



Ruimtegebruik onder de loep

West-Vlaanderen: een provincie van contrasten

Roel Helgers, Market Economist @ Matexi nv

De evolutie van het ruimtegebruik in West-Vlaanderen loopt op het eerste gezicht gelijk met de globale evolutie in Vlaanderen. Net als in de andere provincies ligt het ruimtebeslag in West-Vlaanderen relatief hoog: in vergelijking met de rest van de wereld is Vlaanderen dichtbebouwd. Ook het woningbestand is een stuk ouder dan het Europese gemiddelde. Zoals in de rest van Vlaanderen is de omslag naar duurzamer wonen intussen ingezet. In vergelijking met 20 jaar geleden bouwt de West-Vlaming een stuk compacter, neemt de stadsvlucht uit de vier West-Vlaamse centrumsteden geleidelijk af en is er een groeiende beweging naar woningvernieuwing. Toch schuilen er onder deze vaststellingen, die de algemene trends in Vlaanderen bevestigen, grote contrasten: de kust verschilt in alles van de rest van de provincie. Een inblik in een provincie vol contrasten.

Landelijk West-Vlaanderen relatief dicht bebouwd

De bebouwingsgraad in Vlaanderen is bij de hoogste van Europa. We laten enkel Malta voor, waar het aantal inwoners per km² bijna vier keer hoger ligt dan bij ons. Nederland, dat ook een hoger inwonersaantal per m² telt, gebruikt tot een derde minder ruimte dan Vlaanderen. De West-Vlaamse cijfers liggen redelijk in lijn met de rest van Vlaanderen: een ruimtebeslag van 17,3% in de provincie tegenover 19,25% in heel Vlaanderen, zo vertellen de cijfers van het kadaster. Vandaag groeit het ruimtebeslag ook nog altijd, al neemt die groei geleidelijk aan af. Vlaanderen heeft zich dan ook tot doel gesteld om de groei tegen 2040 volledig te stoppen.

Gezinsverdunding algemeen fenomeen

Het aantal huishoudens in West-Vlaanderen zal, net als in de rest van Vlaanderen, de komende jaren blijven toenemen. Tegen 2030 zal West-Vlaanderen zo'n 33.606 extra huishoudens tellen. Maar dit betekent niet dat de bevolking in dezelfde mate stijgt: gezinsverdunding is een algemeen fenomeen. Volgens het Federaal Planbureau zal het aantal alleenstaanden tussen 2016 en 2030 met 22,6% toenemen. In de Westhoek zorgt, ondanks een verwachte

bevolkingskrimp, de gezinsverdunding ervoor dat er toch huishoudens bijkomen. Het bevolkingsaantal in **Roeselare** en omstreken groeit daarentegen wél. Dit leidt samen met gezinsverdunding tot een sterke toename van het aantal huishoudens (bijna 6.000 tegen 2030). Mobiliteit speelt hierin waarschijnlijk een grote rol: de stad is goed ontsloten ten opzichte van de rest van de provincie. Ook de kust trekt nog altijd bijzonder aan: heel wat oudere eenpersoonshuishoudens zoeken er een plekje.

Kust Vlaamse koploper compact wonen

De cijfers tonen dat er in heel Vlaanderen een kentering op til is: de Vlaming leeft tegenwoordig veel compacter dan vroeger. Al sinds 1998 is de transitie naar kleiner wonen in Vlaanderen merkbaar: op 20 jaar tijd daalde de gemiddelde bewoonbare oppervlakte per uitgereikte bouwvergunning van 140m² naar 90m². Dat is in West-Vlaanderen niet anders. De gemiddelde bewoonbare oppervlakte uit 1998, 116m², is in 2016 gedaald naar 87m². Het hoeft niet te verbazen dat deze gemiddelden lager liggen dan in de rest van Vlaanderen: de hoge concentratie van nieuwe woningen aan de kust kan een vertekend beeld geven. De gemiddelde bewoonbare oppervlakte van de bouwvergunningen

in Blankenberge, uitgereikt tussen 2012 en 2016, bedraagt zelfs maar 70m². Qua compact wonen laat de gemeente enkel de Brusselse gemeenten Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Watermaal-Bosvoorde en Etterbeek voor.

Jongeren naar Roeselare, ouderen naar de kust

In Vlaanderen is de stadsvlucht de voorbije tien jaar teruggelopen van 0,48% tot 0,13% van de totale bevolking van de centrumsteden. Daar waar er in 2007 netto nog 7.200 mensen de 13 Vlaamse centrumsteden verlieten, is dat in 2016 teruggelopen tot 2.100. Ook in West-Vlaanderen is de evolutie positief in elk van de 4 centrumsteden. Maar, net als bij de gemiddelde bewoonbare oppervlakte, zien we grote contrasten doorheen de provincie. Stadsvlucht blijft actueel in **Kortrijk** en **Brugge** - in die laatste trekken voornamelijk de jongeren weg. In **Roeselare** daarentegen is er helemaal geen sprake meer van stadsvlucht: de stad groeit vier keer zo hard als bijvoorbeeld **leper** en blijkt populair bij gezinnen. Ook **Oostende** groeit fors, voornamelijk door een toename van oudere huishoudens.

Grote nood aan vernieuwing voor duurzamer wonen

De gemiddelde leeftijd van de woningen in West-Vlaanderen loopt gelijk met die



Digitale foto van het nieuwe woonproject Het Laere in Roeselare (foto Matexi)

van Vlaanderen in het algemeen. Daarbij is het belangrijk om te weten dat we de Europese kroon spannen wat betreft behuizingsouderdom. Ook hier zien we weer opvallende verschillen doorheen de provincie. De kust heeft gemiddeld het jongste woningenbestand, met **Bredene** als benjamin (gemiddeld bouwjaar 1976). **Alveringem** is de West-Vlaamse nestor: gemiddeld dateren de woningen hier uit 1943. De woningen in de Westhoek zijn gemiddeld een stuk ouder, omdat er een grote heropbouwingsgolf is geweest na de vernielingen tijdens de Eerste Wereldoorlog. In de rest van West-Vlaanderen voltrok de vernieuwing zich organischer en geleidelijker.

Het probleem met de ouderdom van onze woningen is vooral dat oudere woningen enorm energieverblindend zijn. Ter vergelijking: het energieverbruik van de gemiddelde Vlaamse woning ligt even hoog als het verbruik in het veel noordelijkere en koudere Finland. In Nederland, waar het klimaat wél vergelijkbaar mild is, ligt het verbruik dan weer de helft lager dan bij ons. Maar er is verbetering op komst. Een studie van het Steunpunt Wonen toont aan

dat woningen, gebouwd tussen 2006 en 2012, minder dan één derde van de energie verbruiken in vergelijking met woningen die dateren van vlak na de Tweede Wereldoorlog. En na 2012 zijn de prestaties nóg meer opgedreven: Matexi bouwt vandaag woningen met een gemiddeld energieverbruik van 80 kWh. Dat is nog geen 15% van wat een woning van na WO II verbruikt.

Als we de milieudoelstellingen willen halen, dan moet er dringend geïnvesteerd

worden in een duurzame vernieuwing van de West-Vlaamse woningen. Daarbij moeten we niet enkel rekening houden met de energiezuinigheid van de woning zelf, maar ook met de ligging van de woning. Kernversterking biedt hier op veel vlakken een antwoord: een grotere duurzaamheid dankzij renovatie of nieuwbouw, een verhoogde sociale cohesie en een verbeterde mobiliteit.

Bron: Algemene Directie Statistiek van de Federale overheid, verwerking Matexi

Het Laere in Roeselare: kernversterking in het groen

Matexi ontwikkelt in Roeselare de buurt **Het Laere**. Hier gaan wonen, winkelen en ontspannen hand in hand. Naast de 190 nieuwbouwappartementen en 14 gezinswoningen, komt er in Het Laere ook 2.700 m² aan winkelruimte en ruimte voor zelfstandigen en groepspraktijken. Er is ook veel aandacht voor groen.

Het doel: het park en de site omvormen tot één groen geheel. Dit moet lukken, dankzij ondergrondse parkings, veel bomen en ruime terrassen met zicht op het groen. "Met het project zorgen we voor heel wat extra groen in het centrum van Roeselare", legt **Frederik Van Damme**, Business Unit Manager West-Vlaanderen van Matexi uit. "Bovendien is Het Laere aangesloten op een warmtenet, zodat de hele buurt BEN (bijna-energie-neutraal) wordt".