

# DE KUSTBAROMETER



*Nemen kustbezoekers de trein voor een dagje uit? Produceren kustgemeentes meer of minder restafval dan vijf jaar geleden? Hoe 'grijs' is de bevolking aan de kust? Zijn de kusthavens belangrijk voor de economie aan zee en verkeren ze in een groeifase? Allemaal interessante vragen die ons nieuwsgierig maken naar de toestand en de evolutie van de kust en de zee. Door deze zogenaamde "indicatoren" of graadmeters in beeld te brengen, proberen wij te achterhalen of de kust voldoende aandacht schenkt aan mens, natuur en economische ontwikkeling.*

## DE VRAAG:

Waarom is wonen aan de kust zo duur?

## DE INDICATOR:

Het aantal tweede woonsten.

## WAT IS HET BELANG VAN DEZE INDICATOR VOOR KUSTBEHEER?

Het strand, de zon, de zee... of gewoonweg de sfeer. Elk heeft zo zijn reden om zich voor kortere of langere duur, al dan niet op oudere leeftijd, aan de kust te willen nestelen. Gevolg: een grote migratiestroom richting zee. Bijkomend gevolg is dat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod en de woning- en bouwgrondprijzen de pan uitswingen. Voor jonge en minder kapitaalkrachtige gezinnen wordt het een echte speurtocht naar een betaalbare woning of appartement. Vaak rest hen niets anders dan verhuizen naar het hinterland...

De vele tweede verblijven wegen niet alleen op de betaalbaarheid van woonsten aan zee. Ook brengt het in bepaalde wijken een opvallende leegstand en vaak minder aantrekkelijke sfeer teweeg eens de seizoensdrukke achter de rug is. Huizen met rolluiken naar beneden, gesloten handeldaken en verlaten straten creëren dan een onaantrekkelijk straatbeeld.

En ook de aangrenzende polders ontsnappen niet aan de gevolgen van de grote vraag naar woningen. Vanuit de gemeentes is immers veel vraag om de resterende open ruimte aan te snijden voor nieuwe verkavelingen en gebouwen.



## WAT ZEGT DEZE INDICATOR?

Deze indicator toont het aandeel tweede verblijven in het totaal aantal woongelegenheden. In Vlaanderen wordt het aantal tweede woonsten niet systematisch bijgehouden. Deze gegevens zijn gebaseerd op een schatting. Minder kwaliteitsvolle woongelegenheden, die als tweede verblijf geregistreerd staan, worden vaak permanent bewoond. Kwaliteitsvolle woningen, die als hoofdverblijfplaats geregistreerd zijn, kunnen in werkelijkheid als tweede verblijf gebruikt worden.

## WAT ZIJN DE RESULTATEN? WAAROM DIT RESULTAAT?

De kust is een aaneenschakeling van stedelijke gebieden met een bevolkingsdichtheid van 350 tot 2.000 inwoners/km<sup>2</sup>. De bevolkingsdichtheid stijgt in de kustgemeenten bovendien sneller dan in de hinterlandgemeenten. Om te beantwoorden aan de stijgende vraag naar woongelegenheden voor tweede verblijvers en 'pensioenmigranten', is er veel nieuwbouw van appartementen. Terwijl aan de kust nu reeds de helft van de woongelegenheden bestaat uit appartementen...

In 2004 waren gemiddeld 35% van het totaal aantal woongelegenheden in de kustgemeenten tweede verblijven. Middelkerke spant de kroon, met maar liefst twee derden tweede verblijven. Enkel in Oostende, Bredene en Blankenberge zijn er minder tweede verblijven dan permanente woningen. Deze cijfers illustreren het belang van deze indicator, in zijn gevolgen op de prijs van de woningmarkt en de leefbaarheid van bepaalde buurten. Wijken die meer dan 80% tweede verblijven tellen, krijgen buiten het toeristisch seizoen echt het aanzien van een spookstad.

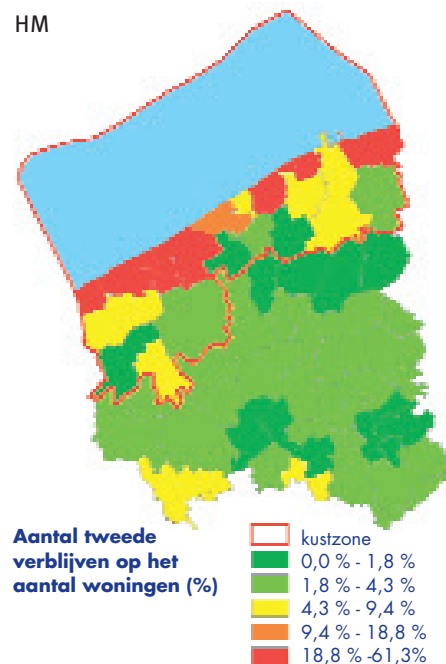
## WAAR WILLEN WE NAARTOE?

Badplaatsen oefenen een grote en begrijpelijke aantrekkingskracht uit op toeristen

allerhande, maar daar houdt het niet op. Het gunstige leefklimaat en het hoge aanzien van sommige badplaatsen trekken een oudere bevolking aan. De instroom van actieve senioren is op zich niet problematisch. Er ontstaat immers een nieuwe markt die mogelijkheden biedt voor investeringen en werkgelegenheid zoals een specifieke ontspanning- en vrijetijdseconomie gericht naar zestigplussers.

Maar met het oog op een duurzame toekomst voor onze kustregio, is aandacht voor het nastreven van een goede sociale mix in de woonwijken geen overbodige luxe. Wijken waar permanente bewoning een feit is en waar de bewoners betrokken worden in de verdere ontwikkeling van hun buurt. Om deze gezonde sociale mix te realiseren, moet betaalbaar wonen mogelijk blijven. Dit moet ook aan de kust kunnen via een aangepaste ruimtelijke ordening, grond- en pandenbeleid, huisvestingsbeleid en fiscale en financiële instrumenten. Dat een dergelijk sociaal woonbeleid inspanningen vergt van de diverse overheden spreekt voor zich. Enkel zo kan er gestreefd worden naar een evenwichtige leefomgeving waar het voor jong en oud aangenaam verblijven is.

HM



■ In 2004 waren gemiddeld 35% van het totaal aantal woongelegenheden in de kustgemeenten tweede verblijven. Middelkerke spant de kroon, met maar liefst twee derden tweede verblijven. Enkel in Oostende, Bredene en Blankenberge zijn er minder tweede verblijven dan permanente woningen (HM)