

ESSAY - Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen



WONEN IN VLAANDEREN IN CIJFERS

Hoe is het gesteld met de Vlaamse woningmarkt? Zet de opmars van de meergezinswoning zich voort? Wie woont er kwaliteitsvol en betaalbaar? Wie valt er uit de boot? Hoe kijken de Vlamingen aan tegen compacte woonvormen en meer collectiviteit in het wonen in de toekomst? In dit artikel schetsen we de situatie anno 2018.

In 2018 vond de derde grootschalige bevraging in Vlaanderen plaats die specifiek gericht was op het thema wonen, na 'het Grote Woononderzoek' uit 2013 en 'de Woonsurvey' van 2005. In de loop van 2018 werden 2974 huishoudens in Vlaanderen geïnterviewd over hun woonsituatie. Het rijksregister en een databestand van de sociale huurders fungeerden als steekproefkader. Hierdoor hebben het onderzoek en de resultaten enkel betrekking op het deel van de woningvoorraad met gedomicilieerde huishoudens. Langdurig leegstaande woningen, tweede verblijven, studentenkamers, woningen bewoond door personen zonder legaal verblijfstatuut etcetera, zijn niet in het onderzoek opgenomen.

Het voornaamste doel van de bevraging is om de evolutie van de belangrijkste indicatoren van het Vlaamse woonbeleid te schetsen. De methodologische uitwerking en wetenschappelijke onderbouwingen omtrent onder andere samenstelling en keuze voor een bepaalde indicator zijn terug te vinden in de boeken en rapporten in de literatuurselectie onderaan dit artikel. We schetsen in dit artikel de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek in 2018. Hierbij geven we inzicht in de evolutie van de woningtypologie, de kwaliteit van de woningen, het gebruik van hernieuwbare energie, de isolatiegraad, de betaalbaarheid, het eigenwoningbezit en de wens om eigenaar te worden. Verder beschrijven we ook in welke mate de Vlamingen bereid zijn om anders te gaan wonen in de toekomst.

De dominantie van de eigenaar(swens) en de eengezinswoning

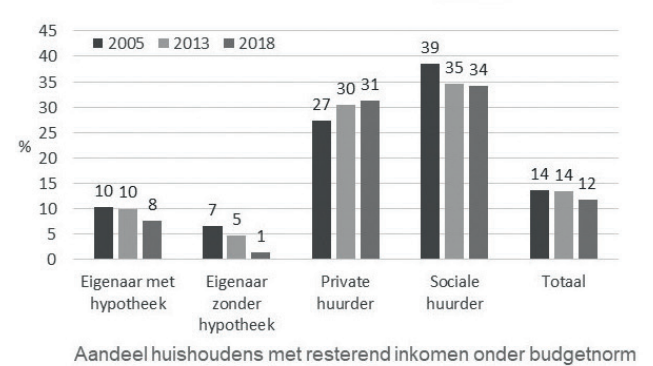
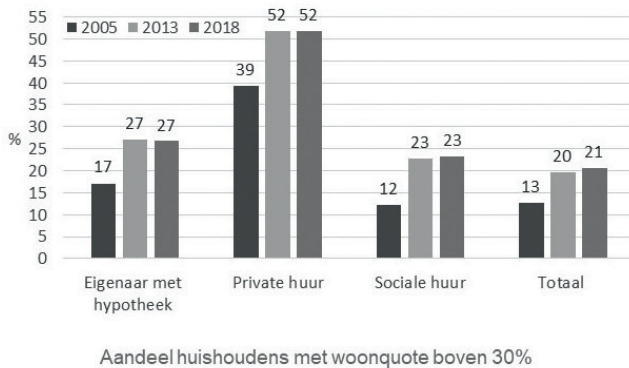
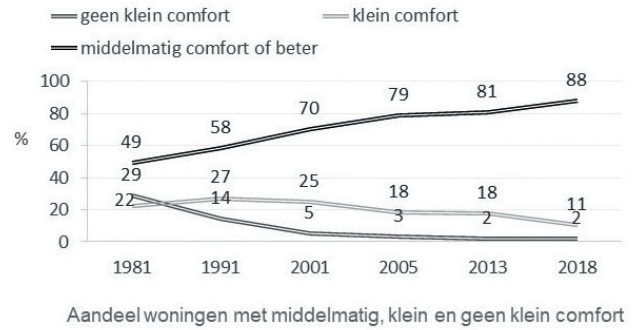
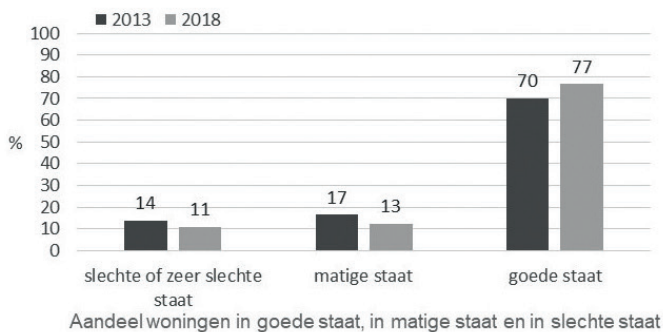
In 2018 bestaat de woningmarkt in Vlaanderen uit 72% eigenaar-bewoners, 19% private huurders en 7% sociale huurders. Deze aandelen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de cijfers uit 'het Grote Woonderzoek' in 2013. Bij bepaalde maatschappelijke

groepen, zoals bij de 20% hoogste inkomens en bij de middelste leeftijdsgroepen, stijgt het aandeel eigenaar-bewoners lichtjes. We vermoeden dat deze stijgingen het gevolg zijn van cohorteffecten en niet van veranderde marktomstandigheden. De betaalbaarheid is voor startende, jonge eigenaar-bewoners tussen 2013 en 2018 immers weinig veranderd en ook het inkomensprofiel van deze 'starters' wijzigde niet.

Ongeveer 98% van de eigenaar-bewoners geeft aan eigenaar te willen blijven in de toekomst. De helft van de private huurders wenst ook eigenaar te worden. Mensen willen voornamelijk eigenaar worden omdat ze oordelen dat huur "weggesmeten geld" is en dat een eigen woning een goede vorm van sparen of een goede investering is. De private huurders die geen eigenaar wensen te worden, geven hier voornamelijk financiële redenen voor op.

De eengezinswoning is nog steeds het dominante woningtype in Vlaanderen. In 2018 woont 74% van de Vlamingen in een eengezinswoning (zijnde een woning op de begane grond waarbij er zich geen woningen boven (of onder) bevinden). Enkel in de grootsteden (Antwerpen en Gent) zijn er meer meergezinswoningen dan eengezinswoningen, 62% van de woongelegenheden is een meergezinswoning (zijnde een woning waarbij er zich boven en/of onder de woongelegenheden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens). In de andere steden schommelt het aandeel meergezinswoningen rond de 30%, in de niet-stedelijke gebieden in Vlaanderen bestaat 15% van de woningvoorraad uit meergezinswoningen.

Sinds 2005 zien we dat de meergezinswoning aan een opmars bezig is. Vooral op de private huurmarkt is het aandeel meergezinswoningen sterk gestegen. In 2018 is 70% van



Figuur 1: Kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen. Bron: Woonsurvey 2018

de private huurwoningen een meergezinswoning. Vooral alleenstaanden, jongeren (van 18 tot 34 jaar) en 65-plussers wonen in 2018 significant meer in een appartement of andere vorm van meergezinswoning in vergelijking met 2005.

De kwaliteit van de woningen

Het garanderen van de kwaliteit van de woningen is een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid. Er zijn twee veelgebruikte indicatoren om de kwaliteit van de woningen te bestuderen: de indicator die de staat van de buitenschil weergeeft en de indicator die het comfort binnenin de woningen reflecteert. Beide indicatoren zijn samengesteld uit een aantal componenten. Voor de indicator van de buitenschil gaat dit om de aanwezigheid van problemen met de ramen, de dakgoot, het dak en vochtproblemen aan de muren of vloeren. Voor het comfort binnenin de woning betreft het de aanwezigheid van elementaire sanitaire voorzieningen (bad of douche, toilet, warm stromend water) en centrale verwarming.

De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen verbetert, zo blijkt uit een vergelijking tussen de cijfers uit 2013 en 2018. Zowel de staat

woningen op de private huurmarkt en 17% van de woningen op de sociale huurmarkt). Dit is het segment waar kwetsbare huishoudens wonen (eenoudergezinnen, huishoudens met een zieke of arbeidsongeschikte referentiepersoon en huishoudens met een inkomen uit het laagste inkomenskwintiel, zijnde de groep van 20% laagste inkomens). In de sociale huurmarkt lijkt de afgelopen jaren voornamelijk geïnvesteerd te zijn in het comfort van de woningen. Ruim 90% van de sociale woningen beschikt in 2018 over alle elementaire sanitaire voorzieningen (bad of douche, toilet, warm stromend water) en centrale verwarming ("middelmatig comfort").

Het installeren van systemen aan de woning die hernieuwbare energie opwekken zit in de lift. In totaal heeft 16% van alle woningen anno 2018 een systeem dat hernieuwbare energie opwekt. Bijna al deze woningen (98%) hebben een systeem dat via zonne-energie werkt. Het inkomen en het eigenaarsstatuut zijn hiervoor zeer determinerend: 21% van de eigenaren versus 3% van de private en sociale huurders zijn gehuisvest in een woning die gebruik maakt van hernieuwbare energie. Het aandeel voor het laagste inkomenskwintiel bedraagt 6%, tegenover 27% voor het hoogste inkomenskwintiel.

Ook de isolatiegraad van de Vlaamse woningen nam verder toe de afgelopen jaren. Isolerend glas, dakisolatie, muurisolatie, leidingisolatie en vloerisolatie komen significant meer voor in 2018 dan in 2013. Bijna alle Vlaamse woningen (96%) hebben anno 2018 isolerend glas. Het aandeel woningen met dakisolatie steeg naar 86%, het aandeel met muurisolatie naar 64% en het aandeel woningen met vloerisolatie naar 47%. Woningen in private handen zijn beter geïsoleerd dan huurwoningen. Met uitzondering voor isolerend glas (waarvoor er weinig verschil is tussen de drie deelmarkten), ligt voor eigendomswoningen het aandeel geïsoleerde woningen telkens ongeveer 10 procentpunten hoger dan voor private huurwoningen en 15 procentpunten hoger dan voor sociale huurwoningen. De sociale huurmarkt blijft dus, ondanks het grote isolatieprogramma dat de sector voerde de afgelopen jaren, achter op de andere twee deelmarkten.

In zijn geheel gaat de kwaliteit van de Vlaamse woningmarkt er dus tussen 2013 en 2018 op vooruit. Het is wel duidelijk dat deze vooruitgang een andere snelheid kent voor verschillende segmenten of bewonersgroepen. Op de eigenaarsmarkt is er een sterkere vooruitgang dan op de huurmarkt, waar verschillende kwaliteitselementen zelfs geen vooruitgang boekten.

In de centrumsteden gaat de woonkwaliteit er het sterkst op vooruit

van de buitenschil als het comfort binnenin de woningen, gaat erop vooruit (zie figuur 1). De woningen in de Vlaamse centrumsteden maakten hierbij een opmerkelijke kwaliteitsverbetering door. De Vlaamse centrumsteden (zijnde de grote en regionale steden van Vlaanderen, zie figuur 1) hebben hiermee een inhaalbeweging ingezet ten aanzien van de andere gemeenten in Vlaanderen. Deze opmerkelijke verbetering kwam vooral door renovatie van het bestaande woonpatrimonium. Ook de toename van nieuwbouwwoningen zorgde voor een kwaliteitsverbetering, maar de renovatie van de bestaande voorraad speelt de grootste rol.

Op de huurmarkt is er nog steeds een opmerkelijk aandeel woningen waarbij de buitenschil niet in orde is (16% van de

Ook kapitaalkrachtigere bewonersgroepen gaan sneller, en op meer vlakken, vooruit dan de kapitaalarmere huishoudens. Er blijft in 2018 nog steeds een bijzonder slecht segment woningen op de huurmarkt. Ten opzichte van 2013 is deze groep verkleind, maar blijvende aandacht vanuit de overheid voor dit slechte segment is zéér nodig.

Betaalbaarheidsproblemen

Naast het garanderen van de kwaliteit van de woningen, is ook het garanderen van de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid. Er zijn verschillende indicatoren om het risico op betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt te onderzoeken. Een veelgebruikte meetmethode is de woonquote. De woonquote bestudeert het aandeel van het huishoudensinkomen dat gespendeerd wordt aan woonuitgaven (zijnde de huur of afbetaling van de lening). Wanneer een huishouden meer dan 30% van zijn inkomen hieraan spendeert, kent het een betaalbaarheidsrisico volgens deze indicator. De budgetmethode is een tweede frequent gehanteerde indicator. Wie na betaling van de woonuitgaven onvoldoende overhoudt om menswaardig te participeren in de samenleving, heeft een betaalbaarheidsrisico aldus deze indicator. Hun 'resterend inkomen' valt dan onder de budgetnorm.

Volgens beide methoden kenden de betaalbaarheidsrisico's op de Vlaamse woningmarkt een status quo tussen 2013 en 2018. In 2018 geeft 21% van de Vlaamse huishoudens meer dan 30% van het huishoudensbudget uit aan wonen, 12% houdt onvoldoende inkomsten over na het betalen van de woonkosten om menswaardig te kunnen leven (zie figuur 1).

Volgens de meetwijze van de woonquote is de problematiek het grootste binnen de groep van de private huurders. Ongeveer de helft van hen geeft meer dan 30% van het inkomen uit aan de huur versus 23% van de sociale huurders en 27% binnen de groep van eigenaars met een lopende hypotheek. Volgens de tweede indicator (budgetmethode) zijn de problemen op de sociale huurmarkt het grootste: 34% van de sociale huurders houdt onvoldoende budget over om de maand op een menswaardige manier rond te komen, tegenover 31% van de private huurders en 8% binnen de groep van eigenaars met een lopende hypotheek. In vergelijking met de woonquote classificeert de budgetmethode voornamelijk huishoudens met een laag inkomen in de groep met een betaalbaarheidsrisico, en in mindere mate huishoudens met (te) hoge woonuitgaven. Vandaar dat de uitkomst hier beter is voor de private dan voor de sociale huurders, terwijl bij de woonquote-methode het omgekeerde geldt.

Naast een slechtere woningkwaliteit kennen de kwetsbare groepen op de huurmarkt dus ook een relatief groot betaalbaarheids-

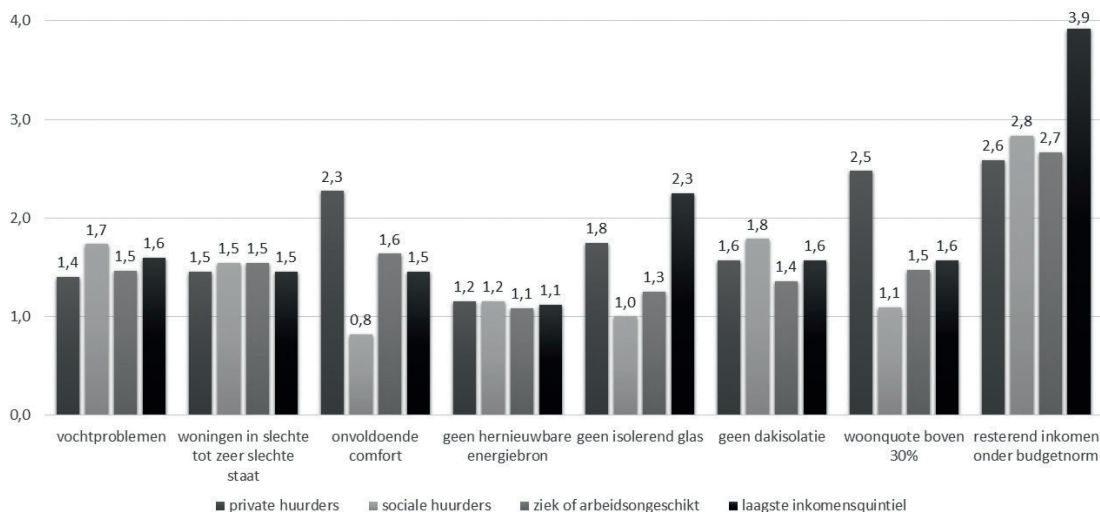
risico, met meer dan de helft van de huishoudens onder de budgetnorm. Het gaat om werkloze private of sociale huurders, eenoudergezinnen in zowel de private als sociale huursector, en sociale huurders die tot de jongste groep behoren (18-34 jaar).

Ook zijn er duidelijke regionale verschillen waarneembaar in de betaalbaarheidsproblemen op de Vlaamse woningmarkt. In de grote steden (Gent en Antwerpen) heeft een vijfde van de huishoudens een resterend inkomen onder de budgetnorm, tegenover ongeveer 1 op 10 in de overige gebiedstypes. Beschouwen we de private huurder apart, dan zijn de regionale verschillen minder uitgesproken. Het betaalbaarheidsrisico blijkt dan het laagst in de kleine steden, maar er is geen verschil tussen private huurders in de grote steden, regionale steden en de kleinere gemeenten. In deze gebieden houdt ongeveer een derde van de private huurders te weinig over na betaling van de huur.

Anders wonen in de toekomst

De Vlaamse overheid ambieert om verandering te brengen in de traditionele en diep genestelde woonwensen van de Vlamingen. In haar beleidsdocument 'Slim Wonen en Leven' stelt ze een aantal maatschappelijke veranderingen op vlak van wonen voor die ze graag tegen 2050 zou realiseren. Samengevat hoopt de overheid dat in 2050 de huishoudens in Vlaanderen kiezen voor een duurzame woning en omgeving, op een slimme locatie en aangepast aan de woonbehoefte van het gezin.

Anno 2018 staan we aan de start van dit project en zijn er nog geen beleidsinstrumenten ontwikkeld om deze ambitie te realiseren. De Woonsurvey 2018 geeft dus de nulmeting omtrent de houding tegenover de toekomstige ambities weer. De enquête toont dat een grote groep van de Vlaamse huishoudens nog veraf staat van de bereidheid om volgens dit toekomstbeeld te wonen. Anderzijds is er ook wel al bereidheid te bespeuren om een omslag naar een duurzamere woning te maken: 53% van de Vlaamse huishoudens geeft een score van 7 of meer (op 10) aan een compacte woonvorm (zijnde een rijhuis of een meergezinswoning), 69% van de Vlaamse huishoudens zou wel tevreden zijn met een minder grote tuin of terras als ze zouden verhuizen naar een buurt met mooi verzorgde pleintjes en groen en 67% van de Vlaamse huishoudens zou verhuizen wanneer de woning niet meer aangepast zou zijn aan de fysieke behoeften van één van de bewoners. Dit zijn geen marginale aandelen, meer dan de helft van de Vlaamse huishoudens is voor deze aanpassingen of veranderingen te vinden of is hiertoe bereid. De huishoudens van de grote steden springen er systematisch bovenuit: 84% van deze huishoudens geeft een score 7 of meer (op 10) aan een compacte woonvorm (zijnde een rijhuis of een meergezinswoning), 80% zou verhuizen wanneer de woning niet meer zou aangepast zijn aan de



Figuur 2: De verhoogde kans van kwetsbare huishoudens om uit de boot te vallen. Bron: Woonsurvey 2018

fysieke noden van één van de bewoners. Ook de huurders, zowel private als sociale huurders, tekenen bovengemiddelde aandelen op voor alle elementen die de bereidheid voor een omslag naar een duurzamere woning representeren. Niet enkel de huidige woonplaats en het eigendomsstatuut verklaren de bereidheid tot omslag naar een duurzamere woning, ook het huishoudtype en de leeftijd (en in sommige gevallen het inkomen) zijn verklarend.

Ook wat de omslag naar een duurzamere woonomgeving betreft, is er in 2018 bereidheid: 83% van de huishoudens zou meer gebruik maken van dagelijkse voorzieningen vlakbij als ze zouden verhuizen naar een buurt met meer voorzieningen, 65% zou minder met de auto rijden als het veilig wandelen en fietsen was in de buurt, 57% zou minder van de auto gebruik maken als ze in een buurt zouden wonen met haltes voor bussen en/of trams en een goede aansluiting op het treinverkeer en tevens 57% zou deelnemen aan buurtactiviteiten als ze zouden verhuizen naar een buurt waar deze georganiseerd worden. Opgesplitst volgens bepaalde liggings- of huishoudenskenmerken, zijn de verschillen met betrekking tot een duurzamere woonomgeving kleiner dan bij de elementen die de omslag naar een duurzamere woning vertegenwoordigen. Het zijn voornamelijk het huishoudtype en leeftijd die bepalend zijn in de bereidheid tot een veranderend gedrag in de omslag naar een duurzamere woonomgeving.

Kenmerken die anno 2018 nog moeilijk liggen en waarvoor

Kwetsbare huishoudens vallen uit de boot voor woningkwaliteit en betaalbaarheid

de scores en aandelen dus lager liggen, zijn: (1) de appreciatie voor hoogbouw (zijnde appartementsgebouwen van 10 of meer verdiepingen), (2) verhuizen om dichterbij het werk te wonen en verhuizen wanneer het gezin verkleint, (3) het delen van binnen- en buitenruimtes en (4) de bereidheid om in het centrum van een dorp of stad te wonen. Voor deze kenmerken zijn de aandelen, ook als we de huishoudens opdelen naar liggings- of huishoudenskenmerken, telkens lager dan 50%.

Verder komt eveneens de combinatie van de elementen die we zojuist opsomden (bijvoorbeeld de combinatie van én willen wonen in een compacte woning én bereid zijn om minder met de auto te rijden als er haltes voor bussen en/of trams en een goede aansluiting op het treinverkeer zou zijn in de buurt), nog niet vaak voor. Wel zien we hierbij (opnieuw) een duidelijk verschil in attitude tussen huurders en eigenaars waarbij de houding "extremer" wordt naarmate de leeftijd van de referentiepersoon daalt. Jonge eigenaars zijn in 2018 het minst bereid tot de omslag die men tegen 2050 voor ogen heeft, jonge huurders het meeste. Deze cijfers tonen dus dat niet alle huidige jongeren en jongvolwassenen open staan voor het toekomstbeeld van 2050, integendeel zelfs. De huidige groep 18- tot 34-jarigen bestaat uit een grotere groep huishoudens met een conservatieve woonwens dan uit een groep met een iets meer progressieve kijk.

Kwetsbare huishoudens vallen eerder uit de boot

De Vlaamse overheid streeft er met het Vlaamse woonbeleid naar om iedereen in Vlaanderen menswaardig te huisvesten. Iedereen moet daarbij, volgens de Vlaamse Wooncode, beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs.

De overheid slaagt er in 2018 (nog steeds) niet in om deze

doelstellingen te behalen voor iedereen. Zowel wat de garantie op een kwaliteitsvolle woning betreft als de garantie op een betaalbare woning, vallen er mensen buiten de boot. Kwetsbare huishoudens hebben hierbij een verhoogde kans om met bepaalde kwaliteits- of betaalbaarheidsproblemen te kampen in vergelijking met de gemiddelde woonsituatie in Vlaanderen (zie figuur 2).

Het figuur drukt de kans uit voor de verschillende kwetsbare huishoudensgroepen om, in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde, met een bepaald probleem geconfronteerd te worden. De verhoogde kans om met een resterend inkomen onder de budgetnorm te belanden, springt in het oog. Alle verschillende kwetsbare profielen hebben een sterk verhoogde kans om in deze situatie terecht te komen. De huishoudens uit het laagste inkomenskwintiel hebben daarbij 3,9 keer meer kans dan de gemiddelde Vlaming om na het betalen van de woonkosten met een te laag resterend inkomen over te blijven om de maand rond te komen. Verder trekken volgende verhoogde kansen de aandacht: op de private huurmarkt is de kans om met een woonquote boven 30% uit te komen 2,5 keer hoger dan voor de gemiddelde Vlaming, mensen met een inkomen uit het laagste inkomenskwintiel hebben 2,3 keer meer kans om in een woning terecht te komen met enkele beglazing, private huurders hebben 2,3 keer meer kans om in een onvoldoend comfortabele woning te wonen, sociale huurders hebben 1,7 keer meer kans om in een woning met vochtproblemen gehuisvest te zijn in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde.

De toekomst van wonen in Vlaanderen

De cijfers die we in deze bijdrage bespreken, tonen dat verschillende, en dan vooral kwetsbare, huishoudens niet in een woning van goede kwaliteit wonen en/of tegen een betaalbare prijs. Door de huidige marktomstandigheden slagen ze er niet in om hun woonsituatie te verbeteren. Ook de middelen en instrumenten van de overheid schieten tekort. Als reactie hierop worden (onder andere) nieuwe woonvormen en -typologieën ontwikkeld en collectieve renovatietrajecten uitgewerkt met als doel deze huishoudens wel een degelijke, aan hun situatie aangepaste, woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Niet alle problemen zullen hiermee van de baan zijn, maar voor bepaalde doelgroepen kunnen deze nieuwe initiatieven wel heel betekenisvol zijn.

Verder menen we dat een sterkere groei van de sociale huursector, die momenteel niet groter is dan 7% van de woningmarkt, of een uitbreiding van het toepassingsgebied van huursubsidies soelaas kan bieden voor de meer kwetsbare groepen op de woningmarkt. In het huidige Vlaamse stelsel blijft de huursubsidie voorbehouden voor specifieke groepen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland. De subsidiëring is relatief doeltreffend in Vlaanderen, maar blijft ook beperkt tot een te kleine groep. Deze zou moeten worden uitgebreid in de toekomst.

Literatuurselectie

- Heylen, K., M. Le Roy, S. Vanden Broucke, B. Vandekerckhove & S. Winters (2007) *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed.
- Heylen, K. & L. Vanderstraeten (2018) *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Oud-Turnhout: Gompel&Svacina.

Lieve Vanderstraeten (lieve.vanderstraeten@vub.be) is sociaal-economisch geografe en als onderzoeker verbonden aan het Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB) en het Steunpunt Wonen. **Dr. Kristof Heylen** (kristof.heylen@kuleuven.be) is onderzoeksexpert bij het Hiva – KU Leuven en verbonden aan het Steunpunt Wonen.