

West-Vlaanderen Ontcijferd – Sociaaleconomisch profiel van de provincie

Editie 2025

Huisvesting en ruimte voor bedrijven

data@pomwvl.be

INHOUDSTAFEL

1. Huisvesting

- Vergunningen
- Vastgoedprijzen
- Bouwjaar
- Woningoverschot

2. Ruimte voor bedrijven

- Ruimteproductiviteit
- Aanbod bedrijventerreinen

CONCLUSIES

In de periode 2023-2024 daalde het aantal **vergunde nieuwbouwwoningen** in Vlaanderen een stuk sterker dan in West-Vlaanderen. In dezelfde periode was er in West-Vlaanderen een kleine toename van het aantal **vergunde te renoveren woningen**; in Vlaanderen was er een minieme afname. In 2024 was 68,6% van alle vergunde woningen in West-Vlaanderen een nieuwbouwwoning; in Vlaanderen (64,5%) lag dit percentage lager.

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is de **nieuwbouwintensiteit** in zowel West-Vlaanderen als Vlaanderen afgenomen in de periode 2023-2024. De **renovatie-intensiteit** bleef op hetzelfde niveau. De nieuwbouwintensiteit is in West-Vlaanderen (14,7) groter dan in Vlaanderen (10,9). Bij de renovatie-intensiteit is het verschil tussen West-Vlaanderen (6,7) en Vlaanderen (6,0) minder groot.

De laatste vijf jaar zijn de **mediaanprijzen** voor zowel open, gesloten en halfopen bebouwing als appartementen met ruim 20% toegenomen in West-Vlaanderen. De mediaanprijzen voor appartementen stegen het sterkst.

In West-Vlaanderen werd 16% van alle **woningen** gebouwd na 2002, wat iets meer is dan in Vlaanderen (15,1%). Het aantal woningen gebouwd na 2002 kende in West-Vlaanderen (+5,4%) in de periode 2023-2024 een grotere toename dan in Vlaanderen (+5%).

In 2024 waren er in West-Vlaanderen 32,8% meer woonegelegenheden dan gedomicilieerde huishoudens; in Vlaanderen was het **woningoverschot** een stuk kleiner (14,4%).

In 2023 telde West-Vlaanderen 32,8 werkzame personen per hectare economisch bezette bodem, wat minder is dan in Vlaanderen (40,3). In de periode 2018-2023 was er in West-Vlaanderen een afname van de **ruimteproductiviteit**; in Vlaanderen was er daarentegen een toename.

Van het totale **aanbod aan bedrijventerreinen** - 412,6 ha - in West-Vlaanderen op 1 januari 2025 is 60,7% niet-bouwrijp, 19,5% is bouwrijp en 19,7% is leegstaand.

1. Huisvesting

VERGUNNINGEN

In de periode 2023-2024 daalde het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in Vlaanderen een stuk sterker dan in West-Vlaanderen. In dezelfde periode was er in West-Vlaanderen een kleine toename van het aantal vergunde te renoveren woningen; in Vlaanderen was er een minieme afname. Vergeleken met 2019 zien we in 2024 in zowel West-Vlaanderen als Vlaanderen een sterke afname van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen; bij de renovatiewoningen was er in West-Vlaanderen een afname terwijl er in Vlaanderen een kleine toename was.

In 2024 was 68,6% van alle vergunde woningen in West-Vlaanderen een nieuwbouwwoning; in Vlaanderen (64,5%) lag dit percentage lager.

Zowel inzake het aantal vergunde nieuwbouwwoningen (22,3%) als het aantal vergunde te renoveren woningen (28,2%) staat de regio Brugge in 2024 op kop binnen West-Vlaanderen. In de periode 2023-2024 was er in de regio Middenkust een aanzienlijke toename van het aantal vergunde nieuwbouwen renovatiewoningen (respectievelijk +40% en +21,8%); ook in Zuid-West-Vlaanderen waren er - weliswaar minieme - toenames. De regio Midwest telde in 2024 12,5% meer

vergunde te renoveren woningen dan in 2023.

In de regio Middenkust werd in 2024 ruim drie kwart (78,8%) van de vergunningen uitgereikt voor nieuwbouwwoningen; in Brugge was dit percentage het kleinst (63,4%).

Intensiteit

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is de nieuwbouwintensiteit in zowel West-Vlaanderen als Vlaanderen afgenomen in de periode 2023-2024. De renovatie-intensiteit bleef op hetzelfde niveau. De nieuwbouwintensiteit is in West-Vlaanderen (14,7) groter dan in Vlaanderen (10,9). Bij de renovatie-intensiteit is het verschil tussen West-Vlaanderen (6,7) en Vlaanderen (6,0) minder groot.

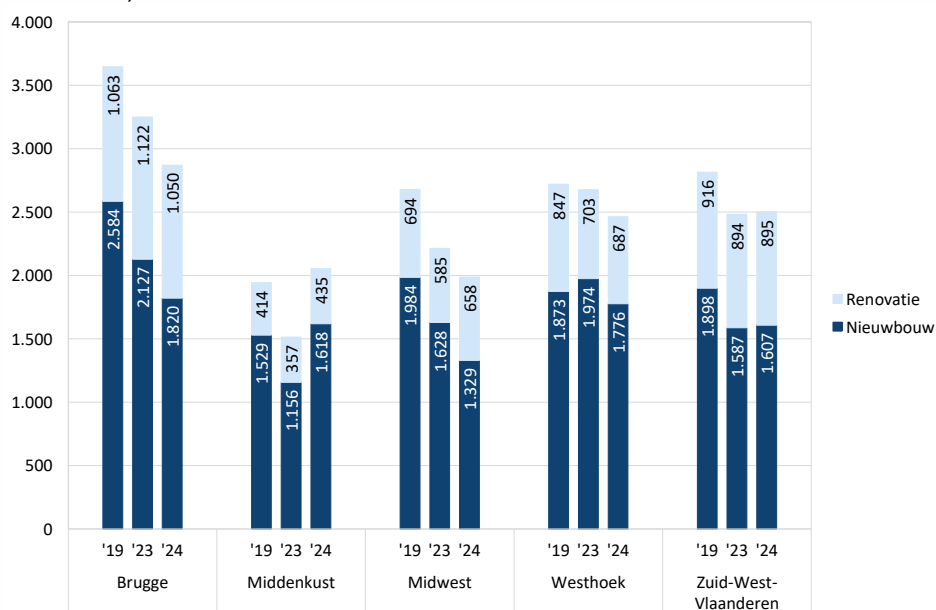
Binnen West-Vlaanderen was de nieuwbouwintensiteit in 2024 het grootst in de regio Middenkust; in de regio Brugge was de renovatie-intensiteit het grootst. De regio Middenkust was de enige die de nieuwbouwintensiteit in de periode 2023-2024 zag toenemen. De regio's Middenkust en Midwest waren de enige regio's waar de renovatie-intensiteit in 2024 iets groter was dan in 2023.

Tabel 1: Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2019-2023-2024.

	2019	2023	2024		Evolutie 2019-2024	Evolutie 2023-2024
West-Vlaanderen	13.802	12.133	11.875	100,0%	-14,0%	-2,1%
- Nieuwbouw	9.868	8.472	8.150	68,6%	-17,4%	-3,8%
- Renovatie	3.934	3.661	3.725	31,4%	-5,3%	+1,7%
Vlaams Gewest	60.299	54.576	49.831	100,0%	-17,4%	-8,7%
- Nieuwbouw	42.899	36.717	32.137	64,5%	-25,1%	-12,5%
- Renovatie	17.400	17.859	17.694	35,5%	+1,7%	-0,9%
Aandeel WVL in VLG	22,9%	22,2%	23,8%			
- Nieuwbouw	23,0%	23,1%	25,4%			
- Renovatie	22,6%	20,5%	21,1%			

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

Figuur 1: Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, regio's van West-Vlaanderen, 2019-2023-2024.



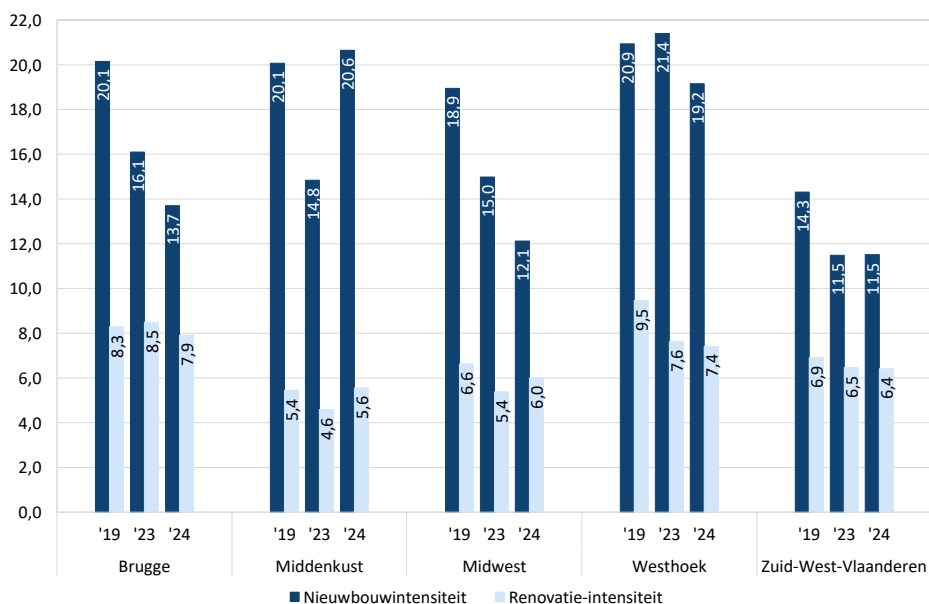
Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Tabel 2: Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2019-2023-2024.

	2019	2023	2024
West-Vlaanderen			
- Nieuwbouw	18,6	15,4	14,7
- Renovatie	7,4	6,7	6,7
Vlaams Gewest			
- Nieuwbouw	15,2	12,5	10,9
- Renovatie	6,2	6,1	6,0

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

Figuur 2: Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), regio's van West-Vlaanderen, 2019-2023-2024.



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

VASTGOEDPRIJZEN

De laatste vijf jaar zijn de mediaanprijzen voor zowel open, gesloten en halfopen bebouwing als appartementen met ruim 20% toegenomen in West-Vlaanderen. In Vlaanderen waren de toenames nog groter. In zowel West-Vlaanderen als Vlaanderen stegen de mediaanprijzen voor appartementen het sterkst. In de periode 2023-2024 was er in West-Vlaanderen enkel bij de appartementen een toename van de mediaanprijs; in

Vlaanderen was er bij de drie woningtypes een (minieme) toename.

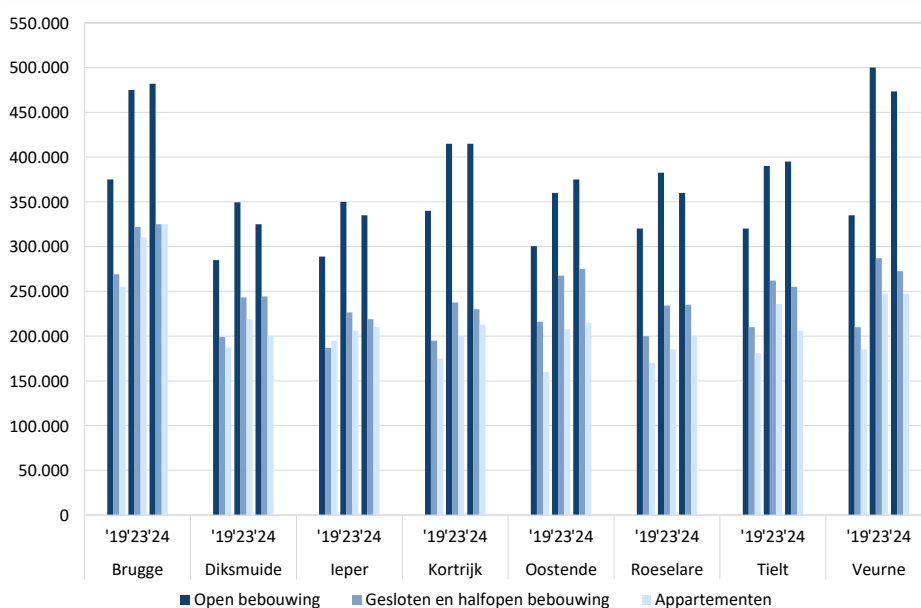
In 2024 was de mediaanprijs voor de drie woningtypes het grootst in het arrondissement Brugge. In vergelijking met 2023 steeg de mediaanprijs van open en gesloten/halfopen bebouwing in 2024 het sterkst in Oostende (respectievelijk +4,2% en +2,8%); bij de appartementen steeg de mediaanprijs het sterkst in het arrondissement Roeselare (+8,1%).

Tabel 3: Evolutie van de mediaanprijs (in euro) van verkochte woningen, ingedeeld naar type, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2019-2023-2024.

	2019	2023	2024	Evolutie 2019-2024	Evolutie 2023-2024
West-Vlaanderen					
- Open bebouwing	330.000	405.000	400.000	+21,2%	-1,2%
- Gesloten en halfopen bebouwing	214.000	260.000	260.000	+21,5%	+0,0%
- Appartementen	190.000	238.691	242.500	+27,6%	+1,6%
Vlaams Gewest					
- Open bebouwing	330.000	409.000	413.000	+25,2%	+1,0%
- Gesloten en halfopen bebouwing	240.000	298.500	300.000	+25,0%	+0,5%
- Appartementen	195.000	245.000	250.000	+28,2%	+2,0%

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

Figuur 3: Evolutie van de mediaanprijs (in euro) van verkochte woningen, ingedeeld naar type, arrondissementen van West-Vlaanderen, 2019-2023-2024.



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

BOUWJAAR

Ruim de helft (54,1%) van de woningen in het West-Vlaams woningenbestand in 2024 is gebouwd tussen 1919 en 1981; 16% werd gebouwd na 2002. Dit is iets meer dan in Vlaanderen (15,1%). Het aantal woningen gebouwd na 2002 kende in de periode 2023-

2024 in West-Vlaanderen (+5,4%) een grotere toename dan in Vlaanderen (+5%).

In 2024 is het aandeel woningen gebouwd in de periode 1919-1981 het grootst in de regio Westhoek (58,1%) en het kleinst in Brugge (51%). In de regio Midwest is 18,7% van de

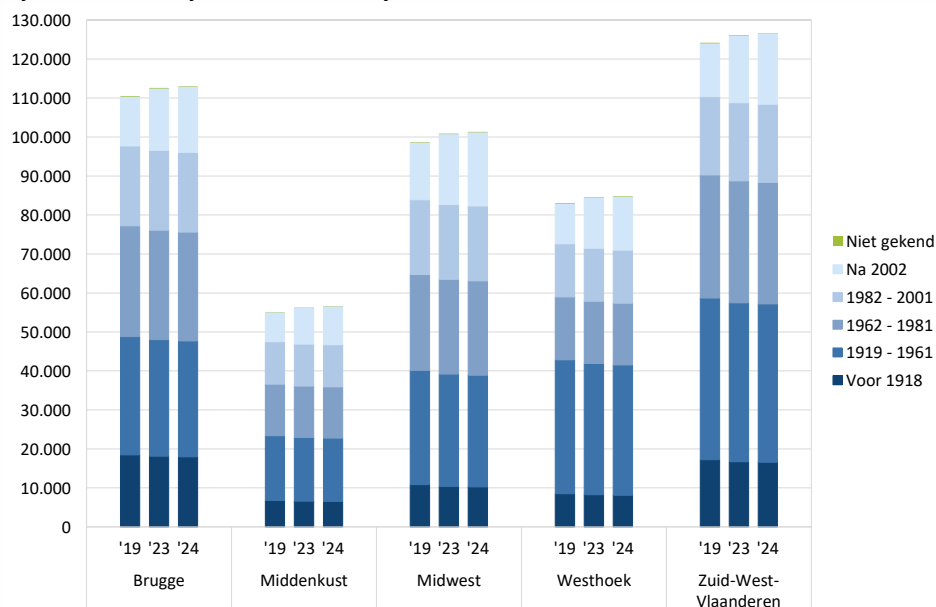
woningen gebouwd na 2002; in Zuid-West-Vlaanderen is dit percentage het kleinst (14,3%).

Tabel 4: Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 1 januari 2019, 1 januari 2023 en 1 januari 2024.

	2019	2023	2024		Evolutie 2019-2024	Evolutie 2023-2024
West-Vlaanderen	471.340	480.310	482.172	100,0%	+2,3%	+0,4%
- Voor 1918	61.814	60.151	59.595	12,4%	-3,6%	-0,9%
- 1919 - 1961	152.067	149.438	148.564	30,8%	-2,3%	-0,6%
- 1962 - 1981	113.908	112.700	112.186	23,3%	-1,5%	-0,5%
- 1982 - 2001	84.209	84.143	84.072	17,4%	-0,2%	-0,1%
- Na 2002	58.633	73.302	77.263	16,0%	+31,8%	+5,4%
- Niet gekend	709	576	492	0,1%	-30,6%	-14,6%
Vlaams Gewest	2.347.132	2.390.711	2.401.742	100,0%	+2,3%	+0,5%
- Voor 1918	320.553	313.967	312.350	13,0%	-2,6%	-0,5%
- 1919 - 1961	708.769	698.475	695.881	29,0%	-1,8%	-0,4%
- 1962 - 1981	601.727	597.102	595.655	24,8%	-1,0%	-0,2%
- 1982 - 2001	434.642	434.295	434.078	18,1%	-0,1%	-0,0%
- Na 2002	278.606	344.782	362.053	15,1%	+30,0%	+5,0%
- Niet gekend	2.835	2.090	1.725	0,1%	-39,2%	-17,5%
Aandeel WVL in VLG	20,1%	20,1%	20,1%			
- Voor 1918	19,3%	19,2%	19,1%			
- 1919 - 1961	21,5%	21,4%	21,3%			
- 1962 - 1981	18,9%	18,9%	18,8%			
- 1982 - 2001	19,4%	19,4%	19,4%			
- Na 2002	21,0%	21,3%	21,3%			
- Niet gekend	25,0%	27,6%	28,5%			

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

Figuur 4: Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, regio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2019, 1 januari 2023 en 1 januari 2024.



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

WONINGOVERSCHOT

Om een vlotte verhuis van huishoudens mogelijk te maken, is een woningoverschot van zo'n 3,5% wenselijk (bron: Departement Omgeving). Is het aantal woonegelegenheden per huishouden groter dan deze marge, dan is de woningmarkt meer ontspannen.

In 2024 waren er in West-Vlaanderen 32,8% meer woonegelegenheden dan gedomicileerde huishoudens; in Vlaanderen was het woningoverschot een stuk kleiner (14,4%). Doordat het aantal woonegelegenheden in de periode 2019-2024 sterker steeg dan het aantal huishoudens, steeg ook het

woningoverschot. In West-Vlaanderen was de toename iets groter dan in Vlaanderen.

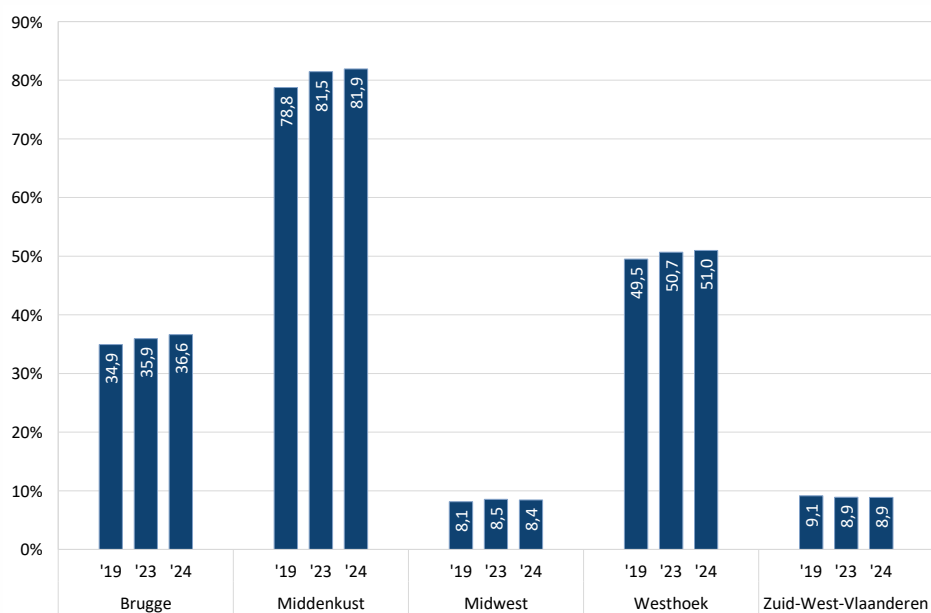
Binnen West-Vlaanderen was het woningoverschot het grootst in de kustregio's. Dit zijn ook de regio's die het grootste aantal tweede verblijven tellen. In de regio's Midwest en Zuid-West-Vlaanderen ligt het woningoverschot niet ver boven de 3,5%-marge. In de periode 2019-2024 steeg het woningoverschot het sterkst in de kustregio's. In de regio Midwest was er een minieme toename en in Zuid-West-Vlaanderen een minieme afname.

Tabel 5: Evolutie van het woningoverschot, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 1 januari 2019, 1 januari 2023 en 1 januari 2024.

	2019	2023	2024	Evolutie 2019-2024	Evolutie 2023-2024
West-Vlaanderen					
- Woongelegenheden	702.049	729.596	736.010	+4,8%	+0,9%
- Huishoudens	532.106	550.076	554.068	+4,1%	+0,7%
- Woningoverschot	31,9%	32,6%	32,8%	+0,9%	+0,2%
Vlaams Gewest					
- Woongelegenheden	3.214.558	3.357.773	3.379.902	+5,1%	+0,7%
- Huishoudens	2.819.981	2.930.155	2.955.027	+4,8%	+0,8%
- Woningoverschot	14,0%	14,6%	14,4%	+0,4%	-0,2%
Aandeel WVl in VLG					
- Woongelegenheden	21,8%	21,7%	21,8%		
- Huishoudens	18,9%	18,8%	18,8%		

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

Figuur 5: Evolutie van het woningoverschot, regio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2019, 1 januari 2023 en 1 januari 2024.



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

2. Ruimte voor bedrijven

RUIMTEPRODUCTIVITEIT

In 2023 telde West-Vlaanderen 32,8 werkzame personen per hectare economisch bezette bodem, wat minder is dan in Vlaanderen (40,3). In de periode 2018-2023 steeg het aantal werkenden in West-Vlaanderen minder sterk dan het aantal hectare bezette bodem, waardoor de ruimteproductiviteit daalde. In Vlaanderen zagen we het omgekeerde met een toename van de ruimteproductiviteit tot gevolg.

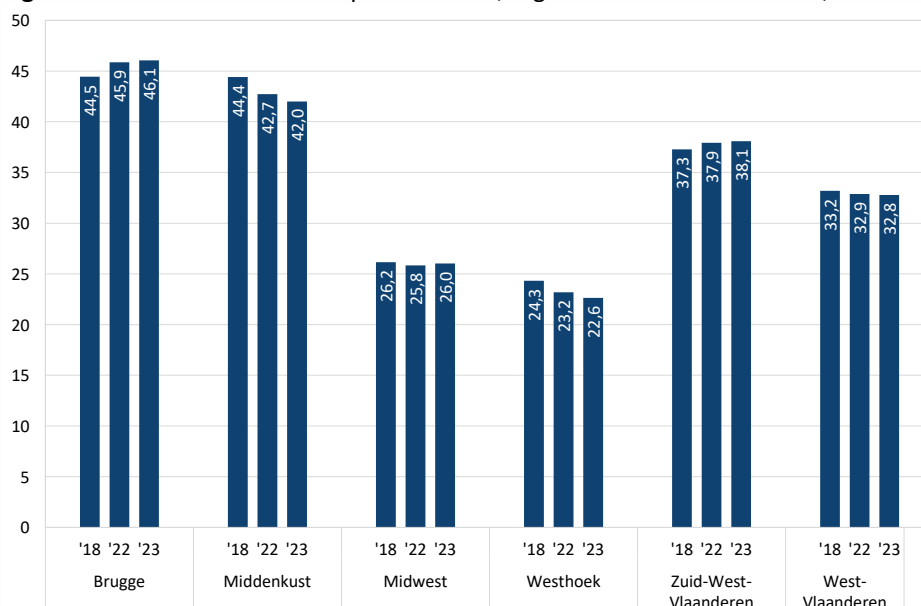
Binnen West-Vlaanderen was de ruimteproductiviteit in 2023 het grootst in Brugge en het kleinst in de regio Westhoek. In Brugge en Zuid-West-Vlaanderen was de ruimteproductiviteit in 2023 groter dan in 2018. In de regio Westhoek was de afname het grootst (-7%). Een groeiende ruimtelijke spreiding van wonen en werken en een extensiever ruimtegebruik liggen aan de basis van een dalende ruimteproductiviteit.

Tabel 6: Evolutie van de ruimteproductiviteit, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2018-2022-2023.

	2018	2022	2023	Evolutie 2018-2023	Evolutie 2022-2023
West-Vlaanderen					
- Werkzame personen	544.208	568.726	573.537	+5,4%	+0,8%
- Economisch bezette bodem (in ha)	16.399	17.296	17.496	+6,7%	+1,2%
- Ruimteproductiviteit	33,2	32,9	32,8	-1,2%	-0,3%
Vlaams Gewest					
- Werkzame personen	2.861.613	3.038.215	3.064.298	+7,1%	+0,9%
- Economisch bezette bodem (in ha)	73.454	75.609	76.109	+3,6%	+0,7%
- Ruimteproductiviteit	39,0	40,2	40,3	+3,3%	+0,2%
Aandeel WVL in VLG					
- Werkzame personen	19,0%	18,7%	18,7%		
- Economisch bezette bodem (in ha)	22,3%	22,9%	23,0%		

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

Figuur 6: Evolutie van de ruimteproductiviteit, regio's van West-Vlaanderen, 2018-2022-2023.



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

AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

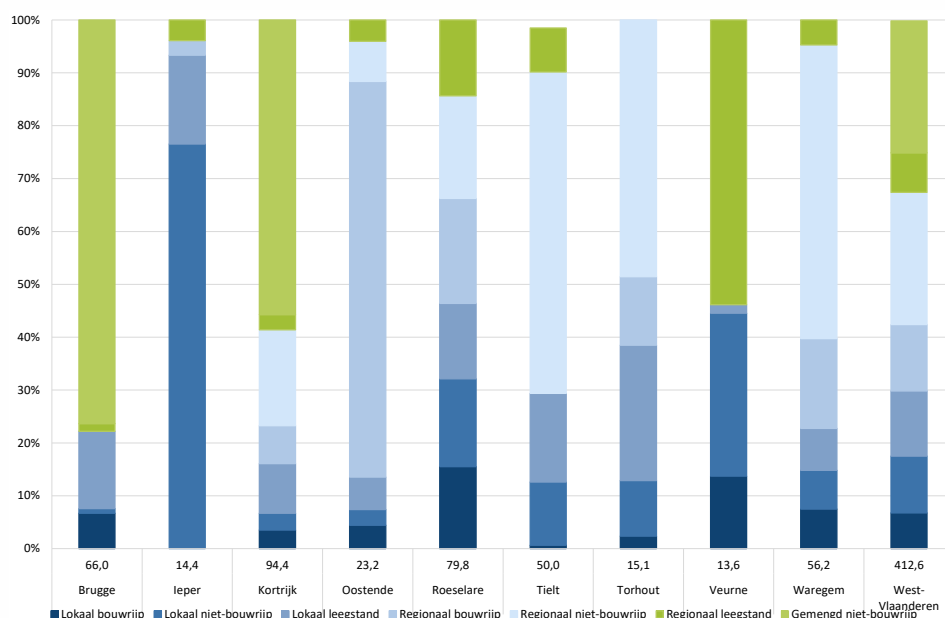
Van de 412,6 hectare aan beschikbare bedrijventerreinen in West-Vlaanderen op 1 januari 2025 situeert zich ruim de helft in de subregio's Kortrijk (22,9%), Roeselare (19,3%) en Brugge (16%). Van het totale aanbod is 45,1% regionaal, 29,8% lokaal en 25,1% gemengd lokaal-regionaal. Iets meer dan 60% van het aanbod is niet-bouwrijp; 19,5% is bouwrijp en 19,7% is leegstaand.

Binnen West-Vlaanderen is het aanbod aan regionale bedrijventerreinen het grootst in de subregio's Waregem (23,4%), Roeselare (23%), Tielt (18,6%), en Kortrijk (14,3%). De subregio Roeselare (30,1%) staat afgetekend

op kop inzake het aanbod aan lokale bedrijventerreinen. Het aanbod aan gemengde bedrijventerreinen situeert zich nagenoeg volledig in de subregio's Kortrijk (50,7%) en Brugge (48,6%).

Ruim de helft van het bouwrijpe aanbod ligt in de subregio's Roeselare (35%) en Oostende (22,9%); Waregem (17,1%) volgt op de derde plaats. Wat het niet-bouwrijpe aanbod betreft staat Kortrijk (29%) op kop, gevolgd door Brugge (20,3%) en Tielt (14,5%). Van het leegstaande aanbod ligt ruim de helft in de subregio's Roeselare (28%), Tielt (15,4%) en Kortrijk (14,2%).

Figuur 7: Beschikbaar aanbod bedrijventerreinen (ha) naar type en bebouwbaarheid, subregio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2025.



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

Definities en methodologie

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.

Mediaanprijs

De mediaanprijs is de prijs waarbij 50% van de verkochte woningen goedkoper is en 50% duurder. De mediaan verandert niet of nauwelijks wanneer een extreme waarde wordt weggelaten of toegevoegd aan de berekening (in tegenstelling tot het gemiddelde).

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 sub-regio's: **Brugge** (Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Zedelgem, Zuienkerke), **Ieper** (Heuveland, 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** (Ardoie, Hoogdele, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lendelede, Moorslede, Roeselare, Staden), **Tielt** (Pittem, Tielt, Wingene), **Torhout** (Ichtegem, Koekelare, Kortemark, Lichtervelde, Torhout), **Veurne** (Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koksijde, Nieuwpoort, Veurne), **Waregem** (Anzegem, Deerlijk, Dentergem, Oostrozebeke, Waregem, Wielsbeke).

Regio

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** (Ardoie, Dentergem, Hoogdele, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lichtervelde, Moorslede, Oostrozebeke, Pittem, Roeselare, Staden, Tielt, Wielsbeke, Wingene), **Westhoek** (Alveringem, De Panne, Diksmuide, Heuveland, 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, Lendelede, 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 werkzame personen (werknemers en zelfstandigen) 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.

Werkzame personen

Som van het aantal loontrekkenden en het aantal zelfstandigen (exclusief bijberoep) en help(st)ers.

Woningoverschot

Het woningoverschot is de verhouding van het totale aantal woongelegenheden ten opzichte van het totale aantal gedomicilieerde huishoudens (privaat en collectief).

Om de beschikbare ruimte en woningvoorraad zo optimaal mogelijk te benutten moet overtollige leegstand worden vermeden en is het aanbod aan woningen idealiter gelijk aan het aantal gedomicilieerde huishoudens. Echter, om een vlotte verhuus van huishoudens mogelijk te maken, is een frictieleegstand van zo'n 3,5% wenselijk. Een woningoverschot dat boven deze marge ligt, kan het gevolg zijn van langdurige leegstand, tweede verblijven, studentenhuusvesting en andere woningen waar niemand gedomicilieerd is.