

WONEN AAN ZEE

De Belgische kust heeft haar reputatie wel eens tegen. Het zou een dicht bebouwd, sterk verstedelijkt landschap zijn met vooral veel dure appartementen voor rijke (en oude) 'aangespoelden'. Maar wat zeggen de cijfers?



© Westtoer

Hannelore Maelfait

ONZE KUST ALS METROPOOL

De eerste stelling klopt alvast. Van alle Europese landen heeft de Belgische kust het hoogste aandeel bebouwd oppervlakte. In alle kustgemeentes samen is meer dan 19% bebouwd. Hiermee is de kust een stuk dichter bebouwd dan de rest van West-Vlaanderen (17,3%), Van die 94,2 km² wordt 35% ingezet voor wonen.

HEEL WEINIG EENGEZINS- WONINGEN, VEEL TWEDEVERBLIJVEN

Alles samen telde onze kust in 2017 meer dan 298.391 woongelegenheden. Naar type woongelegenheden verschilt de kust aanzienlijk van de rest van de provincie. Aan de kust zijn 52% van de woongelegenheden gesitueerd in een appartement(sblok). Slechts 36,8% zijn eengezinswoningen, wat een heel stuk lager is dan het Vlaams of West-Vlaams gemiddelde (meer dan 60%). In de kustgemeentes zijn er ook veel meer

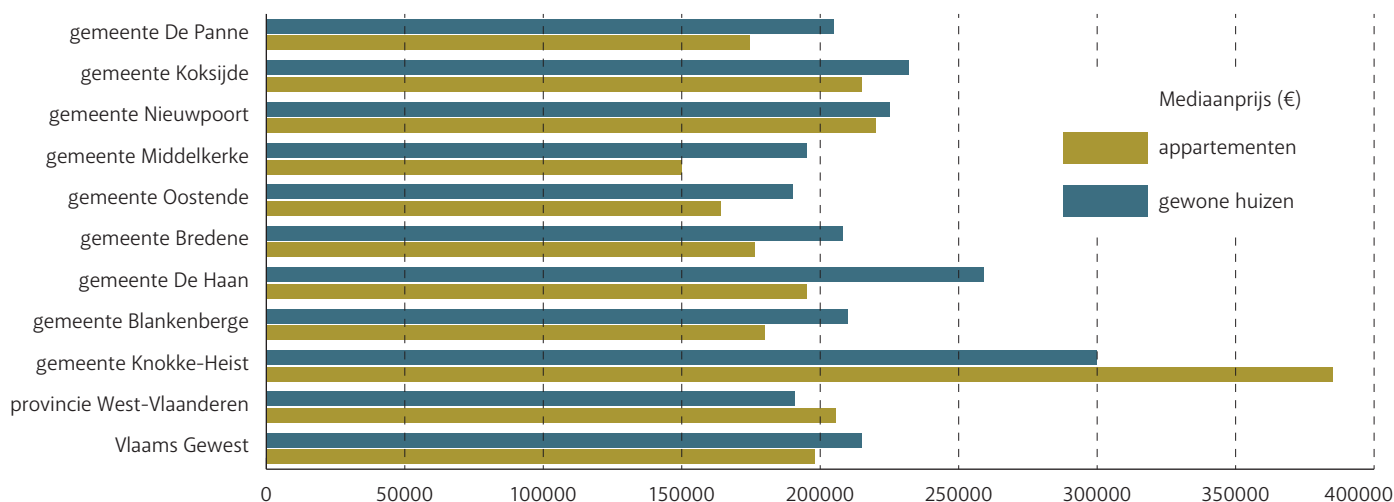
woongelegenheden dan nodig om de plaatselijke bevolking te huisvesten. Gemiddeld genomen wordt in de kustzone 38% van de woongelegenheden niet gebruikt voor permanente bewoning. Woongelegenheden krijgen met andere woorden vaak andere functies zoals een tweede verblijf of een of andere vorm van bedrijvigheid. Soms betreft het ook leegstaande woningen.

APPARTEMENTEN VERBAZEND GENOEG VEELAL GOEDKOPER DAN IN REST VAN VLAANDEREN

Eerste vaststelling. De woningprijzen verschillen sterk tussen de kustgemeentes onderling, maar ook binnen éénzelfde kustgemeente. Zo is de directe kuststrook duurder dan gebieden met een meer landelijk karakter. Ten tweede en verrassend, blijkt de gemiddelde verkoopprijs voor een appartement aan zee veelal lager te liggen dan in de rest van Vlaanderen. Alleen in Nieuwpoort, Koksijde en Knokke-Heist is

dit niet het geval. Binnen West-Vlaanderen is enkel Knokke-Heist duurder (zie figuur). De verkoopprijs voor gewone woonhuizen ligt tegenover de rest van West-Vlaanderen dan weer veelal iets hoger. Enkel in Oostende en De Panne is dit niet het geval. En de gemiddelde verkoopprijs voor het duurdere type woonhuizen zoals villa's, bungalows of landhuizen ligt bijna overal hoger dan het Vlaamse gemiddelde. De vastgoedmarkt richt zich zeer sterk op de oudere toerist (als koper) en de jonge gezinnen (als huurder). Het hoofddaccent ligt op de verkoop/verhuur van appartementen.

Hierbij manifesteren zich meerdere kustspecifieke uitdagingen naar de toekomst toe. Zo is er in het laagseizoen veel leegstand, en blijkt het in het hoogseizoen vaak moeilijk om alle bezoekers naar voorzieningen even goed op hun wenken te bedienen. Door de grondspeculatie zijn grondgebonden woningen prijzig voor jongeren en jonge gezinnen. Bovendien voldoen de woningen vaak niet aan de hedendaagse energienormen en comforteisen.



De gemiddelde verkoopprijs (in euro) van een appartement en een woonhuis voor de verschillende kustgemeentes, de provincie West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest anno 2016. Binnen West-Vlaanderen is Knokke-Heist veruit het duurst. Bron: FOD Financiën – Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED).