempelvrije woningen. Het aandeel van de kleinere appartementen is wel groter dan in onze klassieke appartementsprojecten omdat er nu eenmaal meer alleenstaanden zijn in die doelgroep. Een ander verschil is het aanbod van gemeenschappelijke faciliteiten en diensten, zoals een onthaal, een wellnessruimte en een restaurant. Maar we bieden dat aan in een soort hotelformule.”

De vergrijzing van de kust heeft veel te maken met de instroom vanuit het binnenland: mensen die er op hun oude dag voor kiezen aan zee te wonen. Het grote aanbod aan appartementen aan de kust lijkt daarop in te spelen, maar in de praktijk valt dat dik tegen, meent Vandekerckhove. “Het gros van die appartementen is ontwikkeld als tweede verblijf, wat inhoudt dat er voor maximale efficiëntie gekozen is. Vaak zijn die appartementsblokjes opgeschoten rijwoningen. Gangen, deuren, liften... alles is er erg smal berekend. Absoluut niet geschikt om er te bewegen met een rolstoel, een rolstoel of een elektrische scooter. En omdat het een structureel ➤

De Kust is van iedereen.



Bij ons bent u de ster.

Vastgoedgroep Degroote is dé betrouwbare referentie op vlak van appartementsbouw aan de Middenkust. Als gedegen en solide familiebedrijf met **veertig jaar ervaring** en een jaarlijkse verkoop van 180 appartementen willen wij ons marktaandeel blijvend verhogen zonder de hoogwaardige kwaliteit en afwerking uit het oog te verliezen. Ons huidige **aanbod van ruim 600 appartementen** is gelegen tussen Middelkerke en Zeebrugge, met focus op Oostende en kent een uitermate divers prijsaanbod.

Vastgoedgroep Degroote is ook aannemer waardoor wij u, dankzij ons sterk en ervaren team, steeds stabiliteit, zekerheid en comfort aanbieden. Wij houden elke belofte die wij maken. Eerlijkheid en duidelijkheid zijn voor ons essentiële waarden in elke samenwerking.

Wie droomt van een verblijf aan zee komt zeker langs in ons kijkappartement want...

...bij Vastgoedgroep Degroote bent u de ster.



Residentie Queens I, Oostende



Residentie Bristol, Middelkerke



Residentie North Beach, Oostende

©
O
O

Troonstraat 60 | 8400 Oostende | **059 80 91 91**
Vindictivelaan 21 | 8400 Oostende | **059 70 80 90**

Burelen open: ma-vrij 8.30 - 12.00 u. | 13.00 - 18.00 u.
zat 10.00 - 12.00 u. | 14.00 - 18.00 u.
zon gesloten | 14.00 - 18.00 u.

www.vastgoed-degroote.be

Ontdek hier
onze 25 andere
kustprojecten.

VASTGOEDGROEP
DEGROOTE

aannemer | bouwheer | promotor | verkoper



ZILVERDUIN, DE HAAN

De focus ligt op de woonfunctie. "Een groot zorgcomplex waar overal een soepgeur hangt, is een waar schrikbeeld voor veel mensen."

➤ probleem is, kan je dat niet zomaar rechtekken."

Het goede nieuws is dat het appartementspatrimonium aan de kust erg verouderd is. Dat verhoogt de kans op herontwikkelingen die wel rekening houden met de noden van de vergrijzende bevolking. Sommige projectontwikkelaars zetten nu al duidelijk in op meer vaste bewoning. Niets te vroeg, vindt Vandekerckhove. "De echte grijze golf aan de kust begint in 2020. In vastgoedtermen is dat morgen."

Een andere groeimarkt is betaalbaar wonen. "Dat zal in veel gevallen kleiner wonen betekenen", meent Davy Demuynck. In welke vorm? "Dat verschilt van regio tot regio. Maar omdat er in West-Vlaanderen nog veel buitengebied is, zullen dat nog vaak grondgebonden woningen zijn." Vandekerckhove bevestigt dat. "De trend naar kleiner wonen is duidelijk ingezet en wordt extra gevoed door de gezinsverdunding. Alleen zal West-Vlaanderen daarin geen koploper zijn. Ook omdat hier nog relatief veel ruimte is en de grondprijzen nog aan de lage kant laag zijn."

Is de trend naar kleiner wonen slecht nieuws voor de villamarkt? "Er zal altijd een markt zijn voor villa's en luxewoningen", antwoordt Demuynck. "Maar

het is duidelijk dat in sommige regio's van West-Vlaanderen een overaanbod dreigt. Een mogelijke oplossing is ze afbreken en opsplitsen in kleinere loten. Maar dat vraagt soms een versoepeling van de regelgeving."

"Ik snap die vraag voor een versoepeling vanuit de bouwsector, maar dat stedenbouw dit afremt is soms ook wel terecht", reageert Vandekerckhove. "Toch zeker op afgelegen locaties. Want we willen toch niet nog meer mensen huisvesten op plekken waar er geen voorzieningen in de buurt zijn?"

HOE? Samenwerken in de steden

ION verwachtte dat de zoektocht naar formules om wonen betaalbaar te houden zal leiden tot meer publiek-private samenwerkingen (pps). "Betaalbaar wonen staat of valt met betaalbare gronden", zegt Vanfleteren. "Steden, gemeenten, intercommunales enzovoort kunnen daar een rol in spelen, door gronden tegen schappelijke prijzen vrij te geven voor ontwikkeling. Ik zie dat gebeuren in de vorm van publiek-private samenwerkingen waarbij verschillende eigendommen aan elkaar worden gekoppeld. De stad kan dan bepaalde normen en verplichtingen opleggen, zoals een verplicht minimum-

aanbod van goedkopere woningen."

"De *easy greenfields* in het buitengebied zijn al grotendeels ontwikkeld", pikt Demuynck in. "Binnenstedelijk zijn er wel nog mogelijkheden, maar om er een interessant, grootschalig project van te maken, vergt dat vaak een herbestemming en groepering van verschillende eigendommen. En daarvoor grijpen steden ook vaak naar instrumenten als wedstrijden en pps-formules."

Brecht Vandekerckhove merkt op dat het individuele bouwen nu al onder druk staat en hij verwacht dat die trend doorzet. "Omdat de complexiteit van het bouwen toeneemt", zegt hij. "Het accent bij bouwen verschuift naar de technieken, het wordt minder metselen en vloeren." Ook bij renovatieprojecten neemt de complexiteit toe en dat zal eveneens leiden tot meer specialisatie en minder doe-het-zelfrenovaties. Vandekerckhove: "Het luchtdicht maken van een bestaande woning is geen sinecure. En het heeft ook een kostprijs. We zullen daardoor ook meer overgaan tot het slopen van woningen. Als de waarde van een woning gelijk is aan de grondwaarde, is slopen het evidente scenario. Ik zie veel panden die daar niet meer ver van verwijderd zijn." ©